



**La Marina de València**

**DOCUMENTO N° 4**

**RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS**

## HOJA DE CONTROL DE FIRMAS DEL PROYECTO

<b>Fecha:</b>  Octubre 2018 V 1.0	<b>Título del proyecto:</b>  Anteproyecto de la concesión de servicios para la explotación de la dársena deportiva, varadero, parcelas e instalaciones asociadas en la Marina de Valencia
--	---

<b>1</b>	Autor del Proyecto	
<b>2</b>		
<b>3</b>		
<b>4</b>		
<b>5</b>		

## ÍNDICE

1	OBJETO DE LA EXPLOTACIÓN .....	1
1.1	Actividades prohibidas y autorizadas.....	1
2	PLAZO DE LA CONCESIÓN .....	1
3	CONCESIONARIOS PRE-EXISTENTES EN LOS ESPACIOS .....	2
4	REFERENCIA CATASTRAL.....	2
5	AMPLIACIÓN DE ESPACIOS.....	2
6	SERVIDUMBRES Y CONDICIONANTES A LA OCUPACIÓN DE ESPACIOS .....	2
7	SERVICIOS A PRESTAR.....	4
8	AMARRES .....	4
8.1	Servicios mínimos .....	4
8.2	Condicionantes de la explotación.....	5
8.3	Tarifas .....	6
9	VARADERO.....	6
9.1	Subarrendamiento de espacios .....	7
9.2	Condicionantes de explotación.....	7
10	PARCELAS A-01 Y A-02 .....	8
11	CENTRO DE SERVICIOS DÁRSENA INTERIOR .....	9
12	CENTRO DE SERVICIOS SUR .....	9
13	GASOLINERA .....	9
14	MARINA SECA .....	9
14.1	Subarriendo de espacios .....	10
14.2	Tarifas .....	10
15	OBLIGACIONES GENERALES .....	10
15.1	Espacios.....	10
15.2	Licencias .....	10
15.3	Actividad .....	11
15.4	Pago.....	11
15.5	Obras .....	11
15.6	Tarifas .....	11
15.7	Numero de amarres para embarcaciones menores .....	11
15.8	Inspección .....	11
15.9	Mantenimiento .....	11

15.10	Carga y descarga .....	12
15.11	Gestión de residuos .....	12
15.12	Reglamento de explotación .....	12
15.13	Autoprotección .....	12
15.14	Vigilancia y seguridad.....	13
15.15	Normativa laboral.....	13
15.16	Emisiones acústicas.....	13
15.17	Medio ambiente.....	13
15.18	Documentación.....	14
15.19	Servicios y suministros.....	14
15.20	Seguros.....	15
15.21	Publicidad y señalética .....	15
15.22	Balizamiento.....	15
16	EVENTOS Y PROMOCIÓN DE DEPORTES NÁUTICO .....	16
17	SERVICIOS DE INFORMACIÓN SUGERENCIAS Y RECLAMACIONES.....	16
18	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES .....	16

## **1 OBJETO DE LA EXPLOTACIÓN**

El objeto de la explotación son las superficies que se incluyen en los planos con las actividades que se describen a continuación:

- Lámina de agua: Zona de amarres y actividades náuticas.
- Parcela A-01: Este espacio se podrá destinar al desarrollo de actividades complementarias a la parcela A-02 como centro de atención a usuarios de la marina, para el desarrollo de una marina seca, o para el desarrollo de actividades deportivas relacionadas con la náutica.
- Parcelas: A-02, y E-17, centro de atención a usuarios de la marina, y en su caso, para el desarrollo de actividades complementarias como: restauración, comerciales, locales comerciales, etc.
- Parcela A-20: Varadero.
- Parcela E-01: Estación combustible.

El concesionario podrá poner en funcionamiento una marina seca en los espacios otorgados en concesión.

### **1.1 Actividades prohibidas y autorizadas**

Quedan expresamente excluidas las siguientes actividades, según la definición contenida en el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos:

- Espectáculos cinematográficos, espectáculos teatrales y musicales, espectáculos y actividades taurinas, circenses, feriales, parques de atracciones, actividades recreativas y de azar, actividades de ocio y entretenimiento, salón de banquetes, exhibición de animales, festejos y celebraciones populares.

Se autorizan las actividades de *ciber-café* y salón de actos o conferencias en la parcela A-02.

## **2 PLAZO DE LA CONCESIÓN**

La concesión estará vigente hasta julio del año 2048, fecha en que la Marina revertirá a la APV, no existe posibilidad de prórroga.

El plazo concesional quedará interrumpido cuando por causa de fuerza mayor sea imposible la explotación. A estos efectos, se entenderá por causas de fuerza mayor, las enumeradas en el artículo 239 de la LCSP.

Igualmente, cuando concurran circunstancias de interés público que impidan la efectiva utilización del suelo para el destino autorizado, tales como obras, acontecimientos públicos, situaciones de emergencia o cualesquiera otras, siempre que no tengan origen en causas imputables al concesionario, el plazo concesional quedará interrumpido hasta que éstas desaparezcan. La suspensión no genera derecho a indemnización alguna a favor del concesionario.

### **3 CONCESIONARIOS PRE-EXISTENTES EN LOS ESPACIOS**

Las siguientes superficies o espacios otorgados en régimen de concesión o autorización son los siguientes:

- Local de restauración existente en la parcela A-02 de 350m<sup>2</sup>.
- E01- Gasolinera: con una superficie de 802 m<sup>2</sup>
- Espacio en la lámina de agua para paseos en barco en la cercanía del Tinglado nº2 de 225 m<sup>2</sup>.
- Local en el espigón de la marina sur, denominado G-1 con 26 m<sup>2</sup>.
- Autorización al club de pescadores deportivos de Valencia en el dique exterior este de la bocana de acceso. Con 305 metros lineales de zona para la práctica de la pesca, además de la superficie de un módulo desmontable y unos baños químicos

Una vez finalizados los títulos, las superficies pasarán a formar parte de la concesión.

### **4 REFERENCIA CATASTRAL**

En la actualidad los espacios objeto de concesión forman parte de la parcela con referencia catastral 03041K8YJ3700G0001UW, parcela constituida sin división horizontal con una superficie de 314.357m<sup>2</sup>.

### **5 AMPLIACIÓN DE ESPACIOS**

El licitador podrá proponer la ampliación de las superficies en tierra y en agua hasta un 10% para el correcto ajuste del funcionamiento de los espacios. La propuesta podrá realizarse durante el desarrollo de la concesión o al inicio de ésta. La propuesta podrá ser rechazada por el CV07 si considera que nos se ajusta o interfiere de manera desfavorable con la explotación del resto de usuarios o concesionarios. La ampliación de espacios irá asociada a un incremento del canon concesional. La explotación de este incremento de superficie se realizará en las mismas condiciones que el resto de espacios.

### **6 SERVIDUMBRES Y CONDICIONANTES A LA OCUPACIÓN DE ESPACIOS**

Todos los terrenos afectados por las obras contempladas en el presente anteproyecto, tienen carácter demanial, cedidos por la Autoridad Portuaria de Valencia al Consorcio Valencia 2007. El espacio objeto de concesión se incluye tanto en el documento de Delimitación de Espacios y Usos portuarios (DEUP) como en el documento urbanístico del plan especial de ordenación de la Marina de Valencia.

En los espacios otorgados en concesión existen los siguientes concesionarios con el siguiente objeto y características:

- En la dársena norte, en la actual parcela A-02, se ubica el Local restaurante denominado Azul, y/o A-17 con una superficie de 350 m<sup>2</sup>
- En la zona norte, junto a la bocana de entrada se encuentra concesionada la parcela E01- Gasolinera con una superficie de 802 m<sup>2</sup>
- Espacio en la lámina de agua para paseos en barco en la cercanía del Tinglado n° 2 de 25 x 9 m<sup>2</sup>.
- Local en el espigón de la marina sur, denominado G-1 de 26 m<sup>2</sup>
- Autorización al club de pescadores deportivos de Valencia en el dique exterior este de la bocana de acceso. Con 305 metros lineales de zona para la práctica de la pesca, además de la superficie de un módulo desmontable y unos baños químicos.

Una vez finalizados los títulos, las superficies pasarán a formar parte de la concesión.

El futuro concesionario se compromete a ejercer su actividad compatibilizándola con el resto de autorizados, concesionarios y usuarios pre-existentes o futuros de la Marina de Valencia, en particular deberá tener en cuenta las servidumbres, los espacios de uso compartido, y el libre acceso a los espacios no construidos de sus instalaciones.

Hasta la finalización de las concesiones pre-existentes en los espacios en concesión, el concesionario compatibilizará las obras y su actividad con la de éstos.

En la lámina de agua correspondiente a la dársena deportiva sur existe una reserva de lámina de agua frente al pantalán “k” que no se incluye en la concesión, que se destinará a los usuarios del polideportivo náutico sur. Por tanto, se impone una servidumbre de acceso a estas embarcaciones a través del futuro canal de distribución existente en dicha dársena sur.

El acceso a la parcela A-20 se realizará a través del actual vial de acceso al muelle de cruceros, que tiene acceso desde la lonja de pescadores, no obstante, en los casos necesarios el acceso podrá realizarse a través del vial portuario que linda al sur con esta parcela en las condiciones que al efecto establezca la APV gestora del mismo. En particular, facilitará el acceso a través de sus instalaciones al usuario de la parcela A-21.

Puente móvil. Al efecto de la gestión de sus espacios, el concesionario deberá tener en cuenta la existencia de un puente móvil que se sitúa en la zona noreste del canal de acceso a la dársena interior. Este puente, en la actualidad se cierre periódicamente tres días a la semana en un intervalo de una hora por motivos de mantenimiento, así como durante los eventos puntuales que así lo requieren. La gestión del puente la realiza la APV y a lo largo del periodo de concesión pueden producirse modificaciones en las condiciones de funcionamiento o mantenimiento. El concesionario deberá gestionar su actividad coordinándola con el funcionamiento de dicho puente.

Paseo elevado. El concesionario compatibilizará su actividad con el funcionamiento del paseo elevado. El futuro concesionario facilitará los trabajos de mantenimiento que pueda necesitar dicho paseo, como por ejemplo el tratamiento de pintura anticorrosión, actuaciones en el alumbrado etc. que puedan ser necesarios y con la periodicidad requerida.

Si el concesionario utilizara el cantil del muelle de la dársena interior para el amarre de embarcaciones, el CV07 otorgará a favor del concesionario una servidumbre de acceso a

los usuarios de los puestos de amarre en aproximadamente ocho metros de anchura en el perímetro de la dársena interior. El concesionario deberá prever la existencia de elementos fijos en dicho perímetro, como por ejemplo: bolardos, banderolas, la escultura: “la Pamela” etc.

El Concesionario garantizará a la Autoridad Portuaria de Valencia el derecho de atraque sin coste alguno para su embarcación “*Valenciaport*” dentro del ámbito de la Marina, en una localización acorde con el carácter institucional de la embarcación y a convenir con la APV, con carácter general o puntualmente en atención a las circunstancias concurrentes en cada momento. A los citados efectos, la embarcación presenta las siguientes características: 28 metros de eslora y 6’5 metros de manga, con un calado de 2’50 metros.

Salón náutico. Reservar los amarres necesarios para la celebración de eventos náuticos al menos durante 30 días al año. En la actualidad, la zona a reservar se fija a los amarres desde la actual base del equipo Alinghi hasta el acceso a la “T” de megayates (junto al Tinglado nº2).

## **7 SERVICIOS A PRESTAR**

Las actividades a realizar obligatoriamente dentro de la concesión son:

- Gestión de amarres.
- Varadero.
- Centro de servicios y atención a los usuarios en zonas norte, sur y dársena interior.
- Estación de combustible.

Opcionalmente el concesionario podrá desarrollar una marina seca, así como locales para náutica deportiva.

## **8 AMARRES**

### **8.1 Servicios mínimos**

En la explotación de amarres el concesionario deberá ofertar, como mínimo, los siguientes servicios:

- Gestión de amarres: alquiler y cesión de uso.
- Marinería 24 horas al día y todos los días del año sin excepciones.
- Oficina de administración y recepción, con un mínimo de ocho horas de atención al público (todos los días).
- Atención por radio VHF
- Parking
- Suministro de agua y electricidad en los amarres
- Wifi en todos los amarres
- Seguridad
- Limpieza
- Sistema control de accesos



- Recogida de residuos
- Servicio practica y remolques
- Vestuarios y duchas
- Información meteorológica, paquetería, conserje, lavandería, etc...
- Movilidad interior para clientes y empleados así como servicio de carros para clientes
- Accesibilidad
- Actividades y eventos de promoción de la náutica (regatas, bautismos, etc...)

Dentro de esos servicios mínimos, la gestión de amarres y marinería no podrá ser objeto de subcontratación, debiendo realizarse directamente por el licitador adjudicatario. El resto de servicios podrán ser subcontratados.

Podrán ofertarse servicios auxiliares o complementarios distintos de los enumerados anteriormente que enriquecerán los servicios mínimos obligatorios

## **8.2 Condicionantes de la explotación**

La explotación de amarres estará regulada por los siguientes condicionantes:

- Destino de los amarres:
  - El 40% para embarcaciones con una estancia inferior a 3 meses.
  - Hasta un máximo del 60% se podrán ceder con derecho preferente de uso .
- El 40% de los amarres se reservarán para embarcaciones de esloras menores de 12 metros.
- El titular de derecho preferente de uso de amarre no podrá subarrendar sus derechos directamente a terceros.
- Los derechos preferentes de uso del amarre no podrán extenderse a un periodo mayor que el plazo de esta concesión. Dichos derechos preferentes de uso del amarre se extinguen con la caducidad de esta concesión y ésta condición deberá estar expresamente informada y aprobada por el titular en documento firmado.
- El concesionario deberá tener a disposición de CV07 un libro donde conste la información de todos los amarres cedidos incluyendo la fecha de adquisición, precio y tamaño de amarre cedido.
- El contrato tipo de venta de derechos de uso preferente de amarre deberá estar aprobado por CV07, así como sus modificaciones.
- El concesionario deberá presentar un Reglamento de Explotación que regule la actividad en la superficie objeto de concesión. Dicho Reglamento deberá ser aprobado por CV07. El Consorcio Valencia 2007 le facilitará como referencia su Reglamento, al objeto de hacerlos compatibles.
- El concesionario deberá tener en sitio visible y en su web un cuadro de tarifas a aplicar así como acceso al Reglamento de Explotación.
- Los amarres estarán dedicados principalmente a embarcaciones de recreo matriculadas en la lista 7ª. Los amarres que se destinen a embarcaciones destinadas a chárter náutico, matriculadas en la lista 6ª, deberán ser aprobados por el CV07.
- El CV07 tendrá derecho de tanteo y retracto en las compraventas de derechos preferenciales de amarre. Así cuando un usuario desee vender su derecho de uso deberá comunicar las condiciones al concesionario y éste a su vez al CV07 para que puedan ejercer sus derechos

### **8.3 Tarifas**

El concesionario deberá mantener expuestas al público y respetar las tarifas máximas ofertadas por todos los servicios que preste.

Las tarifas máximas de amarres vendrán desglosadas en función del servicio y la eslora y manga de la embarcación a la que se presta el servicio, o en su defecto, los metros cuadrados que utilice.

Los importes de las tarifas máximas ofertadas por el concesionario estarán referidas al primer año de concesión. Los importes se podrán actualizar anualmente de la siguiente forma:

- Para los amarres de menos de 12 m de eslora, en la misma proporción equivalente a la variación interanual experimentada por el Índice General de Precios al Consumo para el conjunto nacional total (IPC) con una desviación mayor que el 1% del índice de ese año. En caso de una modificación diferente respecto a las tarifas de año anterior, el concesionario deberá solicitar al CV07 dicha modificación de manera justificada, quien podrá autorizar o no dicha variación.
- Para los amarres de más de 12 m de eslora, existe libertad por el concesionario para fijar las tarifas siempre y cuando se demuestre equilibrio económico del contrato.

## **9 VARADERO**

El concesionario estará obligado a desarrollar el servicio de varadero de acuerdo con la norma ISO 13687-3/2017, de los servicios de reparación y mantenimiento de embarcaciones se prestarán los siguientes trabajos:

- Izada, varada y botadura de embarcaciones
- Suministro de electricidad y agua
- Recogida de residuos
- Alquiler de equipos y maquinaria industrial
- Motor y propulsión
- Electricidad y electrónica
- Mecánica e hidráulica
- Limpieza general de la embarcación y limpieza y reparación de casco; tratamiento anti-incrustaciones
- Sustitución y reparación de velas y aparejos
- Frigo y climatización
- Pintura (obra viva y muerta); carpintería; cristalería; fontanería y cerrajería
- Tapicería e interiores
- Cualquier otra actividad de carácter industrial que se considere dentro del ámbito de la prestación de servicios de un varadero.

La izada, varada y botadura de embarcaciones, el suministro de electricidad y agua, la recogida de residuos y alquiler de equipos y maquinaria industrial, deberán prestarse de forma exclusiva por el licitador adjudicatario.

El resto de servicios de mantenimiento y reparación de embarcaciones se prestarán bajo el régimen de VARADERO ABIERTO. Es decir, podrán ser desarrollados, tanto a flote como en tierra, por empresas y profesionales debidamente acreditados, a los que concesionario permitirá el acceso a sus instalaciones.

La actividad del varadero se deberá realizar respetando la legislación vigente atendiendo especialmente al medioambiente y a la prevención de riesgos laborales, minimizando emisiones y accidentes laborales.

El varadero deberá contar de manera obligatoria con los siguientes medios de elevación de embarcaciones:

- Grúa pluma de 25 tn o travelift de 90 a 130 tn. a elección del concesionario
- Travelift de 450 tn

En todo caso el concesionario deberá dar servicio de izada, varada y botadura a las embarcaciones que por sus dimensiones se encuentren situadas entre las capacidades de elevación de los medios exigidos.

El concesionario deberá presentar un reglamento de uso y gestión del varadero que tendrá que ser aprobado por el CV07 para su entrada en vigor.

## **9.1 Subarrendamiento de espacios**

El concesionario podrá subarrendar espacios dentro de la parcela del varadero previa autorización del CV07. El concesionario podrá subarrendar locales o espacios, dentro de su superficie objeto de concesión, siempre y cuando la actividad a desarrollar en los espacios o locales subarrendados esté autorizada y los usos lo permitan.

No se establece un porcentaje máximo o mínimo de subarriendo.

En los contratos de alquiler de locales o espacios a terceros no podrán fijarse plazos que superen el de vigencia de la Concesión y deberán establecer la condición de que a la extinción de la Concesión, cualquiera que sea el motivo de ella, producirá automáticamente la extinción de los contratos.

En ningún caso será admisible la utilización de la superficie objeto de concesión para arrendamientos puntuales sin la autorización del CV07. Se entiende por arrendamientos puntuales aquellos cuyo plazo no excede de una semana.

## **9.2 Condicionantes de explotación**

La actividad de varadero se deberá realizar respetando la legislación vigente sobre todo en lo que se refiere al medioambiente y a la prevención de riesgos laborales, minimizando emisiones y accidentes.

Deberá contar con medios de elevación para embarcaciones de como mínimo 400 toneladas sin descuidar las embarcaciones de menor porte que deberán poder ser izadas en el varadero.

El concesionario llevará un sistema de control de aprobación de empresas que trabajen en el recinto primándose la apertura de dicho sistema e intentando maximizar el número de empresas autorizadas.

El concesionario podrá establecer un pago de una tasa mensual para poder acceder al recinto. Dicha tasa debe de estar publicada en el listado de tarifas a aplicar a terceros.

El licitador podrá ejercer de coordinador de todos los trabajos de las diferentes empresas pero en ningún caso podrá incrementar los precios de sus proveedores en más de un 20%. Dicha condición también aplica a las empresas que gestionen reparaciones dentro del varadero, y que conforme a esta cláusula no podrán incrementar los precios del varadero en más de un 20%.

El acceso a las instalaciones del varadero estará regulado por el concesionario.

La actividad de varadero se deberá realizar respetando la legislación vigente sobre todo en lo que se refiere al medioambiente y a la prevención de riesgos laborales, en particular para minimizar las emisiones y accidentes.

## **10 PARCELAS A-01 Y A-02**

El "*centro de servicios norte*" es el edificio que centralizará los servicios relacionados con los usuarios de las embarcaciones, principalmente de la zona norte, y que podrá utilizar las parcelas denominadas A-01 y A-02.

En las instalaciones del "*centro de servicios norte*" se ubicarán las oficinas principales de atención y servicio a los usuarios, así como, las instalaciones de servicio asociadas a los mismos que deberán incluir con carácter obligatorio: vestuarios, aseos, almacén, zona de residuos y centro social.

Se podrán incluir complementariamente actividades relacionadas con: venta y alquiler de embarcaciones, venta de repuestos náuticos, mecánicos y actividades de taller para náutica, cursos para la obtención de titulaciones náuticas, asesoramiento y seguros para embarcaciones, cursos de actividades que se realizan en el agua (vela, pádel surf, surf, windsurf, buceo, motos de agua...), alquiler de material para realizar las actividades antes mencionadas, tienda de ropa náutica, lavandería, gimnasio, piscina, instalaciones deportivas y restauración.

Cualquier actividad que no se encuentre aquí definida pero el concesionario crea pueda ser considerada como actividad náutica tendrá que ser aprobada como tal por el CV07.

## **11 CENTRO DE SERVICIOS DÁRSENA INTERIOR**

El "*centro de servicios dársena interior*" es el edificio que centralizará los servicios relacionados con los usuarios de las embarcaciones, principalmente de la dársena interior, y que se ubicará en la parcela E-17.

En este espacio se ubicarán las oficinas y centralizará los servicios a los usuarios de esta zona consistentes principalmente en: vestuarios, aseos y centro social.

## **12 CENTRO DE SERVICIOS SUR**

En los espacios en tierra en concesión otorgados en el entorno de la dársena sur, el concesionario deberá habilitar una instalación como punto de atención y servicios a los clientes de esta zona.

## **13 GASOLINERA**

El servicio a prestar por la instalación existente es el suministro de combustible a embarcaciones.

Se consideran actividades obligatorias a realizar por el concesionario:

- Suministro de combustible gas-oil A
- Suministro de combustible gasolina sin plomo 95 octanos
- Explotación de un pequeño supermercado.

Los usos permitidos que el licitador podrá ofertar opcionalmente, además de los obligatorios, son entre otros:

- Suministro de combustible gas-oil B
- Cualquier otro que proponga por el licitador y expresamente se autorice por el Consorcio Valencia 2007.

## **14 MARINA SECA**

Opcionalmente el licitador podrá proponer el servicio de Marina seca en los espacios otorgados en concesión, a través de un edificio o explanada cubierta y acotada, con acceso controlado, donde se depositan las embarcaciones y medios auxiliares para su reparación, mantenimiento o permanencia en seco.

Los servicios incluidos principalmente en la Marina Seca serán:

- El estacionamiento de la embarcación en el interior de la concesión.
- El aclarado con agua dulce de la obra viva a la salida de la embarcación.
- Servicios de izada y botadura de la embarcación entre el agua y la Marina Seca.

Con carácter complementario podrá, prestarse otros servicios, como:

- La carga o descarga de la embarcación a un remolque.
- Servicio de retractilado (plastificado).

#### **14.1 Subarriendo de espacios**

El concesionario podrá subarrendar locales o espacios, dentro de la marina seca, siempre y cuando la actividad a desarrollar en dichos espacios esté autorizada.

Los contratos de alquiler de locales o espacios a terceros, no podrán fijar plazos que superen el de vigencia de la Concesión y a su vez deberán establecer la condición de que a la extinción de la Concesión, cualquiera que sea el motivo de ella, producirá automáticamente la extinción de los contratos.

En ningún caso será admisible la utilización de la superficie objeto de concesión para arrendamientos puntuales sin la autorización del CV07. Se entiende por arrendamientos puntuales aquellos cuyo plazo no excede de una semana.

#### **14.2 Tarifas**

Se podrán diferenciar tarifas en temporada alta y temporada baja.

### **15 OBLIGACIONES GENERALES**

#### **15.1 Espacios**

No ocupar los espacios no cedidos.

#### **15.2 Licencias**

El concesionario deberá obtener y mantener en vigor durante toda la vigencia de la concesión todas aquellas licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes, y el pago de los impuestos que le sean de aplicación.

En este sentido el concesionario quedará obligado a remitir al CV07 copia de todas las licencias obtenidas, sin perjuicio del posible seguimiento que pueda hacer el CV07 de los procedimientos en tramitación.

Así mismo, se obliga el concesionario a comunicar el resultado de cualquier actuación inspectora que las Administraciones Públicas o las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, ejerzan sobre su actividad. Por ello, deberá facilitar al CV07 copia de las actas que se hayan levantado a tal efecto en el plazo máximo de cinco días desde su recepción.

El concesionario una vez finalice el título deberá ceder al CV07 la titularidad de las licencias obtenidas.

### **15.3 Actividad**

El Concesionario se compromete a ejercer su actividad compatibilizándola con el resto de autorizados y concesionarios, pre-existentes o futuros.

Deberá respetar y no causar molestias a los concesionarios y resto de usuarios de la Marina de Valencia.

### **15.4 Pago**

Pagar al CV07 el canon, en tiempo y forma.

### **15.5 Obras**

Realizar, a su cargo, las obras descritas en su oferta y aprobadas por el CV07 en el plazo ofertado.

A obtener autorización previa y por escrito del CV07 para la realización de obras de adaptación, reforma o mejora en los espacios e instalaciones autorizadas.

### **15.6 Tarifas**

Mantener las tarifas y condiciones recogidas en su oferta para las embarcaciones menores de 12 metros de eslora), así como comunicar o solicitar su aprobación antes de su modificación.

### **15.7 Numero de amarres para embarcaciones menores**

Se deberá mantener al menos un 40% de los amarres para las embarcaciones menores 12 m de eslora.

### **15.8 Inspección**

El concesionario facilitará el acceso a sus espacios e instalaciones al CV07 o personas que éste designe periódicamente.

### **15.9 Mantenimiento**

El concesionario vendrá obligado a mantener en buen estado de uso y conservación todas las instalaciones tanto las pre-existentes como las de nueva ejecución, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de las mismas.

- El CV07 podrá inspeccionar en todo momento el estado de las instalaciones, y señalar las reparaciones y otras acciones que deban realizarse.
- Realizar un plan de mantenimiento, a actualizarlo, a obtener la aprobación del CV07 del mismo, y a cumplirlo.
- Proponer una planificación y régimen de visitas para la inspección de las instalaciones y recoger los resultados en los libros habilitados al efecto.

El concesionario se hace responsable de todos los desperfectos pre-existentes en las instalaciones, asumiendo a su riesgo y ventura todas las reparaciones que pudieran resultar necesarias. A tal efecto, deberá realizar con carácter previo todas las gestiones, visitas y comprobaciones que considere oportunas.

### **15.10 Carga y descarga**

El horario de carga y descarga, así como el acceso de los productos y artículos relacionados con la prestación del servicio, se efectuarán generalmente fuera de los horarios de apertura, y en cualquier caso de conformidad con las instrucciones dadas por el CV07.

El prestador del servicio realizará una propuesta de horario que será aprobada por el CV07 y que suponga minimizar las molestias a los usuarios.

### **15.11 Gestión de residuos**

El concesionario será el responsable de los residuos que genere y depositara y gestionará a su cuenta y cargo todas las basuras y residuos que se originen como consecuencia de la actividad de sus instalaciones. Los residuos se depositarán en los contenedores de recogida selectiva de residuos al efecto: envases ligeros, papel y cartón, vidrio y materia orgánica. Los residuos catalogados como especiales o peligrosos (escombros, aceites, maderas, aerosoles, botellas de gas etc...)

### **15.12 Reglamento de explotación**

El concesionario deberá elaborar un reglamento de explotación que recoja toda su actividad, y en particular para las actividades de Amarres, Varadero y la Estación de de combustible.

### **15.13 Autoprotección**

El concesionario será el responsable de la dotar de los medios de autoprotección adecuados a sus instalaciones, en función de los riesgos de su actividad, con el objeto de prevenir y controlar los riesgos sobre las personas y los bienes y dar respuesta adecuada a las posibles situaciones de emergencias. En este sentido el concesionario remitirá antes del inicio de la actividad un plan de autoprotección y emergencias, con el contenido mínimo que establece el anexo II del Real Decreto 393/2007. En caso necesario, el CV2007 remitirá al concesionario documentación con información relevante, que deberá tener en cuenta a la hora de elaborar posibles procedimientos de coordinación con el propio CV2007.

El plan de autoprotección deberá ser redactado, adaptarse y actualizarse en coordinación con el plan del resto de espacios de la Marina.

El concesionario debe observar las normas vigentes en materia de seguridad, referentes al aforo, salidas de emergencia, medidas contra incendios u otras en función de los riesgos de la actividad.



El concesionario deberá garantizar el cumplimiento de la legislación vigente, obstrucciones, bloqueos de accesos, así como cualquier medida que altere la normal circulación de personas o materiales en las proximidades del Local.

#### **15.14 Vigilancia y seguridad**

El concesionario será el responsable de dotar a las instalaciones de los medios de vigilancia y Seguridad adecuados que garanticen la seguridad de su instalación. A tal efecto, el concesionario deberá comunicar al CV07 la empresa proveedora de los servicios de seguridad que deberá tener acreditación suficiente para la prestación de dichos servicios.

Adicionalmente, deberá coordinar en aquellas zonas o aspectos que fuesen necesarios en el ejercicio de sus funciones con el servicio de vigilancia contratado por el CV07.

#### **15.15 Normativa laboral**

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.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente sobre prevención y control de emergencias, el concesionario deberá facilitar al CV07 un informe de seguridad que será tenido en cuenta por dicho organismo para la elaboración del plan de emergencia interior del puerto, así como cumplir con el resto de las obligaciones que le corresponda en esta materia.

Asimismo, el concesionario adoptará las medidas exigidas por la normativa aplicable sobre protección de instalaciones portuarias.

#### **15.16 Emisiones acústicas**

El concesionario debe cumplir e los límites de emisión acústica y vibraciones establecidos en la legislación vigente o en las directrices que el CV07 pudiese establecer al efecto.

En particular deberá velar por el cumplimiento de los estándares incluidos en la normativa para la zona del varadero, y hacer las comprobaciones oportunas para que no interfieran con el confort de la zona náutico deportiva de la zona sur.

Cualquier actividad de restauración que proponga el concesionario deberá ser respetuosa con las zonas de amarre.

#### **15.17 Medio ambiente**

El concesionario deberá cumplir la normativa medioambiental que resulte de aplicación a su actividad y del mismo modo tramitar y obtener cuantos permisos y autorizaciones estén previstos como necesarios en esta normativa. En particular, el concesionario no podrá producir molestias relativas a olores, ruidos, etc..

El título concesional fijará las condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en caso de que fuera

preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio de Medio Ambiente.

El concesionario queda obligado a aportar la certificación ISO 14.001 en cuanto al desarrollo del sistema de gestión medioambiental se refiere y deberá presentar al CV07 anualmente una auditoría respecto al cumplimiento de la norma ISO 14.001.

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 adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el titular de la concesión, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho real decreto y demás normas aplicables. A estos efectos, el titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición del CV07.

#### **15.18 Documentación**

Facilitar al CV07, cuando así lo requiera, toda la información o documentación que éste le requiera en relación con el concesionario o la explotación de la actividad (seguros, licencias, concesiones, libros contables, etc).

En este sentido, el concesionario estará obligado a comunicar al CV07 cualquier circunstancia que pueda afectar a la concesión en cuanto se produzca.

#### **15.19 Servicios y suministros.**

El concesionario deberá revisar y conocer el estado de las redes, acometidas generales y ramales o líneas existentes en sus instalaciones así como su procedencia.

A tal efecto, el concesionario concertará con las correspondientes compañías suministradoras todos los suministros de los que resulten necesarios para sus instalaciones.

El concesionario asumirá las obras necesarias para independizar los suministros de las redes o líneas del CV07.

Los consumos de agua y electricidad, en el caso de que sean facilitados por el CV07 en la etapa de transición o con carácter temporal hasta la desconexión, se atenderán, a razón de las tarifas vigentes del CV07 al efecto, las cuales son aprobadas por la comisión delegada.

El CV07 queda exento de toda responsabilidad derivada de cualquier suministro al concesionario.

Las modificaciones que resultará necesarias en las redes de instalaciones generales, para independizar las redes instalaciones, así como las acometidas para dar servicio a las

parcelas, serán a cargo íntegramente del concesionario, Previamente, deberá contar con la autorización del CV07, al que habrá de presentar un informe y el proyecto de reformas que en cada caso pretenda realizar.

El concesionario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad al CV07, por los perjuicios que puedan suponerle el retraso en los suministros por parte de las compañías suministradoras. No teniendo el CV07 obligación alguna en relación a esta circunstancia. A tal efecto deberá ser diligente y priorizar las tramitaciones necesarias para obtener los suministros a través de las mismas.

### **15.20 Seguros**

Asumir la responsabilidad derivada del uso privativo de la instalación por lo que deberá suscribir y mantener en vigor por el tiempo que dure la Concesión todos los seguros que sean necesarios para garantizar la totalidad de los posibles riesgos derivados del uso, gestión y explotación del objeto de Concesión.

### **15.21 Publicidad y señalética**

Cualquier colocación de sombrillas, mobiliario, carteles, paneles, o cualquier otro tipo de soporte publicitario donde se visualicen marcas comerciales deberá estar autorizada previamente por CV07.

En todo caso, se deberá respetar lo dispuesto en el art. 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

### **15.22 Balizamiento**

En el caso de ocupación de espacios de agua, será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento del balizamiento de las obras e instalaciones concesionadas de conformidad con el artículo 91 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre.

El concesionario estará obligado a comunicar las incidencias que se produzcan en el servicio de señalización marítima al Instituto Hidrográfico de la Marina u órgano competente, a los efectos de su difusión cuando proceda, a través de los avisos a navegantes. Asimismo, se deberá comunicar a Puertos del Estado.

El concesionario estará obligado a mantener el balizamiento marítimo existente en todas las instalaciones de la Marina de Valencia y a adecuar el balizamiento a la última resolución que la Comisión de Faros aprobó en su sesión nº527 (“resolución de balizamiento”), de fecha febrero de 2018 en materia de cálculo de la distancia de reconocimiento para las señales diurnas. En concreto la ficha nº4. El concesionario dispone hasta diciembre de 2020 para realizar dicha actualización. Se incluye un plano con el listado del balizamiento a mantener.

## **16 EVENTOS Y PROMOCIÓN DE DEPORTES NÁUTICO**

El concesionario deberá presenta cada mes de enero un plan de eventos y actividades de promoción de deportes náuticos en el que se obligue a un gasto mínimo de sobre la cifra de negocios global en dichas actividades. Dicho plan anual deberá estar aprobado por el CV07. El concesionario podrá buscar sponsors y patrocinadores que le ayuden a sufragar dichas actividades. Se entiende por promoción de deportes náuticos la organización y celebración de actividades deportivas náuticas en la Marina de Valencia y sus aguas. En ningún caso se considerará promoción la inversión en publicidad, o el patrocinio de actividades náuticas.

## **17 SERVICIOS DE INFORMACIÓN SUGERENCIAS Y RECLAMACIONES.**

El concesionario utilizará aquellos medios propios que considere necesarios para facilitar la publicidad e información a los clientes. Para ellos realizará las campañas de publicidad e información que considere oportunas, de las cuales mantendrá informado convenientemente y con carácter previo al CV07.

El concesionario pondrá a disposición de los usuarios impresos en los que se recogerán sus sugerencias, solicitudes, quejas o cualquier otra comunicación respecto a su actividad en cualquiera de las instalaciones. Se deberá llevar un registro adecuado de dichas incidencias.

## **18 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES**

El concesionario deberá contar con los Planes de Conservación y Mantenimiento de cada una de las instalaciones existentes en su espacio en concesión, que contemplará todas aquellas operaciones de conservación y mantenimiento que se requieran.

El concesionario deberá mantener y conservar en perfecto estado, durante todo el periodo de la concesión, los espacios, edificios e instalaciones, realizando las reparaciones ordinarias o extraordinarias necesarias para mantenerlos en perfectas condiciones de cumplimiento de la legalidad vigente, funcionalidad, uso, seguridad, limpieza, higiene y ornato.