**PREGUNTAS FORMULADAS SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2026**

**1.- Se solicita faciliten Plano CAD del puerto.**

Se aportan planos en cad.

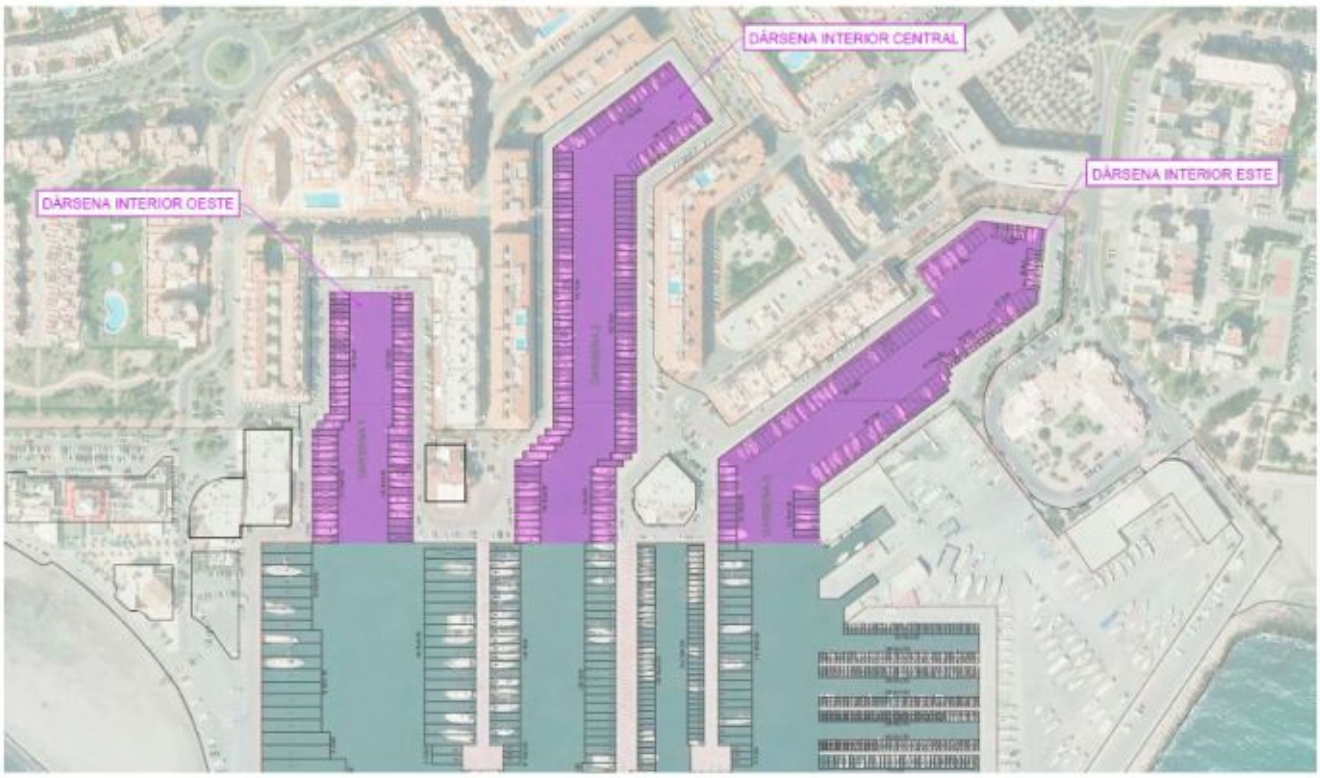
**2.- Se solicita faciliten Batimetría del interior del puerto.**

Se aporta batimetría en cad e información del último proyecto de dragado

**3.- Se solicita aclaración en relación a lo siguiente:**

**3.1.**- El Pliego, Anejo V, apartado 1.1 dice que "De este modo, no se admitirán rellenos de los espacios actualmente ocupados por agua y no podrá modificarse el contorno exterior de las obras de abrigo ni el contorno de las tres dársenas interiores, admitiéndose únicamente modificaciones en la configuración de las dársenas exteriores justificadas por la optimización de la disposición de los elementos de atraque y la mejora de las condiciones de operatividad del recinto". **Se necesitaría saber cuáles son los ámbitos espaciales en los que se permite "modificaciones de configuración" y también qué se entiende por "modificaciones en la configuración".**

No se admiten cambios en la configuración de las dársenas interiores.




Vista aérea división de las dársenas interiores

**3.2.- Equipo técnico exigible y forma de acreditar los compromisos de adscripción** (PB, cláusula 8.2.1 y Anexo II.2, letras b) y c). PCP, condición I.6, Cuadro Resumen, CP 6, y Prescripciones Técnicas Generales, artículo 9).

El Anexo II.2 exige el compromiso de adscribir un Director de Explotación y un Jefe Administrativo-Financiero. La condición I.6 y el CP 6 del PCP exigen, además, un Director Técnico, que según el artículo 9 de las Prescripciones deberá ser Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, y denominan al segundo perfil «Responsable Económico Financiero». Por otra parte, la cláusula 8.2.1 relaciona como documentación del Sobre nº 1 la declaración responsable, el compromiso de constitución de sociedad y la garantía provisional, sin mencionar los compromisos de adscripción. Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Si el Director de Explotación del Anexo II y el Director Técnico del PCP son el mismo puesto.** No el Director de Explotación del Anexo II es el Director de Explotación del artículo 9 del PP.

**b) Si el Jefe Administrativo-Financiero del Anexo II y el Responsable Económico Financiero del PCP son el mismo puesto.**

Si.

**c) En qué momento y de qué forma deben presentarse los compromisos de adscripción** (en el Sobre nº 1, con la declaración responsable o en la documentación previa a la selección de la cláusula 9.6), **y si deben identificar nominalmente a las personas propuestas.**

En virtud de lo previsto en el apartado 9.6. del Pliego de Bases: *"Documentación previa a la selección. La mesa requerirá a la persona licitadora a cuyo favor propuso la selección para que, en el plazo de los diez días hábiles siguientes al del envío del requerimiento, presente la documentación prevista en las letras siguientes : (...)c) Documentos que acreditan la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica o profesional. Acreditación de la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica o profesional por los medios indicados en el ANEXO II, que serán evaluados de acuerdo con los requisitos que constan en el mismo.*

*La Mesa podrá recabar de la persona licitadora aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados, o requerirle para la presentación de otros complementarios."*

Los "compromisos de adscripción" en fase de oferta (Sobre 1) no necesitan ser nominales (basta con comprometerse a aportar un perfil que cumpla los criterios mínimos de experiencia del Anexo II). La identificación nominal y sus títulos habilitantes sí se exigen obligatoriamente en la fase previa a la adjudicación (cláusula 9.6) y en todo caso, antes de iniciar la explotación para su aprobación por Agencia.

**3.3.- Formato y cómputo de la extensión de los documentos del Sobre nº 2** (PB, Anexo V, apartados 1 y 2 y párrafo final del apartado 6).

El Anexo V limita el proyecto básico a 300 páginas A4 y la memoria de explotación a 150, computando todo el contenido del archivo, y fija un límite conjunto de 100 páginas para los documentos de los apartados 3 a 6, con el mismo criterio. Solo para el proyecto básico se prevé expresamente la presentación de planos en A3, computables como una página. El incumplimiento del 1 formato o de la extensión determina la exclusión. Dada la gravedad de esta consecuencia, se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Si computan dentro del límite de 300 páginas los anejos del proyecto básico (cálculos justificativos, estudio de agitación, mediciones y presupuesto).**

Si

**b) Si cada documento debe presentarse en un único archivo PDF.**

No

**c) Si la memoria de explotación y los documentos de los apartados 3 a 6 admiten planos en formato A3 computables como una página.**

Si

**d) Si existe algún requisito de tipo o tamaño mínimo de letra, y si debe entenderse por página cada cara impresa de una hoja A4.**

No se ha fijado un tamaño, tipo ni interlineado específico.

**3.4.- Partidas computables como inversión y determinación del plazo concesional** (B, Anexo I, apartado 3, Anexo V, apartados 1.2 y 2. PCP, condición II.1).

El Anexo I, apartado 3, fija un plazo inicial de 30 años con una inversión mínima de 10 millones de euros, ampliable en un año por cada millón adicional recogido en el proyecto que apruebe la Administración, en importes de PEM y hasta un máximo de 40 años.

El apartado 1.2 del Anexo V exige que el proyecto básico contemple todas las inversiones previstas, incluidas instalaciones y equipamiento. La memoria de explotación debe incluir, además, un programa anualizado de inversiones por reposición. El proyecto básico debe elaborarse con precios del BCCA, mientras que la condición II.1 del PCP remite, para el proyecto de construcción, al Banco de Precios de la Junta de Andalucía más reciente «si no se justifica lo contrario».

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Cómo se tratan las fracciones de millón que excedan de la inversión mínima.**

0,1 millón = 0,1 año

**b) Si el plazo queda fijado por el PEM del proyecto aprobado o se ajustará en función de la inversión finalmente certificada.**

Por el PEM del proyecto aprobado

**c) Si las inversiones de reposición del programa de la memoria de explotación quedan excluidas del cómputo.**

Si forman parte del mantenimiento necesario para mantener la operatividad de la instalación, sí quedan excluídas

**d) Qué edición del BCCA debe emplearse y qué criterio debe seguirse para las unidades no incluidas en él, y en particular si se admiten precios descompuestos justificados o precios de otras bases oficiales.**

La última Base del Banco de precios de la Junta de Andalucía aprobado. Sí, se admiten precios descompuestos justificados o precios de otras bases oficiales, debidamente justificados

**3.5.- Alcance de las actuaciones en el dique de abrigo** (PB, Anexo I, apartado 2, y Anexo V, apartado 1.2.). El apartado 1.2 del Anexo V exige la rehabilitación del dique de abrigo, o la justificación de que no es necesaria actuar, tanto desde el punto de vista estructural como de la operatividad, dando respuesta a los rebases actuales. Como actuación mínima, establece recuperar la altura original del espaldón en toda la longitud del dique. El Anexo I describe el dique de abrigo, de unos 1.060 m, y el contradique como elementos diferenciados.

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) La cota de coronación original del espaldón que debe recuperarse y el sistema de referencia altimétrico en que se expresa.**

Se trata de un tramo del espaldón, que se ha desprendido de su base. El objetivo es mantener una alineación constante con los tramos existentes.

**b) Si la actuación mínima se limita al dique de abrigo o alcanza también al contradique.**

Sólo al dique de abrigo

**c) El nivel de definición esperado en el proyecto básico para estas actuaciones (secciones tipo, estudio de rebase, comprobación de la estabilidad del espaldón).**

A mayor definición, mejor calidad de presentación de la propuesta y en caso de que la solución técnica sea acertada y viable, mayor valoración.

**d) Si la APPA dispone del proyecto original del dique, de inspecciones de su estado o de estudios de rebase que puedan facilitarse a los licitadores.**

Se adjunta archivo (DESCRIPCIÓN INFRAESTRUCTURAS ALMERIMAR) con descripción y esquemas disponibles de las principales infraestructuras.

**3.6.- Documentación técnica disponible y obligaciones de mantenimiento de calados** (PB, Anexo I, apartado 2.2, y Anexo V, apartados 1.1, 1.2 y 2. PCP, Prescripciones Técnicas Generales, artículo 8.5.).

El apartado 2.2 del Anexo I atribuye al licitador la verificación del estado de las instalaciones, y el Anexo V exige, entre otros contenidos, el análisis de agitación conforme a la ROM, un estudio de calados con especial atención a la bocana, una propuesta de dragados periódicos y un plan de mantenimiento de la infraestructura de abrigo. Para que todas las ofertas partan de una misma base de información, se solicita que se faciliten los documentos de que disponga la APPA, en particular los siguientes:

**a) Batimetrías recientes del interior del puerto, la bocana y el canal de acceso, con indicación de su fecha y del cero de referencia.**

Se adjunta información disponible de  la ultima batimetría disponible

**b) Estudios de agitación y de clima marítimo, e información geotécnica.**

Dicha documentación debe actualizarse por parte del adjudicatario, aunque se adjunta Estudio Geotécnico de proyectos originales

**c) Histórico de dragados de la bocana (volúmenes, periodicidad y autorizaciones de gestión del material dragado).**

Como se indicó en la visita, se han dragado aproximadamente 1.000.000 de $m^3$ desde el año 1986. Estos dragados de mantenimiento se han concentrado principalmente en la bocana y se han realizado en pequeñas actuaciones de no más de 40.000m3.

Este tipo de dragados se considera insuficiente y habrá que programar y estimar un dragado trianual de al menos 100.000m3  para mantener calado de bocana y dársenas.

**d) Caracterización de los sedimentos del puerto, si existe.**

Se adjunta información del último proyecto de dragado

**e) Planos de las redes de servicio en formato CAD.**

Se aportan esquemas y descripción de las principales infraestructuras y redes de servicio.

**3.7.- Erratas de remisión en el Pliego de Bases** (PB, índice (página 2), cláusulas 5.1, 8.2.2 y 8.2.3, y Anexos IV a VIII). El índice del PB asigna el Anexo V al Sobre nº 1 y los Anexos VI a VIII al Sobre nº 2. Sin embargo, las cláusulas 8.2.2 y 8.2.3 y los encabezados de los propios anexos los asignan, respectivamente, a los Sobres nº 2 y nº 3. Por otra parte, el Anexo IV remite al cumplimiento de los requisitos de «la cláusula 5 del pliego de condiciones del concurso», cuando los requisitos de la sociedad concesionaria figuran en la cláusula 5.1 del PB. Se solicita confirmar:

**a) Que prevalece la distribución de las cláusulas 8.2.2 y 8.2.3, de modo que el Anexo V corresponde al Sobre nº 2 y los Anexos VI a VIII al Sobre nº 3.**

Si

**b) Que la remisión del Anexo IV debe entenderse hecha a la cláusula 5.1 del PB**.

Si.

**3.8.- Categorías de eslora, tarifas específicas por eslora y sobre en que deben presentarse** (PB, Anexo V, apartado 1.1, Anexo VII, Anexo IX.B.2 y cláusulas 8.2.2 y 8.2.3. PCP, condición I.7, y Prescripciones Técnicas Generales, artículo 18.).

El Anexo VII establece tarifas máximas para las categorías «eslora inferior a 8 m» y «8 m < eslora < 10 m», de modo que las esloras de exactamente 8 m y 10 m no quedan comprendidas en ninguna de ellas. En cambio, el criterio B.2 del Anexo IX se refiere a los atraques de eslora igual o inferior a 10 m. Por su parte, el Anexo V, que forma parte del Sobre nº 2, exige para los atraques de hasta 10 m tarifas específicas para cada eslora de 6, 7, 8 y 9 m. Además, la condición I.7 del PCP establece que las tarifas máximas del Reglamento 3 de Explotación reflejarán la propuesta de la entidad seleccionada y contemplarán la totalidad de los servicios portuarios. Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) La categoría tarifaria aplicable a las esloras de exactamente 8 m y 10 m.**

Correspondería al segundo tramo, que debe ser 8 m ≤ eslora ≤ 10 m

**b) Si la eslora que determina la categoría es la de la embarcación o la del atraque predefinido, y si la superficie a la que se aplica la tarifa es la eslora por la manga de dicho atraque.**

A la del atraque

**c) Si las tarifas específicas para 6, 7, 8 y 9 m deben quedar limitadas por la tarifa máxima ofertada en el Anexo VII para la categoría correspondiente.**

Si

**d) Si las tarifas específicas por eslora, y en su caso las del resto de esloras y servicios, deben incluirse en la oferta y en qué sobre, y confirmar que el Sobre nº 2 no debe contener importe tarifario alguno.**

Efectivamente. El licitador debe limitarse a aportar el Anexo VII cumplimentado, sin que en el sobre 2 puedan ofertarse criterios evaluables mediante fórmulas.

**e) Si una tarifa ponderada igual o superior a 0,80 €/m² y día es admisible con cero puntos o constituye causa de exclusión.**

0 puntos

**3.9.- Número de atraques existentes** (PB, Anexo I, apartado 2, y Anexo V, apartado 1.2.). El apartado 2 del Anexo I indica que el puerto cuenta con 997 atraques y detalla a continuación su configuración por esloras.

Sin embargo, la suma de las unidades de ese desglose es de 940 atraques, 57 menos que la cifra declarada. Este dato es relevante para la oferta, porque el apartado 1.2 del Anexo V obliga a respetar la flota base existente de esloras iguales o inferiores a 10 m, y la memoria de explotación debe incluir una tabla de atraques por eslora en cada dársena. Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

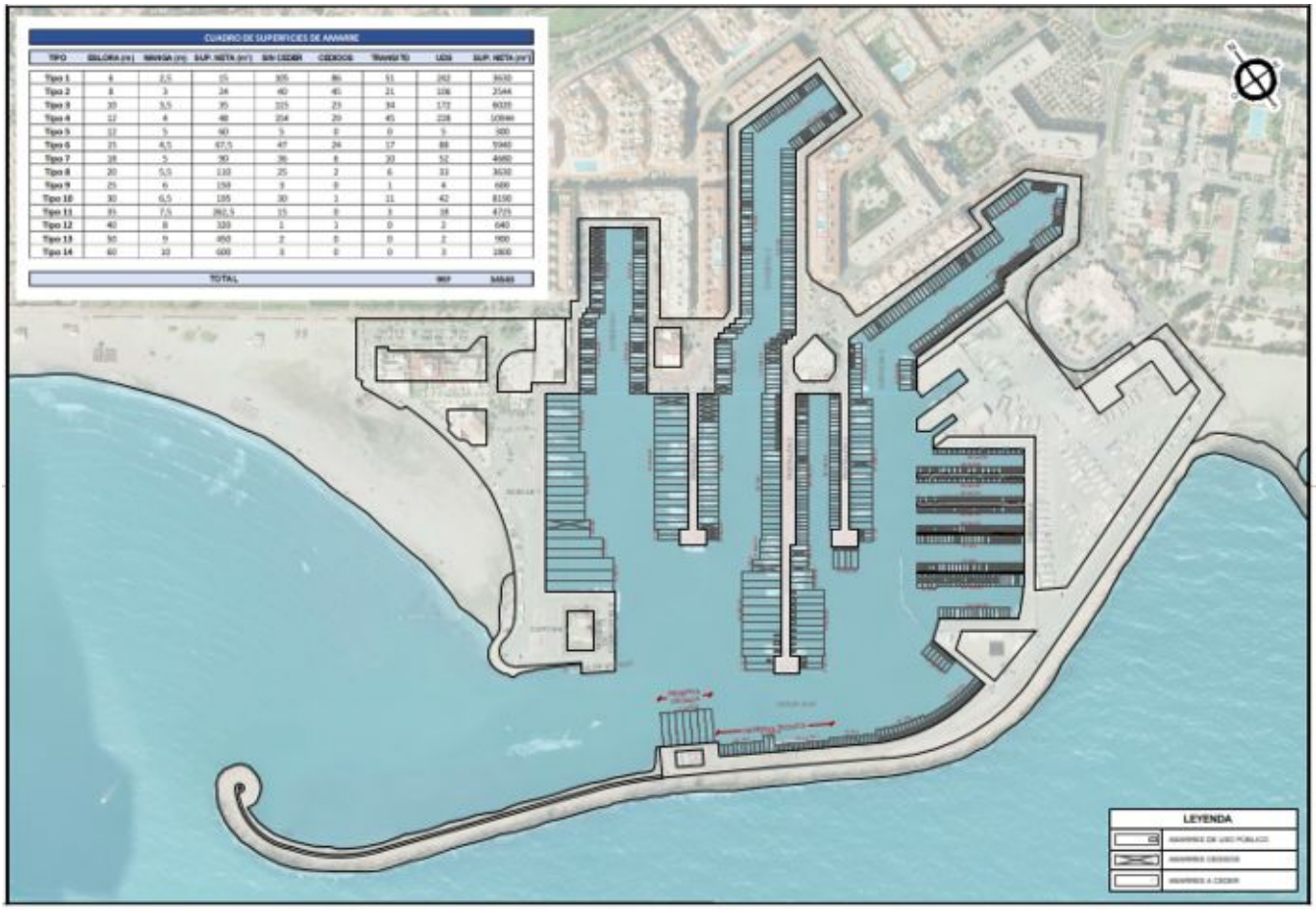
**a) Si la configuración actual del puerto dispone efectivamente de 997 atraques.**

Si

**b) En caso afirmativo, el desglose por esloras correcto y, si es posible, su distribución por dársenas (el plano del Anexo I no es legible).**

Se adjunta cuadro, plano legible y en cad

| CUADRO DE SUPERFICIES DE AMARRE | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | ESLORA (m) | MANGA (m) | SUP. NETA (m²) | SIN CEDER | CEDIDOS | TRANSITO | UDS | SUP. NETA (m²) |
| Tipo 1 | 6 | 2,5 | 15 | 105 | 86 | 51 | 242 | 3630 |
| Tipo 2 | 8 | 3 | 24 | 40 | 45 | 21 | 106 | 2544 |
| Tipo 3 | 10 | 3,5 | 35 | 115 | 23 | 34 | 172 | 6020 |
| Tipo 4 | 12 | 4 | 48 | 154 | 29 | 45 | 228 | 10944 |
| Tipo 5 | 12 | 5 | 60 | 5 | 0 | 0 | 5 | 300 |
| Tipo 6 | 15 | 4,5 | 67,5 | 47 | 24 | 17 | 88 | 5940 |
| Tipo 7 | 18 | 5 | 90 | 36 | 6 | 10 | 52 | 4680 |
| Tipo 8 | 20 | 5,5 | 110 | 25 | 2 | 6 | 33 | 3630 |
| Tipo 9 | 25 | 6 | 150 | 3 | 0 | 1 | 4 | 600 |
| Tipo 10 | 30 | 6,5 | 195 | 30 | 1 | 11 | 42 | 8190 |
| Tipo 11 | 35 | 7,5 | 262,5 | 15 | 0 | 3 | 18 | 4725 |
| Tipo 12 | 40 | 8 | 320 | 1 | 1 | 0 | 2 | 640 |
| Tipo 13 | 50 | 9 | 450 | 2 | 0 | 0 | 2 | 900 |
| Tipo 14 | 60 | 10 | 600 | 3 | 0 | 0 | 3 | 1800 |
| TOTAL | | | | | | | 997 | 54543 |



**3.10.- Marina seca como alternativa a los atraques en lámina de agua** (Referencias: PB, Anexo V, apartados 1.1 y 1.2, y Anexo VII. PCP, Prescripciones Técnicas Generales, artículos 16 y 18.). El apartado 1.1 del Anexo V permite detraer, del mínimo de atraques exigible en la lámina de agua, las embarcaciones que tengan cabida en una marina seca, siempre que el servicio incluya izado, botado y estancia con características y prestaciones similares a las que se realizan en agua. El apartado 1.2 extiende esta posibilidad al cumplimiento de la flota base existente.

En cuanto a las tarifas, el Anexo VII fija tarifas máximas para embarcaciones de base y de tránsito expresadas en €/m² y día, y el apartado 1.1 del Anexo V exige tarifas específicas para cada eslora de 6, 7, 8 y 9 m.

Por su parte, el artículo 16 de las Prescripciones distingue el servicio a embarcaciones en atraque del servicio de ocupación de superficies y marina seca, y el artículo 18 establece para este último una unidad de medida diferente, en €/ml de eslora y día.

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Qué parámetros se considerarán para acreditar que el servicio de marina seca presta características y prestaciones similares a las del agua (por ejemplo, disponibilidad horaria, tiempo máximo de izado o botadura a demanda del usuario o servicios incluidos en la estancia).**

Se compararía con la propuesta de explotación que haga cada licitador para los distintos servicios

**b) Si a las plazas en marina seca que se detraigan del mínimo exigible en agua les son de aplicación las tarifas máximas del Anexo VII o la tarifa de ocupación en marina seca del artículo 18 de las Prescripciones.**

Aplica la tarifa de ocupación en marina seca.

**c) Si a dichas plazas les es exigible también el establecimiento de tarifas específicas para cada eslora de 6, 7, 8 y 9 m.**

Si

**3.11.- Superficie de referencia para el límite de ocupación edificada (PB, Anexo I, apartado 2, y Anexo V, apartado 1.1. PCP, condición XI.2.1, causa 9.).**

El apartado 1.1 del Anexo V establece que la superficie máxima de ocupación en planta de la edificación no podrá exceder en más de un 10 % la actual.

El apartado 2 del Anexo I indica, a título orientativo, una superficie ocupada por edificaciones de 10.000 m², y relaciona entre las edificaciones existentes la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen. Según el Anexo V, la Iglesia mantendrá su ubicación y uso actual. Por otra parte, la causa 9 de la condición XI.2.1 del PCP establece como causa de caducidad el incremento de la superficie, el volumen o la altura de las instalaciones en más del 10 % sobre el proyecto autorizado.

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Si la superficie de referencia para el límite del 10 % es la ocupada en planta por el conjunto de las edificaciones de la concesión, cifrada orientativamente en 10.000 m², y, dado su carácter orientativo, cuál es la superficie exacta que se tomará como base.**

A esta cuestión se responderá en la consulta 14.

**b) Si la superficie ocupada por la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen computa en esa base o debe excluirse, dado que su ubicación y uso no pueden modificarse.**

Excluida por su singularidad.

**c) Si el límite del Anexo V se refiere únicamente a la ocupación en planta, sin perjuicio de que el límite de la causa 9 del PCP se aplique después sobre el proyecto que resulte autorizado.**

Si.

**3.12.- Mantenimiento de explanadas situadas fuera del ámbito concesional (PCP, condición II.4.3.).** La condición II.4.3 del PCP establece que el Plan de Conservación, Mantenimiento y Limpieza, que se incluirá en el proyecto constructivo, comprenderá todos los aspectos relativos a la conservación y mantenimiento de la infraestructura, edificios, jardinería, redes viarias, de abastecimiento, saneamiento, suministro de energía y telecomunicaciones, y de las explanadas generales del puerto, aunque no coincidan con el ámbito de la concesión, conforme a la planimetría preparada a tal efecto.

Para valorar correctamente los costes de conservación que exige la memoria de explotación, resulta necesario conocer el alcance territorial de esta obligación.

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Qué explanadas generales del puerto situadas fuera del ámbito concesional quedarán incluidas en el Plan de Conservación, y su localización y superficie.**

En este caso, no hay explanadas fuera del ámbito de la concesión

**b) Si la APPA facilitará la planimetría a la que se refiere la condición II.4.3 o si corresponde al concesionario elaborarla en el proyecto constructivo.**

Corresponde al concesionario elaborarla en el proyecto constructivo.

**c) Si la obligación se limita a la conservación, el mantenimiento y la limpieza ordinarios, o incluye también la reposición o renovación de pavimentos, redes y demás elementos de esas explanadas.**

Incluye todas las actuaciones necesarias para mantenerlas operativas durante el periodo concesional

**4.-** El Anexo V, apartado 1.2 "Contenido del proyecto a presentar" (pág. 28) del pliego de concurso indica que "En todo caso, en su propuesta, el licitador deberá respetar, como mínimo, la flota base existente en cuanto a número de amarres de esloras iguales o inferiores a 10 metros". **Se ruega confirmar la flota base actual de amarres de esloras iguales o inferiores a** 10 metros.

Son las indicadas en el cuadro adjunto en el punto 3.9

Además se disponen 3 embarcaciones pesqueras en la zona de reserva del muelle adosado al dique de abrigo, que deberán mantenerse, mientras así lo establezca la Administración competente en materia de pesca.

**5.- Cómputo de la experiencia exigida en el requisito a) de solvencia técnica.** Referencias: Pliego de Bases, Anexo II.2, letras a) y b).

El requisito a) exige haber gestionado durante un mínimo de un año, dentro de los tres últimos, una instalación náutico-deportiva con capacidad mayor a 250 atraques o con una superficie de agua superior a 50.000 $m^2$, que incluya la gestión de locales. El requisito b), relativo al Director de Explotación, se refiere en plural a instalaciones que superen esos mismos umbrales.

Se solicita confirmar cuál de las siguientes interpretaciones es la correcta:

Opción 1. El umbral debe superarlo una única instalación, considerada individualmente.

Opción 2. El umbral puede alcanzarse mediante la suma de varias instalaciones gestionadas simultáneamente por el licitador durante el periodo exigido, siempre que todas ellas incluyan la gestión de locales. Se solicita igualmente aclarar si el mismo criterio se aplica al cómputo de la experiencia del Director de Explotación del requisito b).

La opción 1.

**6.- Participación y permanencia del integrante que acredite la solvencia técnica.**

Referencias: Pliego de Bases, cláusulas 5 y 5.1 y Anexo IV. Pliego de Condiciones Particulares, condición VII.1.2. La cláusula 5 del Pliego de Bases admite la concurrencia de agrupaciones de empresarios con acumulación de su solvencia, y el Anexo IV exige indicar la cuota de participación de cada empresa en la futura sociedad concesionaria.

La condición VII.1.2 del Pliego de Condiciones somete a autorización los cambios de socios que alcancen el 50 % del capital. Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Si existe un porcentaje mínimo de participación exigible al integrante de la agrupación que acredite la solvencia técnica del apartado a) del Anexo II.2.** No.

**b) Si dicho integrante debe permanecer en el capital de la sociedad concesionaria durante un periodo determinado tras el otorgamiento y, en su caso, cuál.** Los pliegos no establecen un periodo de permanencia ininterrumpida para los socios fundadores en la fase de explotación. No obstante, cualquier alteración accionarial debe respetar las reglas de transmisión de acciones/participaciones.

**c) Si su salida posterior, por debajo del umbral del 50 % de la condición VII.1.2, requeriría acreditar que la sociedad concesionaria mantiene una solvencia técnica equivalente**. Sí

**7.- Solvencia técnica integrada por empresas del Grupo. En relación a la solvencia técnica, ¿el licitador podría integrarla de la misma forma que se permite integrar la económica-financiera en el Anexo II de los Pliegos del Concurso, que indica lo siguiente?:**

En el supuesto de que suscriban la oferta personas jurídicas que sean dominantes de un grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio o el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (TRLSC), a efectos de acreditar la solvencia económico financiera, se podrá tener en cuenta a las sociedades dominadas siempre que la sociedad dominante acredite una participación en el capital de la filial superior al 50%. A tal efecto se atenderá al balance consolidado del grupo y a los balances de cada una de las sociedades dominadas.

No.

**8.- Solvencia técnica en sociedades de nueva creación o sociedades vehículo.**

**Se solicita aclaración sobre si, tratándose de sociedades de nueva creación o sociedades vehículo constituidas específicamente para concurrir al procedimiento, la solvencia técnica puede acreditarse mediante la experiencia acumulada de sus socios, administradores, directivos, trabajadores o personal técnico, siempre que dichos medios queden jurídicamente vinculados a la ejecución de la concesión.**

Sí, si está compuesta por sociedades que cumplan el referido requisito de solvencia técnica y profesional.

**9.- Solvencia técnica con medios externos. Se solicita aclaración sobre si resulta admisible la integración de solvencia con medios externos y, en su caso, qué alcance mínimo debería tener el compromiso correspondiente -adscripción de personal directivo o técnico, soporte operativo permanente, participación en la explotación, contrato de operación, participación societaria, puesta a disposición de medios organizativos y know-how, compromiso de permanencia u otros-, así como la documentación que APPA consideraría suficiente para acreditar la solvencia en los supuestos anteriores.**

Sí, si la entidad licitadora está compuesta por sociedades que cumplan el referido requisito de solvencia técnica y profesional.

**10.- Acreditación solvencia técnica.** Alcance del requisito de solvencia técnica del Anexo II, apartado 2.a) del Pliego de Bases. A la vista de la redacción del Anexo II, apartado 2.a), entendemos que el requisito de solvencia técnica se refiere a la gestión efectiva de una instalación náutico-deportiva que cumpla las características exigidas, sin que sea necesario que la entidad que acredita dicha experiencia de gestión haya sido formalmente la titular o adjudicataria directa de la correspondiente concesión. En consecuencia, entendemos que una entidad que haya gestionado una instalación náutico deportiva mediante un contrato de gestión (management agreement) suscrito con el titular de la concesión, y que haya asumido efectivamente su explotación y gestión durante el período exigido en los Pliegos, cumpliría el requisito de solvencia técnica previsto en dicho apartado. **¿Es correcta esta interpretación?**

Resulta suficiente cualquier título que acredite la referida gestión.

**11. Certificado AEAT y SS empresa extranjera. Confirmar si, respecto al certificado de no tener deudas con la Seguridad Social y la Agencia Tributaria, sería suficiente —para una sociedad extranjera— con los certificados de las autoridades de los países de origen.**

Es necesario aportar los certificados emitidos por las Autoridades Españolas.

**12.- Aportación Anexo III.** En el supuesto de que concurran conjuntamente varias sociedades con la finalidad de constituir posteriormente la sociedad concesionaria, **¿debe cada empresa integrante presentar una declaración responsable individual e independiente conforme al modelo del Anexo III, o resulta admisible la presentación de una única declaración conjunta que contenga las declaraciones individualizadas de cada empresa con la firma de su respectivo representante?**

Cada empresa integrante presentar una declaración responsable individual e independiente conforme al modelo del Anexo III

**13.- Aportación documentación técnica.**

**Se solicita faciliten copia de lo siguiente (proyectos o, al menos, planos con las secciones tipo):**

**• Proyecto de Puerto Deportivo en "El Oasis de la Costa del Sol" (1973) y sus anexos (1974). • Proyecto de bocana (1976).**

**• Proyecto de pantalanes (1977).**

**• Proyecto de defensa de la bocana contra la entrada de arenas (1985).**

**• Proyecto de barrera de protección frente al oleaje en la dársena 4 (2001).**

**• Proyecto del recrecido mediante losa de hormigón armado sobre los pantalanes fijos.**

Se adjunta documento resumen con información y las secciones tipo principales de las infraestructuras.

**14.- Discrepancia entre superficies ocupadas por edificaciones.**

En la página 14 del Pliego de Bases se define una “superficie ocupada por edificaciones de 10.000 m2”.

Por otro lado, en la página 12 del Dictamen de Auditoría Técnica, Plano 1.3. aparece un Cuadro de superficies que asigna una superficie a las edificaciones de 13.808 m2. Dado que la edificabilidad máxima se corresponde con la ocupación de la edificación actual multiplicada por 1,5 (Disposición Transitoria Décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía), **entendemos**

**que la edificabilidad máxima es de 15.000 m2, de los cuales ya han sido consumidos 13.808 m2, por lo que quedaría una edificabilidad restante de 1.192 m2 ¿Es correcta esta suposición?**

El Dictamen de Auditoría Técnica, no forma parte de la documentación aportada para el concurso. Concretamente en ese caso, el Dictamen no discrimina entre los distintos usos, por lo que puede llevar a equívoco.

Esta administración portuaria establece los siguientes valores a efectos de este concurso:

- Ocupación máxima para **usos complementarios de la actividad portuaria y compatibles con esta (comercial, de restauración y otros usos no portuarios)**: 11.000 $m^2$

(esta superficie ya incluye el 10% adicional recogido en el epígrafe 1.1 del Anexo V)

- Edificabilidad máxima para los usos anteriormente citados: 13.500 m2

Aunque la aplicación de la Disposición Transitoria Décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, permitiría una edificabilidad máxima de 16.500 $m^2$, esta administración portuaria, de acuerdo con las pautas de desarrollo que se establecen para Almerimar ha fijado un valor máximo de 13.500m2.

No se establecen limitaciones a las edificaciones destinadas al desarrollo de las actividades directamente ligadas a la explotación portuaria (prestación de servicios a usuarios recreativos y a la flota recreativa).

A efectos de determinar el cumplimiento de los límites máximos de ocupación en planta y Edificabilidad establecidos, el cómputo de las distintas edificaciones, instalaciones y estructuras existentes o proyectadas se realizará conforme a los criterios establecidos en la siguiente tabla.

## Criterios de cómputo de ocupación y edificabilidad

| Elemento o instalación | Ocupación | Edificabilidad |
|---|---|---|
| 1. Edificaciones cerradas y Espacios cubiertos y cerrados por tres o cuatro caras | 100 % | 100 % |
| 2. Espacios cubiertos abiertos por dos o más caras | 100 % | 50 % |
| 3. Espacios cubiertos abiertos por una cara | 100 % | 100 % |
| 4. Espacios cubiertos abiertos por sus cuatro caras, con posibilidad de uso en su cubierta superior | 100 % | 50 % |
| 5. Pérgolas y marquesinas abiertas por sus cuatro caras, sin uso en su cubierta superior que no sean instalaciones fotovoltaicas | No computa | No computa |
| 6. Terrazas con cubierta textil móvil y desmontable, sin uso en su cubierta superior | No computa | No computa |
| 7. Terrazas cubiertas con elementos fijos y con posibilidad de uso en su cubierta superior | 100 % | Según número de caras abiertas (100 % o 50 % si están abiertas en dos o más caras) |
| 8. Quioscos, Casetas de varadero, Centros de transformación y salas técnicas | No computa | No computa |

| | | |
|---|---|---|
| 9. Instalaciones bajo rasante (aljibes, depósitos, transformadores, bombeos, etc.), sin acceso público ni uso habitable | No computa | No computa |
| 10. Estructuras de almacenamiento de embarcaciones en seco, cubiertas o no | No computa | No computa |
| 11. Aparcamiento subterráneo | No computa (excepto elementos emergidos: ascensores y escaleras) | No computa (excepto elementos emergidos: ascensores y escaleras) |

Los porcentajes indicados se aplicarán sobre la superficie en planta de cada elemento o instalación, distinguiéndose entre su incidencia en la ocupación y en la edificabilidad.

Las exclusiones de cómputo establecidas para uno de estos parámetros no serán extensibles al otro, salvo que así se indique expresamente.

**15.- Elementos computables en la ocupación en planta de la edificación.** El apartado 1.1 del Anexo V establece que la superficie máxima de ocupación en planta de la edificación no podrá exceder en más de un 10 % la actual.

Al mismo tiempo, el Anexo V y el Anexo IX valoran actuaciones que pueden requerir elementos construidos en los espacios de tierra, como la marina seca, las instalaciones de generación renovable o la mejora de los servicios a los usuarios.

Para que todas las ofertas apliquen el mismo criterio de cómputo, se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

**a) Si computan como ocupación en planta las terrazas cubiertas o con cerramientos desmontables. b) Si computan las pérgolas y marquesinas, incluidas las que sirven de soporte a instalaciones fotovoltaicas.**

Respondido en la cuestión 14

**c) Si computan los quioscos, las casetas de varadero, los centros de transformación y las salas técnicas.**

Respondido en la cuestión 14

**d) Si computan las estructuras de almacenamiento de embarcaciones en seco, cubiertas o no.**

Respondido en la cuestión 14

**e) Si se admite la demolición de edificaciones existentes y la reubicación de su ocupación en otro punto del ámbito, siempre que no se supere el límite global.**

Si

**16.- Características de las acometidas eléctricas existentes.**

El puerto dispone de dos puntos de suministro eléctrico con la distribuidora. El Anexo V exige que el proyecto básico contemple todas las inversiones previstas, incluidas instalaciones y equipamiento, y que la memoria de explotación incorpore un plan medioambiental. Ambos contenidos dependen de la capacidad eléctrica disponible.

Para que todas las ofertas partan de una misma base de información, se solicita que se faciliten los siguientes datos de cada CUPS:

**a) La potencia contratada por periodos y la tarifa de acceso.**

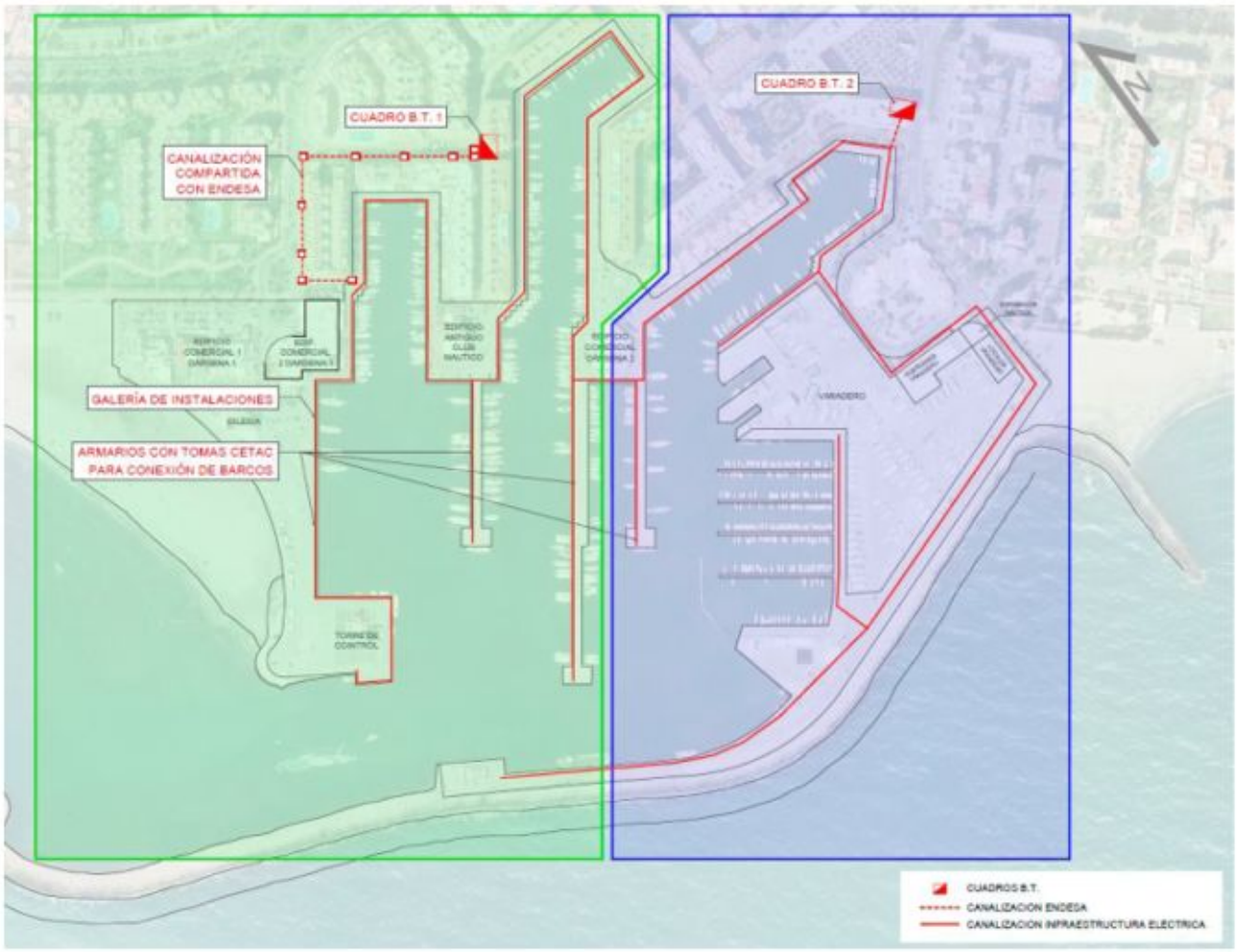
Existen dos contratos de suministro eléctrico: 125 Kw en dársena 1 y 50 Kw en dársena 3.

**b) La tensión de suministro y la potencia máxima admisible según el certificado de instalación o el derecho de acceso reconocido.**

No se dispone de dicha información

**c) La titularidad y la ubicación de los centros de transformación asociados.**

Se adjunta esquema de ubicación. La titularidad es de la compañía distribuidora




Plano división zonas eléctricas

**d) Los consumos anuales de los tres últimos ejercicios y, si se dispone de ellas, las curvas de carga.**

No se dispone de dicha información

**e) La existencia de solicitudes de ampliación de potencia en curso o de limitaciones conocidas de la red de distribución.**

No se dispone de dicha información

**17.- Salas técnicas existentes.** El apartado 2.2 del Anexo I atribuye al licitador la verificación del estado de las instalaciones. El apartado 1.2 del Anexo V exige que el proyecto básico contemple todas las instalaciones y el equipamiento previstos. Como complemento de la documentación técnica ya solicitada por este Licitador, se ruega información sobre las salas técnicas existentes en el ámbito de la concesión. Se incluyen las de

cuadros eléctricos, grupos electrógenos, equipos de bombeo y presión de agua, sistemas contra incendios, comunicaciones o CPD, y control de accesos y CCTV.

**Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:**

**a) La ubicación, la superficie y el uso actual de cada sala.**

No se dispone de dicha información

**b) Su estado de conservación y si está previsto que se mantengan a disposición del concesionario.**

En la visita se tuvo acceso a dichas instalaciones para apreciar su estado

**18. Los aterramientos de la bocana y el plan de dragados o medidas mitigadoras, es uno de los aspectos clave del Proyecto Básico y la futura explotación del Puerto.**

En base a esto, se plantean la siguientes cuestiones a APPA:

**a. Actuaciones de gestión sedimentaria fuera del ámbito concesional** Según el aptdo 1.1 del Anexo V del Pliego de Bases: "no podrán modificarse el contorno exterior de las obras de abrigo ni el contorno de las tres dársenas interiores." No obstante, **¿Se podrían plantear modificaciones de los diques, contradiques o espigones fuera de la línea concesional marcada justificadas por una mejora en el equilibrio de las playas aledañas que puedan disminuir las necesidades de dragado periódicas de la bocana?**

Fuera de la línea concesional, no.

**b. Batimetría reciente de bocana y zona de aterramiento. Se solicita facilitar la batimetría más reciente disponible de la bocana del Puerto de Almerimar y de las zonas próximas afectadas por procesos de aterramiento, preferentemente en formato digital editable/georreferenciado, si se dispone del mismo.**

Se adjunta información del último proyecto de dragado.

**c. Batimetría general del puerto. Se solicita facilitar la última batimetría completa disponible del Puerto de Almerimar, incluyendo dársenas interiores, dársenas exteriores, canales de navegación y bocana. Se agradecería, si estuviera disponible, su entrega en formato digital editable/georreferenciado.**

Se adjunta información del último proyecto de dragado.

**d. Histórico de dragados. Se solicita facilitar la información disponible relativa a los dragados realizados en el Puerto de Almerimar, indicando, en la medida en que se disponga de dichos datos, las fechas de ejecución, zonas dragadas, volúmenes aproximados extraídos y cotas objetivo alcanzadas.**

Ya respondido anteriormente en la pregunta 3.3.c.

La cota objetivo será aquella necesaria para la correcta explotación de las instalaciones.

**19. Proyecto de reparación de los pantalanes fijos.** Una decisión critica para el proyecto, es el tratamiento que se le ha de dar a los tres pantalanes fijos centrales del Puerto. Para ello es necesario contar con la máxima información técnica disponible sobre su estado actual e histórico de actuaciones. **Se solicita facilitar el proyecto, memoria, planos, cálculos y demás documentación técnica disponible correspondiente a las actuaciones de reparación o rehabilitación ejecutadas aproximadamente hace 5–6 años sobre los pantalanes fijos de hormigón del puerto, incluyendo, en particular, la información disponible sobre su configuración estructural, patologías detectadas y actuaciones ejecutadas.**

En la visita se indicó que se actuó sobre la cabeza de los pilotes, dado que la estructura sumergida se encontraba en buen estado. Se ha realizado recientemente trabajos de saneo de cabeza de pilares y actuación sobre estructura emergida, ejecutando nueva losa.

**20. Posible Reubicación de la rampa de botadura.** En el punto 1.1 del anexo V se establece: " no se admitirán rellenos de los espacios actualmente ocupados por agua y no podrá modificarse el contorno exterior de las obras de abrigo ni el contorno de las tres dársenas interiores, admitiéndose únicamente modificaciones en la configuración de la dársenas exteriores justificadas por la optimización de la disposición de los elementos de atraque y la mejora de las condiciones de operatividad del recinto."Teniendo en cuenta lo anterior, **¿resulta admisible la reubicación de la actual rampa de botadura a otro emplazamiento dentro del ámbito portuario, manteniendo su funcionalidad y prestaciones, y siempre que dicha actuación no suponga una modificación sustancial de la configuración de las dársenas o del contorno exterior de las obras de abrigo.? Esta reubicación podría suponer el relleno para recuperación de muelle en la rampa existente y la creación de una nueva rampa en otra ubicación de la línea de muelle.**

Sí, resulta admisible este tipo de actuación.

**21. Delimitación de Espacios y Usos Portuarios. ¿Existe un documento de Delimitación de Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Almerimar (DEUP)?**

No

**22. Ocupación y edificabilidad máximas.** A efectos de disponer de una referencia inequívoca para el desarrollo del Proyecto Básico, se solicita indicar la superficie máxima de ocupación en planta de las edificaciones y la edificabilidad máxima actual y total admisible en la propuesta, expresadas en $m^2$, así como, en su caso, los criterios de cómputo que deban aplicarse. **¿Cómo computan efectos de ocupación y edificación los siguientes elementos singulares?:**

**a. Marquesinas sobre aparcamiento con placas fotovoltaicas.**

**b. Marina seca abierta.**

**c. Marina seca cerrada.**

**d. Marina seca abierta cubierta con placas fotovoltaicas.**

**e. Aparcamiento subterráneo.**

**f. Instalaciones técnicas: aljibes, caseta de transformador, cuartos de bombas, cuadros eléctricos….etc**

**g. Sótanos de edificios.**

Respondido en la consulta 14

**23. Terrazas.** En el Anexo I del Pliego de Bases se indica, a título orientativo, una superficie ocupada por terrazas de 5.200 $m^2$.

**Se solicita aclaración sobre si dicha superficie debe considerarse como la superficie máxima total destinada a terrazas en la propuesta y, en su caso, si el licitador puede modificar y/o ampliar la ubicación y distribución de dichas superficies dentro del ámbito terrestre de la concesión, respetando las restantes condiciones de ordenación establecidas en el Pliego.**

No puede ampliarse esta superficie, pero si modificarse y cambiar de ubicación.

**Asimismo, se solicita que se facilite la distribución y delimitación de las superficies de terraza actualmente existentes que conforman los 5.200 $m^2$ indicados en el Anexo I, preferentemente en soporte gráfico o formato editable/georreferenciado.**

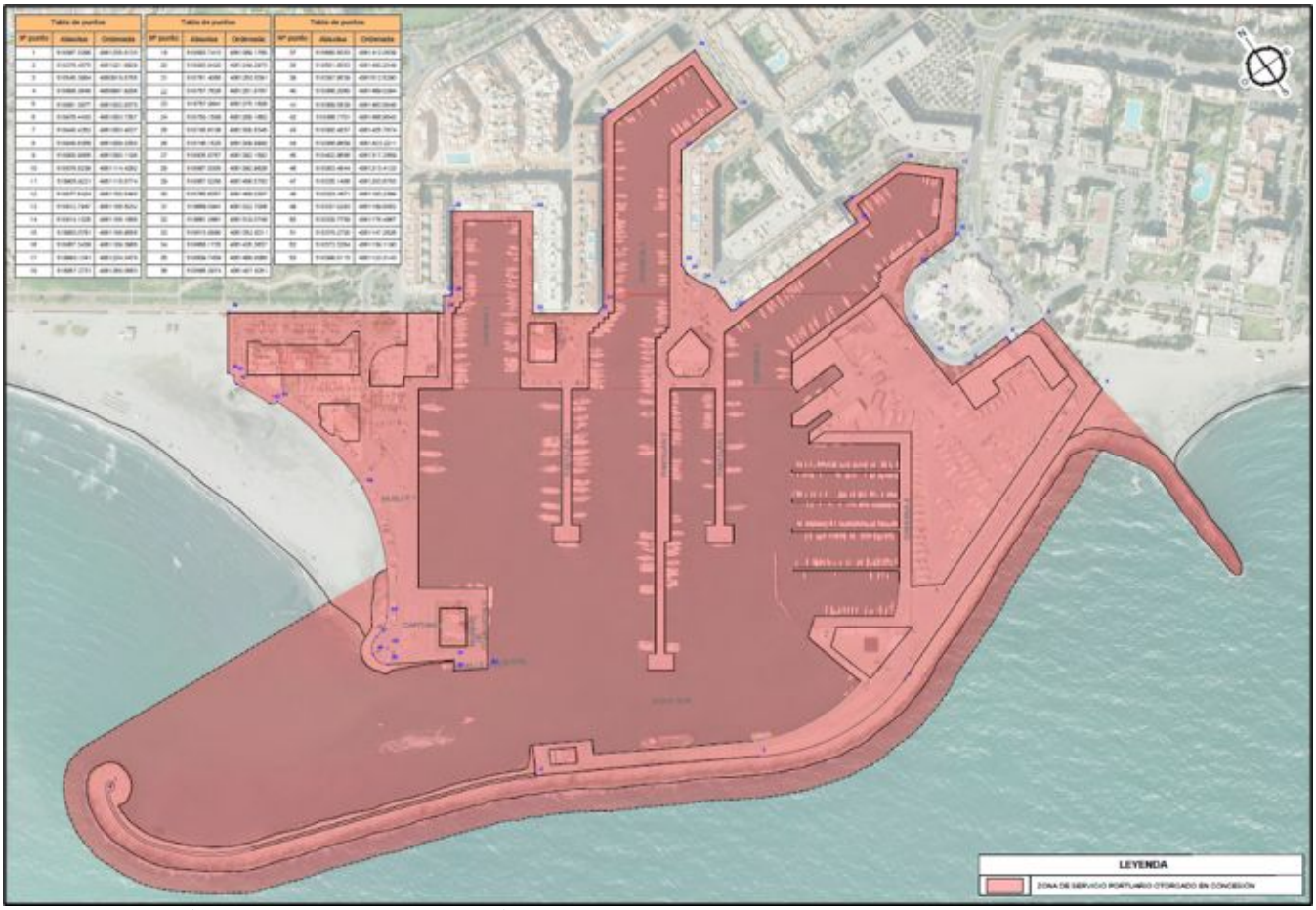
Se adjunta esquema orientativo. Indicar que no todas las terrazas están ocupadas en la actualidad.



| TERRAZA | Superficie m2 |
|---|---|
| 1 | 34,00 |
| 2 | 41,00 |
| 3 | 45,00 |
| 4 | 111,00 |
| 5 | 143,00 |
| 6 | 182,00 |
| 7 | 221,00 |
| 8 | 282,00 |
| 9 | 136,00 |
| 10 | 56,00 |
| 11 | 143,00 |
| 12 | 74,00 |
| 13 | 88,00 |
| 14 | 45,00 |
| 15 | 190,00 |
| 16 | 59,00 |
| 17 | 168,00 |
| 18 | 90,00 |
| 19 | 193,00 |
| 20 | 135,00 |
| 21 | 57,00 |
| 22 | 291,00 |
| 23 | 122,00 |
| 24 | 146,00 |
| 25 | 133,00 |
| 26 | 196,00 |
| 27 | 185,00 |
| 28 | 153,00 |
| 29 | 149,00 |
| 30 | 161,00 |
| 31 | 206,00 |
| 32 | 356,00 |
| 33 | 183,00 |
| 34 | 57,30 |
| 35 | 52,30 |
| 36 | 353,00 |
| 37 | 242,00 |
| TOTAL | 5223,00 |

**En este sentido, se solicita especialmente aclarar con precisión la delimitación del ámbito de la futura concesión en los frentes con los edificios limítrofes fuera de la concesión y confirmar si quedan incluidas dentro del mismo las superficies actualmente destinadas a terrazas, aceras, aparcamientos, viales y demás espacios anexos estas edificaciones.**

Se adjunta esquema del ámbito. Se indicó en la visita que el límite concesional en las dársenas interiores se localiza a 15 metros desde la línea de cantil




**24. Delimitación georreferenciada del ámbito concesional.** El Anexo I del Pliego establece gráficamente el ámbito objeto de la futura concesión. A efectos de poder desarrollar con precisión el Proyecto Básico y el Estudio de Movilidad, **se solicita que se facilite la delimitación georreferenciada del ámbito concesional en formato digital editable** (preferentemente DWG/DXF o equivalente), incluyendo, si estuvieran disponibles, las coordenadas de sus vértices y la diferenciación entre superficies terrestres y lámina de agua.

**Esta información resulta necesaria para definir con precisión la ordenación de los distintos usos y espacios, las superficies de terrazas, viales y aparcamientos, los itinerarios peatonales, los accesos y sistemas de control de accesos, así como el resto de las actuaciones propuestas dentro del ámbito concesional.**

Se adjunta plano georreferenciado en cad

**25. Justificación de la agitación interior. En el supuesto de que la propuesta mantenga esencialmente la configuración actual de las dársenas y de las obras de abrigo, se solicita confirmar si el análisis de las condiciones de agitación y la justificación de la funcionalidad de los puestos de atraque exigidos por el Pliego pueden realizarse, en fase de Proyecto Básico, mediante una metodología simplificada o teórica técnicamente justificada, sin necesidad de desarrollar un modelo numérico específico de agitación interior.**

En esta fase, si

**26. Recuperación de la posesión de los locales a la reversión.** Se solicita aclarar el procedimiento previsto en el supuesto de que, en el momento de la reversión y entrega de las instalaciones al nuevo concesionario, existan ocupantes o explotadores de locales que no procedan voluntariamente a su desalojo.

En particular, se solicita indicar a quién correspondería llevar a cabo las actuaciones administrativas y/o jurídicas necesarias para recuperar la plena posesión de dichos espacios y efectuar su entrega al nuevo concesionario libres de ocupantes, y quien debería soportar los eventuales costes del desalojo y lucro cesante por la ocupación sin título por esos terceros.

A la Agencia a costa del actual concesionario.

**27. Suministros de agua y electricidad a terceros.** Un aspecto fundamental del modelo de negocio de la concesión es el suministro de agua y electricidad tanto a los usuarios de náutica como de los locales comerciales.

**Se solicita confirmar que el futuro concesionario podrá ser titular de las acometidas generales y contratos de suministro de agua y electricidad del puerto y, a partir de éstos, gestionar las redes interiores, medir los consumos individuales y repercutir/refacturar dichos consumos a los explotadores de locales, titulares de amarres y demás usuarios.**

Sí. No obstante, se indica que los cesionarios de los locales comerciales tienen el derecho legal de contratar de forma directa e independiente el suministro eléctrico con la comercializadora que elijan.

En caso de que los usuarios no ejerzan esa opción independiente y opten por aprovechar la acometida y los contratos generales del puerto, el concesionario está plenamente legitimado para medir los consumos mediante contadores individuales y repercutir/refacturar dichos costes, siempre bajo el régimen de "servicios acordados" y en el marco de la relación jurídica privada que los une.

**28. Aprovechamiento zonas de playa**. Como puede apreciarse en las imágenes referentes al ámbito de la concesión incorporadas en el Pliego de la licitación, existen m2 correspondientes a superficie de playa ubicados dentro de este ámbito.

**Se solicita información sobre la viabilidad o no de aprovechar estas superficies, incluso si se planteasen actuaciones mínimamente invasivas.**

No. El objetivo de la actuación es la gestión de las instalaciones portuarias y no de las playas que se apoyan sobre las obras de abrigo.

**29. Travel Lift y Maquinaria de Varadero. Los Travel Lift y Maquinaría relevante de Varadero, ¿Se entregan al nuevo concesionario o son propiedad del actual concesionario y no forman parte de los activos de la nueva concesión? En caso de que los entreguen con la nueva concesión, ¿Se podría facilitar un inventario de la maquinaria que se entrega y sus características?**

Son propiedad del actual concesionario.

**30. Información de la explotación actual. Se solicita, si la Agencia dispone de ella, la siguiente información de los últimos cinco ejercicios: ocupación de atraques por eslora y modalidad, lista de espera, actividad del varadero y ocupación de locales.**

No.

**31. Tasa de ocupación. Se solicita confirmar si la tasa de ocupación se devenga íntegramente desde la suscripción, aunque las obras impidan temporalmente el uso de parte de las superficies.**

Si.

**32. ¿Hay listado de embarcaciones de base? En caso afirmativo, ¿tienen estas algún tipo de preferencia con la nueva concesión?**

No.

**33. Títulos de terceros dentro del ámbito.** Se solicita indicar si el Club Náutico, la Escuela de Vela, la Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y el edificio «Equinac» del plano 1.4 ocupan sus espacios en virtud de un título propio, independiente de la concesión. **En tal caso, se solicita indicar su fecha de finalización y si deberán abonar alguna contraprestación a la nueva concesionaria.**

No.

**34. Número de atraques. La relación del apartado 2 del Anexo I suma 940 atraques y el cuadro de superficies totaliza 997 (54.543 m²); la diferencia corresponde a los tipos 5 y 7. Se solicita confirmar que la flota existente a efectos del concurso es la del cuadro.**

Si, es la del cuadro.

**35. Atraques de tránsito. El artículo 6.3 de las Prescripciones Técnicas Generales del Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas (Anexo I del Pliego de Condiciones) fija un mínimo del 10% de atraques de tránsito. Se solicita aclarar si dicho porcentaje se aplica sobre el número de atraques o sobre su superficie, y si se computa sobre el total o por rango de eslora.**

Es sobre el número de atraques, y se dispondrá por rango de eslora, realizando redondeo simétrico estándar en los casos en que aplique.

**36. Según se cita en el apartado III. 6 (TASAS Y GASTOS) del "PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE RIGE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA GESTIÓN DEL PUERTO DE ALMERIMAR":**

*" De acuerdo con el artículo 84 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, toda ocupación o aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre estatal en virtud de una concesión o autorización, cualquiera que fuere la Administración otorgante, devengará el correspondiente canon en favor de la Administración del Estado, sin perjuicio de los que sean exigibles por aquélla".*

Entendemos que este **Canon será satisfecho por el concesionario con las Tasas de ocupación privativa y aprovechamiento especial devengados por la APPA**. Por favor, confirmar este aspecto.

No. Ese canon, es adicional a las Tasas de ocupación privativa y aprovechamiento especial devengados por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía

**37. IBI Se solicita, si la Agencia dispone de ella, información sobre los importes satisfechos en los últimos ejercicios por el por el IBI.**
La Agencia no dispone de dicha información

**38. Tramos de eslora. El Anexo VII distingue «eslora inferior a 8 m» y «8 m < eslora < 10 m». Se solicita indicar a qué tramo se adscriben las esloras de exactamente 8 y 10 m.**
En el segundo rango. Debería poner 8 m ≤ eslora ≤ 10 m

**39. ¿Se permite plantear actuaciones de dragado fuera del ámbito de la concesión cuando resulten necesarias para garantizar la operatividad de las instalaciones y la seguridad de la navegación?**
Sí, previa autorización expresa de la Administración Portuaria y siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

**40. El pliego establece que los precios del presupuesto de obras deberán estar basados en el Banco de Costes de Construcción de Andalucía**(BCCA). Teniendo en cuenta que se trata de un Proyecto Básico con una extensión máxima de 300 páginas, **¿es necesario incorporar un anejo completo de justificación de precios o**

**es suficiente indicar que las partidas se han elaborado tomando como referencia el BCCA, ya sea mediante partidas de obra directamente incluidas en dicho banco o mediante la creación de partidas propias compuestas a partir de sus precios de mano de obra, materiales y maquinaria?**

En esta fase del concurso no es necesario anejo completo de justificación de precios. Será necesario con el proyecto constructivo.

**41. A efectos de ocupación y edificabilidad.**

**a. ¿Cómo computarían los espacios cubiertos (con uso en su cara superior), no cerrados, o solo por una cara, o por dos de ellas?**

Respondido en la cuestión 14

**b. La superficie de los veladores o terrazas con cubierta textil móvil desmontable sin uso en su cubierta superior.**

Respondido en la cuestión 14

**42. ¿Cómo computarían en ocupación y en edificabilidad instalaciones bajo rasante si no tienen la condición de zonas de acceso público o de habitabilidad, como aljibes, depósitos, trasformadores, bombeos,…etc que permitan otro uso en superficie?**

Respondido en la cuestión 14

**43. ¿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.

**44.** (Anexo VII – Modelo para el establecimiento tarifario de la explotación) Se solicita aclaración sobre la aplicación de la tarifa expresada en €/m²/día. En concreto, se desea confirmar **si dicha tarifa debe aplicarse sobre la superficie del atraque asignado o sobre las dimensiones reales de la embarcación usuaria.**

Sobre las dimensiones del atraque.

**45.** (Anexo V 1.2.) **¿Acepta APPA como válida la utilización del Banco de Costes de Construcción de Andalucía (BCCA) en su edición 2024, o debe utilizarse una edición específica?** ¿Se aceptan precios de catálogos de fabricantes para partidas no incluidas en el BCCA (ej. pantalanes flotantes, equipos de telemando)?

Si, se admite

**46. ¿Se podría plantear una inspección subacuática de las instalaciones?**

Ya se han realizado.

**47. ¿Existen actualmente problemas de agitación en el Puerto? ¿Existe algún estudio de agitación?**

Existe afección por temporales de poniente, así como agitación en la dársena de embarcaciones menores, para la que se ha dispuesto barrera antioleaje.

**48. En el caso de la Torre de Control. ¿podemos intervenir libremente en su diseño o hay una protección histórica?**

No cuenta con ningún grado de protección ni se encuentra en ningún catálogo de elementos protegidos.

**49. Las edificaciones, ¿están al día de ITE/IEE y de Certificado Energético? ¿existen daños estructurales conocidos por la Autoridad Portuaria que debamos prever?**

No hay daños reseñables. De las inspecciones realizadas, la mayor deficiencia detectada es en el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad.

**50. ¿Se permite la reagrupación de locales o se deben mantener los existentes?**
Pueden reagruparse.

**51. ¿Existe información geotécnica del ámbito de la concesión (estudios geotécnicos, catas, sondeos concretos, etc.) que pueda ponerse a disposición de los interesados?**
Se adjunta Estudio geotécnico.

**52. Solicitamos más información. Concretamente:**
**- Planos del estado actual en formato CAD (dwg, dgn…etc…).**
**- Plano de la última batimetría realizada en formato CAD (dwg, dgn…etc…)**
**- Relación de los trabajos de dragado realizados en los últimos años:**
**- Volumen de dragado y año.**
**- Caracterización de material**
**- Punto de vertido**
**- Batimetrías de antes y después de los dragados**

Se aportan los datos disponibles del último proyecto.

**53. Que se amplie el plazo de presentación de ofertas por lo menos a 60 días tras la publicación de los datos de partida (cartografía y batimetría en formato CAD y relación de los trabajos de dragado de los últimos años).**
Se analiza.

**54. Contratos de cesión vigentes.**
**¿Cuál es la situación jurídica de los contratos de cesión de uso de locales y terrazas actualmente en vigor, una vez vencida la concesión en noviembre de 2024?**
Son relaciones privadas entre concesionario y cesionarios.
**¿Deberá el nuevo concesionario subrogarse en dichos contratos, o se extinguirán con el otorgamiento del nuevo título?**
No
**En su caso, ¿pueden facilitar su relación con plazos de vigencia y condiciones económicas?**
No disponemos de dicha información.

**55. Régimen tarifario de terrazas y locales.**
Entendemos que, conforme al artículo 16 del Pliego de Condiciones, la cesión de locales y terrazas tiene la consideración de servicio acordado, con precio libre, y que no le resultan de aplicación las tarifas máximas del artículo 18.
**¿Es correcta esta interpretación?** Sí.
**¿Deberán recogerse estos precios en el RETM?** No.

**56. RETM vigente.**
**¿Pueden facilitar el Reglamento de Explotación y Tarifas actualmente aplicado en el puerto, así como las tarifas o rentas vigentes para terrazas?**
Se adjunta Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas.

**¿Podrían ubicar sobre plano los aseos/vestuarios existentes actualmente para los usuarios de la marina?** Existen aseos en los edificios ubicados al fondo de cada una de las dársenas, así como en el edificio de locales en zona de varadero.

**57. Distancia de maniobrabilidad.** El pliego del concurso establece que podrán modificarse los puestos de amarre respetando siempre la distancia mínima de maniobrabilidad de 1,75 veces la eslora de la embarcación. Al respecto, surgen las siguientes cuestiones:

**a. Estado actual de algunos canales que no cumplen.** Haciendo una revisión de la distribución de amarres de la planta actual proporcionada por APPA, se ha detectado que algunos de los anchos entre pantalanes no cumplen la distancia de 1,75 x L **¿Se tendría que modificar en el marco del Proyecto de Licitación las plazas correspondientes para respetar en todo el Puerto esta distancia de maniobrabilidad?**

El apartado 1.2. CONTENIDO DEL PROYECTO A PRESENTAR del Anexo V del Pliego de Bases (Página 28), recoge las recomendaciones de la ROM, debiendo entenderse como una anchura preferente. No obstante y de forma debidamente justificada y que no comprometa la maniobrabilidad y seguridad de las embarcaciones se podrá llegar a una anchura mínima de 1,5xL de acuerdo con las indicaciones del PIANC.

**b. Para esloras mayores, ¿se mantiene el criterio de 1,75 x L?**

La ROM 3.1-99 en su apartado 8.10.4, «Recomendaciones específicas para dársenas de embarcaciones deportivas», Subapartado: «a) Pantalanes principales - Separación entre pantalanes», establece que la distancia mínima entre pantalanes principales será:

* · 1,75 × L para embarcaciones de diseño con eslora total de hasta 12 m.

* · 2,00 × L para embarcaciones de diseño con eslora total superior a 12 m.

Sin embargo, el pliego de la licitación no hace referencia al aumento de la distancia de maniobrabilidad para embarcaciones mayores a 12 m de eslora. Asimismo, existe alguna referencia técnica donde se mantiene la relación de 1,75 x L para mayores esloras, tal como el Informe PIANC Report 134, en su apartado 6.2.2, Interior Waterways and Fairways, donde establece una anchura mínima típica de 1,50 x L y una anchura preferente de 1,75 x L para canales interiores y vías de navegación de marinas, sin contemplar aumento de la misma para esloras mayores.

**En definitiva, atendiendo al Pliego de la Licitación y al PIANC, la consulta va dirigida a confirmar si es posible mantener el criterio de 1,75 x L para diseñar la distancia mínima entre pantalanes, independientemente de la eslora de la embarcación.**

Si, es posible mantenerlo, conforme el criterio del apartado anterior.

**c. En el supuesto de optar por el empleo de fingers,** ¿se podría ajustar la distancia a 1.5 m veces? Atendiendo a experiencias en proyectos similares, así como al funcionamiento de puertos deportivos existentes, cabe señalar que el empleo de finger mejora considerablemente las maniobras en embarcaciones, siendo suficiente esta distancia.

Puede servir de ejemplo el Puerto Deportivo de Barbate, o algunos otros Puerto de gestión directa de APPA el cual respeta dicha distancia de 1,5 x L en varios de sus pantalanes.

**Existe además alguna referencia técnica, tal como Las Recomendaciones para el diseño de Puertos Deportivos en la Región de Murcia, donde se establece una anchura del área de maniobra de1,50 x L para el amarre en punta mediante finger, tanto para embarcaciones de hasta 12 m como para las de mayor eslora.**

Si

**58. Delimitación y aprovechamiento de las zonas de playa para usos complementarios.** En relación con las superficies de playa incluidas dentro del ámbito de la futura concesión, se solicita aclarar si sería

admisible su aprovechamiento para usos complementarios a la actividad portuaria, contemplando la posibilidad de ocupar parcialmente dichas superficies mediante instalaciones ligeras o desmontables, tales como terrazas con mesas y sillas, zonas de estancia, sombrillas u otros elementos auxiliares, sin necesidad de ejecutar edificaciones permanentes.

**Asimismo, se solicita indicar las limitaciones, condiciones de ocupación y autorizaciones adicionales que, en su caso, resultarían exigibles, así como facilitar la delimitación precisa entre el dominio público portuario y el dominio público marítimo-terrestre en dichas zonas.**

Respondido en la cuestión 28.

**59. Posibilidad de acondicionamiento y transformación de superficies de playa incluidas en el ámbito concesional. En uno de los extremos del ámbito portuario existe una superficie de playa aparentemente incluida dentro de la delimitación de la futura concesión, actualmente sin un aprovechamiento portuario definido.**

**A este respecto, se solicita aclarar si sería admisible la adecuación y transformación de dichos terrenos para su incorporación a la ordenación terrestre del puerto, incluyendo actuaciones de pavimentación o asfaltado, acondicionamiento del terreno y prolongación de los elementos de delimitación física existentes, como el murete que separa actualmente el recinto portuario de la playa colindante.**

**Asimismo, se solicita indicar si estas actuaciones podrían autorizarse bajo determinados condicionantes técnicos, ambientales o administrativos, o si existen restricciones que impidan la transformación de dichas superficies, incluso mediante soluciones de pavimentación permeable, reversible o de menor impacto.**

No. El objetivo de la actuación es la gestión de las instalaciones portuarias y no de las playas que se apoyan sobre las obras de abrigo.

**60. Pregunta Varadero.** Con objeto de optimizar la operativa y capacidad de izada y botadura de varadero. **¿Es aceptable plantear modificaciones del foso de Varadero existente o la construcción de otro complementario?**

Si

**61. En relación con la documentación técnica de la licitación,** se solicita confirmar si está prevista la publicación de los archivos en formato DWG correspondientes al plano delimitador de la concesión, a las edificaciones existentes y a la batimetría de la zona, la cual fue mencionada durante la visita realizada el 30 de septiembre. **En caso afirmativo, se agradecería que dicha documentación se incorporase a la plataforma de contratación.**

Se publica Cad georefrenciado y documentación técnica adicional.

**62. En relación con el límite de la concesión** en la zona de los muelles y dársenas, durante la visita realizada el 30 de septiembre se indicó que en dichas áreas el límite concesional se encuentra a 15 metros desde el borde del cantil. **Se ruega confirmación de si esto es así.**

En las dársenas interiores, si.

**63. En relación con la planta de amarres incluida en la documentación del pliego,** se solicita aclarar si los amarres identificados como de reserva técnica tienen carácter obligatorio y deben mantenerse en la configuración de la propuesta, o si se admite su modificación conforme a las condiciones de la concesión. **Esta cuestión quedó pendiente de aclaración durante la visita realizada el 30 de septiembre.**

No tienen carácter obligatorio.

**64. Se solicita aclarar si la ubicación del foso y de la rampa destinados a la operación del travelift,** reflejada en la documentación gráfica de la licitación, tiene carácter vinculante o si se admite la modificación de su emplazamiento dentro del ámbito de la concesión, siempre que se garantice la funcionalidad de las instalaciones y el cumplimiento de los requisitos técnicos y normativos aplicables. **En caso de modificación de ubicación, se consulta la posibilidad de relleno de foso y rampa existentes con el fin de dar continuidad a la explanada y línea de muelle.**

Sí, se admite la modificación de su emplazamiento dado que está fuera del límite de las dársenas interiores.

**65. Se solicita aclarar si existe alguna limitación a la hora de adoptar posibles usos futuros para el edificio actual de oficinas.**

No.

**66. Se solicita aclarar si, en el marco de la propuesta técnica, se admite la ejecución de nuevos accesos o viales** que permitan la comunicación entre zonas incluidas en el ámbito concesional y zonas colindantes situadas fuera de sus límites, siempre que se respeten las condiciones de la concesión y las autorizaciones que resulten exigibles. **En caso afirmativo, se agradecería que se indicasen las posibles limitaciones específicas aplicables a este tipo de actuaciones.**

Si, se admiten siempre que sean viables, respeten las condiciones de la concesión y puedan recabarse las autorizaciones exigibles

**67. Se solicita informar sobre la existencia de actuaciones u obras realizadas o en tramitación** en el ámbito del puerto que hayan requerido informe de compatibilidad con las estrategias marinas, así como sobre el estado actual de los procedimientos de tramitación ambiental relacionados con dichas actuaciones. **Asimismo, se solicita aclarar el estado de la tramitación ambiental de los dragados pendientes de ejecución, indicando, en su caso, la fase en la que se encuentran los procedimientos correspondientes y si existe alguna resolución, informe o autorización ambiental pendiente de obtención.**

Recientemente se ha remitido el último proyecto de dragado a la Demarcación de Costas, Capitanía Marítima, Medio Ambiente, Ayuntamiento, Dirección General de Pesca y delegación de Cultura.

**68. Les escribimos para consultar cuándo estarán disponibles en la página web los archivos CAD del puerto, ya que los necesitamos para trabajar en la propuesta.**

Con la publicación de estas respuestas se aporta dicha documentación.