



MINISTERIO
DE FOMENTO

Puerto de Vigo

AUTORIDAD PORTUARIA
DE VIGO

21 MAR. 2005

Registre de SALIDA N.º AGI
Referencia:

Autoridad Portuaria de Vigo

Plaza de la Estrella, 1
36201 VIGO
C.I.F.: Q-366/002-D

Teléfono 986 268 000
Fax 986 268 001
E-mail: apvigo@apvigo.es
www.apvigo.com

RESIDENCIAL MARINA ATLÁNTICA S.A.
Padre Don Rúa, 8 - bajo
36203 - VIGO

Vigo, a 21 de marzo 2005

ASUNTO: Otorgando a RESIDENCIAL MARINA ATLÁNTICA S.A., una concesión administrativa para la construcción y explotación de un Puerto Deportivo en O Salgueirón, término municipal de Cangas del Morrazo, dentro de la zona de servicio del Puerto de Vigo.

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Vigo, en sesión de fecha 25/02/05, visto el informe elaborado por el Director, y en virtud de las facultades que le otorga el art. 40.5.ª) de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, (modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, y por la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general), adoptó la siguiente RESOLUCIÓN:

RESULTANDO QUE:

Por Resolución del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Vigo de fecha 29/12/03 fue aprobado el pliego de bases del concurso público para la selección de la oferta objeto de tramitación de una concesión de dominio público con destino a la construcción y explotación de un puerto deportivo en O Salgueirón, término municipal de Cangas del Morrazo, dentro de la zona de servicio del Puerto de Vigo.

Tras el anuncio de la celebración del referido concurso (B.O.E. nº13, de 15/01/04), el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Vigo en su sesión celebrada el día 27/02/04 resolvió adjudicar dicho concurso a la oferta presentada por la empresa CONSERVAS Y FRIGORÍFICOS DEL MORRAZO S.A.

De acuerdo con la anterior Resolución se procede a iniciar la tramitación del expediente para el otorgamiento de una concesión administrativa. Se somete a información pública el proyecto y demás documentación mediante anuncio en el B.O.E. nº 61 de 11/03/04, no habiéndose presentado ninguna alegación durante el plazo otorgado para ello.

Asimismo el resultado de la información oficial ha sido el siguiente:

- Solicitud de informe a la Xunta de Galicia mediante escritos enviados a la Consellería da Presidencia e Administración Pública, y Consellería de Pesca e Asuntos Marítimos, sin que hasta el día de la fecha se haya recibido informe al respecto.
- Solicitud de informe al Concello de Cangas del Morrazo, contestando éste por escrito de fecha 24/03/04 mediante el cual se aprueba el informe del Arquitecto Municipal que resultaba favorable.
- Solicitud de informe a la Capitanía Marítima de Vigo, contestando ésta por escrito de fecha 12/04/04 de forma favorable, atendiendo a las observaciones que figuran en el informe del Servicio de Seguridad Marítima, en el cual se indicaba:
 1. Las obras deberán balizarse de forma provisional durante su ejecución, y a la finalización de las mismas se procederá al balizado definitivo de acuerdo con las características que se indiquen.
 2. Una vez finalizadas las obras deberá remitirse la información técnica a la Capitanía Marítima de Vigo con el fin de notificar su ubicación y características al Instituto Hidrográfico de la Marina.

3. Antes de su entrada en funcionamiento deberá elaborarse un plan de contingencias por contaminación marina accidental, debiendo disponer de los medios y medidas de prevención y lucha contra la contaminación en cumplimiento del R.D. 253/2004, de 13 de febrero.
4. Eliminar de los usos de las instalaciones la denominación "capitanía", siendo sustituida por "gerencia" u otra, con el fin de eliminar posibles confusiones.

Igualmente, por parte de la Secretaría General para la Prevención de la Contaminación y Cambio Climático del Ministerio de Medio Ambiente, tras la tramitación del correspondiente expediente ambiental, fue dictada, en fecha 29/11/04, Resolución por la que se formula Declaración de Impacto Ambiental, sobre el proyecto "Remodelación y adecuación ambiental de las instalaciones portuarias de la factoría Massó para usos náuticos-recreativos", donde se señala que el proyecto se considera ambientalmente viable, cumpliendo unas condiciones, cuyos aspectos fundamentales se señalan a continuación:

1. Playa de Rodeira. Se deberá realizar un seguimiento batimétrico de la misma con objeto de comprobar si las predicciones realizadas son ciertas. Para realizar dicho seguimiento, que se detalla en la condición 6, será necesario realizar una batimetría inicial de detalle antes del inicio de las obras, que contemplará la playa seca y sumergida hasta la profundidad de cierre. Los perfiles taquimétricos se realizarán en bajamares vivas, mientras que los sondeos batimétricos se realizarán en pleamares vivas con objeto de superponer ambos perfiles.
2. Materiales de cantera. Dique de abrigo y explanada. Los áridos necesarios para la ejecución de las obras procederán de canteras cercanas debidamente autorizadas. El porcentaje de finos de los áridos deberá ser perfectamente despreciable a efectos de no producir turbidez, que en ningún caso podrá superar los límites establecidos en la normativa sobre aguas de baño y producción de moluscos y otros invertebrados marinos. Se podrá establecer un plan de vertidos de áridos al mar en el que se tengan en cuenta la dirección de las corrientes, de tal forma que el potencial aumento de turbidez no afecte a las mencionadas aguas. En caso necesario se podrán utilizar pantallas antiturbidez.
Para el relleno de la explanada prevista, unos 5.000.- m², antes del vertido de material de relleno deberán estar totalmente terminados los cierres perimetrales. Si esto no fuese posible por motivos constructivos, los materiales utilizados deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente.
3. Adecuación del frente litoral. En la adecuación y urbanización del tramo de costa, unos 1.100.- m, dado el uso público al que se destina, y por tratarse de una de las medidas compensatorias propuestas en el estudio de impacto ambiental, se deberá prestar especial atención al cumplimiento de todos los requisitos recogidos en dicho estudio, entre otros, el paseo peatonal, la plaza ajardinada, el pasco pilotado sobre la laja de piedra, y los accesos a la pequeña playa.
4. Red de drenaje. Vertidos desde buques. La superficie destinada a varadero deberá contar con una red de drenaje que recoja las aguas pluviales o, en cualquier caso, una serie de canaletas o conducciones perimetrales que recojan y reúnan las aguas de escorrentía y las dirijan, bien a la red de aguas residuales municipales, bien a un tanque de sedimentación o pozo de gruesos antes de su vertido a la ría. Las aguas residuales generadas durante la explotación deberán conectarse a la red municipal de saneamiento.
Igualmente el puerto deportivo deberá contar con las correspondientes instalaciones MARPOL y las medidas previstas en el Real Decreto 253/2004, de 13 de febrero, por el que se establecen medidas de prevención y lucha contra la contaminación en las operaciones de carga, descarga y manipulación de hidrocarburos en el ámbito marítimo y portuario.
5. Afección a la pesca, marisqueo y recolección de algas. Con objeto de paliar la afección de los caladeros de pesca y la pérdida de fondos marinos para el marisqueo y la recolección de algas comestibles, el promotor deberá compensar a los titulares de autorizaciones para faenar en la zona afectada por las obras, con lo que establezca la administración competente en la concesión de las autorizaciones.
6. Programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental descrito en el estudio de impacto ambiental deberá completarse con datos concretos en lo relativo a la frecuencia de los muestreos y controles, plazos y métodos de medida, debiendo contener los siguientes aspectos:

- Seguimiento anual de la evolución de la playa de Rodeira, como mínimo durante los dos años siguientes al de finalización de las obras en coordinación con la Dirección General de Costas.
 - Control de la calidad del agua durante la fase de construcción, situando estaciones de muestreo en zonas de baño y de producción de moluscos potencialmente afectadas por las obras, y otra en aguas próximas pero no afectadas. Tanto los parámetros a determinar como la frecuencia de los muestreos se ajustará a lo prescrito en la normativa aplicable.
 - Elaboración de un plan de gestión viaria, siempre que el aumento de tráfico de camiones consecuencia de los rellenos sea significativo, adoptando las rutas y franjas horarias que produzcan las menores molestias a la población.
7. Documentación adicional. La Autoridad Portuaria de Vigo remitirá a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, antes de la adjudicación de las obras, un escrito certificando la incorporación en la documentación objeto de contratación, conjuntamente con la partida alzada correspondiente, el compromiso de elaborar los siguientes estudios y documentos:
- Batimetría inicial de la playa de Rodeira, descrita en la condición 1.
 - Proyecto constructivo de adecuación del frente litoral, indicado en la condición 3.
 - Constitución por el promotor de la preceptiva fianza de construcción de modo que, expresamente, se garantice el cumplimiento de sus obligaciones de compensación señaladas en la condición 5.
 - Programa de vigilancia ambiental definitivo, detallado en la condición 6.

Por otra parte, por escrito de fecha 11/11/04, la empresa solicita que el otorgamiento de la concesión, si procede, se realice a nombre de la entidad Residencial Marina Atlántica S.A., dado que las concesiones situadas en la zona de ubicación del puerto deportivo ya han sido transmitidas por su anterior titular, Conservas y Frigoríficos del Morrazo S.A., a esta última sociedad. Solicitado, al respecto, informe del Servicio Jurídico del Estado, éste por escrito de fecha 10/12/04 manifiesta que de acuerdo con el artículo 71 de la Ley 30/92, el principio de conservación de los actos administrativos y el artículo 1256 del Código Civil, no existe obstáculo alguno para que sea sustituido el primitivo titular a cuya instancia se incoó el expediente por otro, con el consentimiento de ambos.

Finalmente hay que señalar que en lo referente al plazo concesional se deberá considerar aquel ofertado por el concursante, treinta y cinco (35) años, tal y como se estableció en el Pliego de Bases del Concurso, y con respecto a las tasas a aplicar se deberá tener en cuenta igualmente la oferta realizada así como la nueva valoración de los terrenos y lámina de agua aprobada para la zona de servicio del Puerto de Vigo, conjuntamente con lo dispuesto en la Ley 48/2003 y Orden FOM/818/2004, de 24 de marzo.

CONSIDERANDO QUE:

Para la aplicación de las tasas, se considera que éstas deben establecerse conforme a lo dispuesto en la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

El titular de la concesión abonará por semestre adelantado a la Autoridad Portuaria de Vigo a partir de la notificación de la presente Resolución y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a la tasa de ocupación privativa del dominio público portuario, calculado a razón de:

- De acuerdo con la zona de ubicación de los terrenos (zona VIII-1 con un valor de 19,10 euros/m²), zona II para la lámina de agua (valorada en 12,82 euros/m²), y el tipo de gravamen del 5% establecido en el artículo 19.4.a).1. de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, resultaría una tasa de aplicación de:
- 0,96 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de terreno actualmente existente.
 - 0,64 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de lámina de agua que sea reconocida como de uso exclusivo de la concesión.
 - 0,32 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de lámina de agua con destino a la afloración de nueva superficie, mientras duren las obras, una vez finalizadas dichas obras la tasa se incrementará hasta los 0,64 euros por metro cuadrado y año.

Esta tasa está sujeta a la bonificación prevista en el artículo 19.9.a) de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, por contemplar el proyecto inversiones en obras de relleno, consolidación y mejora de terrenos, bonificación que se concreta en la ORDEN FOM/818/2004, de 24 de marzo, en su artículo 2, puntos 1 y 2. En ambos casos el porcentaje de bonificación se calcula mediante la aplicación de una fórmula que en el primer caso relaciona la altura media del relleno, el coste medio de dicho relleno, el valor de la superficie objeto de relleno, el tipo de gravamen anual y los años de la concesión. En el segundo caso, inversión en obras de consolidación o mejora de terrenos la fórmula relaciona la inversión unitaria en las obras de consolidación, el valor de la superficie, el tipo de gravamen anual y los años de la concesión.

Ambas bonificaciones, cada una por separado superan el porcentaje del 50%, pero dado que la suma de ambas bonificaciones no puede superar el 50% de la cuota de la tasa, será este porcentaje el que se aplicará a la tasa.

Una vez aplicada la bonificación del 50%, la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario, quedará establecida en:

- 0,48 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de terreno actualmente existente.
- 0,32 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de lámina de agua que sea reconocida como de uso exclusivo de la concesión.
- 0,16 euros por metro cuadrado y año, para la superficie de lámina de agua con destino a la afloración de nueva superficie, mientras duren las obras, una vez finalizadas dichas obras la tasa se incrementará hasta los 0,32 euros por metro cuadrado y año.

Igualmente el concesionario abonará por semestres vencidos a partir de la fecha de reconocimiento final de las instalaciones, una tasa por aprovechamiento especial del dominio público en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios, que se calculará como el resultado de aplicar el uno por ciento (1 %) al volumen de facturación que se genere por todas las actividades que se desarrollen dentro de la concesión. Dicha tasa se liquidará a partir de los datos reales de facturación semestral que el concesionario deberá comunicar, por escrito, dentro de la primera quincena siguiente a cada semestre natural. Como actividad mínima se establece la correspondiente a una facturación anual de seis mil (6.000.-) euros, que servirá de base a la liquidación de esta tasa si la facturación comunicada por el concesionario fuese inferior. De acuerdo con el artículo 28.5.B).b).1º de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, esta tasa no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) de la tasa correspondiente a la ocupación por dominio público.

El incumplimiento, o la inexactitud, de la obligación de suministrar a la Autoridad Portuaria de Vigo los datos relativos a la facturación semestral, será causa de caducidad de la concesión.

Asimismo se facturará conjuntamente con cada una de las tasas anteriores, la tasa por servicios generales, de acuerdo con el porcentaje que se encuentre vigente en cada momento, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de Régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

El valor de dichas tasas se encuentran referidas al año 2004.

Con fecha 14/12/04, se sometió al solicitante las condiciones en las que se podría otorgar la concesión solicitada, las cuales fueron aceptadas por escrito de fecha 17/12/04.

EN CONSECUENCIA:

El Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Vigo ha acordado lo siguiente:

Otorgar a **RESIDENCIAL MARINA ATLÁNTICA S.A.**, una concesión administrativa para la construcción y explotación de un puerto deportivo en O Salgueirón, término municipal de Cangas del Morrazo, dentro de la zona de servicio del Puerto de Vigo, y que serían las siguientes:

Disposiciones generales.

1ª. La presente concesión, que no supone cesión del dominio público portuario estatal ni de las facultades dominicales del Estado, se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, y la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, y demás disposiciones aplicables a las concesiones sobre dominio público portuario estatal.

2ª. Esta concesión se otorga por un plazo de treinta y cinco (35) años, salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente al de la fecha de notificación al concesionario de la presente Resolución.

3ª. El otorgamiento de esta concesión no exige 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, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

4ª. El concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al dominio público portuario estatal concedido y a las obras y actividades que en este dominio público se desarrollen, especialmente las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al paso para el ejercicio de la vigilancia litoral ni de las demás servidumbres públicas que procedan.

5ª. Dentro del plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de la notificación de la presente Resolución, el concesionario deberá consignar en la Autoridad Portuaria, y a disposición de la Presidencia de la misma, la fianza definitiva o de construcción, equivalente al 5 por 100 (5 %) del presupuesto total de las obras, en metálico o aval bancario, en cuyo caso, la Autoridad Portuaria podrá exigir en su formalización los requisitos que estime convenientes, debiendo expedirse los oportunos resguardos en favor del concesionario. Si el concesionario no desea retirar la fianza provisional puede completar ésta hasta la cantidad indicada.

La fianza definitiva o de construcción responderá, no solo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión, incluyendo expresamente la garantía del cumplimiento de las obligaciones de compensación a los titulares de autorizaciones para faenar en la zona afectada por las obras, de acuerdo con lo que establezca la administración competente en la concesión de dichas autorizaciones.

En el mismo plazo de treinta días, el concesionario queda obligado, donde proceda, a satisfacer el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a cuyo efecto se presentará ante la oficina liquidadora que corresponda la autoliquidación del Impuesto e ingresará su importe.

La concesión no surtirá efectos hasta que el titular no cumpla las obligaciones establecidas en los párrafos anteriores, quedando en otro caso la fianza provisional a favor de la Autoridad Portuaria.

Proyecto y ejecución de las obras.

6ª. Las obras se realizarán con arreglo al "proyecto básico de remodelación y adecuación ambiental de las instalaciones portuarias de la factoría Massó para usos náutico-recreativos", suscrito en Vigo, en febrero de 2004, por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, D. Manuel Cameáns Rodríguez, y el proyecto de construcción que lo complete.

7ª. La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, quien deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas, a un técnico competente, según se acreditará ante la Autoridad Portuaria. El mencionado técnico deberá aportar el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el R.D. 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad en las obras de construcción, la entidad concesionaria, como promotora de la obra, y antes del inicio de la misma, designará un coordinador en materia de seguridad y

salud, siendo total responsabilidad de dicha entidad el cumplimiento del citado R.D., así como de la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales.

8ª. El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de nueve (9) meses, debiendo quedar aquéllas totalmente terminadas en el plazo de veinticuatro (24) meses, contados ambos desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución.

9ª. El concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por los Servicios Técnicos competentes, con asistencia del interesado y del técnico por él designado, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie ocupada, correspondiendo a la Dirección de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede.

Si el proyecto inicialmente presentado por el concesionario tuviera, a juicio de los Servicios Técnicos de la Autoridad Portuaria, únicamente el carácter de básico, es decir, que no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución, el concesionario, antes del replanteo de las obras, deberá presentar el proyecto de construcción.

Este proyecto de construcción deberá ser examinado por los Servicios Técnicos competentes de la Autoridad Portuaria para comprobar que es suficientemente completo y que no altera el proyecto básico sometido a información pública. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción difiera substancialmente del proyecto básico sometido a información pública, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) Obligar al concesionario a que adapte el proyecto de construcción al básico.
- b) Someter el proyecto de construcción a información pública y a los trámites pertinentes para la modificación de concesiones.

La concesión no surtirá efectos hasta que la Dirección de la Autoridad Portuaria dé su conformidad al proyecto de construcción.

10ª. Si transcurrido el plazo señalado en la condición 8ª para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado por causas no justificadas, a juicio de la Autoridad Portuaria, ésta declarará la caducidad de la concesión, quedando a su favor la fianza de construcción. En el supuesto de que el concesionario acredite que no ha iniciado las obras en el plazo establecido porque se le han denegado, por parte de otros organismos públicos, las licencias, permisos u otras autorizaciones necesarias, podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la fianza de construcción.

En todo caso, el concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para el inicio de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria siempre que existan razones que justifiquen la demora en la iniciación de las obras.

11ª. Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras fijado en la condición 8ª, sin causa justificada a juicio de la Autoridad Portuaria, ésta declara la caducidad de la concesión, quedando a su favor la fianza de construcción.

El concesionario podrá solicitar la prórroga del plazo establecido para la terminación de las obras, que será otorgada por la Autoridad Portuaria si considera que la demora en la finalización de las obras está suficientemente justificada.

12ª. La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto previsto en la condición 6ª. Si se apreciara la existencia de desviaciones en relación con el proyecto, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y podrá la Autoridad Portuaria acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

13ª. Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia de los Servicios Técnicos competentes de la Autoridad Portuaria y del concesionario y su técnico, levantándose plano y acta, que serán elevados a la Dirección de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede. En el acta se recogerá las superficies exactas tanto de terrenos como de lámina de agua ocupadas por la concesión, a las que se aplicarán las tasas que figuran en la condición 16ª.

Si la Dirección de la Autoridad Portuaria observase que las obras construidas presentan variaciones sensibles, pero no sustanciales, sobre las obras incluidas en el proyecto definido en la condición 6ª, que pudieran suponer una modificación de la concesión otorgada, deberá informar al Presidente, quién elevará dicho informe a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria. Este podrá aprobar el reconocimiento final de las obras si estima que la modificación no es sustancial, y por tanto no se requiere una nueva tramitación tal y como se recoge en el artículo 113 de la Ley 48/2003, de 26 noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general. Si el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria exigiese al concesionario que adaptase las obras al proyecto aprobado, y el concesionario no lo hiciese en el plazo que dicho Consejo establezca, se procederá a la incoación del expediente de caducidad de la concesión.

14ª. La fianza de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez haya transcurrido un año desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y se haya constituido la fianza de explotación a la que se hace referencia en la condición 27ª.

Conservación de las obras.

15ª. El concesionario queda obligado a conservar las obras y terrenos concedidos en perfecto estado de utilización, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras y terrenos concedidos y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria podrá incoar el expediente sancionador correspondiente de conformidad con el capítulo III del título IV de la Ley 27/1992. Si el concesionario no ejecutara las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la concesión.

Cuando el concesionario obligado a ello no lleve a cabo las obras de conservación que se le ordenen por la Autoridad Portuaria, ésta, de conformidad con los artículos 95 y 98 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras, siendo el importe de los gastos, así como los daños y perjuicios, a cargo del concesionario.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la presente concesión, siempre que se deba a causa fortuita o de fuerza mayor, dará derecho al concesionario para optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere al plazo concesional primeramente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Autoridad Portuaria, la que podrá, en todo caso, obligar al concesionario a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

Tasas y gastos a abonar por el concesionario.

16ª. El concesionario abonará por semestres adelantados, a la Autoridad Portuaria de Vigo a partir de la notificación de la presente Resolución, y en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria, el importe correspondiente a la tasa por ocupación privativa del dominio público portuario estatal, calculado a razón de:

- 0,48 euros por metro cuadrado y por año, en concepto de ocupación de la superficie de terreno existente en el momento de ser otorgada la concesión.
- 0,16 euros por metro cuadrado y por año, en concepto de ocupación de lámina de agua con destino a la afloración de nuevas superficies, mientras duren las obras que hagan posible dicha afloración.
- 0,32 euros por metro cuadrado y por año, en concepto de ocupación de lámina de agua una vez hayan finalizado las obras a que se refiere el punto anterior.
- 0,32 euros por metro cuadrado y por año, en concepto de ocupación de lámina de agua que sea reconocida como de uso exclusivo de la concesión.

Igualmente, el concesionario, abonará por semestres naturales vencidos a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras e instalaciones, una tasa por aprovechamiento especial del dominio público portuario estatal en el ejercicio de actividades comerciales, industriales o de servicios, que se calculará como el resultado de aplicar el uno por ciento (1 %) al volumen de facturación que se genere por todas las actividades que se desarrollen dentro de la concesión. Dicha tasa se liquidará a partir de los datos reales de facturación semestral que el concesionario deberá comunicar, por escrito, dentro de la primera quincena siguiente a cada semestre natural. Como actividad mínima se establece la correspondiente a una facturación anual de seis mil (6.000.-) euros, que servirá de base a la liquidación de esta tasa si la facturación comunicada por el concesionario fuese inferior.

El incumplimiento, o la inexactitud, de la obligación de suministrar a la Autoridad Portuaria de Vigo los datos relativos a la facturación semestral, será causa de caducidad de la concesión.

De acuerdo con el artículo 28.5.B).b).1º. de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, esta tasa no podrá ser inferior al veinte por ciento (20%) de la tasa correspondiente a la ocupación por dominio público.

Asimismo se facturará en cada uno de los periodos que corresponda la tasa por servicios generales, de acuerdo con el porcentaje que se encuentre vigente en cada momento, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

El valor de estas tasas se halla referido al año 2004, no estando incluidas las cuotas de los impuestos que sean exigibles según el territorio donde se encuentre el puerto (Impuesto sobre el Valor Añadido, en la Península y Baleares), debiendo aplicarse a dichos valores los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Estas tasas podrán ser revisadas conforme a la legislación vigente en cada momento, en la misma proporción que las variaciones que experimenten los valores de las bases utilizadas para fijarlas, y en los términos que establezcan las normas reguladoras de las mismas. En el período comprendido entre el otorgamiento y la primera revisión, o entre dos revisiones consecutivas, las tasas serán actualizadas anualmente en la misma proporción que se establezca en la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la fianza, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Los tráficos portuarios que utilicen las instalaciones objeto de la concesión estarán sujetos al pago a la Autoridad Portuaria de todas las tasas y tarifas que legalmente sean de aplicación.

17º. Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán a cuenta del concesionario.

Los gastos que se originen por el replanteo y el reconocimiento de las obras, así como por la inspección y vigilancia de las mismas, serán también de cuenta del concesionario.

Destino de la concesión.

18º. La concesión se destinará a la instalación y explotación de un puerto deportivo, en el que se prestarán los servicios que a continuación se relacionan. El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados.

- La puesta a disposición de las embarcaciones deportivas y de recreo de puestos de amarre, unidos directamente a tierra mediante pantalanes y rampas para el desembarque y embarque de tripulaciones y pasajeros con equipaje y pertrechos.
- El suministro a las embarcaciones de agua potable, energía eléctrica y combustibles.
- La puesta a disposición de las embarcaciones de un área para su carenaje y reparaciones en seco con medios de izada y de traslado adecuados.
- La puesta a disposición de los usuarios de una zona de estacionamiento de vehículos terrestres concordante con los puestos de amarre.
- La recogida de basuras y la recepción de residuos sólidos y líquidos contaminantes procedentes de

las embarcaciones o de los locales en tierra, y su traslado al lugar de vertido o de tratamiento, adecuado.

- La puesta a disposición de los usuarios de servicios higiénicos, que incluirán inodoros, urinarios, lavabos y duchas.
- La puesta a disposición de los usuarios de un autoservicio de lavandería.
- La puesta a disposición de los usuarios de un servicio de información y de recogida de correo apartado o lista, con destino a las embarcaciones, así como de teléfono, telefax, radio, y correo electrónico.
- Los servicios contra incendios, de vigilancia, seguridad, policía y protección civil portuarios, siempre que no impliquen ejercicio de autoridad.
- Los servicios de iluminación general y de balizamiento de la Dársena y de las obras e instalaciones de su interior.
- Los servicios de limpieza de las aguas interiores de la Dársena y de las exteriores que hubiesen sido afectadas por ellas.
- Otros servicios complementarios como sistema de internaje de embarcaciones a flote, acceso inalámbrico a internet en todo el puerto, y recogida de residuos líquidos procedentes de los inodoros químicos de las embarcaciones.

Explotación de la concesión.

19ª. La explotación del puerto deportivo se regirá por el presente pliego de condiciones de la concesión que incluye como Anexo el "Reglamento de Explotación del puerto deportivo O Salgueirón," que fue propuesto en su oferta por el concesionario y que ha sido aceptado por la Autoridad Portuaria de Vigo, así como por cualquier otra normativa que sea de aplicación en el otorgamiento de concesiones de dominio público portuario estatal.

20ª. El concesionario gestionará la instalación y prestará los servicios en ella autorizados a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria de Vigo en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario, ni de los daños y perjuicios causados por éste a terceras personas.

El concesionario garantizará la seguridad de personas, bienes y embarcaciones existentes en la superficie de agua y en las ocupaciones en tierra concedidas, en relación con las operaciones propias de la explotación del puerto deportivo.

Durante la vigencia de la concesión, el concesionario está obligado a contratar y mantener un seguro por daños a terceros y responsabilidad civil, con una compañía de reconocida solvencia, que incluya también las garantías citadas en el párrafo anterior y los derechos que pudieran corresponder a los titulares de puntos de amarre de uso preferente, y a los titulares de uso y disfrute de locales, en caso de extinción del contrato. El importe mínimo será de 1.202.024 euros, debiendo presentar el correspondiente justificante dentro del plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la concesión.

Independientemente de lo anterior, el concesionario deberá suscribir un seguro por daños propios por un importe mínimo de 150.253 euros, y entregar el justificante en el mismo plazo de tres (3) meses.

Estos importes podrán ser revisados cada cinco (5) años por la Autoridad Portuaria en función de la actividad y bienes gestionados por el concesionario.

Con independencia de los riesgos cubiertos por las pólizas de seguro suscritas, el concesionario será responsable de los riesgos antes descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

21ª. Las condiciones incluidas en este Pliego recogen exclusivamente las condiciones particulares que deben observarse en la explotación del puerto deportivo. Serán de aplicación, además, todas aquellas normas vigentes que, con carácter general, regulen las operaciones portuarias, así como las que se promulguen en el futuro.

El concesionario no podrá, en ningún caso, prestar en la concesión servicios distintos de los que hayan sido autorizados previamente por la Autoridad Portuaria de Vigo. Asimismo la Autoridad Portuaria de Vigo, por exigencias racionales de la explotación portuaria, podrá ordenar la prestación de algún servicio distinto a los contratados.

22ª. El concesionario tiene la exclusiva de los servicios a prestar en el recinto de la concesión para embarcaciones deportivas y de recreo.

Los servicios a prestar estarán de acuerdo con las Reglas generalmente aceptadas o contrastadas. El concesionario queda obligado a realizar su actividad con arreglo a lo establecido en el presente Pliego de Condiciones, no pudiendo introducir innovaciones que no hayan sido aprobadas por la Autoridad Portuaria de Vigo, con la debida justificación y experimentación previa a su puesta en uso.

El concesionario tiene la obligación de colaborar con la Autoridad Portuaria de Vigo en el estudio de las mejoras en la prestación, sin que las mismas supongan carga económica adicional con respecto a las establecidas en el contrato. Además puede, por propia iniciativa, proponer cambios que en ningún caso podrán implicar detrimento de la prestación del servicio.

La actividad de la dársena en operaciones marítimas se desarrollará, sin interrupción, durante las 24 horas del día, los siete días de la semana. Para el resto de los servicios a prestar la actividad se desarrollará, como mínimo, en horario de 09-14 horas y 16-20 horas, salvo en aquellos servicios que su horario esté sujeto al cumplimiento de ordenanzas concretas.

No obstante, bajo petición razonada del concesionario y por razones económicas, el horario de las operaciones terrestres podrá ser limitado por la Autoridad Portuaria.

Para su adecuada explotación, la zona de servicio del puerto deportivo se considerará dividida, física y jurídicamente, en puestos de amarre de diferentes tipos, así como en locales aptos para su uso y disfrute individualizado.

El concesionario podrá transferir, o ceder, el uso y disfrute de los locales y los derechos de uso preferente de los puestos de amarre, a excepción de los de uso público general y de los de libre disposición de la Autoridad Portuaria de Vigo, con los plazos y limitaciones propias de las condiciones de la concesión, y con su extinción simultánea con la misma. No obstante, el concesionario continuará asumiendo ante la Autoridad Portuaria de Vigo todos los derechos y obligaciones, ya que dichas actuaciones no implican transferencia ni cesión de parte alguna del dominio público portuario concedido.

El concesionario queda obligado a destinar al uso público, como mínimo, un número de amarres de los de cada tamaño, igual al veinte por ciento (20 %) de los mismos, sin más exigencias para el usuario que el abono al concesionario de las tarifas correspondientes y de la repercusión de los gastos comunes. Los atraques de uso público y los de libre disposición de la Autoridad Portuaria de Vigo (el 1% del total de los puestos de amarre de la instalación) que se contabilizarán como de uso público, serán siempre los mismos y coincidirán con los reseñados en el plano de "Distribución de zonas y amarres públicos y reservados" aprobado por la Autoridad Portuaria, debiendo quedar claramente señalizados con carteles legibles desde la entrada de la Dársena.

El concesionario no autorizará a un mismo usuario la utilización de un amarre de uso público más de quince (15) días en los meses de junio, julio, agosto y septiembre, ni más de un mes en el resto del año.

Cualquier transferencia o cesión de los derechos de uso y disfrute de los locales requerirá la autorización previa de la Autoridad Portuaria de Vigo la cual, en la resolución que adopte, apreciará discrecionalmente la conveniencia de aceptar la actividad a la que se pretende destinar. Todo ello sin perjuicio de que los usos de los locales deberán estar siempre vinculados a la navegación deportiva o de recreo. La falta de autorización administrativa previa determinará la ineficacia ante la Autoridad Portuaria de Vigo del negocio jurídico, pudiendo ésta acordar el cese de la explotación del local.

Las transferencias o cesiones de derechos de uso preferente de los puestos de amarre, o del uso y disfrute de los locales, serán inscritas, a nombre de sus respectivos titulares, mediante la presentación del correspondiente documento que así lo acredite, en un Libro Registro que, debidamente foliado y sellado por Notario, se llevará por el concesionario. En dicho Libro Registro, en folio independiente para cada puesto de atraque o local, se hará constar, mediante la correspondiente diligencia, el nombre del primer titular y de los sucesivos, su D.N.I., pasaporte o carta de identidad y nacionalidad, así como los domicilios que tengan señalados para recibir notificaciones.

La inscripción en este Libro Registro será obligatoria para poder ser titular del derecho de uso preferente de un puesto de amarre, o del uso y disfrute de un local.

Dicho Libro Registro estará a disposición de cualquier interesado.

Los titulares de derechos de uso preferente de puertos de amarre, podrán permitir a terceras personas la utilización temporal de su puesto de amarre, y de los servicios inherentes al mismo, previa autorización del concesionario y con arreglo a las tarifas que éste tenga aprobadas, aplicables a dichos titulares.

El concesionario podrá, circunstancialmente, afectar al uso público por los periodos en que no se utilicen, además de los puestos de amarre señalados para el mismo, algunos de los de carácter reservado, con sujeción a las mismas tarifas y gastos comunes aplicables a las embarcaciones en tránsito.

Los servicios se prestarán en condiciones de absoluta normalidad, suprimiendo las causas que originen molestias, inconvenientes o peligrosidad para los usuarios, salvo que la adopción de las medidas obedezca a razones de seguridad o de urgentes reparaciones. Los servicios sólo podrán suspenderse por el concesionario por causas excepcionales debidas a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la Autoridad Portuaria le imponga para la reanudación inmediata de los servicios, sin que proceda indemnización alguna.

No obstante, el concesionario podrá suspender temporalmente la prestación de los servicios a sus deudores o a los de la Autoridad Portuaria.

Serán de aplicación al concesionario y a los usuarios, las disposiciones portuarias de carácter general y Reglamento General de Servicio y Policía del Puerto de Vigo.

El concesionario llevará un libro sellado y foliado por la Autoridad Portuaria de Vigo en el que se reflejarán diariamente los barcos atracados en puestos de amarre de uso público, los servicios prestados a todos los usuarios, y las tarifas cobradas o devengadas por la prestación de los mismos. Este libro deberá exhibirse a requerimiento del Director de la Autoridad Portuaria o persona en quien delegue, y podrá llevarse por procedimientos informáticos siguiendo un sistema que se autorice por la Autoridad Portuaria.

El concesionario deberá facilitar a la Autoridad Portuaria cuantos datos se le requieran relativos a la explotación de la concesión.

El concesionario tendrá expuestas al público copias de los siguientes documentos debidamente sellados por la Autoridad Portuaria de Vigo: "Tarifas máximas, reglas de aplicación y revisión"; "Reglas de Explotación del puerto deportivo O Salgueirón, Cangas"; y "Plano de distribución de zonas de amarre públicos y reservados", aprobado por la Autoridad Portuaria.

Los servicios se prestarán mediante personal capacitado que irá decorosamente ataviado y seguirá cuantas normas relativas a higiene, limpieza o policía dicte tanto la Autoridad Portuaria de Vigo como las Autoridades competentes por razón de la materia.

Los servicios serán prestados de forma general por el concesionario sin que puedan ser arrendados a terceros, sin perjuicio de que, para prestaciones accesorias, pueda contratar la colaboración de otros empresarios.

El concesionario queda obligado al cumplimiento de las obligaciones que le impone la Legislación vigente en materia tributaria y de Seguridad Social.

El concesionario queda obligado al estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales (en adelante R.P.R.L.), Ley 31/1995, de 8 de noviembre, y la reglamentación y normativa vigente que la desarrolla. El cumplimiento de dicha Ley será responsabilidad del concesionario, tanto a efectos de sus propios trabajadores, como de los trabajadores de las empresas subcontratistas. La Autoridad Portuaria de Vigo no asume las obligaciones derivadas del incumplimiento por el concesionario de lo estipulado en la L.P.R.L. Serán por cuenta del titular todas las obligaciones derivadas del cumplimiento de dicha normativa.

Con objeto de garantizar el cobro de los servicios a prestar, el concesionario podrá exigir el depósito previo o pago por adelantado a aquellos usuarios que no hubieran satisfecho puntualmente las tarifas por servicios prestados con anterioridad.

Los puestos de amarre se destinarán exclusivamente a embarcaciones deportivas o de recreo dedicadas a la navegación, quedando expresamente prohibida su ocupación con embarcaciones-restaurante o embarcaciones - discoteca fijas.

El recinto portuario objeto de la presente concesión debe ser, en general, de acceso restringido, limitándose el mismo a los usuarios de las instalaciones náuticas que en él se establezcan, y a las personas debidamente autorizadas, debiendo el concesionario establecer un sistema eficaz de control de acceso a dicho recinto, de conformidad con las instrucciones que dicte la Dirección de la Autoridad Portuaria.

El concesionario facilitará al personal de la Autoridad Portuaria de Vigo el acceso, en cualquier momento, a las instalaciones y dependencias objeto de la concesión.

23ª. El concesionario se encargará de la limpieza, recogida y traslado a vertedero, o a planta de tratamiento, de los residuos sólidos y líquidos generados por él o por cualquier usuario de las instalaciones. En la eliminación de los residuos líquidos o sólidos, el concesionario cuidará de que se utilicen los recipientes adecuados para la recogida de los distintos tipos.

Se prohíbe expresa y terminantemente tanto el vertido al mar como la acumulación de residuos en montones o celdas abiertas.

El concesionario deberá ajustarse a las instrucciones que pueda disponer la Dirección de la Autoridad Portuaria de Vigo, en cuanto a las labores de mantenimiento o limpieza.

Si el concesionario no realizara los trabajos de limpieza y mantenimiento en los plazos establecidos, la Autoridad Portuaria de Vigo podrá encargar dichos servicios u obras a terceros, o bien realizarlos con sus propios medios, debiendo satisfacer el concesionario cuantos gastos se produzcan por este motivo, quedando obligado a aceptar las liquidaciones que a tal efecto se le presenten, con independencia de la aplicación de la sanción que corresponda.

La fianza constituida por el concesionario responderá del pago de esos gastos, sin menoscabo de cualquier acción tendente al cobro de la deuda, de acuerdo con la normativa vigente.

El aspecto de la fachada de los edificios amparados por esta concesión no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, aparatos de aire acondicionado, etc), salvo que exista previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria de Vigo.

A título meramente indicativo y no exhaustivo, se describen las principales operaciones que en todo caso deberán obligatoriamente realizarse:

OPERACIONES

PERIODICIDAD

Lamina de agua

Mantenimiento de calados	Anual
Limpieza de lámina de agua	Mensual
Eliminación de la lámina de agua de elementos flotantes, manchas, etc.	Diaria

Muelles y pantalanes de atraque

Revisión y puesta a punto de defensas con sustitución en caso necesario	Mensual
Revisión de argollas, bitas, etc con sustitución en caso necesario	Trimestral
Pintura de elementos metálicos (dos capas de imprimación y acabado)	Anual
Pintura de las pasarelas así como de la madera de las plataformas	Anual
Pintura de argollas, bitas, etc (dos capas de imprimación y acabado)	Anual
Eliminación de residuos sólidos y líquidos	Diaria

24ª. El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios de los servicios unas tarifas de cuantía inferior o igual a las ofertadas en el documento presentado al concurso titulado "Tarifas máximas, reglas de aplicación y revisión", actualizadas en cada momento según la regla de revisión aprobada.

Cualquier otro servicio que pretenda prestar el concesionario dentro de la concesión y que dé origen a facturación a terceros, deberá ser propuesto a la Dirección de la Autoridad Portuaria a fin de realizar, si procede, su estudio contradictorio y tramitar su aprobación por el Consejo de Administración de dicha Autoridad Portuaria.

Los gastos comunes del puerto deportivo que tengan que repartirse entre titulares de derechos de uso preferente de puestos de atraque, el concesionario titular de los de uso público y los titulares del uso y disfrute de los locales, tendrán que ser valorados, asignados y controlados por una Asamblea de usuarios regulada en el "Reglamento de Explotación del puerto deportivo O Salgueirón, Cangas", anejo a este Pliego de Condiciones de la concesión. Anualmente el concesionario comunicará a la Autoridad Portuaria de Vigo el coste total de gastos comunes y el reparto efectuado.

La facturación de los servicios se efectuará con arreglo a las conceptos que figuren en las tarifas que se aprueben, o a conceptos similares que permitan su inmediata correspondencia con los tarifados, y en impresos normalizados. La facturación de hará por duplicado ejemplar de forma que pueda ser inspeccionada y contrastada por la Autoridad Portuaria de Vigo, que tendrá acceso en todo momento a dicha información.

La facturación por tarifas y por repercusión de gastos comunes efectuada por el concesionario, es independiente de la que corresponda realizar a los usuarios del puerto deportivo por la Autoridad Portuaria de Vigo según la condición 16ª de este mismo Pliego de condiciones, o por otras Administraciones Públicas en uso de sus competencias.

25ª. Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas al concesionario, la Dirección de la Autoridad Portuaria de Vigo podrá acordar las visitas de inspección que considere oportunas a las instalaciones y dependencias de la concesión, y podrá levantar, si lo estima necesario, las oportunas actas

en presencia de su titular, si compareciere. Asimismo, el concesionario estará obligado a suministrar a la Autoridad Portuaria de Vigo la información que le sea requerida para conocer si se halla incurso en alguna de las circunstancias del artículo 20 de la vigente Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos de las Administraciones Públicas.

El concesionario remitirá a la Autoridad Portuaria de Vigo, con la periodicidad que ésta establezca, los datos y resúmenes que considere necesarios a efectos estadísticos.

El concesionario estará obligado a colaborar con la Autoridad Portuaria de Vigo, a requerimiento de ésta, en la realización de cuantos estudios se lleven a cabo orientados al análisis de los servicios y a la mejora de la eficiencia de los mismos.

26ª. El concesionario gestionará la actividad de la concesión a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. También serán a su cargo los gastos de electricidad, agua, servicio telefónico, recogida de basuras y cualesquiera otros necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que esta ocasione, así como la contratación de los correspondientes servicios, las acometidas y el pago de los derechos correspondientes.

27ª. En el plazo de un año a contar desde el día en que el concesionario tenga notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar en la Autoridad Portuaria una fianza de explotación de cuarenta y cinco mil (45.000.-) euros. La fianza de explotación se podrá consignar en metálico o aval bancario a disposición de la Presidencia de la Autoridad Portuaria.

Esta fianza de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de esta concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la fianza, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión. El mismo régimen será aplicable a la fianza de construcción.

La fianza de explotación se actualizará cada cinco años en proporción a la variación experimentada por el índice general de precios al consumo para el conjunto nacional total (IPC) durante ese período.

28ª.- El titular de la concesión, está obligado a obtener de los Organismos correspondientes y mantener al día los permisos, licencias, planes y certificados que establezca la legislación vigente en cada momento en materia de seguridad y salud, de condiciones medioambientales y de prevención contra la contaminación correspondientes a su actividad.

El concesionario deberá cumplir con todo lo establecido en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y especialmente a lo dispuesto en su artículo 24 sobre coordinación de actividades que ha sido desarrollado mediante el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero.

El concesionario está obligado a presentar cualquier documento relacionado con los párrafos anteriores, debidamente actualizado, siempre que el Director de la Autoridad Portuaria de Vigo así se lo requiera.

29ª.- Con objeto de su integración en el Plan de Emergencia Interior del Puerto de Vigo, el concesionario deberá presentar en un período no superior a tres (3) meses, contados desde la fecha de reconocimiento final de las instalaciones, un Estudio de Seguridad en el que se incluyan análisis y consecuencias de los riesgos, en función de su actividad y el correspondiente Plan de Emergencia, aprobados por la Autoridad competente.

Igualmente, el concesionario, conforme con lo dispuesto en el artículo 129.2, de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, deberá contar con los medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marina, atmosférica y terrestre, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable.

30ª. La falta de utilización, durante un período de un año, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a justa causa. Corresponde a la Autoridad Portuaria, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de las obras y bienes concedidos. A este objeto, el concesionario queda obligado, antes de que

transcurra el año, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las causas que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si la Autoridad Portuaria considera inadecuadas las causas alegadas por el concesionario, incoará expediente de caducidad de la concesión.

31ª. 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 concesionario 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.

32ª. Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

Cambios de titularidad.

33ª.- De conformidad con el artículo 117.2 de la Ley 48/2003, de 26 noviembre, de Régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general, el concesionario podrá transmitir por actos "inter vivos" la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, entendiéndose que quien se subrogue en sus derechos asumirá también las obligaciones que se imponen en las cláusulas de esta concesión. Para que la Autoridad Portuaria autorice la transmisión de una concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- b) Que el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión.
- c) Que desde su fecha de otorgamiento, haya transcurrido al menos un plazo de dos años. Excepcionalmente la Autoridad Portuaria podrá autorizar su transmisión antes de que transcurra dicho plazo, siempre que se haya ejecutado al menos un 50 por ciento de las obras que, en su caso, hayan sido aprobadas.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria.

En el supuesto de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en el plazo de tres (3) meses, a contar desde el momento en que aquella tenga conocimiento de la adjudicación.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, exigirá la autorización de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad, conforme al art. 77.1 de la Ley 48/2003.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se transforme, se fusione con otra o se escinda, se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo por tanto necesaria la autorización expresa a que se refiere el párrafo anterior.

Si la sociedad titular cambia únicamente de denominación social, estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

34ª. En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse en los derechos de aquel en el plazo de un año.

Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria de Vigo se entenderá que renuncian a la concesión.

Si fuesen varios los herederos, estos designarán un representante a efectos de las relaciones entre la comunidad hereditaria y la Autoridad Portuaria.

Constitución de hipotecas.

35ª. La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria.

Extinción de la concesión.

36ª.- La concesión se extinguirá por las siguientes causas, conforme al artículo 121 de la Ley 48/2003, de 26 noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular.
- e) Disolución o extinción de la sociedad, salvo en los supuestos de fusión o escisión.
- f) Revocación
- g) Caducidad.
- h) Rescate
- i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

37ª. En el caso de extinción por vencimiento del plazo concesional, la Autoridad Portuaria, antes de que falten seis meses para la fecha del vencimiento, decidirá sobre el mantenimiento de las instalaciones o su levantamiento y retirada por el concesionario y a las expensas de éste. Si la Autoridad Portuaria no se pronunciara expresamente sobre el particular se considerará que ha optado por su demolición, sin perjuicio de que en cualquier momento pueda manifestarse explícitamente.

38ª. Si la Autoridad Portuaria decidiese el mantenimiento de las obras e instalaciones, éstas revertirán gratuitamente y libres de cargas a la Autoridad Portuaria en la fecha de vencimiento, pudiendo el concesionario retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, levantada de conformidad y en el cumplimiento de la condición 13ª, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esta obligación, responderá la fianza de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo, de conformidad con el artículo 48 de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante de 24 de noviembre de 1992.

39ª. Si la Autoridad Portuaria hubiese decidido el levantamiento de las obras e instalaciones, el concesionario queda obligado a realizarlo a su costa en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al del vencimiento de la concesión. Del cumplimiento de esta obligación responderá la fianza de explotación.

De la recepción por la Autoridad Portuaria de los terrenos revertidos se levantará la correspondiente acta en presencia del concesionario, si compareciere, en la que se reseñará si el estado en que quedan los terrenos es el ordenado por la Autoridad Portuaria.

Si el concesionario no hubiese procedido a la demolición y retirada de las instalaciones, a satisfacción de la Autoridad Portuaria, ésta ejecutará a costa del concesionario, subsidiariamente, los trabajos no realizados.

En el caso de que el concesionario no abonase voluntariamente los gastos de la demolición y retirada de las instalaciones realizadas subsidiariamente por la Autoridad Portuaria y la fianza de explotación no fuese suficiente, se podrá utilizar el procedimiento de apremio citado en la condición anterior.

40ª. En el caso de que los terrenos de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras declaradas de utilidad pública o para el cumplimiento de exigencias de los servicios y, para realizar aquellas o atender a éstos, fuera preciso utilizar o destruir las obras autorizadas por la presente concesión, la Autoridad Portuaria podrá rescatar la concesión antes del vencimiento, de conformidad con el

artículo 124 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general. El concesionario podrá además retirar libremente aquellos elementos existentes en la concesión que no hubieran sido relacionados en el acta de reconocimiento final de las obras que no estén unidas de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo, salvo que la Autoridad Portuaria decida también su rescate.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la fianza de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya podido incurrir.

41ª.- Las concesiones pueden ser revocadas por la Autoridad Portuaria, sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes de su otorgamiento que impliquen la imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute de la concesión y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la reversión del título de otorgamiento.

42ª.- Serán causa de Caducidad, los siguientes incumplimientos, conforme al artículo 123 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general:

- 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 la Autoridad Portuaria durante un plazo de 12 meses.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de 12 meses, a no ser que obedezca a justa causa.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10 por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No reposición o complemento de las garantías definitiva o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Los incumplimientos de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título de otorgamiento.

43ª.- El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo preceptuado en las disposiciones vigentes sobre la materia, pudiendo el Director de la A.P. adoptar las medidas de carácter provisional que estime convenientes.

La declaración de caducidad de la concesión comportará la pérdida de las garantías constituidas y sin derecho a indemnización alguna.

44ª.- A la extinción de la concesión, la Autoridad Portuaria tomará posesión de las obras e instalaciones del local, pudiendo obtener de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del suministro.

45ª.- Cuando por extinción de la concesión, se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente los derechos personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el terreno, obras e instalaciones de dominio público concedidos objeto de la reversión. Tampoco asumirá la Autoridad Portuaria ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido; sin que por tanto pueda en forma alguna entenderse que la reversión implica la sucesión de empresa prevista en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, ni que la Autoridad Portuaria sea el empresario principal de la actividad realizada por el titular de la autorización, a los efectos del artículo 42 de dicho texto refundido.

El titular de la concesión podrá retirar libremente aquellos elementos existentes en la concesión que no hubieran sido relacionados en el Acta de entrega del local y no estén unidos de manera fija al inmueble, siempre que con ello no se produzcan quebrantamiento ni deterioro del mismo, y salvo que la Autoridad Portuaria decida también su rescate.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la fianza de explotación, a solicitud del concesionario, con la deducción en su caso de las cantidades que deba hacer efectivas por las responsabilidades en que haya podido incurrir.

Sanciones.

46º.- El incumplimiento de las condiciones de la concesión sin perjuicio de su caducidad, podrá ser constitutiva de infracción conforme a lo previsto en el capítulo III del título IV de la Ley 27/1992, de Puertos y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/1997 de 26 de diciembre y la Ley 48/2003, de 26 noviembre, de Régimen económico y de prestación de servicios de los puertos de interés general.

Asimismo la Autoridad Portuaria de Vigo tiene la facultad de sancionar al concesionario de acuerdo con lo establecido en los capítulos III, IV, y V del Título IV de la Ley 27/1992 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificada por la Ley 62/1997, de 26 de diciembre, con independencia de otras responsabilidades que en su caso sean exigibles; previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación vigente, reguladora del procedimiento administrativo.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

Primera: Se deberá realizar un seguimiento batimétrico de la Playa de Rodeira con objeto de comprobar si las predicciones realizadas son ciertas. Para realizar dicho seguimiento, que se detalla en la condición ambiental sexta, será necesario realizar una batimetría inicial de detalle antes del inicio de las obras, que contemplará la playa seca y sumergido hasta la profundidad de cierre. Los perfiles taquimétricos se realizarán en bajamares vivas, mientras que los sondeos batimétricos se realizarán en pleamares vivas con objeto de superponer ambos perfiles.

Segunda: Los áridos necesarios para la ejecución de las obras procederán de canteras cercanas debidamente autorizadas. El porcentaje de finos de los áridos deberá ser prácticamente despreciable a efectos de no producir turbidez, que en ningún caso podrá superar los límites establecidos en la normativa sobre aguas de baño y producción de moluscos y otros invertebrados marinos. Se podrá establecer un plan de vertidos de áridos al mar en el que se tengan en cuenta la dirección de las corrientes, de tal forma que el potencial aumento de turbidez no afecte a las mencionadas aguas. En caso necesario se podrán utilizar pantallas antiturbidez

Para el relleno de la explanada prevista, unos 5.000.- m², antes del vertido de material de relleno deberán estar totalmente terminados los cierres perimetrales. Si esto no fuese posible por motivos constructivos, los materiales utilizados deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente.

Tercera: En la adecuación y urbanización del tramo de costa, unos 1.100.- m, dado el uso público al que se destina, y por tratarse de una de las medidas compensatorias propuestas en el estudio de impacto ambiental, se deberá prestar especial atención al cumplimiento de todos los requisitos recogidos en dicho estudio, entre otros, el paseo peatonal, la plaza ajardinada, el paseo pilotado sobre la laja de piedra, y los accesos a la pequeña playa.

Cuarta: La superficie destinada a varadero deberá contar con una red de drenaje que recoja las aguas pluviales o, en cualquier caso, una serie de canaletas o conducciones perimetrales que recojan y reúnan las aguas de escorrentía y las dirijan, bien a la red de aguas residuales municipales, bien a un tanque de sedimentación o pozo de gruesos antes de su vertido a la ría. Las aguas residuales generadas durante la explotación deberán conectarse a la red municipal de saneamiento.

Igualmente el puerto deportivo deberá contar con las correspondientes instalaciones MARPOL y las medidas previstas en el Real Decreto 253/2004, de 13 de febrero, por el que se establecen medidas de prevención y lucha contra la contaminación en las operaciones de carga, descarga y manipulación de hidrocarburos en el ámbito marítimo y portuario.

