

1 DE JULIO DE 2026. RESPUESTAS A CONSULTAS FORMULADAS

1.- Dado que el pliego establece expresamente que no es posible incrementar la altura de las edificaciones existentes, ¿qué altura máxima debe tomarse como referencia en aquellos casos en que se plantee la sustitución de edificaciones existentes por otras de nueva planta?

Las establecidas en la Disposición Transitoria Décima 'Normas urbanísticas de aplicación directa' de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

2.- En relación con las pasarelas de conexión entre la calle Braille y las edificaciones existentes, ¿cuál es el criterio aplicable respecto a su cómputo a efectos de ocupación y edificabilidad?

Al estar abiertas en dos de sus caras computan el 50%.

3.- ¿Las pérgolas fotovoltaicas computan a efectos de ocupación y/o edificabilidad cuando se plantean como elementos exentos, no vinculados a una edificación, destinados a generar sombra sobre aparcamientos, espacios públicos o áreas estanciales exteriores?

Si están abiertos en sus 4 caras, no computan ni a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

4.- En relación con la marina seca, ¿cuál es el criterio de cómputo a efectos de ocupación y edificabilidad cuando esta se desarrolla en el interior de una edificación tipo nave?

Si está cubierto pero abierto en dos o más caras, computa el 50% a efectos de edificabilidad, y al 100% a efectos de ocupación.

5.- Asimismo, en el caso de una marina seca al aire libre, ¿cuál es el criterio de cómputo aplicable a efectos de ocupación y edificabilidad, especialmente en lo relativo a la superficie ocupada

No computa a efectos de ocupación y edificabilidad

6.-En la respuesta a la consulta nº 5 se indica que la edificabilidad máxima se corresponde con la ocupación de la edificación actual multiplicada por 1,5, de conformidad con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.

Sin embargo, en el Anexo 1 «Características del Título», apartado 2.1 «Descripción de las instalaciones», se indica que existen edificaciones con una superficie total construida de aproximadamente 7.000 m², cuya ocupación en planta es de unos 5.780 m².

A la vista de dichos datos, se deduciría una edificabilidad máxima de referencia de 8.670 m² (5.780 m² × 1,5). ¿Es correcta esta interpretación?

Ese cálculo respondería a la edificabilidad máxima de acuerdo con las Normas urbanísticas de aplicación directa establecidas por la Disposición Transitoria Décima de la referida ley 21/2007, de 18 de diciembre. Pero el modelo de desarrollo fijado por la Administración Portuaria contempla un volumen edificatorio similar al existente en la actualidad, y que ha sido establecido en 7.500 m² de techo, por lo que no se contempla agotar la edificabilidad máxima.

7.-En caso contrario, ¿cuál es la superficie de ocupación que debe tomarse como referencia para el cálculo de la edificabilidad máxima admisible en el ámbito objeto del concurso y, en consecuencia, ¿cuál es la edificabilidad máxima resultante que debe considerarse a efectos de la propuesta?

Se excluirán las propuestas cuya edificabilidad sobre rasante supere los 7.500m²

8.-Asimismo, de la citada respuesta parece desprenderse que los almacenes situados bajo el actual paseo de la calle Luis Braille no computan a efectos de edificabilidad. ¿Debe entenderse igualmente que dichas superficies tampoco computan a efectos de ocupación o, por el contrario, existe un criterio diferenciado para ambos parámetros? En este último caso, agradeceríamos se indicara expresamente cuál es la ocupación computable asociada a dichas superficies.

Sí computan a efectos de ocupación, pero no computan a efectos de edificabilidad sobre rasante.

9.-De las respuestas publicadas parece desprenderse que las construcciones situadas bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad. No obstante, no nos resulta claro cuál es el criterio aplicable a efectos de ocupación.

En este sentido, agradeceríamos nos confirmaran si las construcciones situadas íntegramente bajo la rasante de referencia —como los almacenes existentes bajo el paseo de la calle Luis Braille o un eventual aparcamiento subterráneo bajo la explanada portuaria— computan o no a efectos de ocupación.

En caso afirmativo, agradeceríamos se indicara expresamente el criterio empleado para determinar dicha ocupación.

Respondida en la pregunta anterior.

10.-En relación a la información técnica de interés, el documento pdf "2-26 02 Esquemas de instalaciones y distribución de amarres", tiene una baja resolución de impresión que hace ilegible el plano de distribución de amarres.

Solicitar la publicación del citado plano con la resolución suficiente o en formato DWG.

Se va a publicar plano con mayor resolución.

11.-En relación a la pregunta: "¿Cómo computarían los espacios cubiertos (con uso en su cara superior), no cerrados, o solo por una cara, o por dos de ellas? La superficie de los veladores o terrazas con cubierta textil móvil no computa a efectos de edificabilidad. La superficie cubierta abierta en dos o más de sus lados computa el 50 %"

Confirmar si es correcto el mismo criterio a efectos de ocupación.

A efectos de ocupación, el espacio cubierto computa al 100%.

Por lo que respecta a la edificabilidad, computarán al 50% si está abierta en dos o más de sus lados/caras

12.-Entendiendo que el máximo de ocupación de edificación es de 5.780 m2 y su edificación máx es la ocupación por 1,5:

¿Confirmar que estos máximos son correctos?

Ese cálculo respondería a la edificabilidad máxima de acuerdo con las Normas urbanísticas de aplicación directa establecidas por la Disposición Transitoria Décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía. Pero el modelo de desarrollo fijado por la Administración Portuaria contempla un volumen edificatorio similar al existente en la actualidad, y que ha sido establecido en 7.500 m² de techo, por lo que no se contempla agotar la edificabilidad máxima.

¿Cómo computarían en ocupación y en edificabilidad los espacios cubiertos (sin uso, solo como zona de paso)?

A efectos de ocupación, los espacios cubiertos computa al 100%.

Por lo que respecta a la edificabilidad, computarán al 50% si está abierta en dos o más de sus lados/caras

¿Cómo computarían en ocupación y en edificación una estantería para marina seca?

Si no está cubierta con un elemento fijo, no computa ni a efectos de ocupación ni edificabilidad.

¿Cómo computarían en ocupación y en edificabilidad las superficies bajo rasante con uso portuario, como marina seca, almacenes de marinería, cuartos de instalaciones o aparcamientos?

A efectos de ocupación, 100%.

A efectos de edificabilidad, si está bajo rasante 0%

¿Cómo computarían en ocupación y en edificabilidad bajo rasante si no tienen la condición de zonas de acceso público o de habitabilidad, como aljibes?

Aljibes, depósitos e instalaciones técnicas (como conducciones o bombas) que permiten otro uso en superficie, al margen de posibles servidumbres, no computan ni a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

13.-¿Se puede ampliar la superficie de terrazas respecto a lo existente en planta alta creando porches en planta baja? ¿O se considera que esto amplía ocupación?

Si ese porche dispone de un forjado que permite en su planta alta el uso de terraza, amplía la ocupación.

14.-¿Un porche abierto se considera que consume ocupación?

Si dispone de forjado o cubierta fija, cuenta como ocupación

15.-La edificación bajo rasante ¿Es correcto considerar que no consume ocupación?

Si es edificación, siempre consume ocupación.

16.-Instalaciones exentas a la edificación, ¿computan edificabilidad? ¿Computan ocupación?

Si es una instalación técnica, depósito, conducción o similar, no computa

17.-¿Se pueden proponer actuaciones de mejora fuera de la zona de concesión que no afecten a la ordenación y configuración del puerto?

Sí. En cualquier caso, la propuesta deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el pliego dentro del ámbito concesional definido en el concurso. Las posibles actuaciones fuera de dicho ámbito se considerarán complementarias y estarán supeditadas a su viabilidad.

18.-En relación con el Sobre Electrónico nº 3 (Criterios de selección cuantificables mediante la aplicación de fórmulas), además de los modelos de oferta de los Anexos VI, VII y VIII, ¿se requiere al licitador aportar una memoria económico-financiera que justifique los importes ofertados (mejora de tasas, tarifas máximas y porcentaje de contratos con pago anticipado)?

El pliego de bases establece expresamente: "8.2.3. *SOBRE ELECTRÓNICO Nº 3. Documentación correspondiente a los criterios de selección cuantificables mediante la aplicación de fórmulas. En este sobre se incluirá la documentación indicada en los ANEXOS VI a VIII del presente pliego.*"

19.-En el pliego de bases se define un ámbito de la concesión que contacta con viarios externos, además de en el acceso central, en la zona de la explanada junto al Real Club Náutico y en el extremo noreste, junto al varadero. En ambos casos, son viarios dentro del puerto, pero fuera de la concesión. ¿Se pueden plantear conexiones viarias para turismos en alguno de esos dos puntos?

Si

20.-En la página 26 del pliego de bases se dice "cumpliendo en todo caso lo estipulado en el Plan Especial y demás normativa urbanística de aplicación". Sin embargo, en la página 23 se indica que "El desarrollo en términos urbanísticos de la actuación se llevará a cabo de acuerdo con las determinaciones de la Disposición Transitoria Décima 'Normas urbanísticas de aplicación directa' de la Ley 21/2007.", de aplicación en los casos en los que no existan planes especiales de ordenación portuaria aprobados. ¿Podrían confirmar que el puerto no cuenta con un Plan Especial aprobado que sea de aplicación?

Este puerto no cuenta con Plan Especial de Ordenación portuaria.