



Puertos de Las Palmas

Autoridad Portuaria de Las Palmas

C/ Tomás Quevedo Ramírez, s/n. Tel: (34-928)214400
35008-Las Palmas de Gran Canaria www.palmasport.es
Islas Canarias, España. Fax: (34-928) 214423

Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica.

Asunto: CONSULTA SOBRE EL CONCURSO CONVOCADO POR LA AUTORIDAD PORTUARIA DE LAS PALMAS PARA LA EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE LA DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES DEL PUERTO DE LAS PALMAS, INCLUYENDO LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO.

Se ha recibido escrito de 16 de diciembre de 2022 (R.E. nº 11699) realizando una consulta relativa al concurso convocado por la Autoridad Portuaria de Las Palmas para la explotación integral de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, incluyendo la construcción de nuevas infraestructuras, en régimen de concesión de dominio público portuario (en adelante el "Concurso").

De acuerdo con la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso:

«[...]».

La APLP no suministrará a los posibles interesados ninguna interpretación verbal sobre el contenido de la documentación expresada en el párrafo anterior. Las consultas que en tal sentido se realicen deberán formularse por escrito presentado en el registro oficial de esta Autoridad Portuaria (sede electrónica en apartado "solicitud de concesión demanial").

El plazo máximo de recepción de dichas consultas será de hasta un (1) mes antes de la finalización del plazo para la presentación de ofertas.

Las respuestas a las consultas formuladas serán difundidas a través de la web de esta Autoridad Portuaria (www.palmasport.es). [...]».

Analizada la consulta planteada, así como la redacción de los pliegos del Concurso, a continuación se realizan las siguientes aclaraciones:

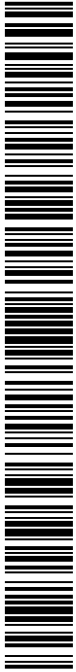
▪ **Consulta planteada:**

«[...]».

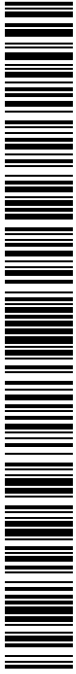
PRIMERO: Referente a los tipos de Tasas

Según la REGLA 18. "TASAS" del pliego de condiciones de la concesión del "CONCURSO PARA LA EXPLOTACIÓN INTEGRAL DE LA DÁRSENA DE EMBARCACIONES MENORES DEL PUERTO DE LAS PALMAS, INCLUYENDO LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO", las tasas estarán integradas en los siguientes conceptos:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- 1.1 Tasa de ocupación
 - 1. Ocupación de terrenos
 - 2. Ocupación de las aguas del puerto
 - 3. Ocupación de obras e instalaciones
- 1.2 Importe adicional tasa de ocupación
 - 2.1 Tasa de Actividad
 - 2.2 Importe adicional Tasa de Actividad

SEGUNDO: Respecto a la Valoración de los terrenos

La tasa 1.1.1, Tasa de ocupación de terrenos, es la suma de las tasas de los terrenos ocupados por la concesión y se incluye en las áreas 13, 14 y 15, Orden FOM/1910/2014, de 3 de octubre.

Los valores de tasa que son de aplicación para estas áreas actualmente son: el área 13: 486,39€/m², el área 14: 249,05 €/m² y el área 15: 179,29 €/m².

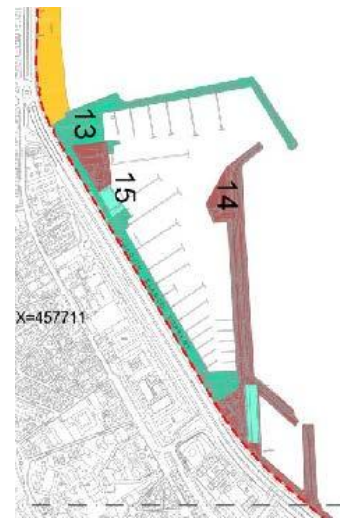
La valoración de los terrenos vigentes se determina por zonas.

Los terrenos que se generarán de los rellenos que resulten de las obras a realizar tras la adjudicación no están valorados.

En el pliego se especifica que en los casos en los que la superficie no esté incluida en las zonas que define la valoración vigente, el valor será el de las superficies anexas y de características y condiciones equivalentes.



Extracto plano Situación futura prevista (ámbito máximo) del Anexo V del pliego de bases del concurso.

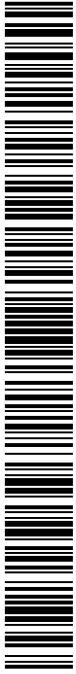


Extracto plano ÁREAS FUNCIONALES PUERTO DE LAS PALMAS. A. TERRENOS

Haciendo una comparativa de planos entre la propuesta y los terrenos existentes interpretamos que:

- En los terrenos ganados al mar en la fase 1.1 el valor de aplicación habrá de ser el correspondiente al área 14, es decir, 249,05 €/m².

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- En los terrenos ganados al mar en la fase 1.2 el valor de aplicación habrá de ser el correspondiente al área 13, es decir, 486,39 €/m².
- En los terrenos ganados al mar en la fase 2 el valor de aplicación habrá de ser el correspondiente al área 14, es decir, 249,05 €/m²

Otra interpretación sería, que hasta que no se apruebe la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, actualmente en trámites, el valor de los terrenos ganados al mar se considere espejo de agua.

TERCERO: Respecto a la superficie que repercute en la Tasa por Ocupación de terrenos

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie concesionada dentro de cada área, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso. Labase imponible será el sumatorio del valor de cada área por la superficie de cada área incluida en la concesión.

Remitiéndonos a la BASE Nº4 del pliego del concurso, cita textualmente:

“BASE Nº4. ÁMBITO DEL CONCURSO - SUPERFICIE DE LA FUTURA CONCESIÓN

La superficie de las concesiones será definida de acuerdo con la ocupación prevista en la propuesta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del concurso regulado por el presente pliego.

Se establece un ámbito máximo posible de ocupación de la concesión, definido con la referencia de la ampliación de la DEM prevista en el Plan Director y Plan Especial. Este ámbito máximo suma un total de 202.120 m² de zona terrestre y 303.210 m² de lámina de agua, toda ella dentro de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, en el ámbito del Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral (SG-DEL). Dentro de las superficies anteriores, la DEM actual ocupa 99.178 m² de superficie terrestre y 167.514 m² de lámina de agua. Estas superficies se definen de forma gráfica en el ANEXO 5 de planos.

...”

Según la información gráfica del anexo 5 la superficie máxima de concesión en la zona terrestre es 202.120 m².

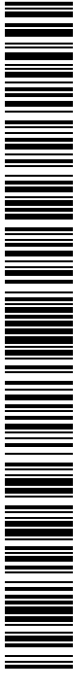
En la BASE Nº4 del pliego se hace referencia al Plan Especial. En dicho Plan Especial detalla las siguientes superficies donde se puede realizar una actividad.

[...].

De la tabla anterior se desprende que:

- La superficie máxima donde se puede realizar alguna actividad es de 105.376,00 m².

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- De esos 105.376 m² sólo **37.579,22 m²** pueden ser ocupados por edificios y **67.796,78 m²** serán destinados a parking, terrazas, avenidas, urbanización...

[...].

De la tabla anterior se deduce que se podrá ejercer alguna actividad sólo en un máximo del 28% de la superficie del ámbito máximo del concurso (202.120 m²).

CUARTO: Conclusión del cálculo de la Tasa por Ocupación de terrenos

Según la filosofía de la ley de puertos, el valor de los terrenos se establece considerando el grado de urbanización, las características de ordenación, etc, y siempre, por supuesto, refiriéndose al terreno donde se realice la actividad. Abundando en esta línea, es evidente que no tiene el mismo valor una carretera (valor 0, sólo gastos) que un solar al cual se le saca una productividad.

Por otra parte, actualmente la Autoridad Portuaria ingresa unas tasas por los terrenos ocupados, tasas que cumplen la ley de puertos.

Si el adjudicatario pagara por la totalidad de la superficie de concesión, según los porcentajes de aprovechamiento calculados en el expositivo tercero, tendría que multiplicar por cuatro los alquileres que debería cobrar en sustitución de las tasas que pagan ahora los concesionarios. Esto haría inviable esas actividades que ahora se realizan.

Por todo lo anterior, interpretamos que la tasa de actividad se calcula según la suma de todas las superficies donde se realice una actividad definida en el proyecto entregado en el concurso y aprobado por la Autoridad Portuaria y **no por la totalidad de la superficie de concesión del concurso.**

QUINTO: Respecto al cálculo de la Tasa de ocupación de las aguas del puerto

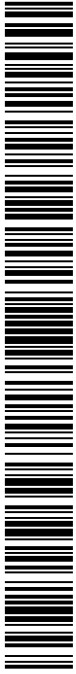
Para el cálculo de la tasa de ocupación de las aguas del puerto se multiplicará el valor de ese área (177,76 €/m²) por la superficie de lámina de agua que ocupan los atraques según la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria y no por la superficie total de lámina de agua en concesión.

Llegamos a esta conclusión siguiendo la filosofía del documento de la valoración de los terrenos del puerto.

Por todo lo expuesto, SE SOLICITA:

1. Aclaración de los valores vigente de los terrenos del ámbito del concurso. Concretamente de los nuevos terrenos ganados al mar tras las obras.
2. Confirmar que las tasas se calculan exclusivamente donde se realice actividad según el proyecto propuesto, quedando excluida del pago de las tasas de ocupación todas las zonas que no producen rentabilidad y quedarán para el uso público, tales como viales, escolleras, urbanización, etc.
3. Confirmar que estamos en lo cierto cuando interpretamos que la tasa de ocupación de las aguas se calcula multiplicando el valor del espejo de agua por la superficie que ocupan los atraques.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

[...].».

▪ **Respuesta:**

✚ Respuesta al punto 1 de la consulta planteada: “Aclaración de los valores vigente de los terrenos del ámbito del concurso. Concretamente de los nuevos terrenos ganados al mar tras las obras”.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir:

- De lo dispuesto por el artículo 175 b) del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (en adelante “**TRLPEMM**”), respecto de la base imponible de la Tasa de Ocupación:

«[...]».

No obstante, cuando el espacio de agua se otorgue en concesión para su relleno, el valor del mismo será el asignado a los terrenos de similar utilidad que se encuentren más próximos.

[...].».

- De lo dispuesto por el artículo 177.3 del TRLPEMM respecto del valor de los terrenos y las aguas del puerto:

«[...]». Cuando se incorpore un nuevo terreno se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características.

- De lo dispuesto por la Regla 18.1.1.1 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto de la Tasa de Ocupación de terrenos:

«[...]».

1.- Ocupación de terrenos

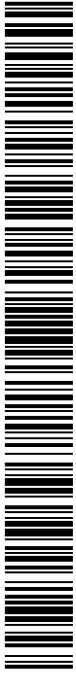
BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de los terrenos.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, los terrenos ocupados por la concesión se incluyen en las áreas 13, 14 y 15.

Los valores que son de aplicación para estas áreas son: **486,39 €/m²** el área 13, **249,05 €/m²** el área 14 y **179,29 €/m²** el área 15.

Por aplicación del artículo 177.3 del TRLPEMM, según el cual, cuando se incorpore un nuevo terreno, se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características, el valor que es de aplicación a los rellenos que se generen, en los casos en los que su superficie

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

no esté incluida en las zonas que define dicha valoración, será la de las superficies anexas y de características y condiciones equivalentes.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie concesionada dentro de cada área, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso. La base imponible será el sumatorio del valor de cada área por la superficie de cada área incluida en la concesión.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de los terrenos, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para las áreas afectadas serían: **232,10 €/m²** el área 17, **230,66 €/m²** el área 18, **302,65 €/m²** el área 19, **276,74 €/m²** el área 20, **174,51 €/m²** el área 21 y **220,58 €/m²** el área 22.

[...]».

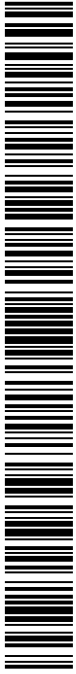
A partir de lo anterior resulta fácilmente constatable que:

- De conformidad con lo preceptuado por la normativa *ut supra* referida, y hasta tanto se resuelva el expediente administrativo relativo a la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la Lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, que la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando actualmente (en adelante la **“Nueva Valoración de Terrenos”**), la valoración de las nuevas superficies que se generen a partir las obras a ejecutar en sede de la concesión y de acuerdo con lo dispuesto por los pliegos del Concurso, -así como de las superficies actualmente existentes-, responderá y se ajustará a la actual y vigente valoración de los terrenos de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas, aprobada por la Orden FOM/1910/2014, de 3 de octubre, por la que se aprueba la valoración de los terrenos y lámina de agua de la zona de servicio del puerto de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, atendiendo a la distribución en Áreas Funcionales recogida en aquella.

Así las cosas, y como se desprende de los propios planos extractados aportados con la consulta planteada:

- A la superficie que, en su caso, dimane de las obras contempladas en la denominada Fase 1.1, se le aplicaría el valor €/m² correspondiente a la actual Área Funcional 14, esto es 249,05 €/m².

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

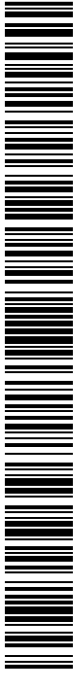
- A la superficie que, en su caso, dimanase de las obras contempladas en la denominada Fase 1.2, se le aplicaría el valor €/m² correspondiente a la actual Área Funcional 13, esto es 486,39 €/m².
- A la superficie que, en su caso, dimanase de las obras contempladas en la denominada Fase 2, se le aplicaría:
 - * A la que derive de las obras a ejecutar en el Dique Este, el valor €/m² correspondiente a la actual Área Funcional 14, esto es 249,05 €/m².
 - * A la que derive de las obras a ejecutar para la creación de la nueva Dársena Norte, incluyendo la prolongación del dique de abrigo y la generación de explanada junto a dicho dique, el valor €/m² correspondiente a la actual Área Funcional 13, esto es 486,39 €/m².

- De resolverse favorablemente y aprobarse la Nueva Valoración de Terrenos, la valoración tanto de las superficies actualmente existentes, como de las nuevas superficies que se generen a partir las obras a ejecutar en sede de la concesión y de conformidad con lo dispuesto por los pliegos del Concurso, responderá y se ajustará a la nueva valoración que corresponda, según la distribución en Áreas Funcionales de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas que aquella contemple.

En este punto, y respecto de la tramitación del expediente administrativo correspondiente a la Nueva Valoración de Terrenos, procede reseñar que, **con posterioridad a la convocatoria del Concurso**, y tras la recepción del preceptivo informe del Ministerio de Hacienda y Función Pública, presentando reparos, **la Autoridad Portuaria de Las Palmas se ha visto obligada a redactar un nuevo Estudio de Mercado y de Valoración de los Terrenos** que se sometía a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 182 de 30 de julio de 2022, y que aún puede consultarse en la web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, www.palmasport.es, en el apartado de **“INFORMACIÓN PÚBLICA/TRÁMITES EN INFORMACIÓN PÚBLICA/PLANIFICACIÓN Y PLANEAMIENTO”**.

Esta nueva valoración implica un leve incremento de los valores indicados a efectos informativos en los pliegos del Concurso -Regla 18 del Pliego de Condiciones-, y contemplados en el Estudio de Viabilidad Económica, de manera que, los valores para las áreas afectadas por el Concurso, pasarían:

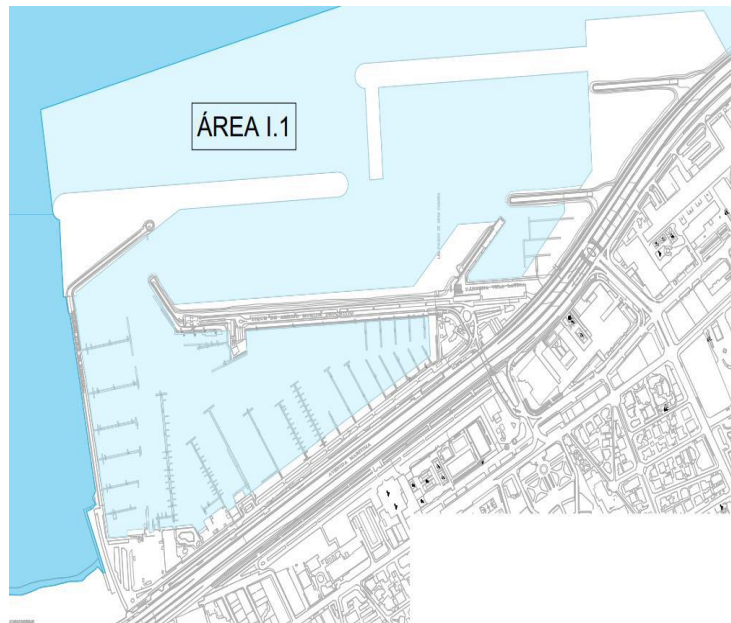
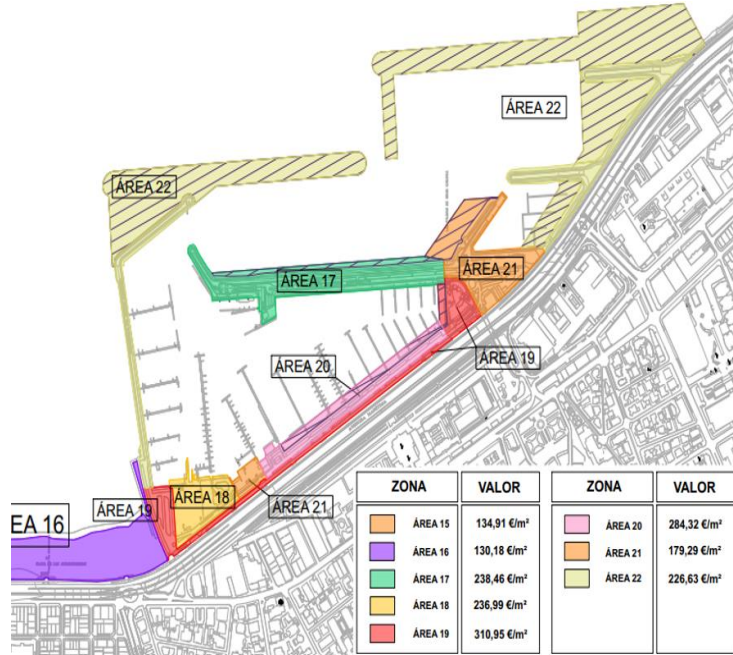
Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- Área 17: de 232,10 €/m², a **238,46 €/m²**.
- Área 18: de 230,66 €/m², a **236,99 €/m²**.
- Área 19: de 302,65 €/m², a **310,95 €/m²**.
- Área 20: de 276,74 €/m², a **284,32 €/m²**.
- Área 21: de 174,51 €/m², a **179,29 €/m²**.
- Área 22: de 220,58 €/m², a **226,63 €/m²**.
- Área L.1: de 99,65 €/m², a **102,38 €/m²**.

A continuación se refleja, gráficamente, esta nueva valoración de los terrenos:





S006754a6508151272507e61a70c0a14p

No obstante, se entiende conveniente reiterar que el expediente relativo a la Nueva Valoración de Terrenos se encuentra aún en trámite.

- Por último, y a pesar de la obiedad de tal extremo una vez expuesto cuanto antecede, se entiende oportuno aclarar que la interpretación recogida en la consulta planteada por la que *“hasta que no se apruebe la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, actualmente en trámites, el valor de los terrenos ganados al mar se considere espejo de agua”*, resulta del todo inviable por resultar contraria a la normativa vigente aplicable.

✚ **Respuesta al punto 2 de la consulta planteada:** *“Confirmar que las tasas se calculan exclusivamente donde se realice actividad según el proyecto propuesto, quedando excluida del pago de las tasas de ocupación todas las zonas que no producen rentabilidad y quedarán para el uso público, tales como viales, escolleras, urbanización, etc.”*.

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir:

- De lo dispuesto por el artículo 173 del TRLPEMM, respecto del hecho imponible de la Tasa de Ocupación:

«El hecho imponible de esta tasa consiste en la ocupación del dominio público portuario, y del vuelo y subsuelo del mismo, en virtud de una concesión o autorización, e incluye la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

- De lo dispuesto por la Base nº 4 del Pliego de Bases del Concurso respecto del ámbito del Concurso y la superficie de la futura concesión:

«La superficie de las concesiones será definida de acuerdo con la ocupación prevista en la propuesta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del concurso regulado por el presente pliego.

Se establece un ámbito máximo posible de ocupación de la concesión, definido con la referencia de la ampliación de la DEM prevista en el Plan Director y Plan Especial. Este ámbito máximo suma un total de 202.120 m² de zona terrestre y 303.210 m² de lámina de agua, toda ella dentro de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, en el ámbito del Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral (SG-DEL). Dentro de las superficies anteriores, la DEM actual ocupa 99.178 m² de superficie terrestre y 167.514 m² de lámina de agua. Estas superficies se definen de forma gráfica en el ANEXO 5 de planos.

El área contemplada limita al norte con la playa de Las Alcaravanas; al oeste con la av. de Canarias (GC-1), que separa la DEM de la ciudad; y al sur y al este con el océano Atlántico, en la Zona I de aguas de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas.

El ámbito máximo de la concesión incluye la superficie actual de la DEM (superficie terrestre y lámina de agua) y la superficie ocupada por la ampliación prevista. En la superficie de la DEM actual se encuentran diversas

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

infraestructuras, pantalanes, edificaciones y otras instalaciones que quedarán incluidas en la nueva concesión. En el ANEXO 7 se presenta el informe de tasación sobre los bienes existentes en el área.

El ámbito máximo definido en los párrafos anteriores podrá verse reducido en el caso de que la propuesta considere no incluir todas las actuaciones planteadas en la Fase 2, que es la última de las fases definidas en la BASE Nº 10 de este pliego (desarrollo de la dársena Norte). El grado de inclusión de las obras de la Fase 2 en la oferta presentada será objeto de valoración a la hora de seleccionar la propuesta adjudicataria, según los criterios definidos en el apartado posterior correspondiente. Particularmente, en lo relativo a la ocupación de lámina de agua, podrá reducirse en coherencia con el aprovechamiento de la misma que plantee la propuesta presentada.

Las propuestas podrán modificar de forma moderada la configuración recogida en la planificación portuaria previa, manteniendo la configuración de las infraestructuras en sus líneas principales, a criterio de la APLP, y siempre cumpliendo con los límites establecidos por la DEUP o el Plan Especial. Se admiten reducciones respecto de las superficies máximas de ocupación, debidas a variaciones menores en el diseño, según las condiciones indicadas en la BASE Nº 9.

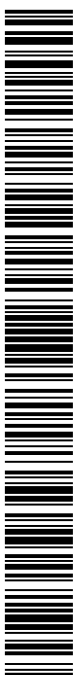
La evolución de las obras previstas generará, durante el periodo de concesión, variaciones en el reparto entre superficie terrestre y lámina de agua, permaneciendo constante la superficie concesionada total. A estos efectos, deberán considerarse las bonificaciones correspondientes sobre la tasa de ocupación durante la ejecución de determinadas obras (art. 181.f del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante —TRLPEMM—) y sobre los terrenos generados por el concesionario mediante obras de relleno (art. 181.a del TRLPEMM), tal y como se expone en el Pliego de Condiciones.».

- De lo dispuesto por la Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso respecto de los requisitos mínimos en materia de obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario:

«La ampliación de la DEM contemplada en el Plan Director y Plan Especial de Ordenación de la DEM requiere la ejecución de obras de infraestructuras, superestructuras e instalaciones, incluyendo edificación, para el óptimo aprovechamiento del dominio público. En general, las obras se deberán diseñar con unas dimensiones acordes a las demandas del mercado estimadas por los licitadores.

Los licitadores deberán incluir en su oferta proyectos básicos, suscritos por técnico/s competente/s, para definir las obras propuestas en el periodo concesional, cumpliendo con las indicaciones que se realizan en el presente pliego de bases. Se presentará, al menos, un proyecto básico que defina las obras planteadas en cuanto a infraestructura portuaria (infraestructuras de abrigo, muelles, pantalanes, rellenos, etc.), y otro proyecto básico que defina la urbanización, edificaciones e instalaciones planteadas en la zona terrestre (incluyendo urbanización general, redes de servicios, pavimentación, edificaciones y otras instalaciones). Opcionalmente, podrán desglosarse las actuaciones en un mayor número de proyectos básicos, clasificándolos

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

siempre en esos dos tipos de proyectos básicos, si, a criterio del licitador, esto facilitase la interpretación de las intervenciones planteadas.

Se hará mención expresa en los proyectos básicos presentados al cumplimiento de lo expresado en el Plan Director, la DEUP y el Plan Especial de Ordenación de la DEM. La no adecuación de los proyectos a estos instrumentos de planificación sectorial y urbanística será motivo de rechazo y exclusión del concurso. Además de lo anterior, todas las obras que se realicen deberán cumplir con la normativa y legislación que les sea de aplicación; portuaria, sectorial, municipal, autonómica, europea o de cualquier otro rango. Los proyectos de ejecución serán desarrollados por el adjudicatario una vez resuelto el concurso, y requerirán la aprobación por la APLP. La información adicional necesaria para la redacción de dichos proyectos de ejecución de la que disponga la APLP será compartida con el adjudicatario.

En el diseño de la infraestructura portuaria se tendrá presente la necesidad de cumplimiento del Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas. Los trámites necesarios para ello serán realizados por el adjudicatario.

Para el diseño de las infraestructuras portuarias se presentará un estudio de clima marítimo y de agitación interior de las aguas.

Los proyectos básicos presentados deberán considerar las acometidas y las actuaciones necesarias en las redes de servicio existentes para permitir su control y gestión independiente dentro del ámbito de la concesión.

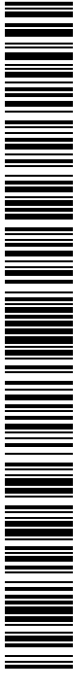
Infraestructuras, superestructuras e instalaciones portuarias

Las obras portuarias de abrigo y relleno, así como la posterior generación de superestructura y de las instalaciones vinculadas a la náutica deportiva, se diseñarán con seguimiento de las Recomendaciones para Obras Marítimas publicadas por Puertos del Estado. La referencia para su diseño será la descripción de las obras planteada en el apartado 4.2 del Documento de Ordenación (volumen 2) del Plan Especial de Ordenación de la DEM. Las obras marítimas consisten en la creación de dos nuevas dársenas: una dársena Sur y una dársena Norte. Estas actuaciones se recogen en los planos anejos al presente pliego de bases.

Los proyectos básicos que definan las obras deberán describir, para cada fase, las características de las infraestructuras, sus dimensiones, las actividades que se pretenden realizar en cada zona, el reparto de atraques, el proceso constructivo, los plazos y el presupuesto estimado de las mismas. Se incluirá en la definición detallada las características de los pantalanes, rampas de varada, travelift y cualquier otra actuación directamente vinculada con la práctica náutico-deportiva.

La **dársena Sur** se conformará mediante la ejecución de un dique de abrigo con una longitud de aproximadamente 407 m y dirección N-S, con tipología de dique de talud, del que parte en su zona final un martillo perpendicular a él, con el objeto de reducir la agitación de la dársena, en la que se instalarán nuevos pantalanes. En su tramo inicial se generará explanada, así como en una

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

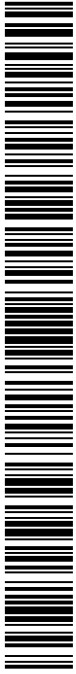
franja paralela a la GC-1. Se generará también una explanada en la zona situada tras el actual dique exterior de la dársena de Vela Latina. Asociada a la ejecución de la dársena Sur se ampliará la superficie de la alineación principal de la calle Joaquín Torrent, trasladando los pantalanes de esa zona al dique este, en el otro lado de la misma dársena.

La **dársena Norte** se ejecutará mediante un dique de aproximadamente 150 m partiendo del extremo del dique Oeste y paralelo al actual dique Este, en dirección N-S. Dando continuidad a su alineación N-S se generará superficie de explanada en el área más al norte. El dique Este se ampliará en su anchura, ganándose una franja al mar sobre la que se podrán instalar nuevos pantalanes.

Los parámetros de diseño de estas actuaciones son:

- Dársena sur:
 - Superficie terrestre total: 75.000 m² (superficie bruta — superficie emergida— y concesionada, asociada a la Fase 1.1 —ver ANEXO 5 de planos—).
 - Longitud del dique principal de abrigo en talud: 407 m.
 - Alineación del dique principal de abrigo en talud: N-S (*).
 - Manto de talud coronado a la + 7,30 (*).
 - Alineación del martillo: E-W (*).
 - Línea de muelle en el martillo, permitiendo el atraque, con bolardos y defensas: 138 m.
 - Vial que recorre el dique: 15 m, con dos carriles de circulación de 3,00 m de ancho y, a ambos lados, aparcamiento de 2,50 m y acera de 2,00 m (*).
 - Vial que recorre el martillo: ancho de 8,00 m (*).
 - Canalizaciones de servicios hasta el final del martillo.
 - Explanada principal generada junto a la GC-1: se dará salida al aliviadero existente.
 - Capacidad para amarre de 652 embarcaciones.
 - Definición de unas instalaciones para el desarrollo de la actividad de la Escuela de Vela de la Federación Territorial de Vela de Las Palmas de Gran Canaria, equivalentes, al menos, a las que dispone en la actualidad.
 - En la dársena actual, asociado a la ampliación de la dársena Sur: Ampliación de la anchura de la alineación de mayor longitud de la calle Joaquín Torrent (entre la esquina del

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



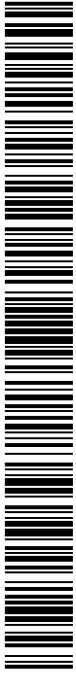
S006754a6508151272507e61a70c0a14p

centro comercial y la rampa de varada) y del fondo sur de la dársena actual hacia el mar en 13,0 m, manteniendo la solución de escollera, trasladando los pantalanos al lado este de la dársena y realizando sustituciones de aquellos que lo precisen.

- Dársena norte:
 - Superficie terrestre total: 35.600 m² (superficie bruta — superficie emergida— y concesionada, asociada a la Fase 2 —ver ANEXO 5 de planos—).
 - Longitud de la ampliación del dique principal en talud: 350 m.
 - Alineación del dique principal en talud: N-S (*).
 - Manto del talud coronado a la +4,00 (*).
 - Vial que recorre el dique: 13 m, con dos carriles de circulación de 3,50 m de ancho y, a ambos lados y acera a ambos lados de 2,00 m, a la cota + 4,00 (*).
 - Distancia de 475 m entre el puerto deportivo y el muelle León y Castillo (*).
 - Canalizaciones de servicios hasta el final de los diques.
 - Explanada generada junto a la alineación del nuevo dique principal a la + 4,00 (*).
 - Incremento del ancho del dique Este actual, hacia el exterior, en 8,7 m.
 - Canal de navegación libre de 52 m (*).
 - Bocana entre los diques de las dársena norte y sur de 40 m (*).
 - Capacidad para amarre de 292 embarcaciones.

Los parámetros anteriores de carácter cuantitativo, exceptuando los marcados con un asterisco (*), podrán modificarse **hasta en un 20 %**, con el fin de ofrecer flexibilidad a los potenciales concesionarios en su diseño de las nuevas infraestructuras. Cualquier otra modificación superior que presente en ellos la propuesta, o cualquier modificación que presente la propuesta en los parámetros marcados con un asterisco (*), deberá ser justificada técnicamente de manera específica en el proyecto básico presentado, así como, posteriormente y con el nivel de detalle necesario, en el proyecto de ejecución correspondiente. Este último proyecto, en todo caso, deberá ser aprobado por la APLP, ser compatible con lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación de la Dársena y en el Plan Director, y cumplir con las referencias técnicas de aplicación (al menos, con las Recomendaciones de Obras Marítimas de Puertos

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

del Estado —ROM—). Las variaciones de superficie propuestas no podrán implicar que se supere el ámbito máximo concesionable indicado en la BASE Nº 4.

Las características definidas para la dársena Norte podrán verse modificadas en función de su grado de desarrollo, según lo indicado en la BASE Nº 10, siendo de aplicación en todo caso los aspectos relativos al dique de abrigo, que necesariamente deberá ser ejecutado según lo definido en la base mencionada.

Además de los pantalanes de nueva ejecución e instalación, se deberán adecuar los pantalanes existentes y trasladar la ubicación de gran parte de ellos, según lo indicado en los planos de ordenación del Plan Especial, hacia el lado opuesto de la actual dársena (accediéndose a ellos desde el dique Este). El objetivo de esta actuación es la liberación del borde de la calle Joaquín Torrent para no coartar la implantación en esa zona de nuevas edificaciones e instalaciones en tierra.

Respecto de los atraques, se cumplirá lo siguiente:

- Las propuestas determinarán el número de atraques de cada tipo (definiendo, al menos, eslora, base/transeúnte y características de amarre —en punta con instalación lateral, en paralelo, etc.—) en cada fase de las previstas (según BASE Nº 10).
- En ningún caso, el licitador se encuentra obligado a contemplar en su propuesta la actual distribución ni la asignación de los actuales puestos de amarre, si bien, las embarcaciones de base que así lo fuesen a la entrada en vigor de la concesión tendrán derecho preferente a mantener esta condición de puerto base en las condiciones establecidas en la BASE Nº25 (DISPOSICIÓN TRANSITORIA).
- Deberá disponerse, en una de fácil acceso marítimo, de un atraque permanente de 26,0 m para la embarcación “Salvamar Nunki” de Salvamento Marítimo, que tiene su base de operaciones en la DEM. Dicha embarcación cuenta con una eslora de 21,0 m y una manga de 5,5 m.
- Un 60 % de los atraques totales disponibles, al menos, deberán estar dedicados a embarcaciones con base en el puerto o asociados con escuelas náuticas o de vela.
- Deberá contarse en todo momento con 5 atraques, al menos, que permitan el amarre de embarcaciones de 50 m de eslora.
- Deberá disponerse de un mínimo de 26 puestos de amarre adaptados para personas con movilidad reducida en el momento en que se inicie la actividad en la dársena Sur, y de un mínimo de 30 puestos cuando se inicie la actividad en la dársena Norte (esta podrá verse reducida proporcionalmente a la posible reducción del número de atraques derivada de una ejecución parcial de dicha dársena, de acuerdo con lo indicado en la BASE Nº 10).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

Edificaciones y urbanización

Se ofrece flexibilidad a los licitadores para que presenten una propuesta edificatoria adaptada a su modelo de explotación previsto a través de un proyecto básico que la defina. Este deberá describir las actuaciones que se pretenden realizar en cada zona, sus dimensiones y características, las actividades que se pretenden realizar, el proceso constructivo, el plazo y el presupuesto estimado de las obras. En el estudio de viabilidad (ANEXO 11) se plantea una posibilidad de configuración de la zona terrestre, a modo de ejemplo y sin que suponga ninguna obligación de cumplimiento.

La implantación de edificaciones e instalaciones para el desarrollo de las unidades de negocio posibles en la zona terrestre tendrá como referencia principal a cumplir, independientemente de las otras referencias normativas o legislativas que puedan ser de aplicación, el Plan Especial de Ordenación de la DEM. Será de especial relevancia lo indicado en el capítulo III "Normas urbanísticas" de dicho Plan, en donde se definen las dimensiones, superficie de edificación máxima, características admisibles o requisitos para las edificaciones en las diferentes áreas funcionales en las que se divide la DEM.

Todas las instalaciones y edificaciones planteadas en las propuestas para la DEM deberán tener presente la importancia del cuidado estético de las edificaciones y espacios. La imagen ofrecida por la DEM a sus usuarios deberá ser la de unas instalaciones modernas y de altas prestaciones, empleando materiales de calidad, con un diseño armonioso y una estética coherente entre las diferentes actuaciones, generando de este modo un área agradable a la ciudadanía e integrada adecuadamente en su entorno.

Será posible el aprovechamiento de edificaciones o instalaciones existentes por el nuevo concesionario, pero podrá optarse también por la demolición parcial o total en los casos en los que esté justificado por motivos de mejora estética o funcional y no genere una disminución del valor patrimonial global de los bienes, contando con la aprobación previa por parte de la APLP. Se valorará en gran medida la mejora de la estética y armonía de las terrazas existentes colindantes con los locales de restauración anexándolas a los mismos y ampliando las aceras de manera que el espacio peatonal se vea ampliado.

En el caso de que se conserven los locales comerciales ubicados en el borde oeste de la calle Joaquín Blanco Torrent, serán de aplicación las normas generales y normas particulares establecidas en la "Modificación de las Normas Complementarias al Plan Especial de la Dársena de Embarcaciones Menores, reguladores para los destinos y estético-compositivas, referentes al acondicionamiento de los locales comerciales sitos en la Dársena de Embarcaciones menores del Puerto de Las Palmas, en la parcela número 5 (zona bajo el paseo marítimo de la Avenida Alcalde Ramírez Bethencourt)". Dicho documento se incluye como ANEXO 8 a este pliego de bases. Será de obligado cumplimiento terminar de homogeneizar las fachadas a estas Normas. Alternativamente, el concesionario podrá presentar otras Normas particulares que serían las de aplicación, y de obligado cumplimiento su ejecución, en caso de ser aprobadas por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, derogándose las incluidas en el ANEXO 8.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

Debe tenerse presente que dichos locales disponen de una cubierta transitable que forma parte del paseo marítimo, por lo que la pavimentación e impermeabilización de esa cubierta corresponderá al concesionario.

En la urbanización de los espacios comunes y en las interferencias con espacios comerciales, de ocio o restauración, o con edificaciones de cualquier otro tipo, se dará prevalencia al uso común de los espacios abiertos para peatones. Se deberá garantizar:

- a) la libre circulación de los usuarios
- b) la visibilidad de señales de tráfico existentes en la zona
- c) el respeto al entorno paisajístico y visual
- d) la no interferencia con bocas de riego, hidrantes, registros, salidas de emergencia y otros elementos similares
- e) la libre entrada y salida a locales e instalaciones

En el caso de las terrazas de los locales de restauración, deberán describirse específicamente sus características en las propuestas presentadas, ya sea de forma separada o dentro de la descripción de las instalaciones que las integren, incluyendo:

- Descripción detallada de las características de las terrazas y del mobiliario (mesas, sillas, toldos y para-vientos) que se pretende instalar (materiales, tipos, etc.).
- Infografías específicas representativas de la estética y armonía de conjunto de la solución prevista, integrando la/s terraza/s en su entorno.
- Plano tipo en planta estableciendo dimensiones, superficies a ocupar, configuración de mobiliario y distancias libres a su alrededor.

Se presenta en el ANEXO 9 del presente pliego de bases, a modo ilustrativo, una propuesta de normas generales y técnicas para la instalación de terrazas en todo el ámbito, que podrán convertirse en normas de aplicación si fuesen aprobadas por la APLP. Esta será la referencia para el diseño de terrazas que se realice en la propuesta presentada, salvo que el licitador opte por plantear referencias modificadas. En todo caso, las normas propuestas en el ANEXO 9 (o las modificadas que proponga el licitador adjudicatario, en su caso) deberán ser aprobadas por la APLP antes de su aplicación.

Se añaden a continuación otros requisitos a considerar en los diseños propuestos en lo relativo a edificación o urbanización:

- Diseño de edificaciones que cumpla con la legislación y normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras y, particularmente, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o por la posterior Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

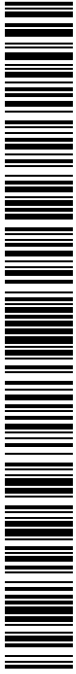
COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, según corresponda.

- Los edificios e instalaciones deberán diseñarse con criterios sostenibles y de eficiencia energética, incorporando energías renovables y minimizando la demanda de energía o agua. Los edificios contarán con climatización interior, y se diseñarán de modo que se minimicen las necesidades de consumo energético de la red eléctrica para tal fin.
 - No se instalarán elementos o dispositivos que puedan interferir con la señalización marítima del Puerto de Las Palmas o con sus sistemas de vigilancia y control. Se vigilará que no se altere la luminancia de fondo en el entorno.
 - Se dispondrá en algún punto de la DEM, cercano al atraque de la embarcación vinculada, un espacio para medios de Salvamento Marítimo que operan desde la DEM. Consistirá en un mínimo de 50 m2 de superficie cerrada y cubierta para oficina, taller y almacenamiento.
 - La dotación mínima de plazas de aparcamiento dependerá de la obra ejecutada en cada momento, debiéndose confirmar siempre el cumplimiento de lo indicado en el artículo 69 “Normas Particulares de la Red de Conexiones Terrestres” del volumen II (Documento de ordenación) del Plan Especial de Ordenación de la DEM.
 - El ámbito de la DEM contará con cerramiento de seguridad en su perímetro terrestre, salvo en los accesos, en donde existirán controles de acceso, y se tendrá presente también la necesidad de accesos de emergencia (al menos, en el lateral de la playa de Alcaravaneras).».
- De lo dispuesto por la Base nº 10 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la ejecución de las obras por fases y plazos de las obras:
- «[...]
- La ejecución completa de la Fase 2 será opcional. Las propuestas deberán indicar el porcentaje de ejecución de dicha fase, lo que será criterio de valoración en la toma de decisión sobre la propuesta seleccionada. Las propuestas que planteen la ejecución total o parcial de la Fase 2 realizarán las actuaciones que la integran, o aquellas que hayan definido en su oferta, en el plazo previsto para esa fase. En todo caso, será de obligada ejecución el dique de abrigo paralelo al actual dique Este, en toda su longitud, y la demolición del extremo del dique Este indicada en la Figura 1 inferior. [...]».
- De lo dispuesto por la Regla 3 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto del ámbito espacial de la concesión:

«El ámbito de la concesión será, como máximo, una parcela de 99.178 m² de superficie de zona terrestre y 406.152 m² de lámina de agua en la actualidad, en la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas (en

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

adelante, DEM), definida en detalle de forma gráfica en el del pliego de bases que rige el presente concurso. La zona terrestre se ampliará hasta alcanzar un máximo de 202.120 m², mediante la realización de rellenos, y se reducirá la superficie de lámina de agua, estando condicionadas estas superficies a la propuesta del licitador adjudicatario del concurso para el otorgamiento de la concesión, según lo indicado en la BASE Nª4 del pliego de bases del concurso.

En el ámbito de la concesión se encuentran obras e instalaciones vinculadas a la explotación de la DEM que se ha venido realizando hasta la fecha, y que se definen y valoran en el anexo del pliego de bases del concurso denominado "Informe de tasación". ».

- De lo dispuesto por la Regla 18.1.1 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto de la Tasa de Ocupación:

«[...]».

1.- Ocupación de terrenos

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de los terrenos.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, los terrenos ocupados por la concesión se incluyen en las áreas 13, 14 y 15.

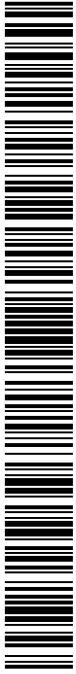
Los valores que son de aplicación para estas áreas son: **486,39 €/m²** el área 13, **249,05 €/m²** el área 14 y **179,29 €/m²** el área 15.

Por aplicación del artículo 177.3 del TRLPEMM, según el cual, cuando se incorpore un nuevo terreno, se le asignará el valor correspondiente a los terrenos del área funcional de similares características, el valor que es de aplicación a los rellenos que se generen, en los casos en los que su superficie no esté incluida en las zonas que define dicha valoración, será la de las superficies anexas y de características y condiciones equivalentes.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie concesionada dentro de cada área, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nª4 del pliego de bases del concurso. La base imponible será el sumatorio del valor de cada área por la superficie de cada área incluida en la concesión.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de los terrenos, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para las áreas afectadas serían: **232,10 €/m²** el área 17, **230,66 €/m²** el área 18, **302,65 €/m²** el área 19, **276,74 €/m²** el área 20, **174,51 €/m²** el área 21 y **220,58 €/m²** el área 22.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

TIPO DE GRAVAMEN: 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.a)1 del TRLPEMM, en las superficies en las que se genere relleno se aplicará una bonificación a la cuota de la tasa de hasta un 75%. El valor de esta bonificación se determinará mediante la fórmula recogida en dicho artículo a las superficies susceptibles de esta bonificación, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso. Durante la ejecución de la obra civil prevista, podrá optarse también a la bonificación establecida en el art. 181.f) del TRLPEMM del 95% de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, si se cumplen las condiciones indicadas en la ley para ello.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

2.- Ocupación de las aguas del puerto

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de la lámina de agua.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, la superficie de agua ocupada por la concesión se incluye en la Zona I.1 Dársena de Embarcaciones Menores.

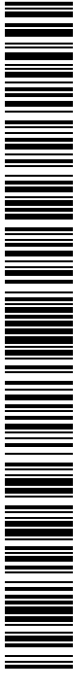
El valor de aplicación para esta área es de **177,76 €/m²**.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie de lámina de agua concesionada, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso.

No obstante lo anterior, y en relación con el valor de la lámina de agua, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para el área de lámina de agua afectada es de: **99,65 €/m²**.

TIPO DE GRAVAMEN: 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.f del TRLPEMM, cuando el titular de la concesión ejecute a su cargo la obra civil correspondiente a infraestructuras, rellenos, obras de consolidación y mejora del terreno, superestructuras e instalaciones destinadas a usos portuarios, por un plazo de ejecución mínimo de tres meses y superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, el importe de esta bonificación será del 95 por ciento de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, hasta la fecha de su finalización establecida por la Autoridad Portuaria al aprobar el proyecto, o establecida en el título concesional, con un máximo de dos años. Para la aplicación de esta bonificación se deberán cumplir las condiciones establecidas en el citado artículo de la ley.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

3.- Ocupación de obras e instalaciones

La tasa por ocupación de obras se aplicará por la ocupación de las obras e instalaciones, incluyendo edificaciones y pantalanes, existentes previamente en la DEM y que se integran en la concesión.

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de las obras e instalaciones y el valor de su depreciación anual.

Se considerará como valor inicial de dichas obras e instalaciones el valor concluido en el informe "Valoración de Infraestructuras, Superestructuras e Instalaciones de la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas" realizado por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. en septiembre de 2021. Dicho valor es de **7.467.273 €**. Este valor permanecerá constante durante el periodo concesional.

El valor unitario de la depreciación anual, extraído de la misma referencia de valoración, es de **250.076,12 €**.

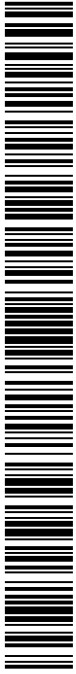
TIPO DE GRAVAMEN: El **3,50 %** del valor de las obras e instalaciones, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas; y el **100,00 %** de la depreciación anual asignada.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen, esto es:

$$\text{CUOTA ÍNTEGRA} = \text{Valor de obras e instalaciones} \cdot \frac{3,50}{100} + \text{Valor depreciación anual} \cdot 1$$

Por tanto, se definirán de esta forma las cuotas de la tasa de ocupación (valor 2022).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p


De acuerdo con lo establecido en el artículo 178 del TRLPEMM, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa, en lo que respecta a la ocupación de terrenos y aguas a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos.

Será, además, revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

[...].».

A partir de lo anterior resulta fácilmente constatable que la Tasa de Ocupación ha de calcularse respecto de la superficie concesional que resulte de la propuesta presentada por el licitador adjudicatario y aceptada por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, que habrá de referirse al ámbito máximo posible de ocupación indicado en la Base nº 4 del Pliego de Bases del Concurso, y que, en su caso, podría verse reducido, de conformidad y atendiendo a los requisitos dispuestos por las Bases nº 4, 9 y 10 del Pliego de Bases del Concurso, a saber:

- Por la modificación, hasta un 20%, de los parámetros de carácter cuantitativo recogidos en la antedicha Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso, a excepción de los marcados con un asterisco (*).
- Por cualquier otra modificación de los meritados parámetros recogidos en la antedicha Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso, superior al 20%, o referida a los parámetros marcados con un asterisco (*), siempre que sea justificada técnicamente de manera específica en el proyecto básico presentado, así como, posteriormente y con el nivel de detalle necesario, en el proyecto de ejecución correspondiente y, en todo caso, supeditada siempre a la aprobación de la Autoridad Portuaria de Las Palmas.
- Por la no consideración, en la propuesta del licitador adjudicatario, de la totalidad de las actuaciones planteadas en la denominada Fase 2, debiendo observarse siempre, no obstante, cuanto las Bases nº 9 y 10 del Pliego de Bases del Concurso disponen respecto de las actuaciones de obligada ejecución.
- En lo relativo a la ocupación de lámina de agua, podrá reducirse en coherencia con el aprovechamiento de la misma que plantee la propuesta presentada, observando siempre los requisitos fijados por la Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso respecto del número de atraques y aspectos relacionados.

 **Respuesta al punto 3 de la consulta planteada:** *“Confirmar que estamos en lo cierto cuando interpretamos que la tasa de ocupación de las aguas se calcula multiplicando el valor del espejo de agua por la superficie que ocupan los atraques”.*

Para dar conveniente respuesta a cuanto se ha solicitado en este punto de la consulta planteada, hemos de partir, nuevamente,:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

- De lo dispuesto por el artículo 173 del TRLPEMM, respecto del hecho imponible de la Tasa de Ocupación:

«El hecho imponible de esta tasa consiste en la ocupación del dominio público portuario, y del vuelo y subsuelo del mismo, en virtud de una concesión o autorización, e incluye la prestación de los servicios comunes del puerto relacionados con el dominio público ocupado.

- De lo dispuesto por la Base nº 4 del Pliego de Bases del Concurso respecto del ámbito del Concurso y la superficie de la futura concesión:

«La superficie de las concesiones será definida de acuerdo con la ocupación prevista en la propuesta presentada por el licitador que resulte adjudicatario del concurso regulado por el presente pliego.

Se establece un ámbito máximo posible de ocupación de la concesión, definido con la referencia de la ampliación de la DEM prevista en el Plan Director y Plan Especial. Este ámbito máximo suma un total de 202.120 m² de zona terrestre y 303.210 m² de lámina de agua, toda ella dentro de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas, en el ámbito del Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral (SG-DEL). Dentro de las superficies anteriores, la DEM actual ocupa 99.178 m² de superficie terrestre y 167.514 m² de lámina de agua. Estas superficies se definen de forma gráfica en el ANEXO 5 de planos.

El área contemplada limita al norte con la playa de Las Alcaravaneras; al oeste con la av. de Canarias (GC-1), que separa la DEM de la ciudad; y al sur y al este con el océano Atlántico, en la Zona I de aguas de la zona de servicio del Puerto de Las Palmas.

El ámbito máximo de la concesión incluye la superficie actual de la DEM (superficie terrestre y lámina de agua) y la superficie ocupada por la ampliación prevista. En la superficie de la DEM actual se encuentran diversas infraestructuras, pantalanés, edificaciones y otras instalaciones que quedarán incluidas en la nueva concesión. En el ANEXO 7 se presenta el informe de tasación sobre los bienes existentes en el área.

El ámbito máximo definido en los párrafos anteriores podrá verse reducido en el caso de que la propuesta considere no incluir todas las actuaciones planteadas en la Fase 2, que es la última de las fases definidas en la BASE Nº 10 de este pliego (desarrollo de la dársena Norte). El grado de inclusión de las obras de la Fase 2 en la oferta presentada será objeto de valoración a la hora de seleccionar la propuesta adjudicataria, según los criterios definidos en el apartado posterior correspondiente. Particularmente, en lo relativo a la ocupación de lámina de agua, podrá reducirse en coherencia con el aprovechamiento de la misma que plantee la propuesta presentada.

Las propuestas podrán modificar de forma moderada la configuración recogida en la planificación portuaria previa, manteniendo la configuración de las infraestructuras en sus líneas principales, a criterio de la APLP, y siempre cumpliendo con los límites establecidos por la DEUP o el Plan Especial. Se admiten reducciones respecto de las superficies máximas de ocupación, debidas a variaciones menores en el diseño, según las condiciones indicadas en la BASE Nº9.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

La evolución de las obras previstas generará, durante el periodo de concesión, variaciones en el reparto entre superficie terrestre y lámina de agua, permaneciendo constante la superficie concesionada total. A estos efectos, deberán considerarse las bonificaciones correspondientes sobre la tasa de ocupación durante la ejecución de determinadas obras (art. 181.f del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante —TRLPEMM—) y sobre los terrenos generados por el concesionario mediante obras de relleno (art. 181.a del TRLPEMM), tal y como se expone en el Pliego de Condiciones.».

- De lo dispuesto por la Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso respecto de los requisitos mínimos en materia de obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario:

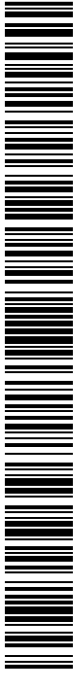
«La ampliación de la DEM contemplada en el Plan Director y Plan Especial de Ordenación de la DEM requiere la ejecución de obras de infraestructuras, superestructuras e instalaciones, incluyendo edificación, para el óptimo aprovechamiento del dominio público. En general, las obras se deberán diseñar con unas dimensiones acordes a las demandas del mercado estimadas por los licitadores.

Los licitadores deberán incluir en su oferta proyectos básicos, suscritos por técnico/s competente/s, para definir las obras propuestas en el periodo concesional, cumpliendo con las indicaciones que se realizan en el presente pliego de bases. Se presentará, al menos, un proyecto básico que defina las obras planteadas en cuanto a infraestructura portuaria (infraestructuras de abrigo, muelles, pantalanes, rellenos, etc.), y otro proyecto básico que defina la urbanización, edificaciones e instalaciones planteadas en la zona terrestre (incluyendo urbanización general, redes de servicios, pavimentación, edificaciones y otras instalaciones). Opcionalmente, podrán desglosarse las actuaciones en un mayor número de proyectos básicos, clasificándolos siempre en esos dos tipos de proyectos básicos, si, a criterio del licitador, esto facilitase la interpretación de las intervenciones planteadas.

Se hará mención expresa en los proyectos básicos presentados al cumplimiento de lo expresado en el Plan Director, la DEUP y el Plan Especial de Ordenación de la DEM. La no adecuación de los proyectos a estos instrumentos de planificación sectorial y urbanística será motivo de rechazo y exclusión del concurso. Además de lo anterior, todas las obras que se realicen deberán cumplir con la normativa y legislación que les sea de aplicación; portuaria, sectorial, municipal, autonómica, europea o de cualquier otro rango. Los proyectos de ejecución serán desarrollados por el adjudicatario una vez resuelto el concurso, y requerirán la aprobación por la APLP. La información adicional necesaria para la redacción de dichos proyectos de ejecución de la que disponga la APLP será compartida con el adjudicatario.

En el diseño de la infraestructura portuaria se tendrá presente la necesidad de cumplimiento del Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas. Los trámites necesarios para ello serán realizados por el adjudicatario.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

Para el diseño de las infraestructuras portuarias se presentará un estudio de clima marítimo y de agitación interior de las aguas.

Los proyectos básicos presentados deberán considerar las acometidas y las actuaciones necesarias en las redes de servicio existentes para permitir su control y gestión independiente dentro del ámbito de la concesión.

Infraestructuras, superestructuras e instalaciones portuarias

Las obras portuarias de abrigo y relleno, así como la posterior generación de superestructura y de las instalaciones vinculadas a la náutica deportiva, se diseñarán con seguimiento de las Recomendaciones para Obras Marítimas publicadas por Puertos del Estado. La referencia para su diseño será la descripción de las obras planteada en el apartado 4.2 del Documento de Ordenación (volumen 2) del Plan Especial de Ordenación de la DEM. Las obras marítimas consisten en la creación de dos nuevas dársenas: una dársena Sur y una dársena Norte. Estas actuaciones se recogen en los planos anejos al presente pliego de bases.

Los proyectos básicos que definan las obras deberán describir, para cada fase, las características de las infraestructuras, sus dimensiones, las actividades que se pretenden realizar en cada zona, el reparto de atraques, el proceso constructivo, los plazos y el presupuesto estimado de las mismas. Se incluirá en la definición detallada las características de los pantalanes, rampas de varada, travelift y cualquier otra actuación directamente vinculada con la práctica náutico-deportiva.

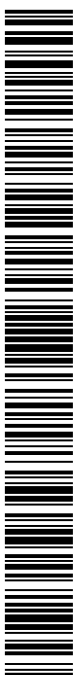
La **dársena Sur** se conformará mediante la ejecución de un dique de abrigo con una longitud de aproximadamente 407 m y dirección N-S, con tipología de dique de talud, del que parte en su zona final un martillo perpendicular a él, con el objeto de reducir la agitación de la dársena, en la que se instalarán nuevos pantalanes. En su tramo inicial se generará explanada, así como en una franja paralela a la GC-1. Se generará también una explanada en la zona situada tras el actual dique exterior de la dársena de Vela Latina. Asociada a la ejecución de la dársena Sur se ampliará la superficie de la alineación principal de la calle Joaquín Torrent, trasladando los pantalanes de esa zona al dique este, en el otro lado de la misma dársena.

La **dársena Norte** se ejecutará mediante un dique de aproximadamente 150 m partiendo del extremo del dique Oeste y paralelo al actual dique Este, en dirección N-S. Dando continuidad a su alineación N-S se generará superficie de explanada en el área más al norte. El dique Este se ampliará en su anchura, ganándose una franja al mar sobre la que se podrán instalar nuevos pantalanes.

Los parámetros de diseño de estas actuaciones son:

- Dársena sur:
 - Superficie terrestre total: 75.000 m² (superficie bruta — superficie emergida— y concesionada, asociada a la Fase 1.1 —ver ANEXO 5 de planos—).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- Longitud del dique principal de abrigo en talud: 407 m.
 - Alineación del dique principal de abrigo en talud: N-S (*).
 - Manto de talud coronado a la + 7,30 (*).
 - Alineación del martillo: E-W (*).
 - Línea de muelle en el martillo, permitiendo el atraque, con bolardos y defensas: 138 m.
 - Vial que recorre el dique: 15 m, con dos carriles de circulación de 3,00 m de ancho y, a ambos lados, aparcamiento de 2,50 m y acera de 2,00 m (*).
 - Vial que recorre el martillo: ancho de 8,00 m (*).
 - Canalizaciones de servicios hasta el final del martillo.
 - Explanada principal generada junto a la GC-1: se dará salida al aliviadero existente.
 - Capacidad para amarre de 652 embarcaciones.
 - Definición de unas instalaciones para el desarrollo de la actividad de la Escuela de Vela de la Federación Territorial de Vela de Las Palmas de Gran Canaria, equivalentes, al menos, a las que dispone en la actualidad.
 - En la dársena actual, asociado a la ampliación de la dársena Sur: Ampliación de la anchura de la alineación de mayor longitud de la calle Joaquín Torrent (entre la esquina del centro comercial y la rampa de varada) y del fondo sur de la dársena actual hacia el mar en 13,0 m, manteniendo la solución de escollera, trasladando los pantalanes al lado este de la dársena y realizando sustituciones de aquellos que lo precisen.
- Dársena norte:
 - Superficie terrestre total: 35.600 m² (superficie bruta — superficie emergida— y concesionada, asociada a la Fase 2 —ver ANEXO 5 de planos—).
 - Longitud de la ampliación del dique principal en talud: 350 m.
 - Alineación del dique principal en talud: N-S (*).
 - Manto del talud coronado a la +4,00 (*).

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

- Vial que recorre el dique: 13 m, con dos carriles de circulación de 3,50 m de ancho y, a ambos lados y acera a ambos lados de 2,00 m, a la cota + 4,00 (*).
- Distancia de 475 m entre el puerto deportivo y el muelle León y Castillo (*).
- Canalizaciones de servicios hasta el final de los diques.
- Explanada generada junto a la alineación del nuevo dique principal a la + 4,00 (*).
- Incremento del ancho del dique Este actual, hacia el exterior, en 8,7 m.
- Canal de navegación libre de 52 m (*).
- Bocana entre los diques de las dársena norte y sur de 40 m (*).
- Capacidad para amarre de 292 embarcaciones.

Los parámetros anteriores de carácter cuantitativo, exceptuando los marcados con un asterisco (*), podrán modificarse **hasta en un 20 %**, con el fin de ofrecer flexibilidad a los potenciales concesionarios en su diseño de las nuevas infraestructuras. Cualquier otra modificación superior que presente en ellos la propuesta, o cualquier modificación que presente la propuesta en los parámetros marcados con un asterisco (*), deberá ser justificada técnicamente de manera específica en el proyecto básico presentado, así como, posteriormente y con el nivel de detalle necesario, en el proyecto de ejecución correspondiente. Este último proyecto, en todo caso, deberá ser aprobado por la APLP, ser compatible con lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación de la Dársena y en el Plan Director, y cumplir con las referencias técnicas de aplicación (al menos, con las Recomendaciones de Obras Marítimas de Puertos del Estado —ROM—). Las variaciones de superficie propuestas no podrán implicar que se supere el ámbito máximo concesionable indicado en la BASE Nº4.

Las características definidas para la dársena Norte podrán verse modificadas en función de su grado de desarrollo, según lo indicado en la BASE Nº10, siendo de aplicación en todo caso los aspectos relativos al dique de abrigo, que necesariamente deberá ser ejecutado según lo definido en la base mencionada.

Además de los pantalanos de nueva ejecución e instalación, se deberán adecuar los pantalanos existentes y trasladar la ubicación de gran parte de ellos, según lo indicado en los planos de ordenación del Plan Especial, hacia el lado opuesto de la actual dársena (accediéndose a ellos desde el dique Este). El objetivo de esta actuación es la liberación del borde de la calle Joaquín Torrent para no coartar la implantación en esa zona de nuevas edificaciones e instalaciones en tierra.

Respecto de los atraques, se cumplirá lo siguiente:

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

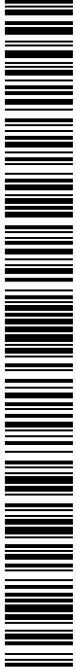
- Las propuestas determinarán el número de atraques de cada tipo (definiendo, al menos, eslora, base/transeúnte y características de amarre —en punta con instalación lateral, en paralelo, etc.—) en cada fase de las previstas (BASE Nº10).
- En ningún caso, el licitador se encuentra obligado a contemplar en su propuesta la actual distribución ni la asignación de los actuales puestos de amarre, si bien, las embarcaciones de base que así lo fuesen a la entrada en vigor de la concesión tendrán derecho preferente a mantener esta condición de puerto base en las condiciones establecidas en la BASE Nº25(DISPOSICIÓN TRANSITORIA).
- Deberá disponerse, en una de fácil acceso marítimo, de un atraque permanente de 26,0 m para la embarcación “Salvamar Nunki” de Salvamento Marítimo, que tiene su base de operaciones en la DEM. Dicha embarcación cuenta con una eslora de 21,0 m y una manga de 5,5 m.
- Un 60 % de los atraques totales disponibles, al menos, deberán estar dedicados a embarcaciones con base en el puerto o asociados con escuelas náuticas o de vela.
- Deberá contarse en todo momento con 5 atraques, al menos, que permitan el amarre de embarcaciones de 50 m de eslora.
- Deberá disponerse de un mínimo de 26 puestos de amarre adaptados para personas con movilidad reducida en el momento en que se inicie la actividad en la dársena Sur, y de un mínimo de 30 puestos cuando se inicie la actividad en la dársena Norte (esta podrá verse reducida proporcionalmente a la posible reducción del número de atraques derivada de una ejecución parcial de dicha dársena, de acuerdo con lo indicado en la BASE Nº10).

Edificaciones y urbanización

Se ofrece flexibilidad a los licitadores para que presenten una propuesta edificatoria adaptada a su modelo de explotación previsto a través de un proyecto básico que la defina. Este deberá describir las actuaciones que se pretenden realizar en cada zona, sus dimensiones y características, las actividades que se pretenden realizar, el proceso constructivo, el plazo y el presupuesto estimado de las obras. En el estudio de viabilidad (ANEXO 11) se plantea una posibilidad de configuración de la zona terrestre, a modo de ejemplo y sin que suponga ninguna obligación de cumplimiento.

La implantación de edificaciones e instalaciones para el desarrollo de las unidades de negocio posibles en la zona terrestre tendrá como referencia principal a cumplir, independientemente de las otras referencias normativas o legislativas que puedan ser de aplicación, el Plan Especial de Ordenación de la DEM. Será de especial relevancia lo indicado en el capítulo III “Normas urbanísticas” de dicho Plan, en donde se definen las dimensiones, superficie de edificación máxima, características admisibles o requisitos para las edificaciones en las diferentes áreas funcionales en las que se divide la DEM.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

Todas las instalaciones y edificaciones planteadas en las propuestas para la DEM deberán tener presente la importancia del cuidado estético de las edificaciones y espacios. La imagen ofrecida por la DEM a sus usuarios deberá ser la de unas instalaciones modernas y de altas prestaciones, empleando materiales de calidad, con un diseño armonioso y una estética coherente entre las diferentes actuaciones, generando de este modo un área agradable a la ciudadanía e integrada adecuadamente en su entorno.

Será posible el aprovechamiento de edificaciones o instalaciones existentes por el nuevo concesionario, pero podrá optarse también por la demolición parcial o total en los casos en los que esté justificado por motivos de mejora estética o funcional y no genere una disminución del valor patrimonial global de los bienes, contando con la aprobación previa por parte de la APLP. Se valorará en gran medida la mejora de la estética y armonía de las terrazas existentes colindantes con los locales de restauración anexándolas a los mismos y ampliando las aceras de manera que el espacio peatonal se vea ampliado.

En el caso de que se conserven los locales comerciales ubicados en el borde oeste de la calle Joaquín Blanco Torrent, serán de aplicación las normas generales y normas particulares establecidas en la "Modificación de las Normas Complementarias al Plan Especial de la Dársena de Embarcaciones Menores, reguladores para los destinos y estético-compositivas, referentes al acondicionamiento de los locales comerciales sitios en la Dársena de Embarcaciones menores del Puerto de Las Palmas, en la parcela número 5 (zona bajo el paseo marítimo de la Avenida Alcalde Ramírez Bethencourt)". Dicho documento se incluye como ANEXO 8 a este pliego de bases. Será de obligado cumplimiento terminar de homogeneizar las fachadas a estas Normas. Alternativamente, el concesionario podrá presentar otras Normas particulares que serían las de aplicación, y de obligado cumplimiento su ejecución, en caso de ser aprobadas por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, derogándose las incluidas en el ANEXO 8.

Debe tenerse presente que dichos locales disponen de una cubierta transitable que forma parte del paseo marítimo, por lo que la pavimentación e impermeabilización de esa cubierta corresponderá al concesionario.

En la urbanización de los espacios comunes y en las interferencias con espacios comerciales, de ocio o restauración, o con edificaciones de cualquier otro tipo, se dará prevalencia al uso común de los espacios abiertos para peatones. Se deberá garantizar:

- a) la libre circulación de los usuarios
- b) la visibilidad de señales de tráfico existentes en la zona
- c) el respeto al entorno paisajístico y visual
- d) la no interferencia con bocas de riego, hidrantes, registros, salidas de emergencia y otros elementos similares
- e) la libre entrada y salida a locales e instalaciones

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

En el caso de las terrazas de los locales de restauración, deberán describirse específicamente sus características en las propuestas presentadas, ya sea de forma separada o dentro de la descripción de las instalaciones que las integren, incluyendo:

- Descripción detallada de las características de las terrazas y del mobiliario (mesas, sillas, toldos y para-vientos) que se pretende instalar (materiales, tipos, etc.).
- Infografías específicas representativas de la estética y armonía de conjunto de la solución prevista, integrando la/s terraza/s en su entorno.
- Plano tipo en planta estableciendo dimensiones, superficies a ocupar, configuración de mobiliario y distancias libres a su alrededor.

Se presenta en el ANEXO 9 del presente pliego de bases, a modo ilustrativo, una propuesta de normas generales y técnicas para la instalación de terrazas en todo el ámbito, que podrán convertirse en normas de aplicación si fuesen aprobadas por la APLP. Esta será la referencia para el diseño de terrazas que se realice en la propuesta presentada, salvo que el licitador opte por plantear referencias modificadas. En todo caso, las normas propuestas en ANEXO 9 (o las modificadas que proponga el licitador adjudicatario, en su caso) deberán ser aprobadas por la APLP antes de su aplicación.

Se añaden a continuación otros requisitos a considerar en los diseños propuestos en lo relativo a edificación o urbanización:

- Diseño de edificaciones que cumpla con la legislación y normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras y, particularmente, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, o por la posterior Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, según corresponda.
- Los edificios e instalaciones deberán diseñarse con criterios sostenibles y de eficiencia energética, incorporando energías renovables y minimizando la demanda de energía o agua. Los edificios contarán con climatización interior, y se diseñarán de modo que se minimicen las necesidades de consumo energético de la red eléctrica para tal fin.
- No se instalarán elementos o dispositivos que puedan interferir con la señalización marítima del Puerto de Las Palmas o con sus sistemas de vigilancia y control. Se vigilará que no se altere la luminancia de fondo en el entorno.
- Se dispondrá en algún punto de la DEM, cercano al atraque de la embarcación vinculada, un espacio para medios de Salvamento Marítimo que operan desde la DEM. Consistirá en un mínimo de 50 m2 de superficie cerrada y cubierta para oficina, taller y almacenamiento.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento dependerá de la obra ejecutada en cada momento, debiéndose confirmar siempre el cumplimiento de lo indicado en el artículo 69 “Normas Particulares de la Red de Conexiones Terrestres” del volumen II (Documento de ordenación) del Plan Especial de Ordenación de la DEM.
 - El ámbito de la DEM contará con cerramiento de seguridad en su perímetro terrestre, salvo en los accesos, en donde existirán controles de acceso, y se tendrá presente también la necesidad de accesos de emergencia (al menos, en el lateral de la playa de Alcaravaneras).».
- De lo dispuesto por la Base nº 10 del Pliego de Bases del Concurso respecto de la ejecución de las obras por fases y plazos de las obras:

«[...]

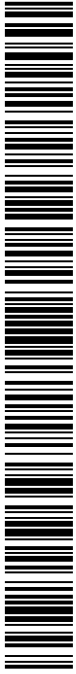
La ejecución completa de la Fase 2 será opcional. Las propuestas deberán indicar el porcentaje de ejecución de dicha fase, lo que será criterio de valoración en la toma de decisión sobre la propuesta seleccionada. Las propuestas que planteen la ejecución total o parcial de la Fase 2 realizarán las actuaciones que la integran, o aquellas que hayan definido en su oferta, en el plazo previsto para esa fase. En todo caso, será de obligada ejecución el dique de abrigo paralelo al actual dique Este, en toda su longitud, y la demolición del extremo del dique Este indicada en la Figura 1 inferior. [...].».

- De lo dispuesto por la Regla 3 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto del ámbito espacial de la concesión:

«El ámbito de la concesión será, como máximo, una parcela de 99.178 m² de superficie de zona terrestre y 406.152 m² de lámina de agua en la actualidad, en la Dársena de Embarcaciones Menores del Puerto de Las Palmas (en adelante, DEM), definida en detalle de forma gráfica en el del pliego de bases que rige el presente concurso. La zona terrestre se ampliará hasta alcanzar un máximo de 202.120 m², mediante la realización de rellenos, y se reducirá la superficie de lámina de agua, estando condicionadas estas superficies a la propuesta del licitador adjudicatario del concurso para el otorgamiento de la concesión, según lo indicado en la BASE Nª4 del pliego de bases del concurso.

En el ámbito de la concesión se encuentran obras e instalaciones vinculadas a la explotación de la DEM que se ha venido realizando hasta la fecha, y que se definen y valoran en el anexo del pliego de bases del concurso denominado “Informe de tasación”. ».

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

- De lo dispuesto por la Regla 18.1.1.2 del Pliego de Condiciones de la concesión, respecto de la Tasa de Ocupación de las aguas del puerto:

«[...]».

2.- Ocupación de las aguas del puerto

BASE IMPONIBLE: La base imponible será el valor de la lámina de agua.

De acuerdo con la vigente Valoración de los Terrenos y Lámina de Agua de los Puertos de Las Palmas (incluyendo Salinetas y Arinaga) y de los terrenos adscritos a la señalización marítima de la Isla de Gran Canaria, la superficie de agua ocupada por la concesión se incluye en la Zona I.1 Dársena de Embarcaciones Menores.

El valor de aplicación para esta área es de **177,76 €/m²**.

Los valores anteriores deberán multiplicarse por la superficie de lámina de agua concesionada, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, de acuerdo con la propuesta realizada por el adjudicatario en el concurso y aceptada por la Autoridad Portuaria, según lo indicado en la BASE Nº4 del pliego de bases del concurso.

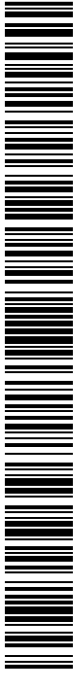
No obstante lo anterior, y en relación con el valor de la lámina de agua, se le informa que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 177 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y la Marina Mercante, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, la Autoridad Portuaria de Las Palmas se encuentra tramitando la Revisión de la Valoración de los Terrenos y la lámina de Agua de la Zona de Servicio del Puerto de Las Palmas, cuyos valores para el área de lámina de agua afectada es de: **99,65 €/m²**.

TIPO DE GRAVAMEN: 5,50 %, por vincularse la concesión a actividades portuarias relacionadas con el intercambio entre modos de transporte, las relativas al desarrollo de servicios portuarios y a otras actividades portuarias comerciales, pesqueras y náutico-deportivas.

BONIFICACIONES: De acuerdo con el art. 181.f del TRLPEMM, cuando el titular de la concesión ejecute a su cargo la obra civil correspondiente a infraestructuras, rellenos, obras de consolidación y mejora del terreno, superestructuras e instalaciones destinadas a usos portuarios, por un plazo de ejecución mínimo de tres meses y superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, el importe de esta bonificación será del 95 por ciento de la cuota de la tasa, aplicada a la liquidación correspondiente a la superficie sobre la que se realizan las obras y durante el periodo de ejecución de las mismas, hasta la fecha de su finalización establecida por la Autoridad Portuaria al aprobar el proyecto, o establecida en el título concesional, con un máximo de dos años. Para la aplicación de esta bonificación se deberán cumplir las condiciones establecidas en el citado artículo de la ley.

CUOTA ÍNTEGRA: El resultado de multiplicar la base imponible por el tipo de gravamen. A esta cuota se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo definido en el párrafo anterior.

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52



S006754a6508151272507e61a70c0a14p

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.palmasport.gob.es/validacionDoc>

[...].».

A partir de lo anterior resulta fácilmente constatable que la Tasa de Ocupación referente a la lámina de agua ha de calcularse respecto de la superficie concesional de lámina de agua que resulte de la propuesta presentada por el licitador adjudicatario y aceptada por la Autoridad Portuaria de Las Palmas, que habrá de referirse al ámbito máximo posible de ocupación indicado en la Base nº 4 del Pliego de Bases del Concurso, y que, en su caso, podría verse reducido, de conformidad y atendiendo a los requisitos dispuestos por dicha base, que dispone que la ocupación de lámina de agua podrá reducirse en coherencia con el aprovechamiento de la misma que plantee la propuesta presentada.

No obstante, en todo caso habrá de observarse los requisitos fijados por la Base nº 9 del Pliego de Bases del Concurso respecto del número de atraques y aspectos relacionados.

La presente resolución a la consulta planteada será difundida a través de la página web de la Autoridad Portuaria de Las Palmas, de conformidad con lo dispuesto en la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Base nº 17 del Pliego de Bases del Concurso, esta Dirección acuerda la publicación del presente escrito en la página web oficial de la Autoridad Portuaria de Las Palmas (www.palmasport.es) para pública consulta de los interesados.

El Director, Francisco Javier Trujillo Ramírez

Documento firmado por:	Cargo:	Fecha/hora:
FRANCISCO JAVIER TRUJILLO RAMIREZ	Director	22/12/2022 08:52