

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DE LA CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA DE OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO PARA LA
EXPLOTACIÓN DE VARADERO Y GRÚA EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE CALA
BONA (T.M. DE SON SERVERA, MALLORCA).
(PGD/CB-24/15-C)**

DOCUMENTO N°3

CONDICIONES PARTICULARES

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA CONCESIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

En el artículo 46.2 de la Ley 10/2005, de 21 de junio de Ports de les Illes Balears, se establece que corresponde a Ports de les Illes Balears adoptar las medidas que sean precisas para garantizar una cobertura adecuada de las necesidades de servicios básicos en los puertos.

Por tanto, atendiendo la demanda de estos servicios en el puerto de Cala Bona y visto el incremento de las necesidades de izada y botadura que se plantean, en general, en las zonas de servicio de los puertos, con la presente concesión se pretenden cubrir adecuadamente las mencionadas necesidades presentes en el ámbito marítimo-portuario del puerto de Cala Bona.

1.2. OBJETO Y DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

Es objeto de la concesión la ocupación de la explanada de varada, con el fin de explotar y acondicionar, de ser necesario, las instalaciones en dominio público portuario para la prestación de los servicios portuarios básicos de varada e izada de embarcaciones con total garantía de seguridad y conservación del medio ambiente, en la zona de servicio del puerto de Cala Bona, excluyendo expresamente cualquier otro destino, por un periodo de 8 años, contados a partir del día siguiente a la notificación de su otorgamiento, más la posible prórroga obligatoria en su caso (Pliego de Bases .4), más la posibilidad de prórroga voluntaria por períodos anuales sucesivos hasta un máximo de 2 años.

Las superficies expresadas deben destinarse a la prestación de los siguientes servicios:

- Izada y botadura de embarcaciones.
- Traslado de las embarcaciones a la zona destinada a depósito de embarcaciones.
- Aportación de mano de obra, materiales y medios complementarios para el correcto depósito de la embarcación y operación inversa, en condiciones de seguridad.
- Depósito de embarcaciones y gestión de la superficie descubierta en relación con los servicios del presente contrato.
- Recogida selectiva de basuras y residuos.
- Suministro de agua y electricidad.
- Puesta a disposición de terceros de las instalaciones para acceso de vehículo de carga para retirada de embarcaciones con la grúa existente.
- Otros servicios ofrecidos por el licitador

El concesionario deberá prestar obligatoriamente todos los servicios incluidos en el objeto de la concesión. Para estos servicios incluidos en el objeto de la concesión se establecen las tarifas máximas o se exige al licitador que las proponga. Estos servicios los prestará en exclusividad el concesionario, y tienen como finalidad que dentro de la concesión cualquier empresa autorizada pueda llevar a cabo trabajos de reparación y mantenimiento de embarcaciones, sin perjuicio de que el concesionario

también pueda llevar a cabo estos trabajos de reparación y mantenimiento, pero sin régimen de exclusividad. Es decir el concesionario sólo prestará en exclusividad aquellos servicios comerciales que figuran como objeto de la concesión y que además existen tarifas máximas para ellos.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LA OCUPACIÓN

Las instalaciones se hallan ubicadas en la zona de servicio del puerto de CALA BONA.

La superficie de dominio público portuario en el puerto de Cala Bona objeto de la concesión, tanto en tierra como en agua, tiene las siguientes dimensiones:

- a) 294,45 m² de explanada de varada
- b) 8,40 m² de caseta almacén

No se incluye en el objeto de la concesión superficies en el espejo de agua.

Los usos asignados a la superficie terrestre son los de explanada de varada y de zona de maniobrabilidad para realizar las labores de izada, botadura y retirada de las embarcaciones de la zona portuaria, con las limitaciones de tonelaje impuestas por las características técnicas de la grúa existente. Se incluye el uso de la grúa que se encuentra instalada en dicha explanada.

Características de la grúa: Grúa Puerto Deportivo tipo columna GR06040 con alimentación eléctrica, año de construcción 2.006, de 6,3 Tn de capacidad de elevación y radio de giro 5 m.

Los usos permitidos son los propios de un varadero: mantenimiento, limpieza, mecánica y reparaciones menores en embarcaciones.

La explanada cuenta con instalaciones de red de suministro de agua y energía eléctrica (1 torreta) y sistema de recogida simple de aguas en el varadero, no cuenta con cierre perimetral.

2. APORTACIONES Y OBRAS A EJECUTAR

2.1. APORTACIONES DE PORTS DE LES ILLES BALEARS

El ente público Ports de les Illes Balears aporta una superficie de 294,45 m² destinada a operaciones de izada y botadura de embarcaciones mediante grúa existente y explanada de varada en las que se dispone de una red de recogida simple de las aguas procedentes del varadero y una caseta almacén de 8,4m²,

2.2. OBRAS A EJECUTAR POR EL ADJUDICATARIO

El concesionario deberá ejecutar a sus expensas las obras necesarias para habilitar la zona autorizada para el uso previsto en el presente pliego, entre las cuales se incluye la ejecución del cerramiento perimetral, de acuerdo a los criterios que determine en su momento Ports de les Illes Balears, de forma que el acceso a las instalaciones quede controlado y restringido exclusivamente a los autorizados.

Se deberá mejorar el sistema de drenaje y depuración existente en la zona de depósito y reparación de embarcaciones que permita la recogida y depuración de aguas procedentes de las actividades de reparación de embarcaciones para su vertido al mar, previa autorización de dicho vertido por la Administración competente, así como la instalación de los elementos

complementarios (defensas, anillas, etc.) que se consideren necesarios para el correcto atraque de las embarcaciones, que correrán a cuenta del concesionario.

3. CONDICIONES DE LA CONCESIÓN

3.1. INICIO DE LA EXPLOTACIÓN

El concesionario se compromete a iniciar la actividad en la explanada de varada del puerto de Cala Bona, debiendo prestar, como mínimo los servicios indicados en el apartado objeto de la concesión. También debe prestar los servicios adicionales que con carácter optativo haya propuesto el concesionario en su oferta de licitación y hayan sido aceptados por Ports de les Illes Balears.

A partir de la fecha de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión, el concesionario mantendrá la prestación de los servicios existentes acorde con los debidos niveles de calidad, seguridad y servicio hasta entonces exigibles, y dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de aprobación del Acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones, iniciará la prestación de los servicios de conformidad con la oferta aprobada.

Los retrasos de la puesta en servicio que sean imputables al concesionario serán penalizados con multas de doscientos (200 €) euros diarios. Si el retraso excediera de tres (3) meses, se incurrirá en causa de extinción de la concesión.

3.2. CONDICIONES GENERALES

a) La concesión se otorga en sujeción a lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, en el Decreto 11/2011, de 18 de febrero, de aprobación del reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley 10/2005, en la normativa que sea de aplicación supletoria por remisión de esta y en la normativa vigente aplicable en lo que no se le oponga.

Así mismo, el concesionario está obligado a cumplir las instrucciones de Ports de les Illes Balears y la normativa y disposiciones vigentes, o que en adelante se dicten, que afecten al dominio público otorgado o a la materia objeto de la concesión.

b) El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de obtener, en tiempo y forma, los permisos, licencias, autorizaciones u otros títulos administrativos exigibles por las disposiciones legales vigentes y necesarios para el ejercicio de la actividad.

Facultad de la administración para imponer sanciones al concesionario

c) La negligencia en la prestación de los servicios puede ser sancionada por Ports de les Illes Balears de acuerdo a la Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares, y a su normativa supletoria, fundamentalmente el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, con independencia de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar.

En este sentido, dan lugar a sanción:

- La percepción por el concesionario de tarifas superiores a las aprobadas o en condiciones distintas.

- El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones impuestas en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Pliego de Bases del Concurso
- La denegación del acceso a terceros a las instalaciones para acceso de vehículo de carga para retirada de embarcaciones con la grúa existente o para la realización de otros trabajos, sin causa debidamente justificada.
- La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración en el ejercicio de sus facultades.

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

Inspección

- d) Ports de les Illes Balears, a través de su Dirección o de empleados designados al efecto, puede acordar cuantas visitas de inspección estime oportunas, a fin de comprobar la situación de las instalaciones y el funcionamiento del servicio. La inspección puede realizarse con la presencia del concesionario, previa citación, o sin ella. Del resultado de la inspección debe levantarse acta.
- e) El personal de Ports de les Illes Balears se reserva el derecho de inspeccionar la contabilidad al solo efecto de aplicación de los cánones y tasas portuarias. Asimismo Ports de les Illes Balears puede ordenar la realización de una auditoria en cualquier momento que lo estime oportuno, siendo su coste íntegro a cargo del concesionario de reflejarse en el informe de la auditoría incumplimientos del concesionario lesivos para Ports de les Illes Balears y/o la Administración Pública en general.
- f) El concesionario debe facilitar la inspección de cualquier Administración Pública que tenga competencia sobre algún aspecto de la actividad a desarrollar en la concesión.
- g) El aspecto del entorno de la concesión no puede ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, etc), salvo previa autorización expresa de Ports de les Illes Balears.

Reservas de Ports de les Illes Balears

- h) La concesión no implica la asunción de responsabilidad por parte de Ports de les Illes Balears, de las obligaciones contraídas por el concesionario o de los daños y perjuicios que se puedan causar en la explotación, mantenimiento y gestión del dominio público portuario concesionado, respeto a las instalaciones, materiales y equipos necesarios para la prestación del servicio, así como a terceras personas y usuarios, y en consecuencia, el concesionario explota la concesión a su riesgo y ventura, sin que en ningún caso Ports de les Illes Balears pueda ser responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario.
En este sentido, una vez extinguida la concesión por cualquiera de las causas de aplicación, Ports de les Illes Balears no asume los contratos que pudiera haber concertado el concesionario en el ejercicio de su actividad empresarial sin que, por tanto, resulte aplicable el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores para los supuestos de sucesión de empresa, y así se obliga el concesionario a incluir tal condición en cada uno de los contratos de trabajo.
- i) La explotación de las instalaciones se efectúa bajo el control Ports de les Illes Balears, sin perjuicio de las competencias que en cada materia puedan corresponder a otras administraciones públicas. En el interior y exterior de las instalaciones el concesionario debe observar las reglas y disposiciones dictadas por el ente público, relativas al funcionamiento del servicio.

Asimismo, compete a Ports de les Illes Balears la regulación general e inspección de la explotación de las instalaciones.

- j) Ports de les Illes Balears no es responsable del robo, hurto, deterioro o merma (incluido incendio) de las embarcaciones, objetos, mercancías, maquinaria o útiles que pudieran encontrarse en las superficies objeto de la presente concesión, sea cual fuere la causa. Ports de les Illes Balears igualmente no es responsable de la actividad ejercida por el concesionario de cara a las reclamaciones de gastos, costas, responsabilidades y otros conceptos que pudieran derivarse de responsabilidad civil, u otro concepto.
- k) El concesionario debe proveer los medios necesarios en orden a salvaguardar la seguridad de las personas, instalaciones y embarcaciones existentes en la zona objeto de la concesión, en relación a las operaciones propias de la explotación. A tal efecto y para responder de los daños y averías materiales o personales que puedan causarse a Ports de les Illes Balears y/o a terceros con motivo de la prestación del servicio, el concesionario está obligado a disponer de un seguro de responsabilidad civil y de incendios que cubra los riesgos derivados de la explotación y las responsabilidades que de ellos se deriven, durante todo el plazo de la concesión.

En el plazo de 10 días hábiles contados a partir del otorgamiento de la concesión, y en todo caso antes de la puesta en servicio de las instalaciones, el concesionario debe presentar copia de las correspondientes pólizas de seguro de daños propios (incendio, riesgos complementarios, robo y expoliación, etc.) y responsabilidad civil ante Ports de les Illes Balears, para su conocimiento y comprobación de la cobertura. El concesionario se obliga a mantener la antedicha cobertura mínima, con acreditación fehaciente en todo instante de tal circunstancia, cada vez que al efecto sea requerida, y notificando, para su previa autorización, cualquier eventual disminución o cambio de cobertura o de compañía aseguradora.

Seguridad y salud

- l) El concesionario, debe seguir las normas dictadas en todo momento por las autoridades laborales competentes en materia de seguridad y salud del personal proveyendo los medios y recursos humanos y materiales suficientes.

Por tanto, debe cumplir estrictamente las disposiciones establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y en su normativa complementaria, en especial:

- el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción,
- el Real Decreto 31/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo,
- el Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual,
- el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo,
- el Real Decreto 171/2004, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de Prevención de Prevención de Riesgos Laborales en materia de coordinación de

actividades empresariales, que para su cumplimiento obliga al concesionario a realizar la coordinación de la seguridad de los trabajos que se realicen dentro del ámbito concesional.

Además de estas disposiciones, también es de aplicación la normativa que las desarrolle, amplíe, modifique o complemente.

- m) El concesionario debe comunicar a Ports de les Illes Balears los nombres, direcciones y teléfonos de contacto de las personas que, en cada momento, ostenten la condición de coordinadores, en función de lo establecido en los mencionados Real Decreto 1627/1997 y el Real Decreto 171/2004.
- n) El cumplimiento de dicha normativa de prevención de riesgos laborales es responsabilidad del titular de la concesión, tanto a efectos de sus propios trabajadores, como de los trabajadores de empresas partícipes, subcontratistas o autónomos que realicen cualquier tipo de actividad accesoria en la instalación. Ports de les Illes Balears no asume las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en la citada normativa. Son por cuenta del titular todas las obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha normativa.

Obligaciones tributarias y con la seguridad social

- o) El concesionario debe estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias con la comunidad autónoma de las Illes Balears y con la seguridad social.
- p) El concesionario queda obligado al cumplimiento de las obligaciones que le impone la legislación vigente en materia laboral y de seguridad social, y en especial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70 del Real Decreto Legislativo 1/1994, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, de 20 de junio de 1994, debiendo formalizar con la mutualidad laboral correspondiente, la protección de las contingencias de accidentes de trabajo y de enfermedad del personal a su servicio.

Conservación y mantenimiento

- q) El concesionario queda obligado a conservar y mantener, incluso desde el punto de vista estético, todas las instalaciones, obras y superficies que constituyen el soporte material de la concesión, que se otorgan en buen estado, realizando a su cargo todas las actuaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, de mantenimiento, conservación, reparación, sustitución y pintando con la frecuencia necesaria para mantener la apariencia, integridad y decoro adecuados.

Al respecto, se reconoce la facultad de supervisión y control de Ports de les Illes Balears. Su ejecución y/o instalación debe llevarse a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario. Según el tipo de intervención de que se trate, Ports de les Illes Balears puede exigir al concesionario disponer de un técnico facultativo competente, debiéndose acreditar ante ésta tal circunstancia.

Ports de les Illes Balears se reserva la facultad de apreciar si se cumple por parte del concesionario la obligación de conservación anteriormente descritas.

- r) El concesionario, previa autorización y bajo la supervisión de Ports de les Illes Balears, puede efectuar las obras de adaptación que el desarrollo de sus actividades lo exija siendo a su cargo el coste total y quedando a la finalización de la concesión a beneficio de la Ports de les Illes Balears, y sin derecho a indemnización aquellas que no puedan ser desmontadas sin detrimento de las edificaciones. Ports de les Illes Balears, puede exigir la demolición de aquellas obras ejecutadas cuando así lo estime pertinente.

- s) Previamente a la realización de cualquier modificación de las instalaciones, el concesionario debe someter a la aprobación de Ports de les Illes Balears la propuesta y presupuesto que a juicio de éste se requiera, demorando cualquier actuación hasta su aprobación.

Todos los materiales a utilizar en estas operaciones, o en cualquier otra que sea necesaria, deben ser previamente aprobados por Ports de les Illes Balears a fin de mantener la calidad necesaria de acuerdo a las características de la instalación.

- t) El concesionario es responsable de los daños y perjuicios que puedan causar sus actuaciones, directa o indirectamente, en los espacios inmediatos o próximos, a juicio de Ports de les Illes Balears. A estos efectos, debe realizar, en el plazo que se le señale, la ejecución de las medidas restauradoras, las cuales debe realizar a sus expensas, pudiendo serle exigido la previa aprobación de un proyecto que comprenda las obras de reparación de tales daños.

- u) Ports de les Illes Balears puede inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras e instalaciones y señalar las reparaciones o trabajos que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que se le imponga.

El concesionario debe ajustarse a las instrucciones que pueda dictaminar Ports de les Illes Balears, en cuanto a las labores de mantenimiento y limpieza se refieran.

Si el concesionario no realiza las obras de reposición o reparación, así como los trabajos de limpieza y mantenimiento en el plazo establecido, Ports de les Illes Balears puede encargar las operaciones u obras a terceros, debiendo satisfacer el concesionario cuantos gastos se produzcan por este motivo, quedando obligado a aceptar las liquidaciones que al efecto se le presenten, con independencia de la sanción que corresponda.

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

- v) Para cumplir con los objetivos arriba señalados, el concesionario debe disponer los adecuados recipientes y papeleras para la recogida de residuos, sólidos y líquidos, y se responsabiliza de su retirada y traslado a vertedero, o planta de tratamiento debidamente autorizada, de acuerdo con las instrucciones de Ports de les Illes Balears y con el sistema de gestión medioambiental que se le haya aceptado.

Se prohíbe expresa y terminantemente, tanto el vertido al mar como la acumulación de basuras en montones o contenedores abiertos.

Conexiones a redes de suministros

- w) El concesionario debe mantener en todo momento las condiciones técnicas necesarias de las instalaciones para el suministro de energía eléctrica y agua a fin de satisfacer la demanda de consumo que le pueda ser exigida por las embarcaciones usuarias y usuarios del varadero en general. Debe realizar por su cuenta las inversiones necesarias de adaptación de las citadas redes al consumo existente en cada momento, con la autorización previa de Ports de les Illes Balears.

- x) Las nuevas conexiones que el concesionario quiera realizar con las redes de agua, saneamiento y electricidad, así como lo relativo a las ocupaciones correspondientes, deben someterse a aprobación de Ports de les Illes Balears y quedan sujetas a las condiciones del presente pliego.

En caso de recibir la aprobación de Ports de les Illes Balears para la conexión a redes existentes o nuevas, el concesionario debe instalar a su costa los contadores de agua y energía eléctrica que midan el consumo.

Sistema contable y estadístico

y) El concesionario debe contar con un sistema que gestione la contabilidad y las estadísticas de la explotación de la concesión. La información de este sistema debe estar disponible para Ports de les Illes Balears.

La información del sistema debe incluir, con carácter no limitativo, los siguientes conceptos:

- facturación de los distintos servicios,
- movimientos de varada y botadura,
- estadías de las embarcaciones en la explanada
- justificación de posibles denegaciones de servicio.
- otros servicios prestados

Obligaciones estadísticas

z) El concesionario deber realizar una estadística diaria de los diferentes servicios portuarios prestados. También debe contemplar resultados de la explotación con expresa determinación de los beneficios. Dicha información debe estar disponible para Ports de les Illes Balears.

aa) El concesionario deberá comunicar obligatoriamente a Ports de les Illes Balears la relación trimestral de los movimientos de izada/botadura realizados indicando los datos necesarios.

ab) Se aportaran cuantos datos estadísticos requiera Ports de les Illes Balears, sobre la utilización de la grúa, partes de servicio, rendimiento, de acuerdo con los formatos que se indiquen en su momento, y aquellos datos técnicos referentes a la grúa que se puedan solicitar.

3.3. CONDICIONES GENERALES DE EXPLOTACIÓN

a) Los servicios a prestar deben estar de acuerdo con las reglas generales aceptadas o contratadas. El concesionario queda obligado a realizar su actividad con arreglo a la propuesta realizada en la licitación o a la parte que haya sido aceptada por Ports de les Illes Balears, no pudiendo introducirse modificación alguna o cambio en el objeto de la concesión que no haya sido contemplado en el presente pliego. En cualquier caso, cuando las posibles modificaciones sean relativas a la mejora de la prestación de los servicios contemplados en el pliego y por tanto susceptibles de incorporarse a la concesión, es preciso contar con la autorización previa de Ports de les Illes Balears.

b) El concesionario tiene la obligación de colaborar con Ports de les Illes Balears en el estudio de las mejoras en la prestación, sin que estas supongan carga económica adicional a las establecidas en la adjudicación. Además, el concesionario puede, por propia iniciativa, proponer cambios siempre y cuando estos no deriven en un empeoramiento de la calidad de prestación del servicio.

c) El concesionario queda obligado a prestar los servicios con arreglo a su propuesta y a la adjudicación efectuada, con sujeción a los horarios de su oferta, los cuales no pueden

estar fuera de la franja horaria comprendida entre las ocho horas (8:00h) y las veinte horas (20:00h).

- d) El concesionario sólo puede suspender la prestación de servicios por causas excepcionales motivadas por situaciones fortuitas o de fuerza mayor, debiendo adoptar en este caso las medidas de emergencia necesarias que Ports de les Illes Balears le imponga para la reanudación inmediata de los servicios, sin derecho a indemnización ninguna.

No obstante, el concesionario puede suspender temporalmente la prestación de servicios a sus deudores, o a los de Ports de les Illes Balears.

- e) Son de aplicación al concesionario y a los usuarios las disposiciones portuarias de carácter general.
- f) El concesionario debe respetar en todo momento la servidumbre de paso de los autorizados existentes o futuros, para acceder a sus instalaciones, sometiéndose a los criterios que establezca Ports de les Illes Balears.

- g) El concesionario queda obligado a prestar los servicios objeto del presente pliego según el orden de petición, estableciendo para ello una lista que será pública y de la que tendrá conocimiento Ports de les Illes Balears. Existirá un compromiso por el concesionario de prestación de los servicios siguiendo el orden de petición de los mismos, para lo cual se habilitará un registro de solicitudes que salvo por razones de urgencia o mayor eficacia en la gestión no podrá ser alterado. El orden en la prestación de los servicios objeto de este pliego es independiente de que los trabajos de reparación y mantenimiento de embarcaciones (los que quedan fuera del objeto de este pliego, y por lo tanto no son en régimen de exclusividad por parte del concesionario) los realice o no el concesionario. Es decir, no se podrá condicionar el orden de la prestación de los servicios, a quien realice el trabajo de reparación de las embarcaciones, sea este el concesionario o un tercero.

- h) El concesionario debe disponer de hojas de reclamación de la Dirección General de Salud Pública y Consumo.

- i) El concesionario debe tener expuesto al público, en sitio visible, un cuadro de tarifas y condiciones de aplicación debidamente selladas por Ports de les Illes Balears.

En relación a este punto, los usuarios pueden dirigir cualquier reclamación a Ports de les Illes Balears, y en todo caso el concesionario está obligado a remitir las reclamaciones que los usuarios le presenten por escrito a Ports de les Illes Balears.

- j) Antes del inicio de la actividad el concesionario está obligado a comprobar el estado de las anillas y bolardos existentes y sustituir los que no se encuentren en estado óptimo para el amarre de embarcaciones. Estas modificaciones deben llevarse a cabo con autorización previa de Ports de les Illes Balears.

- k) El concesionario debe disponer para la prestación de los distintos servicios de personal convenientemente capacitado que debe seguir cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicte tanto Ports de les Illes Balears como las autoridades competentes en razón de la materia. El operario del elemento mecánico fijo (grúa) para la izada/botadura de embarcaciones, debe disponer de la titulación legalmente exigible, para su manejo.

En las instalaciones, el concesionario debe observar las reglas y disposiciones dictadas por la autoridad competente relativas al orden público.

- l) La maquinaria utilizada, así como los elementos de izada y botadura de embarcaciones, deben disponer en todo momento de la homologación correspondiente para los trabajos a realizar, debiendo presentar certificación de aptitud de entidad colaboradora del

Ministerio de Industria, Energía y Turismo o de la Dirección General de Industria y Energía (Consejería de Economía y Competitividad), y del cumplimiento de la normativa vigente al respecto. Anualmente el concesionario debe renovar la citada certificación.

Dicha maquinaria debe disponer en todo momento de los seguros correspondientes.

- m) Los servicios deben ser prestados por el concesionario sin que puedan ser arrendados a terceros, sin perjuicio de que para prestaciones puntuales y accesorias pueda contratar la colaboración de otros empresarios; en ningún caso se admite el alquiler de las instalaciones o parte de ellas.
- n) En caso de que el propietario de una embarcación requiera los servicios de otros profesionales para la realización de operaciones auxiliares a su embarcación, éstos deben contar con la suficiente acreditación para ello, así como estar dados de alta ante la autoridad competente para la realización de los trabajos que se les encomiende, contando con las licencias precisas para ello. Además, deben estar previamente autorizados por Ports de les Illes Balears, para ejercer actividades de servicios industriales y comerciales. Para ello, el concesionario puede exigirles las antedichas acreditaciones, estando obligado a facilitarles el acceso, para el desempeño de sus tareas en dicha instalación.
- o) Toda empresa o persona, autorizada o censada, por Ports de les Illes Balears para ejercer actividades en los puertos de la comunidad autónoma de las Illes Balears relativas a servicios de mantenimiento, conservación o reparación de embarcaciones, puede tener acceso a las instalaciones para prestar el servicio que le sea propio. El concesionario deberá controlar tanto los vehículos y maquinaria que desarrollan su actividades en el ámbito concesional a efectos del cumplimiento de la normativa vigente, así como las diferentes empresas que desarrollan su actividad dentro de la concesión, exigiéndoles que dispongan de la correspondiente autorización de actividad emitida por Ports de les Illes Balears para realizar sus trabajos dentro de la zona de dominio público portuario. No podrá admitir el acceso de ninguna empresa para realizar dichos trabajos, que no disponga de la mencionada autorización.
- p) El propietario de la embarcación puede llevar a cabo aquellas labores auxiliares en su embarcación que no sean las señaladas en este pliego, si bien debe observar el cumplimiento de la normativa de aplicación para esta concesión.

En el caso de que el propietario requiera los servicios de otros profesionales, éstos deben solicitar autorización previa al concesionario, debiendo acreditar su condición para poder realizar los trabajos encomendados, en las mismas condiciones señaladas anteriormente en este mismo punto.

No obstante, el concesionario puede denegar la prestación de estos servicios e impedir que un tercero o el propietario de la embarcación lo ejecuten por razones de seguridad de las instalaciones o del resto de las embarcaciones, debiéndose comunicar de forma inmediata y por escrito a Ports de les Illes Balears, indicando el nombre del propietario, nombre y matrícula de la embarcación, nombre del prestatario del servicio y razones por las que se ha impedido la prestación del servicio. En ese caso, Ports de les Illes Balears debe valorar las incidencias conformando o rechazando la paralización del servicio.
- q) El concesionario puede exigir el depósito previo o pago por adelantado con objeto de garantizar el cobro de los servicios a prestar a aquellos usuarios que no hubieran satisfecho puntualmente las tarifas por servicios prestados con anterioridad.

- r) La zona objeto de la concesión debe ser de acceso restringido. Para ello, se debe limitar el acceso a los usuarios de las instalaciones y a las personas debidamente autorizadas, debiendo el concesionario levantar un cerramiento perimetral fijo y estableciendo un sistema eficaz de control de acceso al recinto de conformidad con las instrucciones que dicte Ports de les Illes Balears.

El concesionario debe facilitar al personal de Ports de les Illes Balears el acceso a las instalaciones y dependencias autorizadas en cualquier instante.

En este sentido, el concesionario debe establecer un sistema de control de accesos, de forma que sólo pueda acceder al recinto personal y vehículos pertenecientes a empresas censadas a tal efecto por Ports de les Illes Balears, clientes de las empresas usuarias del recinto, y personal autorizado por Ports de les Illes Balears.

- s) Se prohíbe cualquier reparación a flote que pueda provocar la contaminación accidental, marina, atmosférica o terrestre. Solamente se pueden llevar a cabo las tareas de mantenimiento interior propias de la embarcación. Cuando los medios de izada no sean idóneos para su puesta en seco, excepcionalmente, para operaciones exteriores de pintura y preparación de superficies, el concesionario debe contar previamente con un plan de trabajo, en el que se establezcan las medidas que garanticen la imposibilidad de contaminación accidental, marina o atmosférica.

Dicho plan de trabajo, debe venir firmado por técnico competente, verificando su debido cumplimiento el concesionario. A tal fin el técnico debe firmar acta responsable del cumplimiento del plan de trabajo realizado. El plan de trabajo debe considerar medidas redundantes de prevención contra la contaminación accidental, marina o atmosférica, entre otras la cubrición total y estanca de la cubierta de la embarcación. En el caso de incumplimiento de lo anteriormente establecido el concesionario debe suspender la prestación de los servicios a la embarcación.

- t) Se prohíbe cualquier reparación en seco que pueda provocar la contaminación accidental, marina, atmosférica o terrestre.
- u) Con carácter previo, el concesionario debe solicitar al titular de la embarcación, o a su representante, la aceptación escrita de las condiciones de seguridad y medioambientales establecidas anteriormente, así como el cumplimiento de la normativa vigente al respecto, negándole la prestación del servicio en el caso de que no fueran aceptadas por la embarcación. En el caso de incumplimiento por la embarcación del compromiso anterior, y de la normativa en materia de seguridad y medioambiente, el concesionario debe suspender la prestación de los servicios a la embarcación, estableciendo a tal efecto los procedimientos de control oportunos, y denunciando ante Ports de les Illes Balears el incumplimiento de la normativa en materia de seguridad y medioambiente.

3.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DEPÓSITO DE EMBARCACIONES (ESTADÍAS)

- a) La estancia de las embarcaciones en la explanada, está limitada a embarcaciones de hasta once (11) metros de eslora. La estancia no puede ser superior a treinta y un (31) días durante el período comprendido entre el 1 de octubre y el 31 de mayo y a siete (7) días durante el período comprendido entre el 1 de junio y el 30 de septiembre). Para periodos superiores debe solicitarse autorización especial a Ports de les Illes Balears, debidamente motivada.

- b) Para la estancia en la explanada del varadero tienen preferencia todas las embarcaciones en base en el puerto de Cala Bona.
- c) Durante los meses de marzo, abril, noviembre y diciembre, tienen preferencia en la prestación de los servicios las embarcaciones de pesca (matriculadas en lista 3ª) que acrediten su profesionalidad. Las citadas embarcaciones, hasta un máximo de dos, tienen preferencia en las lista de ordenes de trabajo, por encima del resto.

3.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IZADA Y/O BOTADURA DE EMBARCACIONES

- a) El concesionario puede utilizar el espejo de agua inmediato al cantil del muelle del varadero únicamente para amarrar embarcaciones previamente a proceder a su izada o en espera de la recogida por su propietario, de acuerdo a las condiciones establecidas en este mismo pliego, o bien, de manera excepcional, para efectuar alguna actividad de reparación o mantenimiento. En caso de que sea necesario proceder a realizar alguna reparación a la embarcación, encontrándose ésta en el agua, es necesario solicitar autorización a Ports de les Illes Balears. En ningún caso se puede afectar a las operaciones de izada/botadura.
- b) En todo caso, la embarcación en espera debe permanecer amarrada abarloada al muelle, no estando permitido colocarse en otra posición.
- c) La maquinaria utilizada, así como los elementos auxiliares necesarios para la izada/botadura de embarcaciones, dispondrá en todo momento de la homologación correspondiente para los trabajos a realizar, así como los seguros correspondientes en vigor. Igualmente el concesionario queda obligado a comprobar que no se superan las condiciones de uso de dichos elementos, procediendo a su retirada en caso de que puedan ser superadas.
- d) El operario de la grúa tipo columna para la izada/botadura de embarcaciones, debe disponer de la titulación legalmente exigible, para su manejo.
- e) En caso de detectarse la presencia de peatones en el área de trabajo de la maquinaria deben paralizarse inmediatamente las operaciones de izada y botadura de embarcaciones.
- f) Durante los meses de marzo, abril, noviembre y diciembre, tendrán preferencia en la prestación de los servicios embarcaciones de pesca (lista 3ª) que acrediten su profesionalidad.
- g) Cuando se realicen las operaciones de izada y varada el titular de la concesión deberá coordinarse con el responsable de las operaciones que se puedan estar llevando a cabo en la estación de suministro de combustible a embarcaciones adyacente.

3.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTROL Y GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS DEL VARADERO Y GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

- a) En relación a los residuos peligrosos generados en el varadero, es de aplicación para el concesionario la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba, el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, además de la normativa que sea de aplicación supletoria por remisión de esta y la normativa vigente aplicable en lo que no se le oponga.

Por tanto, el concesionario está obligado a cumplir las disposiciones de poseedor inicial relativas a la gestión de sus residuos y al almacenamiento, mezcla, envasado y etiquetado de residuos.

En este sentido, el concesionario debe realizar, en caso de ser requerido por Ports de les Illes Balears, la tramitación prevista por el Servicio de Residuos, de la Dirección General de Medio Natural, Educación Ambiental y Cambio Climático para los productores de residuos.

b) En cualquier caso, el concesionario debe:

- Separar adecuadamente y no mezclar los residuos peligrosos, evitando especialmente aquellas mezclas que supongan un aumento de la peligrosidad.
- Disponer de las instalaciones adecuadas de almacenaje temporal de los residuos generados en la actividad.
- Trasladar los residuos al punto verde habilitado en el puerto de Cala Bona, siendo responsable de mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad.

c) El titular de la concesión está obligado al control y gestión de todos los residuos peligrosos generados directamente por el mantenimiento de las embarcaciones presentes en la instalación (varadero), independientemente de que los posibles trabajos de reparación, mantenimiento, limpieza, rascado o pintura sean realizados por el concesionario o por el propietario de la embarcación. A tal efecto, y dentro del ámbito concesional, el concesionario debe disponer de contenedores de recogida de estos residuos.

Principalmente, los residuos de los que se debe llevar el control son:

- Aceites de motor usados.
- Envases y contenedores vacíos de sustancias peligrosas (aceite, resinas epoxi,...).
- Filtros de aceite y combustible.
- Trapos, papel, absorbentes industriales y otros contaminados con aceites, grasas y disolventes.
- Áridos contaminados con aceites.
- Baterías de ácido sulfúrico y plomo.
- Aguas de sentinas u oleosas.
- Residuos domésticos procedentes de la embarcación.
- Cualquier otro residuo determinado por la legislación vigente.

En caso de que en el ejercicio de la actividad se prevean vertidos al mar, el concesionario debe tramitar la correspondiente solicitud de autorización de vertido en el Servicio de Costas y Litoral, de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Consejería de Territorio, Energía y Movilidad).

Así mismo, el concesionario es el responsable del vaciado y gestión de los residuos almacenados en los depósitos del sistema de decantación existente en el varadero del puerto de Cala Bona.

Igualmente está obligado a realizar la limpieza y mantenimiento de las canaletas existentes para la recogida de las aguas procedentes de las labores realizadas en la explanada de varada.

- d) Para el control por parte de Ports de les Illes Balears de que las obligaciones medioambientales se están realizando por el titular de la explotación, el ente público puede exigir al concesionario la presentación de la siguiente documentación:
- Documento que certifique la inscripción como productor de residuos peligrosos.
 - Documento que determine la relación contractual del gestor de residuos con el titular de la explotación.
 - Presentación de los diferentes libros de registros de residuos peligrosos.
- e) El titular de las instalaciones de la zona de varada será el responsable de la recogida de los residuos de todo tipo, en especial los peligrosos de producirse estos por las actividades desarrolladas, siendo por lo tanto, el responsable de disponer los colectores adecuados y acordes con la normativa vigente, dentro del recinto de las instalaciones, para su depósito y separación de manera que se evite el vertido incontrolado de residuos peligrosos o contaminantes, así como la contaminación ambiental que pueda derivarse de su gestión inadecuada. Esto implica la responsabilidad en la gestión de los residuos oleosos y demás residuos originados en las actividades desarrolladas, obligándose el concesionario a darse de alta como productor de residuos peligrosos de ser necesario, así como a asumir los gastos derivados de la recogida y gestión por gestor autorizado de los mismos.
- f) Asimismo, los aspectos que van a ser enumerados a continuación serán criterios medioambientales de obligado cumplimiento por el concesionario, sin perjuicio de los establecidos legalmente en la normativa propia de la materia:
- Los usos permitidos son los propios de un varadero: mantenimiento, limpieza, mecánica y reparaciones menores en embarcaciones.
 - Se racionalizará el consumo de recursos naturales (en especial el agua) y energía.
 - Se evitará, en la medida de lo posible, el empleo de pinturas con base de metales pesados. En todo momento los materiales químicos (pinturas, aceites, patentes ...) tienen que ser controlados por el titular de las instalaciones. Se dispondrá de las fichas técnicas y de seguridad de todos los productos químicos que se empleen en la concesión administrativa objeto de este concurso.
 - Sólo se permite la limpieza del casco de las embarcaciones con agua a presión, siempre acompañado de un sistema de pantalla y/o aspiración que asegure la no contaminación de la lámina de agua ni la proyección de partículas sólidas o líquidas hacia el exterior de la zona delimitada como varadero para la realización de estos trabajos, quedando totalmente prohibida la utilización de arena o cualquier otro tipo de sustancias para el «chorreo» de las embarcaciones. Se dotarán las instalaciones objeto de la concesión de los carteles necesarios que expliquen el uso de este sistema.
 - Para prevenir la contaminación del suelo, se recogerá de inmediato cualquier derrame de productos contaminantes.
 - Se establecerán las medidas oportunas para prevenir y reducir la contaminación acústica de la instalación, según establece la normativa vigente.
 - Se dispondrán de los elementos precisos y se establecerán las medidas necesarias para evitar accidentes medioambientales, elaborando el concesionario el correspondiente Plan Interior de Contingencias destinado a minimizar las repercusiones de dichos accidentes en caso de que se produjeran. Particularmente, y en relación con este aspecto, el concesionario deberá contar con un kit de intervención ADR para hidrocarburos y otro para vertidos químicos, con equipamientos de lucha contra incendios y se dotarán las

instalaciones de los carteles necesarios que expliquen la actuación en caso de accidente ambiental.

3.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE OTROS SERVICIOS EN EL VARADERO

- a) Está prohibido el pintado con pistola.
- b) Todas las máquinas susceptibles de producir elementos volátiles que se utilicen para la reparación de la embarcación, deben llevar elementos de aspiración para evitar la contaminación del aire.
- c) La instalación de letreros o cualquier otro tipo de publicidad, debe realizarse previa solicitud del concesionario y posterior autorización para su instalación por parte de Ports de les Illes Balears.

3.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

- a) El concesionario debe encargarse de la limpieza y conservación de las zonas objeto de concesión, así como de disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos en general y residuos peligrosos, que se puedan producir en dichas áreas, incluyendo el traslado al punto verde habilitado en el puerto de Cala Bona.
- b) El concesionario debe establecer los medios oportunos para asegurar la retirada selectiva de los residuos, colocando los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación, si así se lo requiere Ports de les Illes Balears.

Los servicios detallados anteriormente deben ajustarse a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba, el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, en el Real Decreto 1381/2002, de 20 de diciembre, sobre instalaciones portuarias de recepción de desechos generados por los buques y residuos de carga, además del plan de recogida de residuos de Ports de les Illes Balears y de la normativa que sea de aplicación supletoria por remisión de esta y la normativa vigente aplicable en lo que no se le oponga.

- c) El concesionario estará obligado a tener la grúa pluma en perfecto estado de funcionamiento, incluido pintura, realizando a su cargo todas las revisiones de mantenimiento preventivo de acuerdo con las instrucciones del fabricante y las reparaciones y sustituciones que sean necesarias. Anualmente se remitirán a Ports de les Illes Balears copia de todas las inspecciones realizadas, en la cual se acredite que la grúa pluma está en condiciones útiles para el servicio al cual está destinada.
- d) El concesionario debe establecer un plan de mantenimiento de la instalación. A título meramente indicativo y no exhaustivo, se describen las principales operaciones que en todo caso deben realizarse:

OPERACIONES	PERIODICIDAD
Plan de protección de las instalaciones, donde se contemplen las medidas de vigilancia y control necesarias.	Actualización periódica
ESPEJO DE AGUA	
Limpieza del espejo de agua.	Quincenal
Eliminación de elementos flotantes, manchas, etc.	Diaria
TIERRA	

Revisión y puesta a punto de defensas, con sustitución en caso de necesidad.	Mensual
Revisión de bolardos, con sustitución en caso de necesidad.	Anual
Pintura de elementos metálicos (dos capas imprimación y dos de acabado).	Anual
Pintura de bolardos (dos capas de imprimación y dos de acabado).	Anual
Eliminación de residuos sólidos y líquidos.	Diaria
Limpieza de viales y explanadas	Quincenal
Limpieza de imbornales y desagües	Anual
Retirada de basuras y desperdicios	Diaria
Retirada de chatarra	Mensual
Parcheo y reposición de pavimentos dañados	Anual
Reposición de elementos dañados como aceras, guardacantones, señales, paneles informativos, vallas, coronación de cantil, protecciones del alumbrado, etc.	Quincenal
Mantenimiento y conservación de todos los elementos existentes	Semestral
Mantenimiento y conservación de todas las instalaciones existentes	Semestral
MATERIAL MÓVIL	
Grúa puerto deportivo tipo columna GR06040	Se seguirá el manual de inspección y conservación de la grúa.
Mantenimiento de las instalaciones de conformidad con las frecuencias y gamas establecidas en el libro de mantenimiento, de la Instalación, que como mínimo serán las contempladas en la reglamentación del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y de la Dirección General de Industria y Energía vigente al respecto, y en la normativa que la complemente o desarrolle	Según necesidades
Mantenimiento y conservación de todos los elementos existentes	Semestrales
Mantenimiento y conservación de todas las instalaciones existentes	Semestrales

- e) La realización de las tareas que integran la actividad objeto de la concesión, debe realizarse de conformidad con la normativa vigente aplicable en materia de industrias molestas, nocivas y peligrosas.

La empresa concesionaria, en su actuación debe observar en todo caso las siguientes prescripciones:

- el vertido al mar de cualquier sustancia líquida o sólida, producida como consecuencia de la reparación o mantenimiento de las embarcaciones requiere la tramitación por parte del concesionario de la correspondiente solicitud de autorización de vertido en el Servicio de Costas y Litoral, de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio).

- Se prohíbe la acumulación o acopio de recipientes de basuras, materiales o géneros de consumo, acumuladores de gases licuados a presión y, en general, de cualquier útil, efecto o enseres no propio del servicio.

4. SUMINISTROS Y TARIFAS

A los efectos de los servicios a prestar por el concesionario, se consideran dos temporadas:

PERÍODO PRIMERO	PERÍODO SEGUNDO
1 de junio al 30 de septiembre	1 de octubre al 31 de mayo

4.1. SUMINISTRO DE AGUA Y ENERGÍA ELÉCTRICA

- El concesionario debe ejecutar a su costa, previa presentación de proyecto emitido por técnico competente, las obras necesarias para asegurar el suministro de agua y electricidad a la explanada para la correcta prestación de los servicios propios de la concesión.
- En el caso de que la conexión se realice a redes de Ports de les Illes Balears, por el suministro de agua y energía eléctrica, el ente público aplicará al concesionario las tasas portuarias que resulten de aplicación en cada momento.

A este respecto el concesionario debe instalar a su costa los elementos necesarios para el control cuantitativo del consumo de agua y electricidad en el ámbito de la concesión, para lo cual debe solicitar previamente autorización de Ports de les Illes Balears, que debe aprobar la idoneidad técnica de los elementos de control propuestos y de su instalación.

4.2. TARIFAS

- Las tarifas de izada y botadura a formular por el licitador, se entienden como máximas (IVA no incluido), y de acuerdo a los siguientes criterios:

ESLORA (m)	TARIFAS MÁXIMAS - IZADA/ BOTADURA (por movimiento)
<6m	
6m ≤ E < 8m	
E ≥ 8m	

La presente tarifa incluye un movimiento (izada o botadura) y el depósito de la embarcación en carro del concesionario, remolque o camión de un tercero.

- Las embarcaciones de pesca (de lista 3ª) que presenten la autorización de amarre en base en el puerto de Cala Bona emitida por Ports de les Illes Balears abonarán el 50 % de las tarifas aplicables. El concesionario deberá prestar los servicios con carácter prioritario a dichas embarcaciones.
- El concesionario debe prestar los servicios con carácter prioritario a las embarcaciones de Ports de les Illes Balears, con carácter gratuito, sin que se devengue tarifa alguna por este concepto.

- Las tarifas por estancia (varada) de embarcaciones en tierra en zona autorizada por Ports de les Illes Balears, incluida la colocación de los correspondientes elementos de sujeción y la vigilancia general de la zona a formular por el licitador, se entienden como máximas (IVA no incluido), y de acuerdo a los siguientes criterios:

TARIFAS MÁXIMAS ESTANCIA VARADA (por embarcación)		
DÍAS	1 de junio al 30 de septiembre (€/m ² y día)	1 de octubre al 31 de mayo (€/m ² y día)
De 1 a 15 días		
De 16 a 31 días		

– El concesionario debe prestar los servicios con carácter prioritario a las embarcaciones de Ports de les Illes Balears, con carácter gratuito, sin que se devengue tarifa alguna por este concepto.

– Las embarcaciones de pesca (de lista 3ª) que presenten la autorización de amarre en base en el puerto de Cala Bona emitida por Ports de les Illes Balears abonarán el 50 % de las tarifas aplicables. El concesionario deberá prestar los servicios con carácter prioritario a dichas embarcaciones.

Para periodos superiores a un mes debe realizarse solicitud debidamente motivada para su autorización especial a Ports de les Illes Balears, debiéndose aplicar las tarifas anteriores.

La presente tarifa incluye los conceptos ocupación de superficie, los correspondientes elementos de sujeción de la embarcación y vigilancia general de la zona, el seguro que ampare cualquier tipo de daños consecuencia de la operación realizada, los consumos de agua y electricidad atribuibles al usuario y los gastos por recogida y gestión de los residuos y basura que genere en su actividad el usuario dentro del recinto objeto de la autorización.

La base de aplicación de esta tarifa será la superficie resultante del producto de la eslora máxima por la manga máxima de la embarcación.

- c) Anualmente, a partir del primero de enero del año siguiente al otorgamiento de la concesión, Ports de les Illes Balears puede autorizar, a solicitud justificada y detallada del concesionario, la actualización de dichas tarifas teniendo en cuenta el incremento previsible de los diferentes elementos que integran el coste de los servicios prestados, estableciéndose como límite superior, para cada tarifa en particular, el que resulte de la aplicación del incremento del Índice de Precios al Consumo para Baleares en el ejercicio económico anterior.

La revisión de las tarifas por encima de los valores aprobados sólo puede ser autorizada cuando concurren circunstancias sobrevenidas imprevisibles en el momento de la oferta, que de haberse conocido por el concesionario hubiera optado por cambiar sustancialmente la oferta o por desistir de presentarla.

Palma, 3 de febrero de 2017

El Director General de Puertos y Aeropuertos

Xavier Ramis Otazua