



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Exp.: 10/2019
Ref.: CP/vr

ASUNTO: MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL DE LA CONCESIÓN QUE OSTENTA EL REAL CLUB DE REGATAS DE ALICANTE CON EL OBJETO DE AMPLIAR SU ÁMBITO, INCORPORANDO LA SUPERFICIE QUE OCUPABA UN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE.

El Consejo de Administración de esta Autoridad Portuaria, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2021, entre otros acuerdos que figuran en el acta que se aprobará en la próxima reunión del mismo adoptó, por unanimidad, el que se transcribe a continuación:

«**ANTECEDENTES.**

El Consejo de Administración de esta Autoridad Portuaria, en sesión celebrada el 15 de junio de 2015, acordó aprobar la “*Unificación de las concesiones que ostenta el Real Club de Regatas de Alicante en el Puerto de Alicante (RCRA)*”.

Dicha concesión comprendía, en ese momento, una superficie en tierra de 5.964,35 m², donde se ubica el edificio sede social del club, y una superficie de lámina de agua de 66.295,26 m² en la que se han instalado los pantalanes de atraque.

Al amparo de la disposición transitoria décima del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (TRLPEMM), el Club de Regatas solicitó la ampliación del plazo inicial de la concesión que, tras la tramitación legalmente procedente, se aprobó por once años y nueve meses adicionales, con el compromiso de realizar una nueva inversión, en los términos señalados en el apartado 2.b del artículo 82 del referido TRLPEMM.

Dicha inversión se destinaría a la rehabilitación del ala Sur del edificio del Antiguo Varadero, que quedó incorporado en el ámbito de la concesión en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de esta Autoridad Portuaria en sesión celebrada el 20 de diciembre de 2017. La superficie ampliada fue de 399,38 m² correspondiente al inmueble citado, en la que no se incluyó la superficie de un centro de transformación de esta Autoridad Portuaria de 24 m² ubicado en el interior del edificio. Con esta ampliación del ámbito concesional, la superficie en tierra pasó a ser de 6.363,73 m², sin variación en la lámina de agua.

Durante el desarrollo de las obras de rehabilitación del citado edificio, en octubre de 2019, se produjo el colapso de la estructura, motivo por el cual el RCRA encargó la redacción de un nuevo proyecto de reconstrucción del Edificio del Antiguo Varadero, reproduciendo las características de diseño del edificio original, en cuanto a estética y volumetría.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Una vez el RCRA ha sabido por esta Autoridad Portuaria que la superficie que ha quedado disponible, tras la demolición del centro de transformación, no es de utilidad para este organismo, puesto que se encuentra rodeada de terrenos cedidos en régimen de concesión al Club, éste ha solicitado formalmente la incorporación de dicha superficie a la concesión y ha aportado una memoria de las actuaciones previstas que quedan englobadas en el proyecto de reconstrucción del edificio. Además, el RCRA ha presentado una garantía provisional por importe de 3.000 € para la tramitación de esta modificación.

La ampliación de superficie supone una modificación de las condiciones de la concesión, cuya tramitación está prevista en el artículo 88, apartado 1, del TRLPEMM, que dispone la posibilidad de que la Autoridad Portuaria autorice, a solicitud del interesado, modificaciones de las condiciones de una concesión, diferenciando si se trata de una modificación sustancial o no.

Dado que la modificación que se plantea no supone aumento alguno del volumen o superficie construida y autorizada, procede comprobar únicamente si la ampliación de la superficie de la concesión supera el 10% de la autorizada, a los efectos de considerar una modificación sustancial o no de la concesión y tramitarla en consecuencia, según el artículo 88, apartado 2, del TRLPEMM y la Regla 20 del Pliego de Condiciones de la concesión.

En primer lugar, se comprueba que los terrenos de dominio público con los que se pretende la ampliación son colindantes a los concedidos, tal como reflejan los planos que acompañan a esta propuesta.

Para comprobar el porcentaje de superficie a ampliar respecto a la inicialmente otorgada, ha de tenerse en cuenta la primera ampliación aprobada de 399,38 m², más la que ahora se solicita de 24 m², ya que en el cómputo del límite establecido (artículo 88, apartado 2 del TRLPEMM) se deberá tener en cuenta los valores acumulados de modificaciones anteriores. El total de las ampliaciones de superficie es de 423,38 m², lo que supone un 7,10 % respecto a la inicialmente otorgada.

Dado que se no se supera el 10% de la superficie inicial, la modificación de la concesión no es sustancial, por lo que requiere únicamente informe previo del Director, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

La modificación de que se trata afecta al contenido de las Reglas 3 y 8 relativas al ámbito espacial de la concesión y a las tasas respectivamente.

El ámbito espacial se modificará con una superficie en tierra de 6.387,73 m², sin variación en la lámina de agua.

En el cálculo de la tasa de ocupación de terreno se incorporará la superficie de 24 m², lo que supone un incremento de tasa anual de 307,87 €.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Se ha comprobado que la garantía de explotación constituida por el RCRA por importe de 108.286,06 € supera sobradamente la mitad de las tasas anuales (89.544 €), incluyendo el aumento de tasa de ocupación por la ampliación que se propone, motivo por el cual no se considera necesario modificar el importe de la fianza de explotación.

Se ha sometido a la aceptación del RCRA la modificación de las condiciones referidas, que han sido aceptadas por el Presidente del Club en escrito presentado el 30 de septiembre de 2021.

Esta propuesta ha sido enviada al Servicio Jurídico del Estado que ha informado en sentido favorable.

Tras la oportuna deliberación, el Consejo de Administración, por unanimidad de sus miembros acuerda:

Aprobar la modificación no sustancial de la concesión que ostenta el Real Club de Regatas de Alicante en este puerto con el objeto de ampliar su ámbito incorporando la superficie de un centro de transformación, variando el contenido de las Reglas 3 y 8 del Pliego de Condiciones, que quedarán redactadas como sigue:

“Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

La concesión comprende una superficie en tierra de 6.387,73 m², donde se ubican el edificio sede social del club y el ala Sur del edificio del Antiguo Varadero, y una superficie de lámina de agua de 66.295,26 m².

Regla 8. Tasas.

De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por RDL 2/2011, de 5 de septiembre, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria, con la periodicidad que corresponda, el importe correspondiente a las siguientes tasas:

A) TASA DE OCUPACIÓN del dominio público portuario destinado a actividades portuarias cuya cuantía anual, que se devengará por semestres adelantados, se calculará por los conceptos y cuantías siguientes:

A-1. Por la ocupación de terrenos.

Cinco y medio por ciento (5,5%) del valor de los terrenos en el Área Funcional VI, a razón de 12,827836 €/m² y año aplicado sobre 2.989,05 m², y una cuota de 8,9794852 €/m² y año (bonificada un 30% de conformidad con lo establecido en el artículo 181, e) del TRLPEMM) a la superficie de 3.398,68 m² destinada exclusivamente al desarrollo de actividades náuticas.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

Esta cuantía se actualizará de conformidad con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones de terrenos que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A-2. Por la ocupación de lámina de agua

Cinco y medio por ciento (5,5%) del valor de la lámina de agua en la Zona I, a razón de 0,4987017 €/m² y año (bonificada un 30% de conformidad con lo establecido en el artículo 181, e) del TRLPEMM) aplicado sobre una superficie de 66.295,26 m² destinada exclusivamente al desarrollo de actividades náuticas. Esta cuantía podrá ser actualizada de conformidad con lo establecido en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, y será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones de terrenos que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

A-3. Por la ocupación de obras e instalaciones.

Tres y medio por ciento (3,5%) del valor de las obras e instalaciones correspondientes al edificio sede social y plataforma de arranque de los pantalanes ejecutadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y cedidas al titular de la autorización, considerando a efectos de aplicación de la bonificación del 30 % establecido en el artículo 181, e) del TRLPEMM, un 68,17 % de la superficie construida del edificio y el 100 % de la plataforma destinadas al desarrollo de actividades náuticas, a razón de 41.747,01 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones cedidas a razón de 29.379,93 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de 71.126,94 €.

Tres y medio por ciento (3,5%) del valor de las obras e instalaciones correspondientes al ala Sur del edificio del Antiguo Varadero ejecutadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y cedidas al titular de la autorización, a razón de 2.584,09 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones cedidas a razón de 1.942,93 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de 4.527,02 €.

El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado y no será de aplicación la actualización prevista para la ocupación de terrenos y lámina de agua.

B) TASA DE ACTIVIDAD. El titular de esta concesión se encuentra exento del pago de la tasa de actividad, de conformidad con el apartado f) del artículo 170 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, ya que se trata de una entidad sin fines lucrativos dedicada a actividades de interés deportivo directamente vinculadas con la actividad portuaria y resultan de interés educativo, social y deportivo.





ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante

No obstante, en el caso de que el titular ceda el uso parcial de la concesión para el desarrollo de actividades comerciales por terceros, abonará por semestres vencidos, una tasa de actividad a razón de un dos por ciento (2%) sobre el importe que percibe el Club por el contrato suscrito entre las partes. Esta información será aportada por el concesionario semestralmente ante la Autoridad Portuaria, en un plazo máximo de quince (15) días desde final de cada semestre.

Para la fijación de la base imponible y del tipo de gravamen de la tasa de actividad se ha tenido en cuenta lo especificado en los artículos 187 y 188 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Además, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria aquellas otras tasas que sean de aplicación, y todas aquellas tarifas que correspondan por la prestación de servicios comerciales (energía eléctrica, agua, recogida de residuos, etc.) por parte de la Autoridad Portuaria de Alicante, en su caso.

En la cuota a ingresar de la tasa no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión”.»

En Alicante, documento firmado electrónicamente. El Presidente: Juan Antonio Gisbert García. La Secretaria: Sonia Sánchez Calatayud.

