

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

CONCURSO PÚBLICO CON EL OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA “REHABILITACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL FARO DEL CABO DE LAS HUERTAS PARA DESTINARLO A SERVICIOS DE HOSTELERÍA”

ÍNDICE

CONDICIONES GENERALES

1^a - 6^a. DISPOSICIONES GENERALES

7^a - 17^a. RÉGIMEN DE LAS OBRAS

18^a - 19^a. RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

20^a - 27^a. CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

28^a - 30^a. TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

31^a - 32^a. MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

33^a - 35^a. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

36^a. RÉGIMEN SANCIONADOR

CONDICIONES PARTICULARES

1^a - 19^a





TÍTULO I **DISPOSICIONES GENERALES**

Regla 1. Régimen jurídico.

La presente concesión, que no implica cesión de la titularidad del dominio público portuario estatal ni de las facultades anejas a la misma, se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero, en virtud de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, en adelante TRLPEMM; en el Pliego de Condiciones Generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario, aprobado por la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo; en el presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares; y demás disposiciones de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto de Alicante y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se registrarán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Regla 2. Objeto de la concesión.

El objeto de la concesión consiste en rehabilitar el Faro del Cabo de las Huertas con el fin de destinarlo a la prestación de servicios de hostelería, excepto el de alojamiento, dentro de los usos de interacción puerto-ciudad permitidos en el dominio público que recoge el artículo 72 del TRLPEMM.

No obstante, la Autoridad Portuaria de Alicante, como titular que es del Faro, tiene todas las competencias que le corresponden en su función del faro de señal marítima, así como su mantenimiento, conservación y dotación de personal adecuado para la consecución de esta función, quedando supeditada la finalidad de la presente concesión a las distintas necesidades que puedan surgir para



garantizar el funcionamiento del Faro del Cabo de las Huertas como señal de ayuda a la navegación.

El titular de la concesión no podrá destinar el dominio público ocupado, ni las instalaciones en él ejecutadas, a usos distintos de los autorizados.

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión.

La concesión comprende la ocupación de una superficie de **1.861,66 m²**, en terrenos pertenecientes al Faro del Cabo de las Huertas, que corresponden al camino de acceso al faro, el almacén, el edificio de la antigua vivienda del Técnico de Señales Marítimas, el garaje-taller contiguo y sus espacios exteriores aledaños. Quedará fuera del ámbito de la concesión, como de uso exclusivo del faro, los edificios que albergan el CT y el grupo electrógeno, la torre exenta donde se ubica la propia linterna y el resto de parcela, es decir, 52.418,34 m².

Dichas superficies se grafían en el plano del Anexo I del Pliego de Bases.

Terminada la ejecución de las obras de reforma de los edificios existentes y acondicionamiento de accesos y zona exterior se determinará la superficie en concesión, que quedará definida en el Acta de Reconocimiento Final de las Obras.

Regla 4. Plazo de la concesión.

Esta concesión se otorga por plazo de **quince (15) años** que se podrá **prorrogar por cinco (5) años más** a petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, siempre que aquél se encuentre al corriente en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, y haya transcurrido, al menos, la tercera parte del plazo de vigencia de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 del TRLPEMM.

El cómputo de este plazo se iniciará a partir del día siguiente al de la fecha de puesta a disposición del concesionario de los terrenos, obras e instalaciones que se formalizará mediante acta de entrega.

Regla 5. Concurrencia de otros títulos.



El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre bienes inmuebles que le corresponda. El concesionario deberá aportar a la Autoridad Portuaria acreditación de las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de las actividades objeto de la concesión.

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Regla 6. Constitución de la garantía definitiva o de construcción.

El titular de la concesión deberá consignar la garantía de construcción, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria, dentro del plazo de 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la resolución del otorgamiento de la concesión.

Esta garantía podrá constituirse en efectivo, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 93 del TRLPEMM, por importe equivalente al 5% del presupuesto global de licitación (presupuesto de ejecución por contrata más IVA) de las obras e instalaciones incluidas en el proyecto presentado al concurso.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional depositada, requerida en la Base 6ª, Sobre nº1, Apartado f, del Pliego de Bases del Concurso, puede completar ésta hasta la cantidad que sea exigible como garantía definitiva. La garantía de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.



Si el concesionario no constituye la garantía definitiva en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

En el caso de que el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de construcción, 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.

TÍTULO II Régimen de las obras

Regla 7. Proyectos.

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto presentado, el cual estará visado por el Colegio Profesional correspondiente, que deberá contemplar lo especificado en la Base 3ª del Pliego de Bases del concurso, y estará suscrito por profesional legalmente habilitado que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el documento técnico con descripción de las obras e instalaciones a realizar, aportado en el Sobre nº2, Apartado b de la Base 6ª del Pliego de Bases del Concurso, el documento que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución.

En este supuesto, el concesionario deberá **presentar el proyecto** de construcción con antelación suficiente respecto del inicio de ejecución de las obras y, en todo caso, dentro de un **plazo máximo de tres (3) meses** contado desde la fecha de notificación de la **resolución de otorgamiento** de la concesión.

Este proyecto de construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera



el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) Obligar a que el concesionario adapte el proyecto de construcción al básico en el plazo fijado al efecto; b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no adapta el proyecto de construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

Regla 8. Ejecución de las obras previstas en los proyectos.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto aprobado y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como Director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de Director de las Obras.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y sus modificaciones posteriores.

Regla 9. Plazos de ejecución de las obras.

La ejecución de las obras se **iniciará** dentro del plazo de seis **(6) meses** contado desde la **aprobación técnica del proyecto** y deberán quedar **finalizadas** en un plazo máximo de **doce (12) meses** desde su inicio.

La ejecución de las obras se ajustará a los plazos previstos en el proyecto de construcción.

A petición del concesionario, la Autoridad Portuaria podrá otorgar prórroga de los plazos establecidos para la ejecución de las



obras siempre que aprecie la concurrencia de causa que justifique la misma.

Regla 10. Replanteo y entrega.

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión. El dominio público objeto de concesión (superficies, obras e instalaciones) se entregará en el estado en que se encuentran actualmente para su ocupación y acondicionamiento.

La entrega del dominio público perteneciente al ámbito de la concesión se formalizará mediante acta en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de notificación al concesionario de la aprobación del proyecto de construcción.

Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras.

Si transcurrido el plazo señalado para el comienzo de las obras, de conformidad con la Regla 9, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para ello, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la Regla 9, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.



En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de la garantía de construcción.

Regla 12. Inspección de las obras.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las mismas hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Regla 14.

Regla 13. Terminación de las obras.

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, en los que se definirá la superficie total de la concesión tras la actuaciones ejecutadas, que serán elevados al Director de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto.

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.



Regla 15. Devolución de la garantía de construcción.

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un (1) mes, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Regla 21.

Regla 16. Conservación.

El concesionario queda obligado a conservar las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, 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 dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.



Regla 17. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.

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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TRLPEMM. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

TÍTULO III **Régimen económico de la concesión**

Regla 18. Tasas.

De conformidad con lo dispuesto en el mencionado TRLPEMM, los importes de las tasas serán los ofertados en el concurso por el adjudicatario, de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Bases, y aceptados por la Autoridad Portuaria de Alicante, con arreglo al siguiente desglose:

- A) **Tasa por ocupación** de terrenos de dominio público portuario y las obras e instalaciones destinados a actividades vinculadas a la interacción puerto-ciudad, cuya cuantía anual se devengará por semestres anticipados, a partir del día siguiente al de la puesta a disposición del concesionario de las superficies e instalaciones mediante acta de entrega. Esta tasa se calculará por los siguientes conceptos y cuantías:

A.1 Siete y medio por ciento (**7,5%**) del valor de los **terrenos** en el Faro del Cabo de las Huertas, , a razón de **8,512521 €/m²** y año aplicado sobre una superficie de **1.861,66 m²**.

No obstante, terminada la ejecución de las obras de rehabilitación de los edificios existentes, zona exterior de terraza y acondicionamiento de accesos, se determinará la superficie en concesión, que quedará definida en el Acta de Reconocimiento Final de las Obras, y será sobre la que se devengará la tasa de ocupación, a partir de su formalización.



A.2 Siete y medio por ciento (**7,5%**) del valor de las **obras e instalaciones correspondientes a los edificios del Faro del Cabo de las Huertas**, propiedad de la Autoridad Portuaria de Alicante que se ceden al titular de la concesión excepto la propia torre del faro y los habitáculos que albergan las instalaciones eléctricas, a razón de 9.770,852 €, y el cien por cien (100%) del valor de la depreciación anual asignada a dichas obras e instalaciones cedidas a razón de 3.940,77 € al año, lo que totaliza una tasa por obra de **13.711,59 €**. El valor de las obras e instalaciones permanecerá constante durante el periodo autorizado.

Además abonará, en su caso, también por meses anticipados, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del citado TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto en el artículo 178.1 de dicha norma.

B) **Tasa de actividad** por el ejercicio de actividades vinculadas a la interacción puerto-ciudad en el dominio público portuario. Esta tasa se abonará por semestres vencidos a partir del día siguiente al del reconocimiento de las obras e instalaciones que permite el inicio de la explotación. La tasa de actividad se calculará aplicando un tipo de gravamen sobre el volumen de negocio desarrollado al amparo de la concesión, en función de la proposición del licitador:

- B.1 El licitador deberá ofertar un **tipo de gravamen** comprendido entre un 2% y un 8%.
- B.2. Igualmente ofertará un **volumen de negocio mínimo**, no inferior a **450.000 €**, cuantía que se tendrá en cuenta para el cálculo de esta tasa en caso de ser el volumen mínimo ofertado superior al real, conforme a la Regla 27^a del Pliego de Condiciones Generales de la concesión.

Para la fijación de la base imponible y del tipo de las cuotas de esta tasa se tendrá en cuenta la propuesta económica del concesionario basada en lo especificado en los artículos 187 y 188 del TRLPEMM. En todo caso, la cuota íntegra anual de la tasa de actividad respetará los límites que sean aplicables de conformidad con el artículo 188.b del



TRLPEMM.

Las cuotas establecidas para el cálculo de la tasa de actividad podrán ser actualizadas de conformidad con lo establecido en el artículo 190 del TRLPEMM.

El titular de la concesión deberá presentar ante la Autoridad Portuaria, en los diez (10) primeros días de cada mes, declaración de la facturación realizada por este concepto durante el mes anterior.

El titular abonará, en su caso, también por meses vencidos, **los importes adicionales** a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del citado TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto en el artículo 178.1 de dicha norma.

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

En la cuota a ingresar de la tasa no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión, que serán por cuenta del titular de la concesión.

Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión.

Los gastos originados por los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario, así como cuantos sean exigibles que afecten a las superficies e instalaciones, entregados por la Autoridad Portuaria o ejecutados por el adjudicatario, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.

TÍTULO IV Condiciones de explotación

Regla 20. Determinación del objeto de la concesión.

La concesión se destinará a la **prestación de servicios de hostelería, excepto el de alojamiento**, dentro de los usos de



interacción puerto-ciudad permitidos en el dominio público que recoge el artículo 72 del TRLPEMM.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

Regla 21. Garantía de explotación.

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación que no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas. El título concesional definitivo habrá de expresar la cantidad a la que asciende la garantía de explotación, que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 94 del TRLPEMM.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la 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 garantía de explotación, 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.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

Regla 22. Gestión de la concesión.

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

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta



ocasion. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

Regla 23. Inactividad del concesionario.

La falta de utilización, durante un período de 12 meses, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a causa justificada.

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los doce meses, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 24. Medidas preventivas y de autoprotección.

El concesionario deberá cumplir sus obligaciones preventivas definidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, identificando los riesgos inherentes a su actividad y estableciendo las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar dichos riesgos, implantando los principios de la acción preventiva en la empresa, tal y como se establece en la citada Ley.

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 del TRLPEMM; en los términos desarrollados en el RD 171/2004, de 30 de enero.

El titular de la concesión deberá elaborar un plan de medidas de emergencia y evacuación, conforme se establece en el artículo 20 de la citada Ley 31/1995 o, en su caso, un plan de autoprotección, sujeto a las especificaciones recogidas en la Norma Básica de Autoprotección, RD 393/2007, de 23 de marzo, con el fin de responder adecuadamente ante posibles situaciones de emergencia.

El correspondiente documento anterior será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección



del Puerto de Alicante, así como el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del RD 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, en un plazo no superior a un mes desde el inicio del proyecto de ejecución.

Regla 25. Medidas medioambientales.

El titular de la concesión cumplirá en todo momento con la normativa vigente en materia medioambiental que le resulte de aplicación, debiendo disponer de todos los permisos y/o autorizaciones otorgados por el órgano ambiental competente para el ejercicio de su actividad. El titular deberá remitir a la Autoridad Portuaria la licencia ambiental, o instrumento de intervención ambiental que corresponda, antes del inicio de la misma.

El titular de la concesión estará obligado a cumplir con todos los requisitos exigidos en las distintas resoluciones de carácter ambiental formuladas por el órgano ambiental competente. Asimismo, el concesionario, durante el ejercicio de la actividad, comunicará a la Autoridad Portuaria cualquier cambio o modificación que pueda afectar al régimen de intervención administrativa ambiental al que esté sujeto, debiendo remitir las resoluciones dictadas por el órgano ambiental competente al efecto.

Regla 26. Seguros.

El concesionario gestionará la explotación de la concesión prestando los servicios ofertados a su riesgo y ventura. La Autoridad Portuaria en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario, o de los daños y perjuicios causados por éste a terceras personas, así como de los daños a usuarios en el dominio público adscrito a la concesión. Cualquier siniestro o pérdida que se le ocasione, no le dará derecho a indemnización por parte de la Autoridad Portuaria, salvo en el caso de que las órdenes o actuaciones de ésta fueran las causas del siniestro o pérdida.

El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos, tanto durante la fase de ejecución de las obras, como en la explotación y la utilización de la maquinaria e instalaciones adscritas a la concesión y, en todo caso, los eventuales daños medioambientales que se produzca, así como los recogidos en esta Regla. Antes del inicio de la ejecución de las obras y de la explotación de la concesión, el concesionario presentará a la



Autoridad Portuaria documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas de un seguro multirriesgo de las instalaciones y otro de responsabilidad civil, que deberán prolongarse durante todo el plazo de la concesión.

De los daños y perjuicios que se ocasionen a terceros durante la explotación de la concesión, el responsable único será el concesionario.

Regla 27. Volumen de negocio mínimo.

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el titular de la concesión se compromete a un volumen de negocio mínimo anual, a efectos del devengo de la tasa de actividad, de conformidad con lo establecido en la Regla 18 del presente pliego, que será el propuesto en la oferta y aceptado por la Autoridad Portuaria para cada año del periodo concesional.

En el caso de que el volumen de negocio anual obtenido no alcance el volumen mínimo de facturación comprometido, será este último el que se tome a efectos de cálculo de la tasa de actividad.

Si el concesionario incumpliera el volumen de negocio mínimo, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de **penalización, el 2% de la diferencia entre el volumen de negocio mínimo ofertado por el concesionario y el realmente realizado** en la anualidad correspondiente. El incumplimiento de esta cláusula de volumen de negocio mínimo durante tres (3) años consecutivos determinará la caducidad de la concesión.

TÍTULO V Transmisión, cesión y gravamen de la concesión

Regla 28. Transmisión.

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la Autoridad Portuaria concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

Si fuesen varios los herederos, la Autoridad Portuaria podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.



De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM el concesionario podrá transmitir por actos ínter vivos la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo.

A estos efectos, quien se subrogue en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres meses.

Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a proceder a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

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.

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLPEMM, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de doce (12) meses, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.



Regla 29. Cesión de uso.

No se permitirá la cesión de uso total o parcial de la concesión a un tercero. El incumplimiento de esta condición puede ser causa de caducidad de la concesión.

Regla 30. Aspectos registrales.

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI **Modificación de la concesión**

Regla 31. Régimen de la modificación.

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM.

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLPEMM.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.

b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.

c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste de la concesión unificada no será superior a la resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

TÍTULO VII **Extinción de la concesión**

Regla 32. Causas y efectos de la extinción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del TRLPEMM, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.
- 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 de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, 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.



En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas dentro del plazo que se le indique, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la Autoridad Portuaria, en presencia del concesionario. 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 esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, en su caso, la suspensión del correspondiente suministro. La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

Regla 33. Rescate de la concesión.



En el caso de que el dominio público otorgado fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, ordenación de terminales o para la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización del titular, podrá proceder al rescate de la concesión. Asimismo, se podrá proceder al rescate de una concesión cuando no sea posible alcanzar un acuerdo con el concesionario en un procedimiento de revisión de concesiones.

El rescate de la concesión exigirá la previa declaración de su necesidad por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección al medio ambiente, o por el interés portuario de las obras o de los servicios, y el acuerdo de la necesidad de ocupación de los bienes y derechos afectados por aquéllos. Corresponde al Consejo de Administración las declaraciones de interés general o de interés portuario, respectivamente, y al Presidente, previa audiencia del interesado, el acuerdo de necesidad de ocupación. La declaración de urgencia de la ocupación corresponderá al Ministro de Fomento.

La valoración de las indemnizaciones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de conformidad con lo establecido en el artículo 99 del TRLPEMM.

Regla 34. Caducidad de la concesión.

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de uso, actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.



- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento sobre el proyecto autorizado.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión del uso a un tercero.
- 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 la garantía definitiva o de explotación, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el presente título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM. La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

TÍTULO VIII **Régimen sancionador**

Regla 35. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en Capítulos I y II, Secciones 1ª y 2ª del Título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en el TRLPEMM, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de



Régimen Jurídico del Sector Público, que regulan el procedimiento y los principios sancionadores.

CONDICIONES PARTICULARES:

1ª. Antes del inicio de la actividad, en relación a lo dispuesto en la Regla 24ª del Pliego de Condiciones Generales, el concesionario deberá entregar una copia de la siguiente documentación, cuando así proceda, a la Autoridad Portuaria:

- Plan de Prevención de Riesgos Laborales, conforme se establece en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de riesgos laborales.
- Plan de Autoprotección, conforme se establece en la Norma Básica de Autoprotección (RD 393/2007, de 23 de marzo) o Documento descriptivo de las medidas de emergencia conforme al artículo 20 de la Ley de Prevención de riesgos laborales, según proceda.
- Documentación justificativa de los documentos específicos para el alta de los suministros que se precisen. Los contadores de dichos suministros, así como su acometida, correrán por cuenta del titular.

2ª. El concesionario, durante el ejercicio de la actividad, comunicará a la Autoridad Portuaria cualquier cambio o modificación que pueda afectar al régimen de intervención administrativa ambiental al que esté sujeto, debiendo remitir las resoluciones dictadas por el órgano ambiental competente al efecto. Asimismo deberá remitir los informes de control y seguimiento ambiental que le resulten de obligado cumplimiento.

3ª. El bien público objeto de la presente autorización se entrega en condiciones aceptables para el uso previsto. El concesionario dispone de un plazo máximo de siete (7) días naturales, a contar desde el día siguiente a la fecha de inicio del cómputo del plazo de la concesión, para comunicar cualquier incidencia detectada en el mismo.

4ª. La Autoridad Portuaria de Alicante se reserva el uso exclusivo de la propia torre del faro, la zona de paso para el acceso a la misma y la dependencia contigua donde se alojan los equipos electrónicos de funcionamiento de la señal marítima.

5ª. Los gastos de mantenimiento y conservación de los edificios,



accesos y los terrenos de la parcela donde se ubican serán de cuenta del concesionario.

6ª. Para defensa de la ayuda a la navegación y protección del servicio que esta presta, los usos complementarios del faro deberán respetar tanto las servidumbres que el faro tenga establecidas como aquellas que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana pueda establecer en el futuro.

7ª. Sobre la torre del faro no podrá fijarse ningún tipo de carteles o rótulos, especialmente los publicitarios o de marcas comerciales.

8ª. La restauración exterior de los edificios debe realizarse conservando su aspecto primitivo, sobre todo si está catalogado como bien de interés cultural o se encuentra dentro de un conjunto monumental protegido.

9ª. El proyecto debe contemplar una evaluación de riesgos derivados de la afluencia de visitantes, en el que se tengan en cuenta las posibles responsabilidades y asegurar la disponibilidad de recursos adecuados para su control. Se tendrá especial cuidado con las protecciones por existencia de terraplenes, vacíos o accidentes naturales que puedan representar riesgos potenciales para las personas.

10ª. El proyecto deberá cumplir toda la normativa vigente en materia de instalaciones eléctricas, seguridad y salud, y cuantas le puedan ser de aplicación.

11ª. No podrá verse afectada la señal nocturna. La posible iluminación del edificio y de su entorno debe realizarse de modo que no oculte la luz del faro ni interfiera con ella.

12ª. No podrá verse afectada la señal diurna. El aspecto, color y forma de la torre no deben alterarse ya que ésta constituye la marca diurna de reconocimiento para el navegante.

13ª. Si existiese algún rótulo luminoso, no será visible desde el mar, deberá quedar por debajo del plano focal del faro y la luz ha de ser fija de un color distinto del rojo, verde, azul, blanco o ámbar.

14ª. El proyecto debe reservar para la señal marítima no sólo la torre del faro sino espacio existente en los habitáculos que albergan el centro de transformación, el grupo electrógeno y los equipos auxiliares de control y mantenimiento.



15ª. Se permitirá el acceso al recinto del faro y al mismo faro, sin ninguna restricción, del personal de la Autoridad Portuaria o cualquier otro autorizado por ésta para realizar operaciones de control y mantenimiento.

16ª. El acceso, desde el exterior, a las dependencias técnicas reservadas a la señal marítima será independiente del previsto para cualquier otro tipo de actividad que se pretenda llevar a cabo en el edificio del faro. En caso de que ésto no pueda cumplirse, deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.

17ª. Las zonas reservadas específicamente al uso, control y mantenimiento de la señal marítima deberán estar convenientemente señalizadas con pictogramas de prohibición de paso.

18ª. Los suministros de luz, agua, etc. para la zona de la señal marítima serán totalmente independientes de los de la zona que se dedique a otros usos.

19ª. El proyecto debe garantizar la compatibilidad electromagnética de los dispositivos eléctricos o electrónicos que se prevea instalar con los existentes en la señal marítima. La Autoridad Portuaria no se responsabilizará de las posibles interferencias debidas a los equipos de señalización marítima existentes o futuros.

En Alicante, documento firmado electrónicamente.
EL JEFE DE DIVISIÓN DE DOMINIO PÚBLICO, OPERACIONES Y
SERVICIOS PORTUARIOS
LA JEFE DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO

