

Secció I. Disposicions generals

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA DE TERRITORI, ENERGIA I MOBILITAT

7806

Ordre del conseller de Territori, Energia i Mobilitat, per la qual s'aprova el Plec de condicions generals per a l'atorgament de concessions per a l'ocupació del domini públic portuari competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

La Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, modificada per la Llei 6/2014, de 18 de juliol, estableix en l'article 72 que està sotmesa a concessió administrativa tota ocupació del domini públic portuari amb obres o instal·lacions no desmuntables o amb usos que requereixin un termini superior a tres anys.

El procediment per a l'atorgament d'una concessió pot iniciar-se d'ofici, mitjançant concurs convocat per Ports de les Illes Balears o a sol·licitud de persona interessada, i s'han de resoldre amb caràcter discrecional les sol·licituds per a l'ús del domini públic portuari.

De conformitat amb l'anterior i amb el que es disposa a l'article 60.2 de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, aquesta ordre té per objecte l'aprovació del plec de condicions generals per a l'atorgament de concessions per a l'ocupació del domini públic als ports que són competència de la Comunitat Autònoma, adaptat a les determinacions de la Llei 10/2005, a la normativa que la desplega i a les necessitats actuals del sistema portuari.

L'article 25.2 d de la Llei 10/2005, de ports de les Illes Balears, disposa que l'aprovació d'aquests plecs correspon, mitjançant ordre, al titular de la Conselleria competent en matèria de ports.

En virtut d'això, a proposta de Ports de les Illes Balears i amb informe previ de la secretària general, i d'acord amb el Consell Consultiu de les Illes Balears, dict la següent

ORDRE

Article únic

Aprovar el Plec de condicions generals per a l'atorgament de concessions per a l'ocupació del domini públic portuari competència de la Comunitat Autònoma, que s'insereix a continuació.

Disposició derogatòria

Queda derogada l'Ordre del conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral de 27 de gener de 1998, per la qual s'aprova el Plec de condicions generals per a l'atorgament de concessions demaniales en els ports de competència de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears gestionats directament.

Disposició final

Aquesta ordre entra en vigor l'endemà de publicar-se en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Palma, 1 de juliol de 2016

El conseller de Territori, Energia i Mobilitat,

Marc Pons i Pons



I. DISPOSICIONS GENERALS

1. Règim jurídic

Les concessions per a l'ocupació del domini públic portuari competència de la Comunitat Autònoma s'atorguen amb subjecció al que disposa la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears; el Decret 11/2011, de 18 de febrer, que aprova el Reglament de desenvolupament i execució de determinats aspectes de la Llei 10/2005, i en aquest Plec de condicions generals; d'acord amb la legislació reguladora del domini públic marítimoterrestre quan correspongui. Supletòriament, s'han de regir per la normativa vigent en matèria de patrimoni.

L'atorgament de les concessions demaniales portuàries no suposa la cessió de la titularitat d'aquest domini públic ni de les facultats dominicals que hi són inherents, i s'entenen atorgades sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents.

2. Àmbit d'aplicació

En el títol concessional s'han d'especificar els usos i les activitats permesos, i la superfície atorgada en concessió. S'ha de concretar, a més, la superfície de l'espai d'aigua per ocupar amb assenyalament de l'abalisament que s'hagi d'efectuar, dels terrenys i, si s'escau, d'ocupació de vol, subsòl i obres i instal·lacions.

En cas que la concessió hagi estat atorgada amb tramitació prèvia d'un concurs, el títol concessional ha d'incorporar a més d'aquestes condicions relatives a l'ocupació del domini públic, les condicions establertes en els plecs que hagin regit el concurs així com l'oferta presentada per l'adjudicatari.

Per al desenvolupament d'activitats o prestació de serveis pel concessionari, s'ha d'atorgar un únic títol concessional en el qual s'ha d'autoritzar l'activitat i l'ocupació del domini públic portuari necessari, per al mateix termini.

3. Termini de la concessió

La concessió s'atorga pel termini que s'assenyali en el títol d'ocupació, i el seu còmput s'ha d'iniciar l'endemà de la data de notificació al concessionari de l'acord d'atorgament de la concessió o de la seva ratificació pel Consell de Govern en els casos en què resulti preceptiva.

Si s'estima convenient preveure la possibilitat de pròrroga de la concessió, s'ha d'assenyalar aquesta condició en el títol.

L'atorgament de pròrroques té caràcter discrecional i Ports de les Illes Balears ha de motivar les raons que en justifiquen l'atorgament i sempre que el concessionari es trobi al corrent del compliment de les obligacions derivades de la concessió.

El concessionari interessat en la pròrroga ha de sol·licitar-la sis mesos abans de la finalització del termini pel qual la concessió fou atorgada inicialment.

4. Concurrencia d'altres títols

L'atorgament de la concessió no eximeix el titular de l'obtenció i manteniment en vigor de les llicències, permisos i autoritzacions que siguin legalment exigibles per a l'ús del bé o activitat per realitzar-hi, ni del pagament dels impostos que li siguin aplicables, incloent l'impost sobre béns immobles.

El concessionari es compromet a l'obtenció, a càrrec seu, de les llicències o permisos esmentats anteriorment i en el cas que aquests s'obtinguin abans de l'atorgament del títol administratiu exigible per a l'ocupació del domini públic portuari, la seva eficàcia queda condicionada al seu atorgament.

El concessionari està obligat a complir les disposicions vigents, o que en endavant es dictin, que afectin el domini públic portuari el dret d'aprofitament del qual se li concedeix i/o a les obres i activitats que s'hi desenvolupen, especialment les corresponents a llicències i prescripcions urbanístiques, així com les relatives a les zones i instal·lacions d'interès per a la defensa nacional, sense que les obres que s'executin puguin ser obstacle a l'exercici de competències en matèria de seguretat o al pas per a l'exercici de la vigilància del litoral ni de les altres servituds que escaigui.

Així mateix, el titular de la concessió ha de formalitzar els tràmits necessaris per a la incorporació en el Cadastre Immobiliari dels immobles objecte de concessió i les seves alteracions, segons el previst en el Reial decret legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari. La concessió pot inscriure's en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la normativa estatal d'aplicació.

5. Constitució de fiances

Per a l'obtenció de la concessió, s'ha d'adjuntar amb la sol·licitud el justificant d'haver constituït una fiança provisional del 2% del pressupost estimat de les obres o instal·lacions, o quan així s'exigeixi, d'ofici. La fiança provisional s'ha de retornar si es denega la sol·licitud o, en cas contrari, en el termini del mes següent a la constitució de la garantia d'explotació.

Per als supòsits en què es prevegi l'execució d'obres, el concessionari ha de consignar davant Ports de les Illes Balears, en el termini que aquesta entitat estableixi, la fiança definitiva o de construcció equivalent al 5% del pressupost total de les obres o instal·lacions, en metàl·lic o aval bancari. En aquest últim cas, han d'autoritzar l'aval apoderats de l'entitat avalista amb poders validats per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma, o en la forma que estableixi la normativa vigent, i s'han d'expedir els resguards oportuns a favor del concessionari.

Si el concessionari no vol retirar la fiança provisional inicialment constituïda, pot incrementar-la fins a la quantitat total necessària en el termini màxim de deu dies des de la notificació de l'atorgament de la concessió o de la seva ratificació, si fos preceptiva.

Si el concessionari no constitueix la fiança definitiva en el termini establert, s'entén que renuncia a la concessió i perd la fiança provisional constituïda.

La fiança definitiva respon no només de l'execució de les obres, sinó també de les obligacions derivades de la concessió.

Si es desisteix injustificadament, segons el parer de Ports de les Illes Balears, de la petició o renuncia al títol, es perd la fiança definitiva que s'ha constituït.

Si Ports de les Illes Balears executa, parcialment o totalment, la fiança definitiva, el concessionari queda obligat a completar-la o restituir-la en el termini d'un mes a partir de la notificació de la disminució de l'import. L'incompliment d'aquesta obligació és causa de caducitat de la concessió.

II. PROJECTES I EXECUCIÓ D'OBRES I INSTAL·LACIONS

6. Projectes

Les obres o instal·lacions s'han de fer conforme al projecte bàsic que ha servit de base per atorgar la concessió, subscrit per un professional habilitat i visat pel col·legi professional corresponent, amb indicació de la data i el número, si escau, al projecte d'execució visat degudament que el completi.

Si, a judici de Ports de les Illes Balears, el projecte inicialment presentat pel concessionari no defineix suficientment les obres o instal·lacions amb el detall necessari per a la seva execució, el concessionari ha de presentar el projecte d'execució en el termini d'un mes des de l'atorgament de la concessió.

La vicepresidència de Ports de les Illes Balears n'ha d'aprovar el projecte executiu, amb comprovació prèvia que és suficientment detallat i que s'ajusta al projecte bàsic. Si s'estima que el projecte és incomplet, el concessionari ha d'esmenar degudament les deficiències detectades.

En cas que el projecte executiu difereixi del projecte bàsic, Ports de les Illes Balears pot adoptar alguna de les decisions següents:

- a) Obligar el concessionari que adapti el projecte executiu al bàsic.
- b) Sotmetre el projecte d'execució, si escau, als tràmits prevists legalment per a la modificació de la concessió, tret que afecti el principi de concurrència en l'atorgament de la concessió.

Si el concessionari no adapta el projecte d'execució al projecte bàsic o no n'esmena les deficiències o desviacions detectades en el termini assenyalat, Ports de les Illes Balears pot incoar l'expedient de caducitat de la concessió.

Si el projecte executiu presentés un pressupost superior al del projecte bàsic, el concessionari ha de consignar, en el termini màxim de 30 dies comptadors des del següent al de l'aprovació de l'executiu, la nova fiança definitiva per l'import del 5% del nou pressupost, en la forma prevista en la condició núm. 5.

Si el concessionari no vol retirar la fiança anterior, pot completar-la fins aconseguir la quantitat total necessària, en el termini màxim de deu dies des de l'aprovació del projecte executiu.

7. Execució d'obres

L'execució de les obres ha d'ajustar-se al projecte aprovat i s'ha de dur a terme sota el risc i responsabilitat exclusius del concessionari, qui ha d'estar en possessió de les llicències preceptives i designar, abans de la iniciació de les obres, com a director, un tècnic competent; el que s'ha d'acreditar davant Ports de les Illes Balears. El tècnic ha d'aportar, abans de l'acte de replantejament de les obres, un certificat del col·legi professional corresponent sobre el registre del nomenament de director de les obres.



El concessionari ha de complir les obligacions de coordinació d'activitats empresarials en qualitat de titular del centre de treball, d'acord amb el que es disposa en la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals, i la normativa vigent en matèria de seguretat i salut a les obres.

D'acord amb l'article 83 del Decret 11/2011, de 18 de febrer, d'aprovació del Reglament de desplegament i execució de determinats aspectes de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears, l'Administració es reserva la facultat d'imposar al concessionari l'execució d'obres a càrrec seu per motius de seguretat o interès general.

8. Terminis d'execució

El concessionari ha d'iniciar i finalitzar les obres en els terminis que s'assenyalin en el títol concessional o, si escau, en la resolució d'aprovació del projecte. L'inici d'aquests terminis es computa des de l'endemà de la data d'inici de la concessió conforme al previst en el paràgraf primer de la condició núm. 3, o des de l'endemà de la notificació de la resolució d'aprovació del projecte.

En cas d'exigir-se replantejament, s'ha d'indicar aquesta condició en el títol habilitador; i s'han d'iniciar les obres dins els quinze dies següents a l'aprovació de l'acta de replantejament.

9. Replantejament

El concessionari ha de sol·licitar per escrit a Ports de les Illes Balears, amb antelació suficient, el replantejament de les obres, que han de practicar els serveis tècnics competents, amb assistència de la persona interessada i del tècnic designat per ell, en què s'ha d'estendre acta i plànol en què s'ha de consignar la superfície ocupada. L'aprovació de l'acta i els plànols, si escau, correspon a la gerència de Ports de les Illes Balears o persona que designi.

10. Incompliment dels terminis

Si transcorre el termini assenyalat per al començament de les obres i no s'han iniciat per causes no justificades segons el parer de Ports de les Illes Balears, aquesta entitat pot iniciar els tràmits per a la declaració de caducitat de la concessió, i ha de quedar a favor seu la fiança definitiva o de construcció dipositada.

En el cas que el concessionari acrediti que no ha iniciat les obres en el termini establert a causa de la denegació per part d'altres organismes públics de les llicències, permisos o altres autoritzacions necessàries a l'obtenció dels quals es compromet amb l'atorgament de la concessió, pot renunciar-hi, i en aquest cas se li tornarà la fiança definitiva. En cas de no renunciar a la concessió, se n'ha d'incoar l'expedient de caducitat.

En tot cas, el concessionari pot sol·licitar la pròrroga del termini establert per a l'inici de les obres, la qual s'ha d'atorgar sempre que hi hagi raons que justifiquin la demora en la iniciació.

Si el concessionari incompleix el termini de finalització de les obres fixat sense causa justificada segons el parer de Ports de les Illes Balears, aquesta entitat pot proposar la caducitat de la concessió, i quedarà a favor seu la fiança definitiva.

El concessionari pot sol·licitar la pròrroga del termini establert per a la finalització de les obres, que s'ha d'atorgar si es considera que la demora en la finalització de les obres està prou justificada.

11. Inspecció de les obres

Ports de les Illes Balears pot inspeccionar en qualsevol moment l'execució de les obres per comprovar que s'ajusten al projecte aprovat.

Si s'apreciàs l'existència de desviacions amb relació al projecte autoritzat, s'ha de comunicar aquesta circumstància al titular de la concessió i Ports de les Illes Balears pot acordar la paralització de les obres fins que s'esmenin els defectes detectats o es dicti l'acord previst en el penúltim paràgraf de la condició núm.12.

12. Finalització i reconeixement de les obres

Una vegada acabades les obres, el concessionari ha d'aportar el certificat final d'obra subscrit pel director facultatiu i ha de sol·licitar per escrit el reconeixement de les obres, que ha de practicar els serveis tècnics de Ports de les Illes Balears, amb assistència del concessionari i del tècnic que designi a aquest efecte; i s'han d'estendre plans i acta de reconeixement, perquè els aprovi la Gerència de Ports de les Illes Balears.

En l'acta s'ha de reflectir la superfície realment ocupada, amb descripció breu de les obres i instal·lacions, a l'efecte d'aplicar la taxa que figura en la condició núm.14. En el cas que s'hagi previst la realització d'obres per fases, a la terminació de cadascuna d'elles s'ha d'estendre



acta de reconeixement corresponent a les obres de la fase executada. Aquestes actes s'han de subjectar al règim previst en els paràgrafs anteriors.

Si les obres construïdes presenten variacions sensibles respecte de les obres definides en el projecte aprovat que puguin suposar una modificació de la concessió atorgada, la Gerència de Ports de les Illes Balears ha d'elevat el pla i l'acta de reconeixement a la consideració del Consell d'Administració de l'entitat.

Aquest òrgan pot:

- a) Modificar la concessió pel procediment legalment establert, sempre que no s'alteri el principi de concurrència en l'atorgament de la concessió quan la seva aplicació sigui preceptiva, i aprovar el reconeixement final de les obres si estima que la modificació no altera substancialment la concessió ni requereix una nova informació pública o altres tràmits.
- b) Disposar que les obres s'ajustin al projecte autoritzat en el termini que s'estableixi a l'efecte.

Si Ports de les Illes Balears exigeix al concessionari que adapti les obres al títol atorgat i el concessionari no ho fa en el termini establert, pot declarar la caducitat de la concessió, amb audiència prèvia del titular i altres tràmits reglamentaris, així com adoptar les mesures adequades, inclòs el desmuntatge de les instal·lacions o demolició de les obres.

13. Devolució de la fiança definitiva

La fiança definitiva s'ha de retornar al concessionari, a instàncies seves i excepte en casos de renúncia o caducitat, una vegada que hagin transcorregut tres mesos des de l'aprovació de l'acta de reconeixement de les obres o instal·lacions i sempre que s'hagi constituït prèviament la garantia d'explotació.

De la fiança s'han de deduir, si escau, les quantitats que hagin de fer-se efectives en concepte de penalitzacions i responsabilitats.

III. RÈGIM ECONÒMIC DE LA CONCESSIÓ

14. Taxes

El concessionari ha d'abonar amb caràcter anual a Ports de les Illes Balears l'import corresponent al cànon per ocupació o aprofitament del domini públic portuari, que s'ha de determinar en el títol concesional.

L'abonament s'ha de fer per semestres avançats de l'any natural o fracció en la forma que s'acordi i a partir de la notificació de l'atorgament o ratificació de la concessió. En el cas d'execució d'obres, la liquidació practicada té caràcter provisional a compte de la liquidació definitiva, que s'ha de formular en funció de la superfície realment ocupada, que reflecteixi l'acta de reconeixement de les obres.

El concessionari ha de domiciliar l'abonament en una entitat bancària, si així li fos requerit per Ports de les Illes Balears.

En la quota per ingressar no s'inclouen els impostos indirectes als quals està subjecta la concessió, ni altres taxes o gravàmens exigibles legalment.

El cànon s'ha d'actualitzar o revisar periòdicament en la mateixa proporció que les variacions que experimentin els valors dels elements utilitzats per fixar-la. La revisió s'ha de fer de conformitat amb el que es disposa en la Llei 11/1998, de 14 de desembre, de règim específic de taxes de la Comunitat Autònoma, que en regula la taxa, i altres normes d'aplicació, sense perjudici de l'actualització anual que li correspongui en funció de la variació que experimenti l'índex general de preus al consum per al conjunt autonòmic de les Illes Balears o el que el substitueixi.

Independentment que l'abonament del cànon estigui garantit per la garantia d'explotació, Ports de les Illes Balears pot utilitzar per al seu cobrament el procediment administratiu de constrenyiment.

15. Despeses derivades de l'atorgament de la concessió

Les despeses originades pels anuncis de la sol·licitud o licitació, de la informació pública i de la resolució d'atorgament de la concessió, són a compte del concessionari.

Les taxes que s'originin pel replantejament i reconeixement o recepció d'obres, així com per la seva inspecció, són també a càrrec del concessionari.

IV. CONDICIONS D'ÚS I EXPLOTACIÓ

16. Determinació de l'objecte

La concessió s'ha de destinar a l'objecte especificat en el títol d'atorgament, i el concessionari no pot destinar els terrenys i les instal·lacions de domini públic concedits, ni les obres que s'hi executin, a usos diferents dels autoritzats.

El desenvolupament d'activitats substancialment diferents a les autoritzades o que no figurin en l'objecte del títol concessional són causa de caducitat de la concessió.

L'ocupació del domini públic portuari ha de ser compatible amb l'ordenació i la planificació portuàries i congruent amb els usos propis.

Durant la vigència de la concessió, el titular no pot fer cap modificació o ampliació de les obres, instal·lacions i terrenys objecte de la concessió, sense l'autorització prèvia de Ports de les Illes Balears. L'incompliment d'aquesta condició pot ser causa de caducitat de la concessió.

17. Garantia d'explotació

La garantia d'explotació és equivalent a l'import del cànon o taxa que anualment ha d'abonar el concessionari, que s'ha d'indicar en el títol concessional, i s'ha de revisar cada cinc anys, en funció de l'import del cànon o taxa en la data d'actualització.

La garantia pot constituir-se a favor de Ports de les Illes Balears en metàl·lic o en aval bancari. En cas de presentar-se aval, ha de ser autoritzat per apoderats de l'entitat avalista amb poders validats per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma.

La garantia s'ha de consignar en el termini màxim d'un mes comptador des de l'endemà de la notificació de l'aprovació del reconeixement de les obres, i en el cas que l'objecte de la concessió sigui l'explotació d'instal·lacions existents o no compregui l'execució d'obres, en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la notificació de l'atorgament o ratificació de la concessió.

Aquesta garantia respon de totes les obligacions derivades de la concessió, de les sancions que puguin imposar-se per incompliment de les condicions del títol i dels danys i perjudicis que tal incompliment pugui ocasionar. S'ha de retornar quan s'extingeixi la concessió, amb deducció de les quanties en concepte de penalitzacions o de responsabilitats.

Si Ports de les Illes Balears executa la garantia, parcialment o totalment, el concessionari queda obligat a completar-la o restituir-la en el termini d'un mes comptat a partir de la notificació de la disminució del seu import.

L'incompliment d'aquesta obligació o la falta de constitució de la garantia són causa de caducitat de la concessió.

18. Conservació del domini públic

El domini públic, les obres o les instal·lacions objecte de la concessió s'han de lliurar en les condicions existents a la data de l'atorgament del títol concessional; i el concessionari està obligat a la seva conservació, així com del que executi durant la vigència de la concessió, en perfecte estat d'utilització, neteja, higiene i ornament; i ha de fer a càrrec seu les reparacions ordinàries i extraordinàries que siguin necessàries.

El concessionari ha de mantenir els accessos adequats per a les zones de lliure accés, sense altres limitacions que les exigides per seguretat o explotació.

Ports de les Illes Balears pot inspeccionar en qualsevol moment l'estat de conservació de les instal·lacions i terrenys objecte de la concessió i assenyalar les reparacions que hagin de realitzar-se; el concessionari està obligat a executar-les a càrrec seu en el termini que se li indiqui.

Si el concessionari no fes les obres de reparació en el termini establert, Ports de les Illes Balears pot incoar l'expedient sancionador corresponent, sense perjudici d'instruir el procediment de caducitat de la concessió.

La destrucció de totes o de la major part de les obres autoritzades per la concessió, sempre que sigui a conseqüència d'un cas fortuït o de força major, dóna dret al concessionari per optar entre l'extinció de la concessió, sense cap indemnització, o la reconstrucció a càrrec seu de les obres en la forma i el termini que se li assenyali, sense que, en aquest últim supòsit, s'alteri el termini concessional establert en el títol.

Si la destrucció ocorre per dol o culpa del concessionari o de persones que d'ell depenen, l'opció abans establerta correspon a Ports de les Illes Balears, que pot, en tot cas, obligar el concessionari a la reconstrucció de les obres, sense perjudici de les altres responsabilitats que li siguin exigibles.

Quan el concessionari obligat a això no dugui a terme les obres de conservació o, si escau, de reconstrucció ordenades per Ports de les Illes Balears, aquesta entitat pot fer, amb advertència prèvia, l'execució subsidiària de les obres, de conformitat amb els articles 95 i 98 de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. L'import de les despeses així com els danys

i perjudicis són a càrrec del concessionari.

19. Gestió de la concessió

L'exploració, la gestió, la construcció i el manteniment de les obres i de les instal·lacions van a càrrec del concessionari; i és a tots els efectes l'únic responsable davant Ports de les Illes Balears, entitat que en cap cas repon de les obligacions contraetes per aquest ni dels danys o perjudicis que causi a tercers.

Són a càrrec del concessionari les despeses d'electricitat, aigua, servei telefònic, recollida de fems, residus, impostos, inclòs l'IBI, i qualssevol altres necessàries per a l'ocupació i el desenvolupament de l'activitat i totes les despeses que ocasionin, així com la contractació dels serveis corresponents, les connexions de servei i el pagament dels drets corresponents. Tot el personal necessari per a l'exploració de la concessió també és per compte i a càrrec del concessionari.

En els casos d'utilització lucrativa del domini públic atorgat en concessió, el concessionari ha de facilitar a Ports de les Illes Balears tota la informació que li sol·liciti sobre els resultats econòmics de l'exploració.

Els contractes entre el concessionari i una altra persona natural o jurídica per a la gestió total o parcial de la concessió queden sotmesos a l'aprovació prèvia de Ports de les Illes Balears. En el títol concessional es poden establir les condicions en les quals el concessionari en pot cedir a un tercer l'ús, total o parcial.

La manca d'utilització, durant el període d'un any, de les obres i els béns de domini públic objecte de la concessió és motiu de caducitat, tret que obedeixi a causa justa.

Correspon a Ports de les Illes Balears, en cada cas concret, valorar les causes al·legades pel concessionari per justificar la falta d'ús de les obres i béns concedits. A aquest efecte, el concessionari queda obligat, abans que transcorri l'any, a posar en coneixement de l'entitat esmentada les circumstàncies que motivin la falta d'utilització de béns concedits i obres autoritzades. Si Ports de les Illes Balears no considera adequadament justificades les causes al·legades pel concessionari, ha d'incoar l'expedient de caducitat de la concessió.

20. Mesures mediambientals, de prevenció i seguretat

El titular de la concessió ha d'adoptar les mesures específiques necessàries per garantir la qualitat de les aigües a l'interior del recinte portuari i els seus voltants, i les assenyalades en les condicions particulars del títol concessional; i queda obligat a complir en tot moment les mesures de protecció mediambiental, de sostenibilitat, de seguretat i de prevenció de riscos exigibles legalment.

Els abocaments de les aigües residuals i de les procedents del rentatge de dipòsits o de vessament superficial han de complir amb les normes vigents en

la matèria.

Quan les instal·lacions no satisfacin les normes aplicables, el concessionari està obligat a aplicar, a càrrec seu i en els terminis que se li assenyalin, les mesures correctores necessàries fins que, segons el parer de l'autoritat competent, es compleixin aquestes normes.

21. Assegurances

El concessionari ha de contractar les assegurances corresponents per cobrir les responsabilitats i els riscos derivats de l'ús dels béns objecte de la concessió i de la seva explotació. En el títol concessional s'ha d'especificar, si resulta necessari, el tipus de pòlissa que s'ha de subscriure i l'import mínim que s'ha de garantir.

V. TRANSMISSIÓ I CONSTITUCIÓ DE GRAVÀMENS SOBRE LA CONCESSIÓ

22. Transmissió

El concessionari pot transmetre per actes entre vius la concessió atorgada, amb autorització prèvia de Ports de les Illes Balears, sempre que es verifiqui el compliment de les condicions establertes en l'article 85 del Decret 11/2011, de 18 de febrer, d'aprovació del Reglament de desplegament i execució de determinats aspectes de la Llei 10/2005, de 21 de juny, de ports de les Illes Balears. El nou titular s'ha de subrogar en tots els drets i obligacions derivats de la concessió.

A aquest efecte, tenen la consideració de transmissió de la concessió i, per tant, requereixen autorització expressa de Ports de les Illes Balears, qualsevol transmissió accionarial o de participacions socials que comporti adquirir una posició de domini o de control de l'entitat concessionària, les operacions societàries que impliquin l'alteració de la posició majoritària al capital social, les fusions, les escissions, les absorcions i les adjudicacions per impagament, amb la inclusió dels supòsits d'adjudicació mitjançant execució judicial o execució administrativa.

Quan el titular de la concessió sigui una persona jurídica, s'han d'haver identificat per al seu atorgament els accionistes o socis que la componen, que queden obligats a comunicar a Ports de les Illes Balears qualsevol canvi en l'accionariat.

Així mateix, si la societat titular de la concessió canvia únicament de denominació social, ha de notificar també el canvi a Ports de les Illes Balears.

La transmissió sense autorització administrativa prèvia és causa de caducitat de la concessió.

En cas de defunció del concessionari, els seus drethavents, a títol d'herència o llegat, poden subrogar-se'n en els drets i obligacions en el termini de quatre anys. Si transcorre aquest termini sense manifestació expressa a Ports de les Illes Balears, la concessió s'exhaureix. Si fossin diversos els hereus, se'ls podrà exigir que designin un representant a l'efecte de les seves relacions amb l'Administració.

Qualsevol cas de transmissió no implica la convalidació dels incompliments que s'hagin produït del títol concessional.

23. Constitució de gravàmens

La constitució d'hipoteques o altres drets de garantia sobre la concessió l'ha d'autoritzar prèviament Ports de les Illes Balears, que no pot denegar-la excepte per motius d'interès general justificats expressament.

Els drets sobre les obres, construccions i instal·lacions només es poden hipotecar com a garantia dels préstecs contrets pel concessionari per finançar la realització, la modificació o l'ampliació de les obres i instal·lacions de caràcter fix situades sobre la dependència demanial ocupada. Les hipoteques constituïdes sobre aquests drets s'extingeixen amb l'acabament del termini de la concessió.

La transmissió de la concessió o la constitució de gravamen no s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat sense que s'adjunti la certificació administrativa acreditativa del compliment dels requisits establerts legalment i en el títol concessional.

VI. MODIFICACIÓ DE LA CONCESSIÓ

24. Règim de la modificació

Amb caràcter previ a la realització de qualsevol obra o actuació que suposi modificació de la instal·lació, el concessionari ha de presentar a Ports de les Illes Balears el projecte corresponent, i ha de demorar qualsevol actuació fins a la resolució de l'expedient d'autorització.

Es poden modificar, d'ofici o a instàncies del concessionari, les clàusules o condicions de la concessió sempre que intervenguin causes d'utilitat pública o interès general acreditades degudament.

En tot cas, es pot modificar la concessió en els supòsits previstos en l'article 87 del Reglament de desenvolupament i execució de la Llei de ports de les Illes Balears.

Si la modificació és substancial, la sol·licitud ha de tramitar-se com si es tractàs d'atorgar una nova concessió.

A aquest efecte, es consideren modificacions substancials, d'acord amb l'article 86 de la Llei 10/2005, de 21 de juny, la modificació de l'objecte de la concessió, l'ampliació de la superfície de la concessió, l'ampliació de la superfície o del volum construïts autoritzats o la modificació de la ubicació.

Si la modificació de la concessió exigeix el trasllat de la seva ubicació, qui insti la modificació ha d'abonar les despeses que origini aquest trasllat.

Si la modificació implicàs reducció de l'espai atorgat en concessió, ha d'indemnitzar-se com si es tractàs d'un rescat parcial.

25. Divisió de la concessió

La concessió atorgada per a una pluralitat d'usos, amb instal·lacions separables, pot dividir-se, amb autorització prèvia de Ports de les Illes Balears, en les condicions que dicti, sempre que les obres o instal·lacions puguin usar-se o explotar-se independentment.

Ports de les Illes Balears ha de resoldre discrecionalment sobre la divisió; i no pot ser, en cap cas, el termini de les concessions resultants superior al termini que resta de la concessió primitiva.

En cas de denegació de la sol·licitud, es manté la concessió primitiva en els termes en què es va atorgar.

VII. EXTINCIÓ DE LA CONCESSIÓ

26. Causes i efectes de l'extinció

La concessió s'extingeix per les causes següents:

- a) Venciment del termini.
- b) Revisió d'ofici en els casos prevists en la legislació vigent.
- c) Renúncia del concessionari, acceptada per Ports de les Illes Balears, sempre que no tenguí incidència negativa sobre el domini públic o la seva utilització, o causi perjudicis a tercers.
- d) Rescat.
- e) Defunció sense successió o incapacitat sobrevinguda del concessionari.
- f) Revocació de la concessió per incompliment imputable al concessionari de les clàusules establertes en el plec de condicions.
- g) Dissolució o extinció de la societat concessionària, excepte en els supòsits de fusió, absorció o escissió dels autoritzats.
- h) La declaració d'un concurs de creditors del concessionari, quan aquest fet impossibiliti la realització de les obres previstes o la prestació de serveis portuaris, tret que s'autoritzi el manteniment de la concessió si no s'opta per la seva gestió directa i el concessionari ofereix garanties suficients.
- i) Caducitat de la concessió.
- j) Acord mutu entre Ports de les Illes Balears i el concessionari.
- k) Resolució judicial.
- l) Extinció del títol habilitador per a prestació de serveis o activitats de les quals el títol demanial sigui suport.
- ll) Qualsevol de les causes previstes en la legislació reguladora del domini públic marítimoterrestre o qualsevol altra que s'estableixi en aquest plec i en el títol concessional.

Una vegada que s'ha declarat l'extinció de la concessió o se n'ha arribat al venciment, els terrenys, obres i instal·lacions assenyalades en el títol d'atorgament i les seves modificacions reverteixen gratuïtament a l'Administració portuària, en un estat adequat de conservació i funcionament, i lliures de càrregues. Així mateix, es cancel·la, d'ofici o a petició de l'interessat, la inscripció que s'hagués realitzat en el Registre de la Propietat.

Ports de les Illes Balears ha de prendre possessió, sense més tràmit, de les instal·lacions realitzades i espais atorgats en la concessió extingida, i pot exigir de les companyies subministradores dels serveis d'aigua, gas, energia elèctrica, carburants i de telefonia i telecomunicacions la suspensió del subministrament.

Una vegada que s'ha extingit la concessió, l'Administració portuària no assumeix cap obligació laboral o econòmica del titular de la concessió extingida, vinculada o no a l'activitat objecte del títol extingit.

Quan l'extinció de la concessió derivi d'un incompliment imputable al concessionari, ha d'anar acompanyada de la pèrdua de les garanties o fiances constituïdes i de l'exigència, si escau, dels danys i perjudicis causats a Ports de les Illes Balears, sense perjudici del procediment sancionador que es pugui incoar.

27. Reversió de terrenys i instal·lacions

En extingir-se la concessió, la Gerència de Ports de les Illes Balears ha de decidir sobre el manteniment de les obres i instal·lacions indicades en el títol i les seves modificacions, que han de revertir lliures de càrregues, o sobre el seu aixecament i retirada de la zona portuària, juntament amb la de materials i equips, pel concessionari i a costa d'ell.

Per a la recepció per Ports de les Illes Balears dels béns revertits, s'ha de citar el concessionari i s'ha d'estendre l'acta corresponent en la seva presència, si hi compareix. En l'acta s'ha d'indicar l'estat de conservació i funcionament dels béns, i s'hi han d'especificar les deficiències o deterioraments que puguin presentar; en aquest cas, l'acta ha de servir de base per instruir l'expedient en virtut del qual s'ha de fixar la quantia de l'obligació de restituir, amb inclusió dels elements que falten.

Si Ports de les Illes Balears opta pel manteniment de les obres i instal·lacions, el concessionari les ha de lliurar en un estat de conservació

adequat; en el mateix estat, com a mínim, en què es varen rebre, llevat que s'hagin produït deterioracions per l'ús normal. En el cas que així ho requereixi Ports de les Illes Balears, s'han de reparar.

El concessionari pot retirar aquells elements que no figuren en l'acta de reconeixement o en l'acta de lliurament i posteriors autoritzacions, sempre que no estiguin units de manera fixa a l'immoble o siguin desmuntables i amb això no es produeixi trencament ni deterioració.

Si s'opta per l'aixecament i retirada de les obres i instal·lacions, juntament amb materials i equips o elements no units de manera fixa a l'immoble o desmuntables, el concessionari queda obligat a fer-ho a costa seva en el termini màxim de tres mesos comptadors des de l'endemà de l'extinció de la concessió.

Si el concessionari no efectua satisfactòriament la retirada o les reparacions exigides per Ports de les Illes Balears, els treballs no realitzats s'han d'executar, subsidiàriament, a càrrec seu. Per al compliment d'aquestes obligacions, respon amb la garantia d'explotació i, en cas que no aboní les despeses per aquests treballs i la garantia d'explotació no fos suficient, s'ha d'utilitzar el procediment administratiu de constrenyiment.

Una vegada que s'ha extingit la concessió, mentre no es produeixi la reversió de les instal·lacions a Ports de les Illes Balears, el concessionari n'ha de continuar la gestió o l'explotació a precari, i s'han de mantenir les obligacions derivades del títol concessional, fins que es produeixi alguna de les circumstàncies següents:

- a) L'assumpció efectiva dels serveis per part de l'Administració portuària.
- b) L'atorgament d'un nou títol concessional.
- c) El transcurs d'un any des del venciment de la concessió, sempre que el titular hagi manifestat amb una antelació de 4 mesos la seva intenció d'abandonar els espais afectes a la concessió.

28. Rescat de la concessió

En el cas que els béns de domini públic concedits siguin necessaris, totalment o parcialment, per a l'execució d'obres declarades d'utilitat pública, per al compliment d'exigències dels serveis o que hagin d'adequar-se els usos portuaris a la nova ordenació del port o de la instal·lació, Ports de les Illes Balears pot rescatar la concessió abans del venciment, i ha d'indemnitzar el concessionari pel perjudici material derivat de l'extinció anticipada.

Ports de les Illes Balears i el concessionari poden acordar d'acord mutu el valor del rescat i, en cas que no hi hagi acord, el valor del rescat, total o parcial, i el seu pagament s'han de practicar d'acord amb el que estableix l'article 95 del Decret 11/2011, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 10/2005, de 21 de juny. Les obres i les instal·lacions realitzades pel concessionari sense autorització prèvia de Ports de les Illes Balears passen al domini públic portuari, i no es tenen en compte, en cap cas, a l'efecte de la indemnització.

Els drets dels creditors hipotecaris la garantia dels quals aparegui inscrita en el Registre de la Propietat en la data en què es produeixi el rescat s'han de tenir en compte per determinar la quantia i els receptors de la indemnització.

El concessionari pot retirar lliurement aquells elements que no figuren en l'acta de reconeixement o en l'acta de lliurament i autoritzacions posteriors, sempre que no estiguin units de manera fixa a l'immoble o siguin desmuntables i amb això no es produeixi trencament ni deteriorament, llevat que Ports de les Illes Balears decideixi també el rescat d'aquests elements.

Una vegada que s'ha fet el lliurament a Ports de les Illes Balears dels béns recuperats, s'ha de tornar la garantia d'explotació, a sol·licitud del concessionari, amb la deducció, si escau, de les quantitats que el concessionari ha de fer efectives per les responsabilitats en què ha pogut incórrer. En el cas de rescat parcial, s'ha de retornar la part de la garantia d'explotació que proporcionalment correspon en funció dels béns rescatats.

29. Causes de caducitat

Són causes de caducitat els incompliments següents:

- a) La no iniciació de les obres, la seva paralització o no terminació, de manera injustificada, amb incompliment dels terminis establerts en el títol.
- b) El desenvolupament d'activitats substancialment diferents a les previstes o no previstes en el títol, i la modificació de l'objecte de la concessió sense autorització prèvia.
- c) La manca d'utilització o activitat durant un any, sense que hi hagi causa justificada.

- d) L'impagament del cànon o taxes en termini superior a un any.
- e) L'ocupació d'espais portuaris no inclosos en la concessió, en més d'un 10%, sense autorització.
- f) L'augment del volum, altura o superfície construïda en més d'un 10%, sense autorització.
- g) La transmissió de la concessió o cessió a un tercer del seu ús total o parcial sense autorització prèvia de Ports de les Illes Balears.
- h) La no constitució de les fiances o garanties preceptives, o la seva insuficiència per no reposició o complement, amb requeriment previ de Ports de les Illes Balears.
- i) La constitució d'hipoteques i altres drets de garantia o la divisió de la concessió, sense l'autorització de Ports de les Illes Balears.
- j) L'incompliment d'altres condicions la inobservança de les quals estigui sancionada en aquest plec i en el títol amb la caducitat.

El procediment per a la declaració de la caducitat de la concessió s'ha de tramitar d'acord amb el que disposa l'article 94 del Decret 11/2011, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 10/2005, de 21 de juny.

La declaració de caducitat comporta la pèrdua de les fiances i garanties constituïdes en cada moment, sense perjudici de l'abonament de les indemnitzacions que, si s'escau, siguin exigibles. Una vegada declarada la caducitat de la concessió, els béns i drets que se'n deriven reverteixen gratuïtament a l'Administració, d'acord amb l'article 96.1 del Decret 11/2011, de 18 de febrer.

Una vegada que s'ha iniciat el procediment de caducitat, Ports de les Illes Balears pot ordenar, amb audiència prèvia del titular, la paralització de les obres o la suspensió dels usos o l'explotació, o adoptar altres mesures de caràcter provisional que consideri convenients, per assegurar l'efectivitat de la resolució que s'hagi de dictar i per garantir la integritat del domini públic portuari.

Quan s'ha iniciat l'expedient per impagament del cànon, se'n pot acordar l'arxiu si s'abona el que es deu, abans de dictar resolució, en el procediment de constrenyiment, i es constitueix la garantia que indiqui Ports de les Illes Balears.

VIII. RÈGIM DE POLICIA I SANCIONADOR

30. Tutela i policia del domini públic

Ports de les Illes Balears conserva, en tot moment, les facultats de tutela i policia sobre el domini públic objecte de la concessió, a fi de garantir-ne l'ús adequat pel concessionari.

El titular de la concessió ha de complir i fer complir les condicions del títol, les presents i les de les autoritzacions atorgades posteriorment, i és responsable de qualsevol infracció o incompliment. Així mateix, està obligat a informar a Ports de les Illes Balears de totes les incidències que es produeixin en el domini públic afectat per la concessió i a complir totes les instruccions que, a aquests efectes, dicti aquesta entitat en l'exercici de les funcions de policia portuària.

Quan el concessionari no dugui a terme les accions que li corresponen, Ports de les Illes Balears podrà executar-les de manera subsidiària i l'import de les despeses ha de ser a càrrec del titular de la concessió.

En els ports i instal·lacions portuàries gestionats en règim de concessió, el concessionari ha d'exercir les funcions d'auxili i col·laboració que es prevegin en el títol, que en cap cas no constitueixen exercici d'autoritat.

31. Infraccions i sancions

L'incompliment de les condicions de la concessió, sense perjudici de la seva caducitat, pot ser constitutiu d'infracció d'acord amb el que preveu el capítol II del títol V de la Llei 10/2005, de 21 de juny. El titular de la concessió ha de ser sancionat per les infraccions que s'estableixen en la Llei 10/2005, de 21 de juny, en la forma que preveu el capítol III del títol esmentat, amb independència d'altres responsabilitats que, si n'és el cas, siguin exigibles.

Les infraccions se sancionen amb instrucció prèvia de l'expedient administratiu oportú en la forma establerta en el Decret 14/1994, de 10 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament del procediment a seguir per l'Administració de la Comunitat Autònoma en l'exercici de la potestat sancionadora.

