

ACORDO

Acordo sobre o inicio de trámite de concesión no dominio público portuario para a construción e explotación dunhas instalacións náutico deportivas no porto de Rianxo e proposta de autorización de ocupación de dominio público transitoria con vixencia ata a resolución da concesión

CONCESIONARIO: Club Náutico de Rianxo

PORTO: Rianxo

CONCELLO: Rianxo

ANTECEDENTES

O día 13.09.2024 o Club Náutico de Rianxo presentou un escrito (registro de entrada núm. 2661896) dirixido á zona centro de Portos de Galicia solicitando unha concesión de dominio público portuario para a construción e explotación dunhas instalacións náutico deportivas no porto de Rianxo. Xunto coa solicitude aportaban a seguinte documentación:

- Declaración responsable de non atoparse en causa de prohibición de contratar coas administracións públicas.
- Modelo de declaración responsable sobre o contido da documentación dixital achegada.
- Consentimento de tratamento de datos de carácter persoal.
- Dilixencia de verificación de poderes.
- Certificado positivo da Axencia Estatal de Administración Tributaria.
- Certificados das cifras de negocio dos anos 2022, 2023 e 2024.
- Certificado de situación no censo de Actividades Económicas da AEAT
- CIF compulsado do Club Náutico de Rianxo
- DNI compulsado do presidente
- Composición da xunta directiva do Club Náutico de Rianxo
- Proxecto construtivo titulado "Instalaciones para la náutica recreativa en el puerto de Rianxo", asinado polo Enxeñeiro de Camiños, Canais e Portos D. Manuel Cameáns Rodríguez (colexiado núm. 13.824) en agosto do ano 2024.

O mesmo día 13.09.2024, o Club Náutico de Rianxo presenta un novo proxecto construtivo (registro de entrada núm. 2662052) que substituiría ó proxecto presentado anteriormente (registro de entrada núm. 2661896).

O día 11.10.2024, o Club Náutico de Rianxo presentou o estudo económico financeiro da concesión (registro de entrada núm. 2930998).

O día 24.10.2024, o Club Náutico de Rianxo presentou (registro de entrada núm. 3054654) o xustificante da Caixa Xeral de Depósitos de ter depositada a fianza provisional por un importe de 33.942,46 €, correspondendo ó 2% do importe das obras a executar.

O día 29.11.2024, o Club Náutico de Rianxo remitiu a Portos de Galicia (registro de entrada núm. 3378135) os seguintes certificados actualizados:

ENTIDADE PÚBLICA EMPRESARIAL PORTOS DE GALICIA
Servizos Centrais

Praza de Europa 5A – 6ª Planta
15707 Santiago de Compostela (A Coruña)
T. 881 950 095 – F. 981 545 324
portosdegalicia.gal





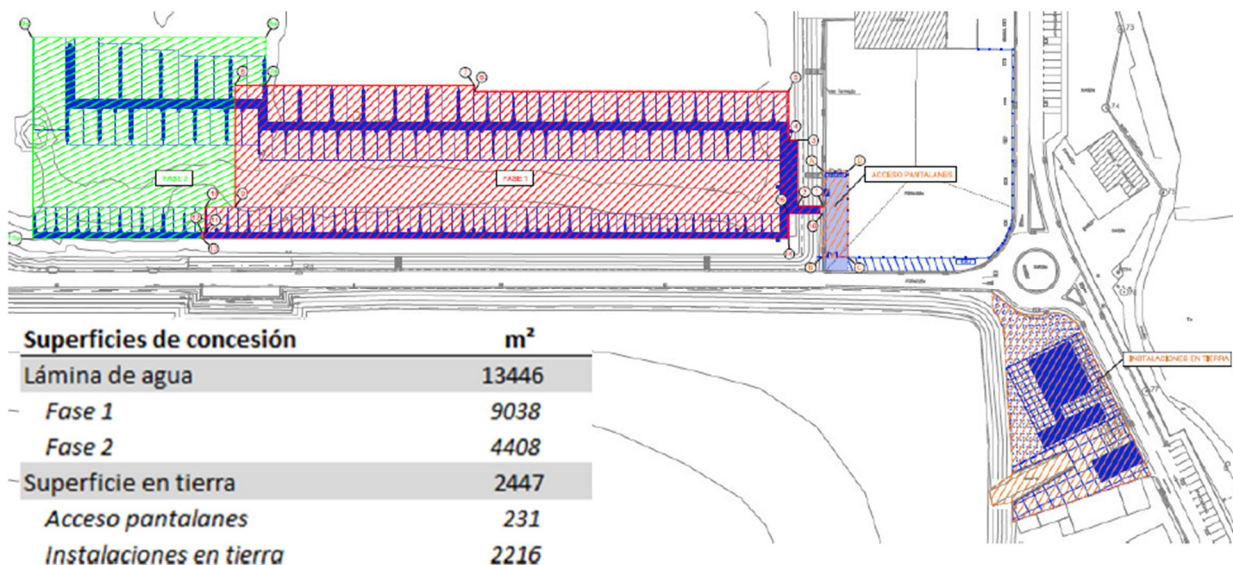
- Certificado da Axencia Tributaria de Galicia de atoparse ó corrente no cumprimento das obrigacións tributarias.
- Certificado da Axencia Estatal de Administración Tributaria de atoparse ó corrente no cumprimento das obrigacións tributarias.
- Certificado de estar ó corrente no cumprimento das obrigacións da Seguridade Social.

COMPROBACIÓN DA EXISTENCIA DE SOLICITUDES OU TÍTULOS DE OCUPACIÓN NO MESMO PORTO E NA MESMA ZONA DO DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

O Club Náutico de Rianxo viña explotando uns pantaláns da súa propiedade en réxime de autorización temporal na zona onde se solicita construír a nova instalación náutico deportiva. A dita autorización xa se atopa extinguida por prazo, pero por razóns de explotación portuaria e para non deixar sen servizo a tódolos usuarios de embarcacións deportivas do porto de Rianxo, propónse outorgar unha autorización temporal transitoria ó club náutico mentres se tramita a concesión obxecto deste informe.

SUPERFICIES A OCUPAR NA CONCESIÓN SOLICITADA

As superficies a ocupar no dominio público portuario son as que se indican na seguinte táboa.



OBRAS A EXECUTAR NO DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO

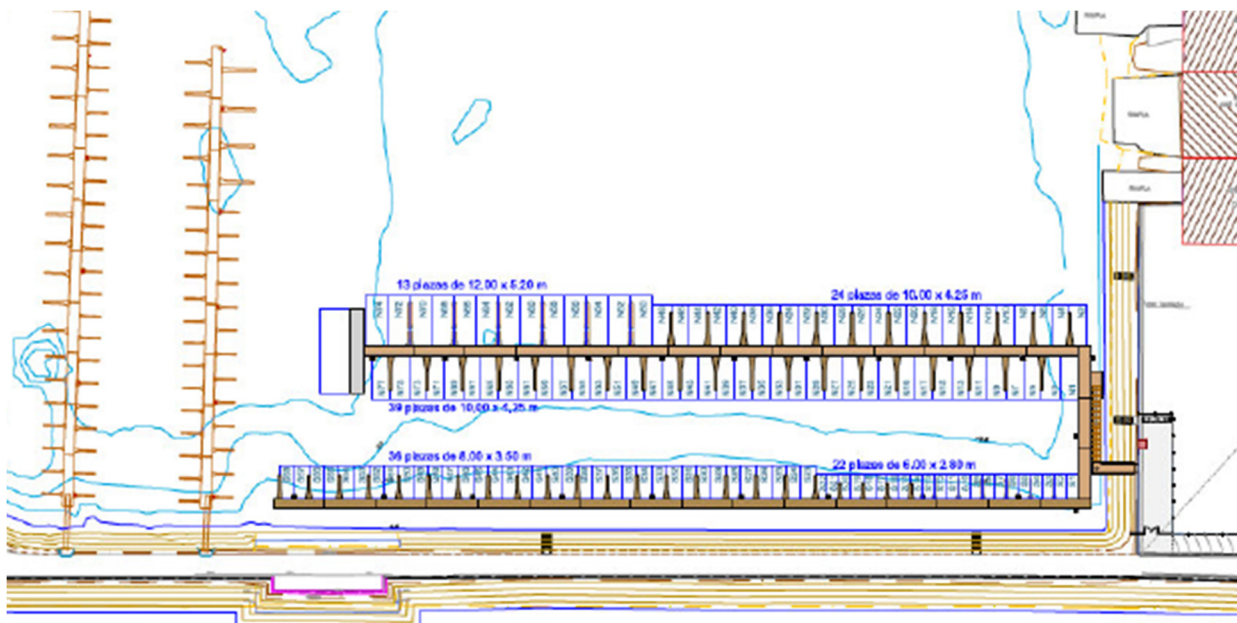
Pantaláns

As obras proxectadas consisten na substitución das actuais dúas liñas de pantaláns aboiantes fondeados con mortos e cadeas por unhas novas, que serán pilotadas ó fondo. Con esta actuación preténdese mellorar a seguridade da instalación e a calidade dos atraques e por outra parte reducir a ocupación total do contorno da instalación abionante, de xeito que se libere espazo na dársena para poder ampliar os pantaláns para embarcacións mexilloeiras.

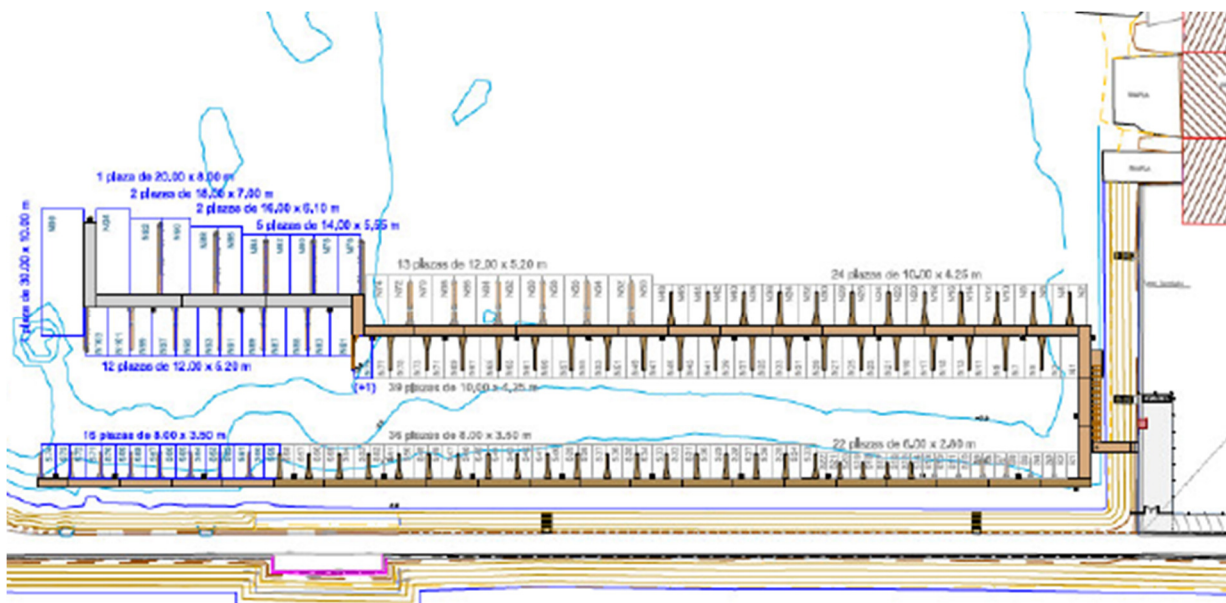




A actuación plantéase en dúas fases. Na primeira fase instalaranse dúas liñas de pantalán, reutilizando a meirande parte dos módulos existentes.



Na segunda fase, unha vez que Portos de Galicia traslade os pantaláns pesqueiros á nova ubicación prevista, prologaranse os dous pantaláns iniciais hasta completar o número total de atraques previsto (174 atraques).





O proxecto inclúe tamén a remodelación das instalacións en terra, substituíndo as actuais edificacións prefabricadas para servizo ós usuarios por unhas novas, dado que as orixinais xa se atopan ó final da súa vida útil.

O número de prazas de atraque e as súas dimensións son as que se amosan na seguinte táboa.

Plazas de atraque

Eslora	Ancho (m)	Atraques F1	Atraques F2	Atr. Totales
6.00	2.80	22		22
8.00	3.50	36	16	52
10.00	4.25	63	1	64
12.00	5.10	13	12	25
14.00	5.55		5	5
16.00	6.10		2	2
18.00	7.00		2	2
20.00	8.00		1	1
30.00	10.00		1	1
Totales		134	40	174
Área atraques		4850.7	2520.6	7371.3

Tódolos atraques disporán de subministro de auga e electricidade mediante torretas de servizo instaladas nos pantaláns. As torretas renovadas no ano 2023 utilizaranse nas novas instalacións, mentres que as torretas antigas serán substituídas polo mesmo modelo que as renovadas.

As instalacións en terra serán renovadas dentro da mesma parcela do porto no que se sitúan as actuais, substituíndo as edificacións prefabricadas actuais por outras novas, xa que as orixinais xa esgotaron a súa vida útil. A superficie total da nova instalación é a seguinte:

Edificación	Módulo	m ²
Cafetería / Social	1	217.73
Oficinas	2	80.82
Vestuarios	3 - 4	55.34
Pañol vela ligera	5	118.18
Total superficie edificación		472.07

Edificio de servizos

A concesión contempla tamén a dotación das instalacións necesarias para as actividades do Club Náutico Deportivo de Rianxo. Trátase de cubrir as necesidades con varios módulos prefabricados co fin de resolver as necesidades dun módulo de sala de reunións con cafetería; un módulo de oficinas; dous



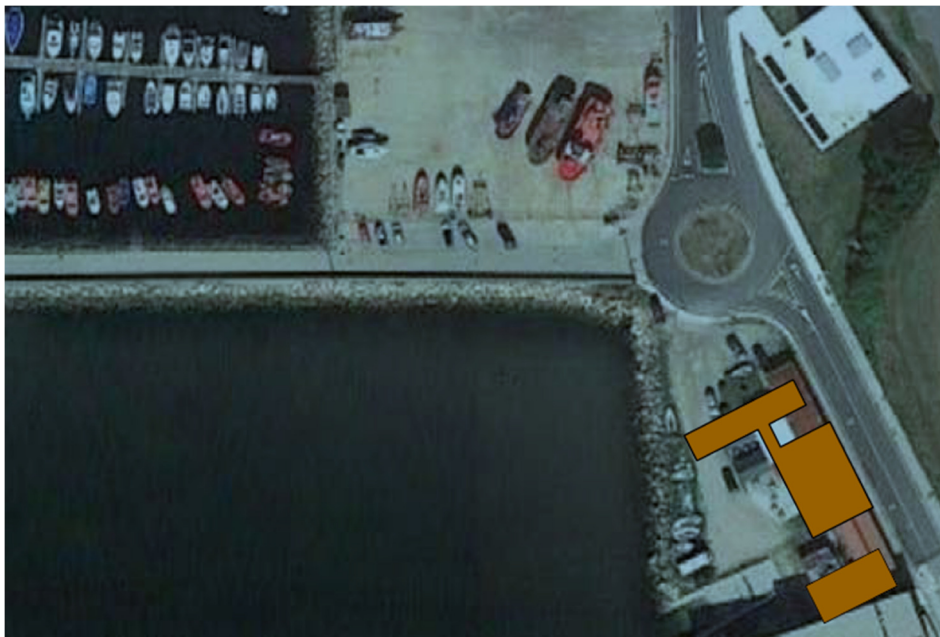


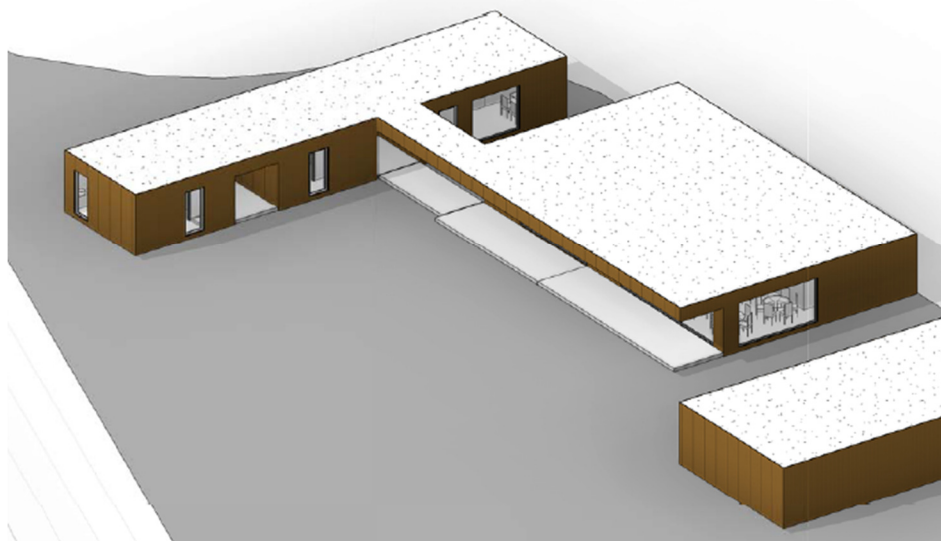
módulos para para albergar vestiarios para tránsitos náuticos e un módulo para albergar un pañol. Prevese situar catro módulos configurando unha única volumetría mediante os espazos cubertos e un módulo independente coa función de pañol. As actuacións sobre a contorna limitaranse ás precisas para a mellora da accesibilidade das persoas usuarias.

O programa de necesidades sería a implantación de varios módulos prefabricados coas seguintes características:

- MÓDULO 1: módulo de sala de reunións, restaurante e cafetería.
- MÓDULO 2: módulo para albergar as oficinas.
- MÓDULO 3 e 4: módulos de vestiarios para usuarios do Porto Deportivo.
- MÓDULO 5: módulo de pañol (almacén-taller)

Trátase dunha intervención mínima que consiste en aproveitar o nivel de acceso dende a vía pública e unha rampla de acceso dende o mar que articula a configuración do espazo libre e a relación co módulo de pañol, para dar solución ás necesidades do Club Náutico con varios módulos de formigón prefabricado que se adaptan perfectamente ao entorno. Trátase dun sistema de construción con elementos modulares de formigón e madeira, optimizando o proceso co fin de obter unha edificación ecoloxicamente eficiente e facilmente adaptable á parcela.





Cadro resumo de superficies útiles e construídas

	S. Útil	S. Construída
Módulo de sala de reunións, restaurante e cafetería	159,25 m ²	182,11 m ²
Módulo oficinas	33,55 m ²	40,77 m ²
Modulos de vestiarios	21,85 m ²	27,63 m ²
	21,85 m ²	27,63 m ²
Módulo pañol	107,76 m ²	118,33 m ²
Terraza	26,33 m ²	26,33 m ²
Exteriores cubertos	47,88 m ²	51,69 m ²
SUPERFICIE TOTAL	418,47 m²	474,49 m²

Cuberta

Cuberta cunha pendente mínima do 1% constituída por panel de formigón prefabricado de 16 cm de espesor, illamento termoacústico de 50mm, IMPERMEABILIZACIÓN tipo monocapa, non adherida, formada por una lámina de caucho sintético EPDM de alta densidade, protección de xeotextil non tecido e capa canto rodado de 5 cm. Rematarase a cuberta cun perfil de aluminio extrusionado.

A evacuación da auga da cuberta realízase a través de baixantes, que serán filtradas directamente ao terreo, evitando derivar as augas pluviais ao saneamento.

Fachadas





O cerramento tipo do edificio estará formado por unha fachada trasventilada composta por unha folla interior de paneis prefabricados de formigón macizo de 12 cm, con illamento térmico mediante polistireno extruído de 50mm. O acabado exterior farase con madeira tratada en autoclave clase IV.

Chans dos módulos

O forxado resolverase mediante un panel de formigón prefabricado de 16 cm de espesor que contará con un illamento térmico mediante poliestireno extruído de 50 mm de espesor.

No caso dos módulos 1 e 2 garántese unha separación efectiva do terreo mediante a disposición destes módulos sobre unha estrutura de formigón prefabricada que permite crear un espazo inferior que tería a función de almacén aberto.

No caso do módulo 3 separarase de forma efectiva do terreo a través dunha cámara sanitaria na que se garante un nivel de ventilación análogo ao do ambiente exterior.

Carpintería exterior

A carpintería exterior será de PVC, perfilería de Cortizo modelo A70, con 5 cámaras.

O acristalamento será dobre e con espesores necesarios para garantir a súa estabilidade e as condicións térmicas idóneas para as mínimas perdas de calor.

As varandas exteriores, se fosen necesarias, serán de aceiro galvanizado en quente e/ou madeira.

Tabiquería

A tabiquería interior levantarase con paneis prefabricados de formigón macizo de 12cm. Nas zonas húmidas aplicarase un tratamento hidrófugo sobre os paneis de formigón ou ben revestiranse mediante un vidro tinguido, espellos ou pedra natural e/ou artificial

Carpintería interior

As carpinterías interiores compóñense en xeral de estrutura interior alveolar de alta densidade con dobre taboleiro DM 6mm para lacar ou esmaltar; con guarnicións e sobremarcos de DM hidrófugo sobre premarco de piñeiro vermello. Ferraxes de aceiro inoxidable.

Pavimentos

Nos pavimentos interiores, será o propio formigón prefabricado pulido con acabado hidrofugante.

Para o pavimento exterior, deixarase o panel macizo de formigón visto.

Revestimentos verticais

Os revestimentos verticais resólvense mediante o propio panel de formigón visto ou con pintura plástica lisa antifungos.

Nas zonas expostas á auga, colocaranse vidros tinguidos, espellos e pedra natural e/ou artificial.

Servizos

A parcela dispón dos seguintes servizos urbanísticos:

- Rede xeral de abastecemento de auga.
- Rede xeral de saneamento público.
- Subministración de enerxía eléctrica.
- Rede de telefonía.





- Rede de telecomunicacións.
- Recollida de lixos.

ORZAMENTO

O orzamento de execución material ascende a un total de 1.402.580,93 €. O orzamento base de licitación ascende a un total de 1.697.122,93 €.

PRAZO DE EXECUCIÓN

O prazo de execución previsto establécese en ONCE (11) meses, o que se considera un prazo axeitado para esta obra.

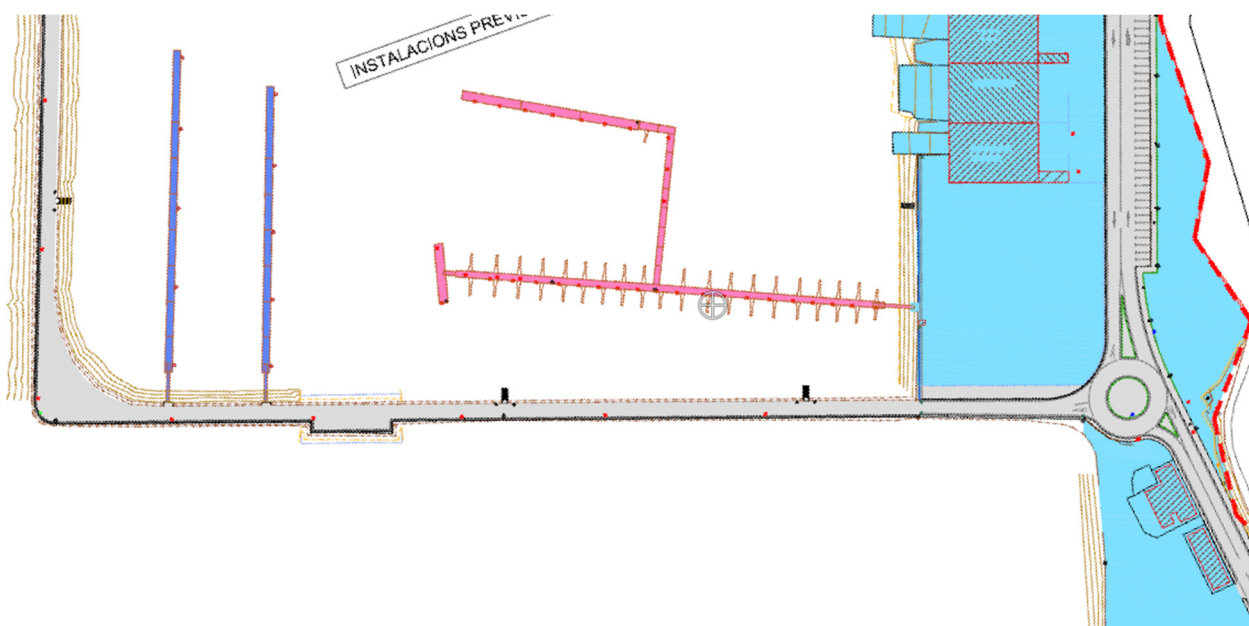
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA E PORTUARIA

DELIMITACIÓN DE ESPAZOS E USOS PORTUARIOS (DEUP)

O porto de Rianxo conta cun documento de Delimitación dos Espazos e Usos Portuarios (DEUP). O documento orixinal foi aprobado por resolución do día 13.07.2004, modificado posteriormente polo documento aprobado por resolución do día 06.08.2013 e finalmente polo documento aprobado por resolución do día 30.07.2014.

O uso establecido no documento para os pantaláns actuais é mixto pesqueiro-deportivo, o que sería inicialmente compatible co uso previsto.

A zona de terra onde se proxectan as edificacións, é a mesma onde se atopa actualmente o edificio do club náutico, unha zona clasificada cun uso complementario, o que tamén sería inicialmente compatible coa obra proxectada.





PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PORTUARIA

Respecto ó Plan Especial, dado que o porto de Rianxo no conta co dito documento, as obras deberán axustarse no que respecta a parámetros urbanísticos, ás normas de aplicación directa contidas na disposición transitoria sexta da Lei 6/2016, de 12 de decembro, de Portos de Galicia:

- Usos permitidos: os indicados na lei.
- Normas de edificación:
 - o Alturas: a altura máxima de coronación das edificacións será de 12 metros, exceptuándose desta delimitación aquelas instalacións singulares destinadas ó servizo do porto, tales como silos, grúas, depósitos, frío, torres de alumeado e balizamento.
 - o Superficie edificable: máximo de 1,5 metros cadrados de superficie construída por cada metro cadrado sobre a superficie en planta da edificación resultante.
 - o Normas estéticas: as edificacións deberán integrarse esteticamente no conxunto do porto, sen provocar rupturas co entorno por deseño, color ou remates, debéndose cumprir a normativa de patrimonio ditada pola dirección xeral da Administración autonómica competente en materia de patrimonio na zona onde sexa de aplicación.

Como se indicou anteriormente, os usos serían compatibles, a edificación non pasaría dos 4 metros de altura e o edificio integrárase no entorno, polo que non se atopa impedimento para a execución das obras proxectadas.

REGULAMENTO XERAL DE COSTAS

O artigo 105 do Real Decreto 876/2014, do 10 de outubro, polo que se aproba o Regulamento Xeral de Costas, define os usos permitidos na zona de servizo portuaria dos bens de dominio público marítimo-terrestre.

O proxecto que se está a tramitar cumpre coas limitacións de uso do Regulamento Xeral de Costas, xa que a superficie máxima permitida para usos comerciais e de restauración cumpre coas condicións do artigo 105:

- É inferior ó 16% da lámina de auga comprendida entre os diques do porto
- É inferior ó 10% da superficie de terra do porto
- É inferior a 20 m² por amarre.

As edificacións previstas non contemplan usos comerciais e a superficie dedicada a uso social/cafetería é de 217 m² cumprindo cos límites indicados (1,6% da lámina de auga, 8,9% da superficie de terra da instalación e 0,03 m² por atraque.

COMPATIBILIDADE CO PLAN DE REORDENACIÓN DO PORTO DE RIANXO

Na actualidade se está a tramitar unha reordenación das instalacións do porto de Rianxo. A dita reordenación defínese no proxecto titulado "ANTEPROYECTO: MEJORA DE OPERATIVIDAD DEL PUERTO DE RIANXO. RIANXO, A CORUÑA" e a solución adoptada e que se atopa en tramitación contempla as seguintes actuacións:

- Remodelación das instalacións de atraque mexiloeiras.





- Traslado e reconfiguración dos pantaláns para embarcacións menores.
- Instalación dun novo pantalán de descarga para a pesca.
- Ampliación da rampa de descarga pesqueira.
- Cegado da rampa dos astilleiros.
- Construción dunha nova rampa de varada.

Respecto das actuacións que se tiña previsto inicialmente, concretamente no caso da construción dunha nova rampa de varada, acordouse non construíla dado que cambiaron as circunstancias iniciais que facían recomendable a súa execución. Deste xeito, a interferencia que existía inicialmente co arranque da pasarela e dos pantaláns propostos no proxecto da concesión do Club Náutico de Rianxo xa non existe, polo que a solución proposta polo náutico sería compatible co proxecto de reordenación do porto de Rianxo.

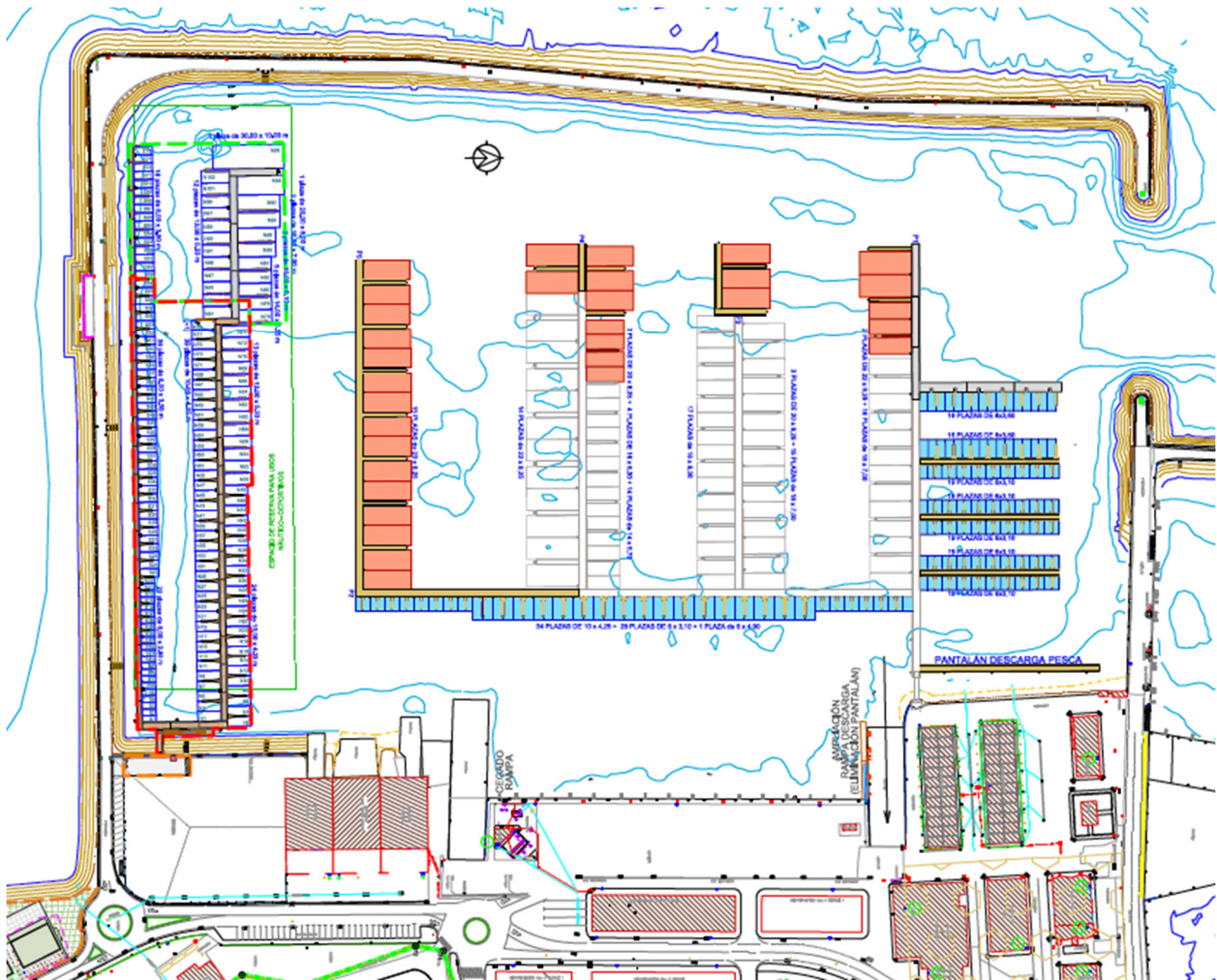
Dado que a tramitación da reordenación do porto de Rianxo incluía a execución da dita rampa de varada, reuníronse ós sectores afectados para acadar un consenso na eliminación da dita actuación. Concretamente reuníronse ás seguintes asociacións:

- Confraría de pescadores "Virxe do Carmen": o día 19.03.2025 emite informe indicando que non hai inconveniente en prescindir da construción da dita rampa sempre que non se presenten problemas para o uso das rampas existentes no porto.
- Asociación AIMEX: o día 19.03.2025 emite informe indicando que pódese prescindir da nova rampa e permitir ampliar a zona das instalacións deportivas hasta onde estaba previsto a construción da dita rampa.
- A. M. Rianxeira: o día 20.03.2025 remiten informe onde, ademais de puntualizar distintos aspectos do proxecto de reordenación do porto, indican que o sitio onde se pretendía facer a rampa de varada non é o sitio máis idóneo para a súa construción.
- Aspromeri: o día 21.03.2025 emiten informe onde, entre outras manifestacións, indican que existe a necesidade de construír unha nova rampa de varada, pero que a inicialmente proxectada non resultaría operativa, polo que habería que definir unha nova zona e características para a nova rampa.
- Asociación Rianxeira: o día 25.03.2025 emiten informe indicando a necesidade de execución dunha nova rampa pero plantean que a solución proposta non é unha solución adecuada desde o punto de vista da seguridade na manobra dos barcos debido á falta de marxe cara ó peche do recheo e a complexidade de botar cabos a terra cara ó norte que permitan favorecer a manobra.

Polo tanto, vistos os informes recibidos, parece que existe consenso en que a solución proposta inicialmente non é unha solución operativa polo que se plantea o estudio dunha nova solución ubicada noutra zona do porto. Deste xeito, a solución proposta polo club náutico para o arranque dos pantaláns e da pasarela de acceso sería compatible coa proxecto de reordenación do porto de Rianxo, coa posible execución dunha nova rampa de varada noutra zona do porto, aínda pendente de estudo.

A continuación achégase un plano amosando a actuación proposta polo club náutico e a ordenación do porto de Rianxo que se atopa en tramitación.





SOLICITUDE DE CONCESIÓN E TRÁMITACIÓN

O artigo 71 da Lei 6/2017 de Portos de Galicia establece que Portos de Galicia poderá convocar concursos para o outorgamento de concesións no dominio público portuario.

Establece tamén a obrigatoriedade de convocar concursos nas concesións de portos deportivos pero con excepcións, entre elas, cando o solicitante sexa un club náutico ou entidade náutica deportiva sen fins lucrativos, sempre que as condicións da concesión establezan unha limitación do 20 por cento para o número de postos de atracada destinados a embarcacións con eslora superior a 12 metros.

Neste caso, o solicitante é un club náutico sen fins lucrativos e a concesión proposta cumpre a condición de ter menos do 20 por cento de prazas destinadas a embarcacións con eslora superior a 12 metros, polo que sería posible a tramitación directa da concesión.

Con independencia do indicado anteriormente, o artigo 68 da Lei 6/2017 de Portos de Galicia indica que o procedemento de outorgamento dunha concesión poderá iniciarse a petición do interesado incluíndo un trámite de competencia de proxecto. Existen excepcións para poder outorgar de forma directa a concesión, pero no caso que nos ocupa, a superficie concesional debería ser inferior a 2.500 m², condición que non se cumpre.





Polo tanto, procede realizar o trámite de competencia de proxectos de forma previa no inicio da tramitación da concesión.

Mentres se realiza a tramitación da concesión solicitada polo Club Náutico de Rianxo, outorgarase unha autorización temporal para que sigan a explotar as actuais instalacións (pantaláns y caseta de servizos en terra) e dando servizo ós usuarios das mesmas.

INFORME DE COMPATIBILIDADE COA ESTRATEXIA MARIÑA NORATLÁNTICA

Como se indicou no apartado anterior, a tramitación da concesión habería que realizala segundo o establecido no artigo 68 e seguintes da Lei 6/2017 de Portos de Galicia.

Non obstante, unha vez pasado o trámite de competencia de proxectos e no caso de non existir máis interesados que o solicitante, previo a someter o actual proxecto ó trámite de información pública e a solicitar informes oficiais, estímase conveniente analizar a compatibilidade da actuación proposta cos obxectivos ambientais establecidos na estratexia mariña. Neste sentido, o Club Náutico de Rianxo inclúe no proxecto presentado, un Anexo co Estudo de Compatibilidade do proxecto cos obxectivos da estratexia mariña da demarcación Noratlántica, segundo o establecido no artigo 3.3 da Lei 41/2010, do 29 de decembro, de protección do medio mariño, no que se indica que: *“la autorización de cualquier actividad que requiera, bien la ejecución de obras o instalaciones en las aguas marinas, su lecho o su subsuelo, bien la colocación o depósito de materias sobre el fondo marino, así como los vertidos regulados en el título IV de dicha ley, deberá contar con el informe favorable del Ministerio para la Transición Ecológica respecto de la compatibilidad de la actividad o vertido con las estrategias marinas correspondiente de conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente”*.

SUPERFICIES E TAXAS CONCESIONAIS

As obras incluídas dentro da concesión que se está a tramitar implican a ocupación de superficies en lámina de auga e en terra. As superficies e taxas quedarían do seguinte xeito:

a) Taxa por ocupación de superficies de dominio público portuario

Taxa por ocupación de terreos:

- 2,65 euros por metro cadrado de superficie ocupada (Zona IFH), para un total de 231 m² que é a ocupada polo acceso a pantaláns (taxa actualizada para o ano 2025).
- 2,35 euros por metro cadrado de superficie ocupada (Zona IFS), para un total de 2.216 m² que é a ocupada pola zona do edificio de servizos (taxa actualizada para o ano 2025).

Taxa por ocupación de lámina de auga:

- 0,63 euros por metro cadrado de lámina de auga ocupada con calados entre 2 e 4 m (Zona D), para un total de 9.038 m² que suporía a primeira fase das obras (taxas actualizadas ó ano 2025).

b) Taxa por desenvolvemento de actividades comerciais ou industriais e de servizos.

- 1,00% do volume de negocio xerado no ámbito da concesión para actividades portuarias. A liquidación desta taxa será anual.
- 2,00% do volume de negocio xerado no ámbito da concesión para actividades non portuarias. A liquidación desta taxa será anual.





Nas contías de todas as taxas indicadas nos parágrafos anteriores non está incluído o Imposto sobre o Valor Engadido (IVE), debendo aplicarse a ditas contías os tipos impositivos vixentes en cada momento.

ESTIMACIÓN DE PRAZO CONCESIONAL

Neste caso hai que ter en conta que as obras previstas na concesión constan de dúas fases:

- 1ª fase: construción parcial das liñas de pantaláns e construción do edificio de servizos. O número de prazas de amarre nesta fase é de 134. Estímase un investimento de 1.210.116,86 € (IVE engadido).
- 2ª fase: ampliación das liñas de pantaláns. Nesta fase constrúense un total de 40 novos amarres. Estímase un investimento adicional de 487.006,06 € (IVE engadido).

A execución da segunda fase das obras concesionais está condicionada á execución por parte de Portos de Galicia da reordenación do porto de Rianxo, concretamente á retirada de dúas liñas de pantaláns do sector pesqueiro situados na zona suroeste da dársena.

Actualmente as obras de reordenación do porto de Rianxo están en tramitación, pero aínda non se conta con tódolos informes favorables para a execución das obras, polo que neste momento non se pode garantir a execución da segunda fase das obras propostas polo concesionario.

É por isto que neste intre o prazo concesional estaría supeditado ás inversións das obras que se poden realizar, que son as da primeira fase.

O prazo da concesión establécese segundo a Instrución 2/2022 de Portos de Galicia para fixar o prazo das concesións localizadas nos portos dependentes da Comunidade Autónoma Galega.

O parámetro de maior relevancia é o investimento comprometido no proxecto concesional, que neste caso ascende a 1.210.116,86 € (1ª fase). Segundo as táboas da dita Instrución, correspondería un prazo de 35 anos.

E segundo o establecido no artigo 67 da Lei de Portos de Galicia, se valorarán cualitativamente, en función das características da concesión, cada un dos criterios do seguintes xeito:

Criterio		Avaliación cualitativa		
1. Vinculación do obxecto da concesión á actividade portuaria e adaptación a planificación portuaria		BAIXA	MEDIA	ALTA
2. Disponibilidade de espazo portuario		BAIXA	MEDIA	ALTA
3. Incremento da actividade que se xere no porto		BAIXA	MEDIA	ALTA
Investimento previsto	4. Vida útil da inversión	BAIXA (menos de 5 anos)	MEDIA (entre 5-15 anos)	ALTA (máis de 15 anos)
	5. Prazo de execución das obras	BAIXA (menos de 3 meses)	MEDIA (entre 3 e 12 meses)	ALTA (máis de 12 meses)

No caso de que se dean os supostos indicados a continuación, o prazo da concesión incrementarase en 5 anos máis respecto ós 35 anos indicados anteriormente.

- Criterios 1, 2 e 3: polo menos dous dos criterios deben ter valoración MEDIA ou ALTA. Neste caso, o criterio 1 tería valoración ALTA, o criterio 2 tería valoración MEDIA e o criterio 3 tería valoración MEDIA. A condición se cumpre.
- Criterio 4: ALTA. A condición se cumpre.





- Criterio 5: MEDIA ou ALTA. A condición se cumpre.

Visto que se cumpren as condicións indicadas anteriormente, o prazo concesional ampliaríase en 5 anos máis, obtendo un total de 40 anos.

No caso de que finalmente se executasen as obras da segunda fase, tramitaríase a correspondente modificación da concesión con ampliación de prazo.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

O día 11.10.2024 (registro de entrada núm. 2930998) o Club Náutico de Rianxo presentou o estudio económico financeiro co obxectivo de analizar a viabilidade futura da concesión.

O estudio realizouse en base ó prazo máximo da concesión, que son 50 anos segundo o recollido na Lei 6/2017, de 12 de decembro, de Portos de Galicia.

É importante indicar de forma previa que, como xa se indicou anteriormente, o proxecto se establece en dúas fases, a segunda das cales está condicionada a unhas obras de reordenación do Porto de Rianxo que debería executar Portos de Galicia pero que se atopan en tramitación. Por tanto, a día de hoxe non está asegurada a dita reordenación, polo que a viabilidade da concesión non debería estar supeditada a unhas obras que non está garantido que se vaian a executar.

No estudio analízase a situación actual da náutico deportiva no porto de Rianxo e establécense unha serie de hipóteses que se resumen a continuación:

- O porto actualmente atópase case ó 100% de ocupación, contando na actualidade con 125 prazas de atraque.
- Unha vez realizadas as obras, páttese dunha ocupación inicial do 50% do total das 174 prazas que terá a nova instalación. O cuarto ano de explotación estiman xa unha ocupación do 87%, quedando o 13% das prazas restantes para aluguer de temporada.
- As cesións iniciais serán por un prazo de 30 anos, para conseguir a financiación para acometer as obras. Finalizado o prazo de 30 anos, realizaríase unha nova cesión polos 20 anos restantes.

Os prezos unitarios, así como os prezos dos atraques en cesión e en aluguer son os que se detallan a continuación:

PRECIOS UNITARIOS	
	Tarifa
Cesión de atraque (30 años)	350.00 €
Cuota de mantenimiento (anual)	33.00 €
Alquiler de atraque (anual)	75.00 €
Embarcaciones en tránsito (diario)	0.70 €

Tabla 6. Tarifas base para el estudio económico





PRECIOS ATRAQUES EN CESIÓN

Eslora (m)	Ancho (m)	Área (m ²)	Precio cesión (30 años)	Cuota mantenim. (mensual)	Cuota mantenim. (anual)
6.00	2.80	16.80	5 880 €	46 €	554 €
8.00	3.50	28.00	9 800 €	77 €	924 €
10.00	4.20	42.00	14 700 €	116 €	1 386 €
12.00	5.10	61.20	21 420 €	168 €	2 020 €
14.00	5.55	77.70	27 195 €	214 €	2 564 €
16.00	6.45	103.20	36 120 €	284 €	3 406 €
18.00	7.00	126.00	44 100 €	347 €	4 158 €
20.00	8.00	160.00	56 000 €	440 €	5 280 €
30.00	10.00	300.00	105 000 €	825 €	9 900 €

PRECIOS ATRAQUES EN ALQUILER

Eslora (m)	Ancho (m)	Área (m ²)	Precio alquiler (mensual)	Precio alquiler (anual)	Precio cesión (anual)
6.00	2.80	16.80	105 €	1 260 €	12 €
8.00	3.50	28.00	175 €	2 100 €	20 €
10.00	4.20	42.00	263 €	3 150 €	29 €
12.00	5.10	61.20	383 €	4 590 €	43 €
14.00	5.55	77.70	486 €	5 828 €	54 €
16.00	6.45	103.20	645 €	7 740 €	72 €
18.00	7.00	126.00	788 €	9 450 €	88 €
20.00	8.00	160.00	1 000 €	12 000 €	112 €
30.00	10.00	300.00	1 875 €	22 500 €	210 €

Ingresos

Os ingresos considerados no estudo, son os correspondentes ás cesións dos atraques, cuotas de mantemento, aluguer de atraques (atraques para barcos base, atraques de temporada e tránsitos) e aluguer da cafetería-restaurant.

Gastos

Os gastos considerados son os aprovisionamentos (accesorios que posteriormente se comercializan ós usuarios do porto como cabos, defensas, adaptadores para tomas eléctricas...), gastos de persoal, taxas portuarias, alugueres de equipos (vehículo, impresoras...), reparacións e conservación, primas de seguros, servizos bancarios, publicidade e relacións públicas, subministro (auga, luz e combustible da embarcación auxiliar), telecomunicacións e equipos informáticos, asesoría externa e outros tributos como o IBI.

É importante remarcar os gastos de persoal, onde se inclúen:

- Contramestre
- Administrativo
- 2 mariñeiros
- 1 mariñeiro de reforzo en temporada alta e para cubrir vacacións (4 meses)





- Limpeza a tempo parcial (2 horas diarias).

Resultado do estudio económico e VAN

Os resultados do estudio económica os obteñen analizando con carácter anual a inversión, os ingresos e os gastos. A partir deles obtense o EBITDA (beneficio antes de intereses, impostos, depreciación e amortización) e o Fluxo de Caixa Libre. Para ter en conta o Imposto de Sociedades, realízase o seu cálculo coa Conta de Perdas e Ganancias Previsional. Obtense o EBIT (beneficios antes de intereses e impostos) e o EBIAT (beneficios antes de intereses e despois de impostos).

A viabilidade do proxecto calcúlase co VAN (Valor Actualizado Neto) definindo previamente a taxa de desconto (coste medio ponderado de capital) e detallando o custo dos recursos propios e o custo da débeda.

Como neste caso o proxecto non requiriría aportación de fondos do operador nin financiamento alleo, non se pode determinar de forma teórica a taxa de desconto a partir do custo dos recursos propios e do custo da débeda. Pola mesma razón non se pode determinar a Taxa Interna de Retorno, de modo que a viabilidade redúcese só ó cálculo do VAN, que debe resultar positivo.

Tendo en conta que a taxa de desconto se pode definir como a suma do custo de capital, do custo de oportunidade e do custo da débeda, neste caso o valor adoptado representa unicamente o custo de oportunidade incluíndo o risco. Nestas condicións, adoptouse como taxa de desconto o 10%, que corresponde a un valor standard adoptado polos inversores para a avaliación de proxectos de explotación de infraestruturas e é lixeiramente superior ó valor da taxa de desconto utilizado no Estudo de Viabilidade da Consellería de Fomento e Infraestruturas, co que os resultados son máis conservadores.

Cos parámetros indicados obtense o seguinte resultado, que corrobora a viabilidade da concesión solicitada.

Inflación	2.00%
Impuesto de Sociedades	25.00%
Tasa descuento	10.00%
VAN	557 923 €

ACORDO

O proxecto presentado e a súa xustificación considéranse axeitados pois mellora as instalacións existentes e a oferta de prazas de atraque para embarcacións deportivas no porto. Do mesmo xeito mellora os servizos ofrecidos ós usuarios das instalacións coa construción dun novo edificio de servizos.

Por outro lado, consultado co departamento de contabilidade de Portos de Galicia, o día 28.01.2025 infórmase de que o Club Náutico só ten dous fraccionamentos en voluntaria, polo que non ten débedas vencidas con Portos de Galicia.

Polo tanto e segundo o exposto con anterioridade, **acórdase:**

- **Admitir a trámite** a solicitude de concesión do Club Náutico de Rianxo, sen prexuízo do que poida resultar da dita tramitación.
- **Iniciar** o trámite previo de competencia de proxectos.





- **Preparar o outorgamento** dunha autorización temporal para manter o servizo nas instalacións existentes mentres se tramita a nova concesión.

Acorda a Presidencia de Portos de Galicia, segundo o informe da dirección de Portos de Galicia

En Santiago de Compostela, na data da sinatura electrónica.

O director

Juan Sanmartín Ferreiro

Conforme:

O presidente

José Antonio Álvarez Vidal

