



Port de Barcelona

AUTORIDAD PORTUARIA DE BARCELONA
Puertos del Estado

Título del documento

**CONDICIONES DE LA APB SOBRE EL MANTENIMIENTO Y
CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES EN CONCESIONES,
AUTORIZACIONES Y SUS POSTERIORES REVERSIONES**

Departamento

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TÉCNICA DE CONCESIONES

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE EXPLOTACIÓN Y PLANIFICACIÓN PORTUARIA

Fecha

DICIEMBRE 2025

CONDICIONES DE LA APB SOBRE EL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES EN CONCESIONES, AUTORIZACIONES Y SUS POSTERIORES REVERSIONES

1. Objeto

El aumento en el grado de exigencia que están introduciendo en los últimos años tanto las disposiciones legales en materia de edificación y seguridad industrial como los sistemas de certificación ISO 45001 hacen necesario establecer una serie de condiciones para asegurar un óptimo cumplimiento de los requisitos técnicos y legales sobre el mantenimiento de las instalaciones.

El presente documento tiene como objeto definir las condiciones y requisitos sobre mantenimiento de edificios, instalaciones y/o infraestructuras (silos, estructuras, plataformas, explanadas...) cedidos, concesionados o con títulos de autorización de ocupación, así como para que la APB pueda asumir las responsabilidades de mantenimiento de las instalaciones existentes de terceros que puedan revertir a la APB.

2. Condiciones de mantenimiento y conservación sobre edificios, instalaciones y/o infraestructuras

2.1. Autorizaciones de ocupación

En el caso de una autorización de ocupación, el titular de la misma deberá atender a los siguientes requisitos en cuanto al mantenimiento y conservación de los edificios, instalaciones y/o infraestructuras:

- a) El titular de la autorización es responsable del mantenimiento, conservación y de realizar las reparaciones necesarias sobre los edificios, instalaciones o infraestructuras autorizadas, así como de velar por sus condiciones de seguridad e higiene.
- b) En el caso particular de autorizaciones sobre únicamente algunos espacios (despachos o salas) de un edificio, la anterior responsabilidad se aplicará sobre el “contenido” del espacio autorizado, así como también sobre aquellos elementos constructivos o instalaciones que este haya incorporado o modificado. Se considera “contenido” los acabados de pintura, los estores, las cortinas, el mobiliario, las instalaciones particulares, etc.

En estos casos, el titular de la autorización tiene la obligación de no dañar y hacer un uso adecuado del resto de espacios comunes que no formen parte de la autorización, así como del “continente” (estructura, fachadas, puertas, ventanas, revestimientos, escaleras, ascensores, instalaciones comunes o centralizadas, etc.) y deberá hacerse cargo de los costes de las reparaciones de daños que pueda causar por un uso indebido de los mismos. En el caso de detectar averías o malfuncionamientos de los espacios comunes o del “continente” lo tendrá que comunicar a la Autoridad Portuaria.

Será responsabilidad de la APB el mantenimiento y conservación de las zonas comunes y de los elementos comunes (continente), así como de las instalaciones que formen parte de sistemas centralizados del conjunto del edificio, si los hubiera, aunque estas se ubiquen en las zonas autorizadas (por ejemplo: sistema de climatización centralizado que dé servicio a todo el edificio, sistemas de detección-alarma-extinción automática de incendios que den servicio a todo el edificio, etc.).

Para que la APB pueda asumir las funciones del párrafo anterior, el titular de la autorización tendrá la obligación de facilitar el acceso a la superficie autorizada a la APB y a las empresas mantenedoras de esta.

- c) La limpieza y mantenimiento del espacio autorizado es responsabilidad del titular de la autorización. En el caso particular de autorizaciones sobre únicamente algunos espacios (despachos o salas) de un edificio, también se incluirá en esta obligación la limpieza de los cristales de su parte de fachada.

2.2. Concesiones

De acuerdo con la legislación vigente y las cláusulas de los títulos concesionales, el concesionario es plenamente responsable del mantenimiento, adecuación y reparación de la totalidad de los edificios, instalaciones e infraestructuras, ya sean existentes o que él mismo instale dentro de la superficie concesionada, incluyendo los muros perimetrales que delimitan el espacio concesionado.

El concesionario deberá elaborar un plan de mantenimiento multianual que contemple todas las acciones preventivas y correctivas que deban realizarse sobre la totalidad de los edificios, instalaciones e infraestructuras incluidas dentro de la superficie concesionada, el cual deberá remitirse a la Autoridad Portuaria de Barcelona como anejo al proyecto constructivo para el otorgamiento de la concesión.

El concesionario tendrá que llevar a cabo las inspecciones técnicas periódicas sobre el estado de conservación y seguridad de las infraestructuras, edificios e instalaciones, de acuerdo con la normativa de aplicación en cada caso. En el caso de elementos estructurales de infraestructuras y edificios, el concesionario facilitará a la Autoridad Portuaria con una periodicidad de como máximo 5 años el correspondiente informe de las inspecciones sobre el estado de conservación firmado por técnico competente.

Además, el concesionario es responsable de la limpieza, mantenimiento, conservación y reparación de la red de alcantarillado que dé servicio exclusivamente al concesionario, de acuerdo con lo que establece la Ordenanza de uso de la red portuaria de alcantarillado.

3. Condiciones sobre servicios y suministros

Los titulares de autorizaciones y concesiones son responsables de su establecimiento y de que sus instalaciones sean las necesarias y adecuadas a las actividades que estos llevarán a cabo durante su vida útil.

De esta forma, será responsabilidad del titular el suministro y contratación de los servicios que le sean necesarios para el desarrollo de su actividad, así como las acometidas a la red general y el pago de los derechos y consumos correspondientes.

Por ello, el titular de la autorización tendrá la obligación de inscribir el cambio de titularidad en el Registro de Instalaciones de Seguridad Industrial de Catalunya (RITSIC) de aquellas instalaciones que se encuentren sometidas a reglamentación de seguridad industrial, si las hubiera (por ejemplo: BT, contraincendios, ascensores, climatización, aparatos a presión, frigoríficas, gas, combustibles, etc.), facilitando copia a la APB de la documentación que acredite el trámite realizado.

Así mismo, el titular de la autorización tendrá la obligación de formalizar el cambio de titularidad de los suministros que pudieran existir (agua, suministro eléctrico, etc.) facilitando copia a la APB de la documentación que acredite el trámite realizado.

4. Condiciones respecto a la reversión de autorizaciones y concesiones

4.1. Autorizaciones de ocupación

Dado el carácter a precario de las autorizaciones, una vez extinguida la autorización el titular tendrá la obligación de retirar del espacio autorizado cualquier material, mobiliario, residuos, equipos y otros objetos, debiendo dejar la superficie limpia, vacua y expedita.

El usuario titular de la autorización podrá realizar obras de adecuación dentro del espacio autorizado, previa solicitud a la Autoridad Portuaria, para mejorar el uso, y se compromete antes del vencimiento de la autorización a demolerlas y restaurar la realidad física alterada, reponiendo la misma al estado anterior en el que fue entregado el espacio. Únicamente en casos puntuales y justificados y cuando la Autoridad Portuaria así lo indique explícitamente, se podrán mantener dichas obras, siempre que estas se encuentren en buen estado y se facilite a la Autoridad Portuaria la documentación reglamentaria correspondiente.

4.2. Concesiones

Previo a la extinción de la concesión, con una antelación suficiente según se indique en el pliego concesional, la Autoridad Portuaria de Barcelona notificará a la empresa concesionaria su decisión sobre el mantenimiento de las nuevas obras e instalaciones que el concesionario haya ejecutado (no sobre las que pudieran existir previamente al otorgamiento de la concesión), que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria de Barcelona, o sobre su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario a sus expensas. Si no existe notificación formal, deberá entenderse que los nuevos edificios, instalaciones e infraestructuras ejecutados por el concesionario deberán ser demolidas y retiradas, debiendo dejar la superficie en el mismo estado en el que fue entregada.

En líneas generales, para que la APB pueda asumir el mantenimiento de las instalaciones existentes a revertir, se requerirá que el concesionario facilite la siguiente documentación técnica y legal:

DE LAS INFRAESTRUCTURAS O EDIFICIOS	DE CADA INSTALACIÓN SOMETIDA A SEGURIDAD INDUSTRIAL (BT, INCENDIOS, CLIMATIZACIÓN, ACS, FRIGORÍFICAS, ETC.)
• Proyecto constructivo. • Modificaciones introducidas. • Certificado final de Dirección de Obra. • Relación de agentes y proveedores intervinientes en la construcción. • Documentación sobre controles documentales y de recepción de los productos utilizados. • Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio, incluyendo el plan de mantenimiento e inspección.	• Proyecto o memoria técnica. • Certificado de instalación. • Certificado de Dirección Técnica. • Especificaciones e instrucciones de fabricantes. • Registro realizado en Industria para su legalización. • Revisiones realizadas el último año. • Última inspección reglamentaria realizada por un OCA. • Última factura, en el caso de suministros de redes de servicios

• Documentación sobre intervenciones posteriores (reparación, reforma, rehabilitación, refuerzo, ampliación, etc.). • Inspecciones relacionadas con el estado del edificio. <i>En el caso de edificios que por antigüedad u otras causas no dispongan de la documentación anterior, esta podrá sustituirse por un certificado emitido por técnico competente que justifique el estado actual favorable del edificio en base a la evaluación de la capacidad estructural y vida útil residual del edificio, de acuerdo con el art. 25 del Código Estructural</i>	(agua, electricidad, etc.). <i>La documentación podrá variar en cada caso particular dependiendo del tipo de instalación, de la normativa sectorial de seguridad industrial que le aplique y de la potencia de la instalación</i>
---	---

5. Reglamentación de referencia

- *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.*
- *ORDEN FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal.*
- *Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.*
- *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.*
- *Llei 12/2008, del 31 de juliol, de seguretat industrial.*
- *Llei 9/2014, del 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes.*
- *Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos.*
- *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.*
- *Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.*
- *Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.*
- *Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.*
- *Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, por el que se aprueba el Código Estructural.*

Barcelona, 16 de Diciembre de 2025

Jefe de Planificación Territorial y Gestión Técnica de Concesiones

Alejandro Pascual Peaguda