



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

EXP. 2603/2025

DOCUMENTO Nº2





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 cantina 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 la explotación 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: el cierre acristalado, la barra y la persiana que cierra a ésta última.

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

- Adecuación, repaso y pintado de los paramentos verticales y horizontales del interior del local y de la superficie de la cantina y porche.
- Adecuación del pavimento del interior (almacén y aseos) y exterior (cantina y porche) del local.
- Con la finalidad de garantizar el acceso a personas con discapacidad, el concesionario deberá realizar las obras de acondicionamiento y reforma de los servicios (WC) de la cantina, cumpliendo con la normativa aplicable sobre accesibilidad.

12.2 Instalaciones

- Conexión de las conducciones de extracción de humos a la chimenea existente.
- Conexión de los aparatos a los cuadros eléctricos existentes y la adecuación de los mismos, así como a su contador propio existente en el almacén del varadero. Asimismo, se deberán conectar a dicho contador las luminarias en el porche exterior ya que actualmente no se encuentran conectadas a ninguna instalación. Además, se deberá tramitar el alta del contador existente.
- Conexión a la red de gas natural municipal, si se considera oportuno, hasta la preinstalación de tuberías de gas natural municipal que se encuentran en la calle que linda con el local por la parte superior (Carretera del Moll).
- Conexión a las bombonas de gas existentes en el local, si así se considera oportuno.
- Instalación de un separador de grasas en las tuberías de desagüe de aguas grises provenientes de la cocina **antes del bombeo** con el fin de evitar obstrucciones. Concretamente el separador a instalar deberá cumplir con





las siguientes especificaciones y se deberá determinar según la siguiente fórmula, definida por normativa específica:

CÁLCULOS

$$TN = \frac{N^{\circ} \text{ comidas} \times Vm \times Ft \times Fr \times F}{3.600 \times t}$$

Vm = Volumen agua por ración de comida

t = Tiempo medio de funcionamiento diario (horas)

Fd = Factor densidad aceites ($d > 0,94 \text{ kg/l} = 1,5$; $d \leq 0,94 \text{ kg/l} = 1$)

Ft = Factor temperatura ($> 60^{\circ}\text{C} = 1,5$; $\leq 60^{\circ}\text{C} = 1$)

Fr = Factor uso productos limpieza (nunca=1; ocasionalmente o siempre=1,3)

Siendo *TN* el caudal de decantación.

Según el tipo de actividad se pueden definir los valores Vm y F de la siguiente tabla:

INSTALACIONES PROFESIONALES DE COCINA	Vm	F
COCINAS HOTELES	100	5
RESTAURANTES ESPECIALIDADES	50	8,5
COCINAS DE EMPRESAS Y UNIVERSIDADES	5	20
HOSPITALES	20	13
COCINAS ABIERTAS TODO EL DÍA	10	22

Una vez determinado el caudal de decantación necesario (*TN*) según el volumen de la actividad, se puede elegir el separador de grasas óptimo en las especificaciones del fabricante.

- Si el concesionario desea instalar puntos de aire acondicionado / bomba de calor, éstos deberán quedar reflejados en el proyecto básico debiendo incluir un plano con la ubicación de las unidades exteriores sujeto a autorización de Ports de les Illes Balears.

Decimotercera. Los aseos del local deberán ser de utilidad pública para cualquier persona que lo solicite, debiendo el concesionario encargarse de la limpieza de éstos. Si éste decide cerrarlo con llave para evitar el vandalismo nocturno, deberá entregar las llaves para que el público en general pueda hacer uso del servicio.

Decimocuarta. Mantenimiento específico a realizar de las instalaciones del local:





- Será necesario que el separador de grasas tenga el correspondiente certificado de **Marcado CE** y que el concesionario realice su **mantenimiento periódico** según especificaciones del fabricante, para evitar obstrucciones.
- El concesionario deberá acometer el mantenimiento de **la bomba de aguas residuales** instalada por Ports de les Illes Balears de la siguiente manera:
 - ✓ Revisión **mensual** de boyas, válvulas, cuadro de maniobras y funcionamiento del motor de la bomba de aguas residuales.
 - ✓ **De mayo a octubre:** vaciado y limpieza **mensual** de la fosa séptica por parte de empresa especializada.
 - ✓ **De noviembre a abril:** vaciado y limpieza **bimensual** de la fosa séptica por parte de empresa especializada.

El concesionario deberá mantener un registro con los albaranes del mantenimiento y deberán ser entregados a petición de Ports de les Illes Balears para su comprobación.

Decimoquinta. 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.

Decimosexta. 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. En caso de que se autorizase el uso de dichos contenedores, previa solicitud del interesado, el titular deberá devengar el canon correspondiente a dicho uso.

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.

Decimoséptima. 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.

Decimooctava. 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 las 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.





Decimonovena. 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.

Vigésima. 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.

Vigesimoprimera. 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.

Vigesimosegunda. 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.

Vigesimotercera. 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.

Vigesimocuarta. La superficie de terraza discurre sobre zona concesionada a nivel de subsuelo al Ayuntamiento de Manacor para el paso de instalaciones de tratamiento y desagüe de aguas de escorrentía procedentes del municipio de Porto Cristo bajo el título "*Concessió administrativa a favor de l'Ajuntament de Manacor per a l'execució de les obres contemplades en el Projecte de Remodelació del Passeig i Front Maritim del c/ Bordils i del c/ Cristòfol Colom a la zona de servei del port de Porto Cristo Exp. 548/2020*"

Dentro de los condicionantes del título concesional se contempla la realización de operaciones de mantenimiento periódicas, por tanto, será requisito indispensable permitir, en caso de que sea necesario y afecte a la superficie de terraza, el acceso para realizar estos trabajos.

