



**Conselleria de la Mar
i del Cicle de l'Aigua**
Ports



**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA LA
ADJUDICACIÓN, POR CONCURSO, DE LA CONCESIÓN
ADMINISTRATIVA PARA LA OCUPACIÓN Y
EXPLOTACIÓN DE LOCAL CON DESTINO A
RESTAURANTE EN LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO
DE CALA RAJADA.MALLORCA.**

EXP. 510/2026

DOCUMENTO N°2

C. Vicente Tofiño,36
07007 Palma
Tel. 971 628 089
info@portsib.es
www.portsib.es





CONDICIONES PARTICULARES

Primera. Todas las referencias al plazo de vigencia de la concesión y a las posibles prórrogas que se señalan en el pliego de condiciones generales, quedarán supeditadas al Acuerdo/Resolución de otorgamiento de la concesión, el cual acordará el plazo de vigencia y las prórrogas de la concesión.

Segunda. Ports de les Illes Balears entregará al titular de la concesión, el local destinado a restaurante que se detalla según plano adjunto al pliego de bases, al día siguiente de la notificación del otorgamiento de la concesión para su ocupación y explotación, quedando expresamente prohibido el alquiler o cesión a terceras personas de la parcela, edificación e instalación autorizada. De la mencionada entrega se levantará acta.

Asimismo, la superficie de terrazas autorizada en la presente concesión **no será susceptible de ampliación mediante autorización temporal.**

Tercera. El titular de la concesión deberá iniciar las obras en un plazo máximo de **60 días** naturales, contados desde el día siguiente a su ocupación según la cláusula anterior, previa comunicación a esta Entidad.

Los retrasos en la puesta en servicio que no sean imputables a Ports de les Illes Balears o a otros Organismos Públicos competentes serán penalizados con multas de treinta euros (**30 €**) diarios.

Si el retraso excediese de tres meses se podrá incurrir en causa de caducidad de la concesión.

Cuarta. Respecto a lo dispuesto en la condición general octava del pliego bases, en relación a la fianza definitiva, dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la concesión y, en todo caso, antes del inicio de la actividad en el plazo que dispone la condición anterior, el concesionario deberá acreditar haber constituido una fianza definitiva, a disposición de Ports de les Illes Balears, equivalente **al 5% del presupuesto total de las inversiones efectuadas en el local**, que será devuelta, a petición del titular, una vez transcurridos tres (**3**) **meses** desde la aprobación del acta de reconocimiento final o, en su defecto, desde el otorgamiento de la concesión, salvo en los casos de renuncia o caducidad.

Asimismo, junto con la garantía de construcción el titular ha de constituir la garantía de explotación que responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión y de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse al dominio público portuario o a sus instalaciones durante su vigencia. **La fianza será el importe anual del canon ofertado**, respondiendo esta última de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones se puedan imponer, y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar. Esta garantía se devolverá cuando se extinga



la concesión, con deducción de las cuantías que hayan de hacerse efectivas en concepto de penalización o de responsabilidad.

Junto con la garantía definitiva y de explotación deberá aportar el titular una declaración escrita relativa al cumplimiento, como empresario titular en caso de ser adjudicatario, de la normativa de prevención de riesgos laborales; en especial, de lo establecido por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales; el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención; el Real Decreto 485/1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo; así como la normativa de desarrollo.

La falta de constitución de estos documentos, más los indicados en la cláusula 14 del pliego de bases (documento nº1) o la renuncia expresa a la concesión supondrá un incumplimiento de la obligación por el concesionario, y habilitará a Ports de les Illes Balears para declararle decaído en su derecho, con pérdida de la fianza constituida.

Quinta. El concesionario está obligado a facilitar la información que le solicite la administración en relación con los resultados económicos de la explotación.

Sexta. Con la finalidad de controlar los consumos efectuados, el concesionario deberá proceder, a su costa, a la instalación de un contador individual para los suministros de agua y de electricidad, si no existen dichos contadores, o bien solicitar a las compañías suministradoras de electricidad y agua los contadores a su nombre. Se deberá informar a Ports de les Illes Balears de cualquiera de las elecciones.

En el caso de que se proceda a la instalación de un contador individual, o de que se calculen los consumos por dicho sistema, Ports de les Illes Balears liquidará, independientemente, las tasas reglamentarias por dichos consumos al concesionario.

Séptima. El concesionario procurará por sus medios conocer todos los tendidos e instalaciones: cables eléctricos de B.T. y A.T. y telefónicos, conducciones de agua, gases, productos petrolíferos, saneamiento, etc., para evitar los daños a los mismos, de los que será el responsable, así como de las consecuencias que se deriven.

Octava. El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Novena. El concesionario mantendrá el grado de limpieza que le indique Ports de les Illes Balears en la zona autorizada.



Décima. El aspecto de la fachada del local no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (carteles, aparatos de aire acondicionado, etc....), ni podrá exponer publicidad por ningún medio en todo el ámbito de la explotación, salvo previa autorización expresa de Ports de las Illes Balears. Está expresamente prohibida la instalación de cualquier elemento de autoservicio en la superficie autorizada.

Undécima. El local se entregará al concesionario con los elementos fijos exteriores existentes en el momento de la adjudicación.

Duodécima. El concesionario deberá acometer los trabajos oportunos y presentar un Proyecto de Obras y Actividad firmado por un técnico competente que incluya como mínimo, según la normativa aplicable, las siguientes actuaciones:

12.1 Obras

- Distribución y ejecución de tabiquería interior (comedor, cocina, almacenes y cámaras frigoríficas, zona de lavado, aseos clientes (incluido aseo accesible), aseos personal, espacios técnicos e instalaciones.
- Solados y revestimientos.
- Instalaciones de fontanería y saneamiento.
- Instalación eléctrica e iluminación.
- Ventilación, climatización y extracción.
- Instalación de gas (en caso necesario).
- Contra incendios.
- Carpintería interior.
- Acabados y mobiliario. Toldos exteriores terraza.
- Conexión al pozo con separador de grasas ya existente.
- Instalación de bombas de impulsión para el saneamiento en pozo existente (el concesionario se encargará del mantenimiento de dichas bombas durante la vigencia de la concesión).

Decimotercera. Mantenimiento específico a realizar de las instalaciones del local: Según el libro del edificio que se entregará al concesionario con las especificaciones particulares de cada elemento.

Decimocuarta. El concesionario deberá exponer al público el cuadro de tarifas máximas de los productos, en un lugar visible del establecimiento, aunque siempre dentro de los límites de superficie autorizados dentro de la concesión.



Decimoquinta. El concesionario deberá hacerse cargo de los residuos sólidos urbanos (en adelante RSU) que genere, debiendo contratar la recogida y gestión de estos con el operador autorizado a ello. Se prohíbe expresamente el uso por parte del titular de los contenedores de recogida de residuos sólidos existentes en el puerto que están destinados por el uso de las embarcaciones.

El tratamiento de los residuos no calificados como RSU deberá realizarse a cargo del titular de la autorización, mediante contrato con gestor autorizado, estando expresamente prohibido el uso de las instalaciones del ente Ports de les Illes Balears para este fin.

Decimosexta. Los vertidos de las aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el autorizado estará obligado a realizar, en los plazos que se le señalen, las correcciones necesarias hasta que, a juicio de la autoridad competente, se cumplan dichas normas, así como la instalación de separadores de grasas.

Decimoséptima. El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos de la explotación, y, en todo caso, las recogidas en esta cláusula. Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará en Ports de les Illes Balears, la documentación acreditativa de la constitución de las pólizas de seguro necesarias, que se deberán prolongar durante todo el plazo de la concesión. Serán las siguientes:

18.1.- Seguro de daños. El adjudicatario tendrá la obligación de contratar un seguro de daños (que incluya el riesgo de incendios) en el que se indique expresamente que Ports de les Illes Balears es asegurado adicional, sin perder la condición de tercero.

Respecto al riesgo de incendio, el concesionario deberá asegurar todos los bienes que se le entregan y los que aporte para la prestación de los servicios, debiendo cubrir, como mínimo, el riesgo de colapso total o desaparición de estos bienes.

Esta póliza deberá contener un importe mínimo asegurado respecto del continente de **300.000€**; dicho importe podrá revisarse anualmente de acuerdo con el valor de reconstrucción.

El importe mínimo asegurado respecto del contenido será de **20.000€**.

Con independencia del riesgo cubierto por la póliza de seguro suscrita, el concesionario será responsable de los riesgos antes descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

Para comprobar que la póliza se adecua a lo establecido, el concesionario aportará anualmente copia de la póliza vigente.

En el caso de que la póliza no esté correctamente constituida, exista alguna omisión o error en la misma, se instará al concesionario a que la rectifique, y en



caso de que no atienda a dicho requerimiento, podrá ser considerada causa de caducidad de la concesión.

18.2.- Seguro de responsabilidad civil. El concesionario tendrá la obligación de contratar un seguro de responsabilidad civil por los daños a terceros o a los bienes que integran la concesión; en la que se indique expresamente que Ports de les Illes Balears es asegurado adicional sin perder la condición de tercero. Esta póliza deberá cubrir un importe mínimo por siniestro de **300.000€**.

Asimismo, deberá incluir una responsabilidad civil locativa.

Con independencia del riesgo cubierto por la póliza de seguro suscrita, el concesionario será responsable de los riesgos antes descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

Para comprobar que la póliza se adecua a lo establecido, el adjudicatario aportará anualmente copia de la póliza vigente.

En el caso de que la póliza no esté correctamente constituida, exista alguna omisión o error en la misma, se instará al concesionario a que la modifique, y en caso de que no atienda a dicho requerimiento, podrá ser considerada causa de caducidad de la concesión.

El titular de la concesión se compromete a asegurar los riesgos anteriormente mencionados con una compañía de seguros de primer orden y reconocida solvencia y con límites suficientes.

Decimoctava. Transcurrido el plazo de la concesión, quedará ésta automáticamente extinguida, teniendo derecho el concesionario a retirar en el plazo que se le señale y a su costa, los materiales, equipos e instalaciones de su propiedad y, en general, aquellos elementos no fijos que no estuviesen incorporados en el inventario en concepto de propios del edificio y sus instalaciones; debiendo reponer el dominio público a su anterior estado y debiendo dejar el espacio en perfectas condiciones y limpieza. Del cumplimiento de esta obligación se levantará acta, en la que se reflejará el estado del dominio público ocupado.

Si el concesionario no hubiese procedido a la retirada de las instalaciones a satisfacción de Ports de les Illes Balears, ésta ejecutará subsidiariamente los trabajos no realizados, siendo los gastos a costa de dicho titular.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos del desmontaje y retirada de dichos elementos realizados subsidiariamente por parte de Ports de les Illes Balears, y la garantía constituida no fuese suficiente para cubrir dichos gastos, se podrá utilizar el procedimiento administrativo de apremio de conformidad con la legislación tributaria.

Decimonovena. Extinguida la concesión, se devolverá a su titular la fianza de explotación constituida, salvo en los supuestos de renuncia y caducidad, una vez comprobado el cumplimiento por el mismo de los requisitos establecidos en el



presente título y en el pliego de bases del concurso, con la deducción, en su caso, de las cantidades que deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir.

El derecho a la devolución de las fianzas constituidas prescribirá en el plazo de cuatro años, si no ha sido solicitada, a partir del momento en que sea procedente.

Vigésima. Serán causa de caducidad de la concesión, aparte de las citadas en la condición 7ª del pliego de condiciones generales, las señaladas en el art. 87 de la Ley 10/2005 de 21 de junio de Ports de les Illes Balears y en el art. 93 del Decreto 11/2011, de 18 de febrero, de aprobación del Reglamento de desarrollo y ejecución de determinados aspectos de la Ley 10/2005, de 21 de junio, de Puertos de las Islas Baleares, además de los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fije en las condiciones del título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por Ports de les Illes Balears durante un plazo de seis **(6)** meses. Para iniciar el expediente de caducidad será suficiente que no se haya efectuado el ingreso en periodo voluntario. Una vez iniciado, se podrá acordar su archivo si antes de dictar resolución se produce el abono de la adeudado, en el procedimiento de apremio, y se constituye la garantía que fije Ports de les Illes Balears.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un periodo superior a seis **(6)** meses continuados, a no ser que, a juicio de Ports de les Illes Balears, obedezca a causa justificada y se autorice por esta entidad.
- d) Ocupación de dominio público portuario no autorizado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del **10%** sobre el proyecto autorizado.

Vigesimoprimera. Ports de les Illes Balears conserva en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público objeto de la autorización, en los términos previstos en el artículo 106 y siguientes de la Ley de Ports de les Illes Balears. El concesionario facilitará al personal de Ports de les Illes Balears, en cualquier momento, el acceso a las instalaciones y dependencias objeto de dicha autorización y asumirá las facultades de auxilio y cooperación en materia de policía portuaria.

Vigesimosegunda. El incumplimiento de las condiciones a las cuales se sujeta la concesión o la negligencia en la prestación del servicio, sin perjuicio de su caducidad, y de otras responsabilidades que en su caso sean exigibles, podrá dar lugar a la adopción de las medidas administrativas contempladas en el artículo 95 de la Ley 10/2005, de Ports de les Illes Balears y podrán ser sancionadas, de acuerdo con lo que prevé el Título V de la Ley 10/2005, en todo lo que sea de aplicación. Principalmente, podrá ser motivo de sanción:





- i) El incumplimiento por parte del titular de la autorización, de las obligaciones de este pliego de cláusulas.
- ii) La obstrucción por el titular de la autorización a las visitas de inspección que acuerde la Administración en el ejercicio de las facultades que le reserva la anterior condición particular de este pliego.

