



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA PUERTOS DEPORTIVOS Y TURISMO INMOBILIARIO**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>16</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>17</b>
<b>Puertos deportivos y el negocio turístico inmobiliario.</b>	<b>17</b>
<b>Capítulo 1. Puertos deportivos y turismo inmobiliario.</b>	<b>17</b>
<b>1. Puertos deportivos, puertos turísticos y turismo náutico.</b>	<b>17</b>
<b>2. Los puertos deportivos y el desarrollo de actuaciones inmobiliarias</b>	<b>21</b>
• Oportunidades de negocio derivados de la construcción de un puerto deportivo para los distintos implicados del sector.	21
<b>Capítulo 2. El turismo náutico.</b>	<b>23</b>
<b>1. Valoración y diversificación del turismo</b>	<b>23</b>
<b>2. Política turística: El turismo Náutico</b>	<b>25</b>
<b>3. Análisis del impacto social y el ambiental en puertos deportivos.</b>	<b>26</b>
<b>4. Valoración económica del turismo náutico</b>	<b>29</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>31</b>
¿Por qué son tan necesarios los puertos deportivos?	31
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>34</b>
El deporte náutico ya no es de elites, sino un complemento turístico.	34
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>37</b>
<b>Definición de los diferentes tipos de instalaciones. Puertos e instalaciones náuticas para uso deportivo y recreativo.</b>	<b>37</b>
Fondeadero	37
Dársena	37
Puerto interior o marina interior.	37
Puerto marítimo	38
Marina seca	38
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>39</b>
<b>La gestión y administración de los puertos deportivos y su efecto en el turismo náutico</b>	<b>39</b>
<b>1. La naturaleza de estas instalaciones de los puertos deportivos.</b>	<b>39</b>
<b>2. La administración y gestión de los puertos deportivos que repercuten sobre el desarrollo del turismo náutico.</b>	<b>40</b>
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>41</b>
<b>Los puertos deportivos españoles.</b>	<b>41</b>
<b>Capítulo 3. Los Puertos Deportivos en España Puertos Deportivos –Amarres</b>	<b>41</b>
Andalucía	41
Asturias	42
Balears	42
Canarias	44
Cantabria	44
Cataluña	44
Galicia	45



Murcia _____	46
C. Valenciana _____	47
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>48</b>
Los puertos deportivos y marinas en Andalucía. _____	48
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>57</b>
Puertos deportivos de gestión directa en Andalucía. _____	57
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>95</b>
La costa malagueña. Una magnífica oferta de puertos deportivos, pero una gran demanda insatisfecha. _____	95
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>98</b>
Planos de arquitectura del puerto deportivo de Chipiona (Cádiz). _____	98
<b>Capítulo 4. ¿Cómo deben las Comunidades Autónomas planificar sus necesidades turístico portuarias? _____</b>	<b>102</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>102</b>
Plan de puertos deportivos de Cantabria. _____	102
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>167</b>
Plan de puertos deportivos de Cataluña. _____	167
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>186</b>
Planificación portuaria en las CC.AA. _____	186
1. Planificación portuaria en las CC.AA. El ejemplo de la C. Valenciana. _____	186
2. Esquema de planificación _____	187
a. Plan Director de los Puertos. _____	187
b. Plan de Acción Territorial de los Puertos. _____	187
3. Los criterios de planificación del Plan Director _____	187
4. Objetivos del planeamiento. _____	189
5. Satisfacción parcial de la demanda. _____	189
6. La marina seca. _____	190
7. Soluciones a futuro. _____	191
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>195</b>
Estudio económico del sector de puertos deportivos y clubes náuticos de la Comunidad Valenciana. _____	195
<b>PARTE TERCERA. _____</b>	<b>289</b>
Marketing de puertos deportivos. _____	289
<b>Capítulo 5. Marketing de nuevos productos turísticos a partir de un puerto deportivo. _____</b>	<b>289</b>
1. El paquete turístico relacionado con la actividad náutica. _____	289
2. Formas de comercialización. _____	291
3. El producto: alojamiento + náutica. _____	293
4. Planificación. _____	294
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>296</b>



El Puerto de Benalmádena. Ejemplo de promoción turística. _____	296
Mirando al futuro: Las marinas en Venezuela. _____	315
<b>Capítulo 6. El marketing en el sector náutico. _____</b>	<b>316</b>
<b>Capítulo 7. Desarrollo estratégico del marketing de puertos deportivos. ____</b>	<b>322</b>
1. Imagen del sector _____	322
2. Segmentación del mercado _____	322
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>325</b>
Los puertos deportivos tienen mucho riesgo. ¿Cómo minimizarlo? _____	325
Dirección estratégica de las empresas de los sectores relacionados con la náutica.	
Como minimizar el riesgo en sus inversiones. _____	325
Evolución general en los últimos cinco años _____	327
Aspectos financieros _____	327
Aspectos de personal _____	328
Aspectos de management y organización _____	328
Aspectos de Marketing _____	328
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>330</b>
Internet se ha convertido en la fuente principal de información para elegir destino.	
Un ejemplo del Marketing online. Internet y redes sociales. El Plan de Marketing Turístico de la Comunitat Valenciana. _____	330
1. Plan de Marketing Turístico _____	330
2. Travel Open Apps para la distribución integral de la oferta turística _____	332
3. Perfil del viajero _____	332
4. Organización y tipo de viaje _____	332
5. Evolución de la oferta _____	333
6. Marketing online. Internet. Redes sociales. _____	333
7. Marketing online _____	334
8. IDS, GDS, AAVV/TTOO. Modelo de distribución entre mayoristas. _____	334
9. Página web para el marketing turístico. _____	336
10. Blogs de promoción y marketing turístico. _____	336
11. Vídeos e información en mapas de aplicación para móviles (googlemaps). Geoportales. _____	337
12. Campañas en redes sociales. Facebook _____	338
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>371</b>
¿Por qué es tan difícil promover un puerto deportivo o una marina? _____	371
<b>Capítulo 8. Examen práctico del puerto deportivo y la problemática de los puntos de atraque. _____</b>	<b>371</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>372</b>
Aspectos legales del puesto de atraque. _____	372
1. El puesto de atraque es un inmueble. _____	372
2. Transmisibilidad del puesto de atraque. _____	373
3. Clasificación de los puntos de atraque en función de su titular. _____	374
a. En régimen de comunidad. _____	375



b. Persona jurídica	376
c. La «propiedad horizontal marinera»	376
<b>4. Aspectos registrales en función de la titularidad.</b>	<b>377</b>
Comunidad romana	378
Persona jurídica	378
Propiedad horizontal tumbada marinera	378
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>380</b>
<b>Estudios técnicos de un proyecto de puerto deportivo.</b>	<b>380</b>
<b>1. Estudio de mercado náutico.</b>	<b>380</b>
<b>2. Estudio de alternativas.</b>	<b>380</b>
a. Emplazamiento del puerto	380
b. Topología estructural de los diques	380
Diques de abrigo como diques en talud.	381
Formas de atraque	381
<b>3. Estudio de la viabilidad geográfica.</b>	<b>382</b>
Estudio de justificación de la demanda.	382
Análisis de conformidad urbanística con el Pla General.	382
Estudio de impacto ambiental, que incluya un estudio del fondo marino con especial interés en las zonas cercanas a praderas de fanerógamas.	382
Estudio de dinámica litoral: especialmente importante en las zonas cercanas a playas continuas.	382
Estudio económico-financiero.	382
Estudio de alternativas que tengan en cuenta posibles actuaciones en zonas de grado de protección.	382
Estudio hidrológico en el caso de marinas interiores.	382
<b>4. Distribución de la flota.</b>	<b>382</b>
<b>5. Topografía y batimetría.</b>	<b>382</b>
<b>6. Análisis de clima marítimo.</b>	<b>383</b>
<b>7. Propagación del oleaje.</b>	<b>383</b>
<b>8. Dimensionamiento de las obras de abrigo y de las obras interiores.</b>	<b>383</b>
<b>9. Análisis de la dinámica litoral.</b>	<b>383</b>
<b>10. Distribución de la superficie terrestre.</b>	<b>383</b>
<b>11. Estudio de viabilidad económica-financiera</b>	<b>383</b>
<b>12. Estudio de impacto ambiental.</b>	<b>383</b>
<b>13. Diseño de las obras.</b>	<b>383</b>
a. Obras de abrigo	384
b. Obras de atraque	384
c. Dragados	384
d. Pavimentación	384
e. Balizamiento	384
<b>14. Servicios prestados en el puerto deportivo.</b>	<b>384</b>
<b>15. Accesos al puerto</b>	<b>385</b>
a. Acceso terrestre	385
b. Acceso marítimo	385
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>387</b>
<b>Estudio de impacto ambiental de puerto deportivo.</b>	<b>387</b>
<b>1. Identificación, y valoración de impactos</b>	<b>387</b>
Identificación de impactos.	387



<b>2. Acciones del proyecto de puerto deportivo que pueden generar impacto.</b>	<b>388</b>
• Fase de construcción.	388
• Fase de explotación y presencia del puerto deportivo	388
<b>3. Descripción, y valoración de los efectos ambientales previsibles.</b>	<b>388</b>
a. Obtención de los materiales necesarios para la construcción.	388
b. Construcción del Puerto Deportivo.	389
c. Plan de medidas preventivas, correctoras y compensatorias.	389
<b>4. Programa de vigilancia ambiental</b>	<b>391</b>
a. Objeto del programa	391
b. Programa de vigilancia durante la ejecución de las obras	391
c. Programa de vigilancia durante la fase de explotación	392
d. Emisión de informes	392
<b>TALLER DETRABAJO</b>	<b>394</b>
<b>Estudio económico financiero de un puerto deportivo.</b>	<b>394</b>
Plan de obra	395
Presupuesto	395
Propuesta de clasificación del contratista	395
Propuesta de fórmula de revisión de precios	395
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>396</b>
<b>Estudio de viabilidad de un puerto deportivo. Repercusión en el suelo urbano afectado por el plan especial del puerto deportivo.</b>	<b>396</b>
<b>1. Estudio de viabilidad de un puerto deportivo.</b>	<b>397</b>
a. Estudios parciales que componen el estudio completo de viabilidad de un puerto deportivo.	397
• Estudio urbanístico	397
• Estudio de la oferta	397
• Estudio de la demanda	397
• Establecer un producto inmobiliario (características, calidades...)	397
• Estudio económico	397
• Planificación económico-temporal (cash flow)	397
• Análisis de la inversión y su rentabilidad	397
b. Fases del estudio de viabilidad de un puerto deportivo.	397
Primera fase: Definición Inicial del producto o resultado del proyecto.	397
Segunda fase: Planificación Preliminar del proyecto.	398
Tercera fase: Análisis de Rentabilidad.	398
<b>2. Estudio económico-financiero.</b>	<b>398</b>
<b>3. Plan de inversiones de edificación y urbanización.</b>	<b>399</b>
<b>4. Análisis DAFO del plan especial del puerto deportivo.</b>	<b>399</b>
<b>5. Evaluación de los riesgos.</b>	<b>400</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>402</b>
<b>Estudio económico y financiero de un puerto deportivo. Caso real</b>	<b>402</b>
1. INVENTARIO DE ACTUACIONES.	403
1.1. Actuaciones Previstas.	403
2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN	403
2.1. Asignación de Actuaciones	403
2.2. Programación de las actuaciones de la Autoridad Portuaria	403
3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS	403
4. ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE DÁRSENA NAÚTICA DEPORTIVA EN EL PUERTO	403
4.1. Consideraciones previas.	403
4.2. Introducción	403
4.3. Descripción de la actividad	403



4.4. Hipótesis generales.	403
4.5. Plan de inversiones y costes financieros	403
4.6. Gestión de la Dársena Deportiva	403
4.6.1- Consideraciones previas.	403
4.6.2- Estructura de personal de la marina	403
4.6.3- Servicios portuarios a prestar para la dársena	403
4.6.4- Tarifas de la dársena deportiva.	403
4.7. Gestión y alquiler de las superficies construidas.	403
4.7.1- Consideraciones previas	403
4.7.2. Tarifas	403
4.8. Estimación de gastos	403
4.8.1- Gastos de personal	403
4.8.2- Gastos por consumo	403
4.8.3- Otros gastos.	403
4.9. Cuadro de amortizaciones y gastos de reposición	404
4.9.1- Amortizaciones.	404
4.9.2- Dotación al fondo de reversión de la concesión.	404
4.10. Tasas portuarias	404
4.11. Análisis y conclusiones acerca de la viabilidad económica de la inversión.	404
<b>Urbanismo y puertos deportivos.</b>	<b>415</b>
<b>Capítulo 9. Aspectos urbanísticos del sistema general portuario.</b>	<b>415</b>
Los medios previstos en la Ley de Costas para integrar el puerto deportivo en la planificación.415	
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>417</b>
<b>Licencia municipal de obras en el ámbito territorial de una concesión de puertos del estado.</b>	<b>417</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>419</b>
<b>Caso práctico de las ordenanzas del sistema general portuario de Barcelona: integración del puerto en la ciudad.</b>	<b>419</b>
Sectores en el sistema portuario.	419
Usos del puerto.	420
Entorno portuario.	420
Condiciones de edificación.	420
Condiciones de edificación en la franja inmediata a la zona marítim-oterrestre.	421
Necesidad de licencia municipal.	421
Defensa del medio ambiente.	421
Planes Especiales.	421
Puertos deportivos.	422
<b>PARTE SEXTA.</b>	<b>423</b>
<b>Localización y construcción de puertos deportivos.</b>	<b>423</b>
<b>Capítulo 10. Los problemas de construcción de puertos deportivos.</b>	<b>423</b>
<b>1. Los problemas de protección en la construcción de puertos deportivos.</b>	<b>423</b>
<b>2. Las obras de protección</b>	<b>424</b>
<b>3. Orientación general de las obras de protección</b>	<b>425</b>
<b>4. Distancia de las obras a la playa</b>	<b>426</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>428</b>
<b>Caso real. Plan de utilización de los espacios portuarios.</b>	<b>428</b>
Plan especial del parque marítimo y plan de utilización de los espacios portuarios	429
Objeto y justificación del plan de utilización de los Espacios portuarios	429
Antecedentes administrativos	429
Marco jurídico	429
Delimitación de la zona de servicio portuaria	429



Objetivos y justificación de la necesidad de redacción del puerto	429
Estructura del	429
Diagnóstico actual del puerto	429
1. Situación geográfica del puerto	429
2. Condicionantes urbanísticos y territoriales	429
2.1. Plan de puertos e instalaciones náutico-deportivas	429
2.2. Plan de acción territorial	429
2.3. Plan de acción territorial del litoral	429
2.4. Pgou del municipio	429
2.5. Concierto Previo de la Revisión del PGOU del Municipio	429
2.6. Plan Especial Parque Marítimo de la Playa	429
2.7. Conclusiones del análisis de los Planes	429
3. Comunicación, accesibilidad, red viaria y aparcamientos	429
3.1. Comunicación exterior	429
3.2. Comunicación interior y estructura viaria	429
3.3. Reserva de aparcamientos	429
3.4. Conclusiones	429
4. Estado actual del puerto	429
4.1. Usos actuales del puerto	429
4.2. Avituallamiento	429
4.3. Ocupaciones de dominio público portuario	430
4.4. Conclusiones.	430
Definición de la solución adoptada	430
Distribución de los usos en el puerto	430
1. Uso Portuario. Zona pesquera	430
2. Uso portuario. Zona náutico-deportiva	430
3. Usos complementarios	430
4. Tablas resumen	430
5. Aprobación, vigencia y modificación del plan	430
4. Planos	430
Planos de información	430
Planos de propuesta	430
Anexos	430
Estudio de la tasa de renovación de las aguas en la nueva dársena	430
<b>Capítulo 11. Estructuras de las obras de protección.</b>	<b>455</b>
1. Oleaje	455
2. Tipo de estructura	455
3. El problema del bloque.	456
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>462</b>
Recomendaciones para el diseño de puertos deportivos.	462
1. Ubicación	463
2. Estudios previos	463
3. Obras de abrigo.	463
4. Canales de acceso	463
4.1. Criterios generales.	463
4.1.1. Recomendaciones en el diseño de curvas	463
4.1.2. Anchura de los canales de acceso	463
4.1.3. Calado del canal de acceso	463
4.2. Bocana y secciones estrechas	463
4.2.1. Anchura de la bocana.	463
4.2.2. Calado de la bocana.	463
4.2.3. Radios de giro	463
4.3. Canales interiores	463
4.3.1. Anchura de los canales interiores.	463
4.3.2. Calado de los canales interiores.	463
4.4. Canales de navegación	463





4.4.1. Anchura de los canales de navegación.	463
4.4.2. Calado de los canales de navegación	463
5. Diseño de la dársena deportiva.	463
5.1. Área de reviro en la entrada	463
5.2. Área de maniobra entre los atraques.	463
6. Zonas de atraque	463
6.1. Tipologías de atraque	463
6.2. Diseño y ordenación de las zonas de atraque	463
6.2.1. Disposición de los pantalanes, fingers y rampas	463
6.2.2. Longitud de la línea de atraque	464
6.2.3. Embarcaderos	464
6.2.4. Calado de la línea de atraque.	464
6.2.5. Niveles de coronación de las obras de atraque	464
7. Áreas de fondeo	464
7.1. Fondeaderos de anclaje al fondo.	464
7.2. Fondeaderos de boya y muerto.	464
SERVICIOS PRESTADOS POR EL PUERTO	464
Protección contra incendios.	464
Detección de incendios	464
Red de protección contra incendios.	464
Instalaciones hidráulicas	464
Red de abastecimiento de agua potable	464
Red de saneamiento	464
Red de drenaje de pluviales	464
Abastecimiento de energía eléctrica	464
Diseño de las instalaciones eléctricas	464
Seguridad en las instalaciones eléctricas portuarias	464
Iluminación	464
Estación de abastecimiento de combustible	464
Sistemas de comunicación	464
Baños y duchas.	464
Zonas de estacionamiento de vehículos	464
Varadero	464
Marinas secas.	464
MEDIDAS AMBIENTALES	465
Recogida y almacenamiento temporal de residuos	465
Aguas residuales.	465
Consumo de recursos	465
Consumo de energía eléctrica.	465
Consumo de agua	465
Gestión ambiental.	465
Normas de referencia	465
Principales etapas en el proceso de implantación de un sga	465
PREVENCIÓN DE RIESGOS, SEGURIDAD HUMANA Y LUCHA CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACCIDENTAL	465
Prevención de riesgos. Seguridad y salud.	465
Medios de prevención y lucha contra la contaminación en instalaciones portuarias, muelles o pantalanes y estaciones de suministro	465
Medios materiales	465
Medios humanos.	465
DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE NUEVAS INSTALACIONES	465

## **TALLER DE TRABAJO.** **566**

<b>Ingeniería de infraestructuras de puertos deportivos. Puertos deportivos: servicios e instalaciones.</b>	<b>566</b>
Servicios en los atraques.	567
Suministro de agua	567
Saneamiento	567
Recogida de residuos sólidos y aceites de desecho.	567



Suministro eléctrico e iluminación	567
Telefonía y televisión	567
Servicios a las embarcaciones	567
Suministro de combustible	567
Varada y puesta a flote de embarcaciones.	567
Medios de varada	567
Superficie destinada a varadero.	567
Almacenaje de embarcaciones en seco	567
Talleres de reparación naval.	567
Servicios de carácter general.	567
Aseos y duchas	567
Plazas de aparcamiento.	567
Protección y defensa contra incendios	567
Limpieza de las dársenas. Sistema de renovación de agua abrigada	567
Seguridad	567
Servicios administrativos, salvamento, y comunicaciones.	567
Oferta de establecimientos comerciales	567
<b>Capítulo 12. Puerto deportivo y la dinámica litoral.</b>	<b>619</b>
<b>1. El puerto deportivo y la dinámica litoral</b>	<b>619</b>
<b>2. Puertos deportivos derivados de la dinámica sedimentaria.</b>	<b>621</b>
a. Mantenimiento de los calados.	621
1. Por transporte longitudinal del sedimento a lo largo del dique de abrigo.	622
2. Por entrada directa del sedimento por el lado al que está abierta la bocana.	622
3. Por entrada directa del sedimento en puertos o dársenas de bocana amplia.	623
b. Mantenimiento de la estabilidad de las obras exteriores.	624
c. Conservación de las playas próximas.	625
<b>3. Precauciones en la elección del enclave.</b>	<b>628</b>
Conocimiento de la dinámica litoral	628
Determinación exacta del emplazamiento	628
Medidas contra el aterramiento de la entrada al puerto	629
El by-passing	630
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>632</b>
<b>La responsabilidad por la construcción de un puerto que afecte al litoral.</b>	<b>632</b>
<b>PARTE SÉPTIMA.</b>	<b>636</b>
<b>Aspectos legales en puertos deportivos.</b>	<b>636</b>
<b>Capítulo 13. Puertos deportivos.</b>	<b>636</b>
<b>1. Antecedentes legislativos y concepto</b>	<b>636</b>
<b>2. Titularidad de los puertos deportivos</b>	<b>636</b>
<b>3. El sistema competencial de los puertos deportivos: para Comunidades Autónomas y ayuntamientos.</b>	<b>638</b>
<b>Capítulo 14. Las nuevas competencias autonómicas en puertos deportivos.</b>	<b>641</b>
<b>1. Legislación autonómica en materia de Puertos Deportivos</b>	<b>641</b>
<b>2. Competencia autonómica sobre un puerto deportivo</b>	<b>641</b>
Andalucía	643
Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía.	643
Asturias	645
Balears	647
Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares.	647
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>650</b>



<b>Ley 10/2005, de 21 de junio, de puertos de las Islas Baleares.</b>	<b>650</b>
Canarias.	655
Ley 14/2003, de 8 de abril, de Puertos de Canarias.	655
Decreto 52/2005, de 12 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo y ejecución de la Ley de Puertos de Canarias.	658
Decreto 117/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de policía y gestión de los puertos de gestión directa de la Comunidad Autónoma de Canarias.	696
Cantabria.	760
Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria	760
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>760</b>
<b>El caso cántabro. Ley de Cantabria 5/2004, de 16 de noviembre, de Puertos de Cantabria.</b>	<b>760</b>
• Las urbanizaciones marinas.	760
URBANIZACIONES MARÍTIMAS.	787
Cataluña.	795
Ley 5/1998, de 17 de abril, de Puertos de Cataluña.	795
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>797</b>
<b>La normativa de puertos deportivos en Cataluña.</b>	<b>797</b>
Galicia.	802
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>809</b>
<b>Decreto 130/2013, de 1 de agosto, por el que se regula la explotación de los puertos deportivos y de las zonas portuarias de uso náutico-deportivo de competencia de la Comunidad Autónoma de Galicia.</b>	<b>809</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>848</b>
<b>Plan Director de Portos de Galicia.</b>	<b>848</b>
<b>1. Plan Director de Portos de Galicia.</b>	<b>848</b>
<b>2. Proyecto de despliegue de marinas en Galicia.</b>	<b>849</b>
<b>3. Marinas secas.</b>	<b>850</b>
<b>4. Medidas medioambientales.</b>	<b>850</b>
Murcia.	852
Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia	852
País Vasco	854
<b>Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco</b>	<b>854</b>
<b>1. Régimen jurídico aplicable a los puertos e instalaciones portuarias y marítimas de competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco</b>	<b>855</b>
<b>2. Régimen económico-financiero derivado de la utilización del dominio público portuario y de la prestación de servicios portuarios.</b>	<b>856</b>
<b>3. Gestión portuaria, gestión integrada e intermodalidad de puertos.</b>	<b>856</b>
<b>4. Planes especiales de ordenación portuaria</b>	<b>857</b>
<b>5. Construcción y modificación de los puertos de titularidad vasca y el régimen de conservación del dominio público portuario.</b>	<b>857</b>
<b>6. Régimen jurídico de los puertos vascos. Infraestructuras portuarias de uso náutico-recreativo.</b>	<b>857</b>
<b>7. Concesiones de puertos vascos.</b>	<b>858</b>
Decreto 236/1986, de 21 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Portuarias.	860
<b>Orden de 19 de octubre de 2017, de la Consejera de Desarrollo Económico e</b>	



<b>Infraestructuras, por la que se regula el procedimiento de otorgamiento y el régimen de las concesiones de uso de plazas de amarre por titulares de embarcaciones de recreo (BOPV de 8 de noviembre de 2017).</b>	<b>872</b>
C. Valenciana	887
Ley 2/2014, de 13 de junio, de Puertos de la Generalitat.	887
Decreto 123/2004, de 23 de julio, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen medidas para el desarrollo de actuaciones en materia de puertos e instalaciones náutico-deportivas.	890
Decreto 37/2002, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se establecen las normas para la gestión de amarres de titularidad pública para embarcaciones deportivas en los puertos de gestión directa de la Generalitat Valenciana.	895
<b>PARTE OCTAVA.</b>	<b>912</b>
<b>Concesión y gestión de un puerto deportivo.</b>	<b>912</b>
<b>Capítulo 15. Cómo tramitar una concesión administrativa de un puerto deportivo.</b>	<b>912</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>912</b>
<b>La reforma de la Ley de costas y los puertos deportivos.</b>	<b>912</b>
La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de reforma de la Ley de Costas.	912
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>916</b>
<b>Caso práctico de tramitación de concesión administrativa para nuevos puertos deportivos</b>	<b>916</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>919</b>
<b>Fórmula de la colaboración público-privada a 40 años. Puerto deportivo de La Bajadilla en Málaga</b>	<b>919</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>922</b>
<b>Pliego de bases que regirán el concurso público para la selección del proyecto y ulterior otorgamiento de una concesión administrativa que permita la ocupación, construcción y explotación de un puerto deportivo</b>	<b>922</b>
<b>CAPÍTULO I: OBJETO DEL CONCURSO Y DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>923</b>
BASE PRIMERA: OBJETO DEL CONCURSO	923
BASE SEGUNDA: ÓRGANO DE ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO	923
BASE TERCERA: ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA CONCESIÓN	923
BASE CUARTA: PLAZOS	923
BASE QUINTA: PROYECTO BÁSICO O DOCUMENTO TÉCNICO DE ADAPTACIÓN	923
BASE SEXTA: PROYECTOS CONSTRUCTIVOS	923
BASE SÉPTIMA: RÉGIMEN JURÍDICO Y CONDICIONES GENERALES	923
BASE OCTAVA: GARANTÍA DE LIBRE COMPETENCIA	923
BASE NOVENA: PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	923
BASE DÉCIMA: TRIBUTOS Y GASTOS	923
BASE UNDÉCIMA: PLAZO DE LA CONCESIÓN	923
BASE DÉCIMO SEGUNDA: CÁNONES DE LA CONCESIÓN	923
<b>CAPÍTULO II: DE LAS FORMALIDADES DEL CONCURSO</b>	<b>923</b>
BASE DÉCIMO TERCERA: INFORMACIÓN FACILITADA A LOS POSIBLES LICITADORES.	923
BASE DÉCIMO CUARTA: REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS LICITADORES	923
BASE DÉCIMO QUINTA: CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES	923
<b>SOBRE A) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA</b>	<b>923</b>
A.1. Documentos que acrediten la personalidad del licitador:	923
A.2. Documentación General:	923
<b>SOBRE B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE HA DE PRESENTARSE PARA CADA PROYECTO:</b>	<b>923</b>
B.1. Documentación Técnica de las obras a realizar.	923
<b>PROYECTO BÁSICO DE PUERTO DEPORTIVO</b>	<b>923</b>
<b>CAPÍTULO I MEMORIA (MEMORIA DE ACTUACIONES A ACOMETER).</b>	<b>924</b>
<b>CAPÍTULO II SOLUCIÓN TÉCNICA.</b>	<b>924</b>



CAPÍTULO III PROGRAMA DE TRABAJO. _____	924
CAPÍTULO IV PLANOS. _____	924
CAPÍTULO V PRESUPUESTO. _____	924
DIRECTOR DE LA OBRA. _____	924
B.2 PROYECTO DE COMERCIALIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN _____	924
CAPÍTULO I ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO _____	924
CAPÍTULO II MIX COMERCIAL _____	924
SOBRE C) OFERTA _____	924
OFERTA ECONÓMICA _____	924
BASE DÉCIMO SEXTA: ANUNCIO Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. _____	924
BASE DÉCIMO SÉPTIMA: FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS. _____	924
BASE DÉCIMO OCTAVA: CRITERIOS QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN. _	924
A. CRITERIOS PARA VALORAR LAS PROPUESTAS DE CONSTRUCCIÓN Y _____	924
B. CRITERIOS PARA VALORAR LA PROPUESTA ECONÓMICA. _____	924
BASE VIGÉSIMA: MESA DE APERTURA Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS _____	924
BASE VIGÉSIMO PRIMERA: ACTO DE APERTURA DE LAS OFERTAS. _____	924
BASE VIGÉSIMO SEGUNDA: CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN Y VALORACIÓN DE OFERTAS. ____	924
BASE VIGÉSIMO TERCERA: ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO. _____	924
BASE VIGÉSIMO CUARTA: FACULTAD DE DECLARAR DESIERTO EL CONCURSO. _____	924
BASE VIGÉSIMO QUINTA: PERSONAL. _____	924
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>943</b>
<b>Memorias económica-financieras e informes de valoración tienen por objeto definir y estimar la inversión o compromiso económico mínimo necesario para proceder a la ampliación del plazo concesional. _____</b>	<b>943</b>
<b>Capítulo 16. Gestión y concesión del puerto deportivo. _____</b>	<b>958</b>
<b>1. Concepto y clases de gestión de un puerto deportivo. _____</b>	<b>958</b>
a. Gestión directa _____	958
b. Gestión indirecta _____	958
<b>2. Reglamento de gestión de atraques o Reglamento de gestión de puerto deportivo. _____</b>	<b>959</b>
a. Conjunto de requisitos, principios y líneas de actuación o criterios aplicables al modelo de gestión propuesto _____	960
b. Análisis del contenido del modelo de gestión de atraques. _____	963
c. Procedimiento de aprobación y competencia. _____	964
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>966</b>
<b>Sistema de gestión de los puertos y régimen de concesiones. _____</b>	<b>966</b>
<b>1. El sistema de gestión de los puertos españoles corresponde a la Administración del Estado y a las Comunidades Autónomas. _____</b>	<b>966</b>
<b>2. El plazo de las concesiones portuarias _____</b>	<b>966</b>
El plazo máximo de las concesiones otorgadas en los puertos de interés general, competencia del Estado, es de 50 años. _____	967
Plazo máximo en las Comunidades Autónomas. _____	967
Caso excepcional de Canarias _____	967
<b>PARTE NOVENA. _____</b>	<b>969</b>
<b>Formularios. _____</b>	<b>969</b>
<b>Formulario. _____</b>	<b>970</b>
<b>1. Modelo de reglamento de gestión de los atraques _____</b>	<b>970</b>
<b>2. Caso real. Reglamento del Puerto Deportivo _____</b>	<b>984</b>
Ámbito de Aplicación. _____	986
Clases de Usuarios. _____	986
Órganos de Gestión _____	987
Director _____	987



Acceso.	988
Prestación de Servicios.	990
Composición de la Zona de Influencia.	991
Averías producidas por diversos elementos.	992
Movimientos.	993
<b>Garantías.</b>	<b>993</b>
Responsabilidades.	995
Atraques.	995
Limitaciones respecto a Actividades.	999
Reclamaciones.	1000
Servicio de Varadero. Grúas. Inspección Técnica de Buques, y Reparación a flote.	1000
Charters, Escuelas y otras Explotaciones.	1002
Plan de emergencia	1003
Tarifas	1004
Derechos y deberes. Infracciones y sanciones.	1005
<b>3. Caso real. Reglamento General de Régimen Interior del Puerto Deportivo.</b>	<b>1007</b>
SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.	1007
ARTÍCULO 1º.- OBJETO DEL REGLAMENTO.	1007
ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.	1007
ARTÍCULO 3º.- DESTINO DEL PUERTO.	1007
ARTÍCULO 4º.- DIRECCIÓN DEL PUERTO.	1007
ARTÍCULO 5º.- COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN.	1007
ARTÍCULO 6º.- INSPECCIÓN	1007
ARTÍCULO 7º.- USO DE LAS INSTALACIONES Y PASEO MARÍTIMO.	1007
ARTÍCULO 8º.- PETICIÓN DE SERVICIOS.	1007
ARTÍCULO 9º.- ACCESO AL PUERTO.	1007
ARTÍCULO 10º.- CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.	1007
ARTÍCULO 11º.- DAÑOS FORTUITOS.	1007
ARTÍCULO 12º.- DAÑOS A LAS INSTALACIONES Y EMBARCACIONES.	1007
ARTÍCULO 13º.- RIESGO DE LOS PROPIETARIOS.	1007
ARTÍCULO 14º.-CASOS DE EMERGENCIA.	1007
ARTÍCULO 15º.- VIGILANCIA DE EMBARCACIONES Y EDIFICIOS.	1007
ARTÍCULO 16º.- NO RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PUERTO.	1007
ARTÍCULO 17º.- RESPONSABILIDAD CIVIL.	1007
ARTÍCULO 18º.- VENTAS DE BARCOS.	1007
ARTÍCULO 19º.- RESPONSABILIDAD DE LOS USUARIOS VISITANTES.	1007
ARTÍCULO 20º.- RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS AJENAS A LA CONCESIONARIA.	1007
ARTÍCULO 21º.- PROHIBICIONES.	1007
ARTÍCULO 22º.- PUBLICIDAD.	1008
ARTÍCULO 23º.- FACULTADES DE RESERVA.	1008
ARTÍCULO 24º.- REGULACIÓN DE LA TITULARIDAD.	1008
ARTÍCULO 25º.- CONCESIONARIO EXCLUSIVO.	1008
SECCIÓN SEGUNDA.- AMARRES.	1008
ARTÍCULO 26º.- AMARRES DE USO PUBLICO TARIFADO.	1008
ARTÍCULO 27º.- AMARRES Y SERVICIOS.	1008
ARTÍCULO 28º.- TRASLADOS Y OPERACIONES EN LOS BARCOS.	1008
ARTÍCULO 29º.- PRESENCIA DE LAS TRIPULACIONES.	1008
ARTÍCULO 30º.- AUXILIO EN LAS MANIOBRAS.	1008
ARTÍCULO 31º.- MEDIOS DE VARADA.	1008
ARTÍCULO 32º.- CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DE LOS BARCOS.	1008
ARTÍCULO 33º.- VELOCIDAD MÁXIMA Y NAVEGACIÓN INTERIOR.	1008
ARTÍCULO 34º.- LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.	1008
ARTÍCULO 35º.- PUESTO DE AMARRE.	1008
ARTÍCULO 36º.- LIBRO REGISTRO.	1008
ARTÍCULO 37º.- OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.	1008
ARTÍCULO 38º.- DERECHOS DEL TITULAR DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE USO Y DISFRUTE.	1008
ARTÍCULO 39º.- TRANSMISIÓN "INTER VIVOS" Y "MORTIS CAUSA" DE UN PUESTO DE AMARRE.	1008



ARTÍCULO 40º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL AMARRE. _____	1008
SECCIÓN TERCERA.- LOCALES COMERCIALES. _____	1008
ARTÍCULO 41º.- _____	1008
ARTÍCULO 42º.- PROYECTO DE DECORACIÓN. _____	1008
ARTÍCULO 43º.- _____	1008
ARTÍCULO 44º.- DESTINO DE LOS LOCALES. _____	1009
ARTÍCULO 45º.- OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA. _____	1009
ARTÍCULO 46º.- DEPÓSITO DE RESIDUOS. ALMACENAMIENTO DE MERCANCÍAS. _____	1009
ARTÍCULO 47º.- ALTAVOCES O APARATOS EMISORES DE MÚSICA Y MEGAFONÍA. _____	1009
ARTÍCULO 48º.- PERMISOS ADMINISTRATIVOS. SEGUROS Y ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PELIGROSAS. _____	1009
ARTÍCULO 49º.- TRANSMISIÓN "INTER VIVOS" Y "MORTIS CAUSA" DE UN LOCAL COMERCIAL. _____	1009
ARTÍCULO 50º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL LOCAL COMERCIAL. _____	1009
SECCIÓN CUARTA.- LOCALES-TALLERES, EXPOSICIÓN NÁUTICA Y ÁREA DE CARENAJE. _____	1009
ARTÍCULO 51º.- _____	1009
SECCIÓN QUINTA.- USO DE TERRAZAS. _____	1009
ARTÍCULO 52º.- DEFINICIÓN DE TERRAZAS. _____	1009
ARTÍCULO 53º.- USO DE LAS TERRAZAS. _____	1009
ARTÍCULO 54º.- _____	1009
ARTÍCULO 55º.- ASIGNACIÓN DE ESPACIOS. _____	1009
ARTÍCULO 56º.- ALQUILER POR LA UTILIZACIÓN DE LA TERRAZA. _____	1009
ARTÍCULO 57.- _____	1009
SECCIÓN SEXTA.- PAÑÓLES. _____	1009
ARTÍCULO 58º.- PAÑÓLES.- _____	1009
ARTÍCULO 59º.- ASPECTO EXTERIOR _____	1009
ARTÍCULO 60º.- _____	1009
ARTÍCULO 61º.- DESTINO DE LOS PAÑÓLES. _____	1009
ARTÍCULO 62º.- TRANSMISIÓN "INTER VIVOS" Y "MORTIS CAUSA" DE UN PAÑOL. _____	1009
ARTÍCULO 63º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL PAÑOL. _____	1010
SECCIÓN SÉPTIMA.- CAMPAÑAS PROMOCIONALES. _____	1010
ARTÍCULO 64º.- CAMPAÑAS DE CARÁCTER GENERAL. _____	1010
SECCIÓN OCTAVA.- PARTICIPACIONES EN GASTOS. _____	1010
ARTÍCULO 65º.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS Y SU IMPUTACIÓN. _____	1010
ARTÍCULO 66º.- CASOS ESPECIALES. _____	1010
ARTÍCULO 67º.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS, PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN. _____	1010
ARTÍCULO 68º.- IMPAGADOS. _____	1010
ARTÍCULO 69º.- RECLAMACIONES. _____	1010
SECCIÓN NOVENA.- _____	1010
ARTÍCULO 70º.- ADECUACIÓN DE LAS CESIONES DEL DERECHO DE USO A LA NORMATIVA PORTUARIA VIGENTE. _____	1010
ARTÍCULO 71º.- PUBLICIDAD, INTERPRETACION, EJECUCION Y MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO. _____	1010

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Puertos deportivos y el negocio turístico inmobiliario.**
- **Oportunidades de negocio derivados de la construcción de un puerto deportivo.**
- **La gestión y administración de los puertos deportivos.**
- **Marketing de nuevos productos turísticos a partir de un puerto deportivo.**
- **Estudio de impacto ambiental de puerto deportivo.**
- **Estudio económico financiero de un puerto deportivo.**
- **Los problemas de construcción de puertos deportivos.**
- **La responsabilidad por la construcción de un puerto que afecte al litoral.**
- **Aspectos legales en puertos deportivos.**
- **Cómo tramitar una concesión administrativa de un puerto deportivo.**
- **Reglamento General de Régimen Interior del Puerto Deportivo.**





## PARTE PRIMERA.

*Puertos deportivos y el negocio turístico inmobiliario.*

### Capítulo 1. Puertos deportivos y turismo inmobiliario.



#### *1. Puertos deportivos, puertos turísticos y turismo náutico.*