REGLAMENTO DE EXPLOTACIÓN Y POLICÍA

Edificio para aparcamientos, locales y despachos, en la calzada de Poniente del Puerto de La Savina.

Ref. EM 672-GSP 145

ÍNDICE

I. DEFINICIONES 5
II. GENERALIDADES 6
Artículo 1.- Delimitación del Recinto Concesional 6
Artículo 2.- Ámbito de aplicación 7
Artículo 3.- Destino de las instalaciones 7
Artículo 4.- Zonificación de la Concesión 7
Artículo 5.- Gestión, ordenación y control 8
III. SEGURIDAD Y RESPONSABILIDADES 9
Artículo 6.-Seguridad interior 9
Artículo 7.- Seguridad privada 9
Artículo 8.- Derecho de admisión 10
Artículo 9.- Responsabilidades por daños 10
IV. GESTIÓN DEL RECINTO CONCESIONAL Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS 11
Artículo 10.- Condiciones Generales de Contratación 11
Artículo 11.- Régimen de las prestaciones de Servicios 11
Artículo 12.- Empresas privilegiadas 12
Artículo 13.- Contenido de las prestaciones de Servicios 13
Artículo 14.- Rescisiones por incumplimientos 13
V. USO DE LAS INSTALACIONES 14
Artículo 15.- Generalidades 14
Artículo 16.- Suspensión de Servicios 14
Artículo 17.- Prohibiciones 15
Artículo 18.- Vehículos y objetos abandonados 16
VI. APARCAMIENTO 17
Artículo 19.- Aparcamientos 17
Artículo 20.- Acceso, entrada y salida de vehículos, accesorios o mercancías 17
Artículo 21.- Estadía de vehículos 18
VII. LOCALESY DESPACHOS 18
Artículo 22.- Identificación y destino 18
Artículo 23.- Actividades 19
Artículo 24.- Restricciones 19
VIII. TRASTEROS 20

Artículo 25.- Identificación y destino 20
IX. LIMPIEZA DE VEHÍCULOS 20
Artículo 26.- Ubicación y regulación 20
X. TERRAZAS 21
Artículo 27.- Ubicación y regulación 21
XI. DISPOSICIONES MEDIOAMBIENTALES 21
Artículo 28.- Gestión de residuos. Normas generales 21
Artículo 29.- Obligaciones medioambientales 21
Artículo 30.- Residuos generados por obras o reformas 22
Artículo 31.- Emisiones de polvo 22
Artículo 32.- Contaminaciones sonora y lumínica 22
XII.RÉGIMEN ECONÓMICO Y TARIFARIO 23
Artículo 33.- Gestión económica y presupuestaria 23
Artículo 34.- Tarifas por prestaciones de Servicios 23
Artículo 35.- Tarifas por servicios ocasionales o aislados 24
Artículo 36.- Recaudación 24
Artículo 37.- Estructura tarifaria y régimen de aplicación 24
XIII.DISPOSICIONES FINALES 26
Artículo 38.- Protección de datos personales 26
Artículo 39.- Normas de régimen interno 26
Artículo 40.- Comunicaciones y notificaciones 27
ANEXO: Planos Zonificación **29**

I. DEFINICIONES

Los siguientes términos, cuando aparezcan en negrita y mayúscula inicial, tendrán el significado que se expresa a continuación de cada uno de ellos, siendo indiferente su utilización en singular o plural y siempre salvo que expresa y ocasionalmente se indique algo distinto:

- **"Aparcamiento"**: Tendrá el significado del Artículo 19.
- **"APB":** Autoridad Portuaria de Baleares.
- **"CGC"**: **Condiciones Generales de Contratación**.
- **"Concesión":** Se entenderá la otorgada por la **APB** a la **Concesionaria** para la construcción y explotación de un edificio para aparcamientos, locales y despachos, en la calzada de Poniente del Puerto de La Savina, con Referencia EM 672-GSP 145 y la documentación reguladora del concurso y que la rige, especialmente sus pliegos de bases y cláusulas técnicas.
- **"Concesionaria":** La sociedad **SOVALGARAY MARITIMA, S.L.**, con domicilio en Palma de Mallorca, calle Can Valero nº3 (07011), provista del C.I.F. B57674608 e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, Tomo 2.432, Folio 177, Hoja PM66.195, Inscripción 1ª.
- **"Condiciones Generales de Contratación"**: Son las que figuran en el Anexo y cuya regulación se contiene en el Artículo 10.
- **"Dirección":** El conjunto de órganos decisorios de **SOVALGARAY MARITIMA, S.L.**, que comprende la administración de la **Concesionaria**, sus directivos, consejeros y apoderados, así como cualquier otro cargo que se pueda designar con facultades atribuidas en materia de ordenación y control de la **Concesión**.
- **"Locales y Despachos"**: Tendrá el significado del Artículo 22.
- **"Recinto Concesional":** Se entenderá como tal el descrito en el Artículo 1.
- **"Reglamento":** El presente documento.
- **"Servicios"**: Son los contenidos en el Artículo 3 y que incluyen los obligatorios y los optativos, todo ello conforme a los pliegos de Bases y Cláusulas Técnicas del concurso público y el contenido de la oferta ganadora.
- **"SM":** SOVALGARAY MARITIMA S.L. (véase **Concesionaria**).

- **"Tarifas"**: Contraprestación económica a percibir por la **Concesionaria** conforme al Artículo 37 y con motivo de la prestación de los **Servicios** tal como fueron propuestos en su día en el seno del concurso público convocado para la adjudicación de la **Concesión** y que estarán permanentemente expuestas y a disposición del público en general.
- **"Titular":** La persona física o jurídica que contrata con la **Concesionaria** la prestación de los **Servicios** que integran el objeto esencialde la **Concesión**, sean estos de **Trastero**, **Aparcamiento** o **Locales y Despachos** y para su ulterior explotación.
- **"Trastero"**: Tendrá el sentido indicado en el Artículo 25.
- **"Usuario":** Cualquier persona que acceda al **Recinto Concesional** de forma esporádica y no tarifaria, típicamente para hacer uso de la oferta comercial, profesional o de cualquier otra índole disponible en aquél.

El presente **Reglamento** regula el uso de los diferentes elementos que integran el **Recinto Concesional**, sus instalaciones y sus diversas zonas de influencia que integran la totalidad de la **Concesión**. Deberá respetarse en todo caso la legislación vigente en cada momento que resulte de aplicación a la **Concesión**, así como las determinaciones, instrucciones y disposiciones que, dentro de la esfera de sus competencias, dicte la **APB**.

II. GENERALIDADES

Artículo 1.- Delimitación del Recinto Concesional

El **Recinto Concesional** y, por tanto, el ámbito de aplicación del presente **Reglamento** quedará delimitado por su normativa propia, la documentación gráfica derivada de los pliegos de Bases y Cláusulas Técnicas, el Acta y Plano de Reconocimiento de las obras a fin de definir el ámbito territorial del **Recinto Concesional**,su georreferenciación y, en todo caso, los deslindes que pueda promover la **APB**.

Adicionalmente, se aplicará a las denominadas zonas de influencia, comprensivas de las aceras, los accesos, las escaleras y terrazas.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

El presente **Reglamento** será de aplicación dentro del **Recinto Concesional** y en todas aquellas relaciones jurídicas, económicas o, en general, materiales e inmateriales, que afecten a la **Concesión** de alguna forma.

A título enunciativo y sin que limite lo previsto en el párrafo anterior, el **Reglamento** será de aplicación:

(i) A las personas, vehículos, maquinaria, etc., que se encuentren dentro del **Recinto Concesional**, ya sea con carácter permanente o circunstancial.

(ii) A los **Titulares**y**Usuarios**.

(iii) A la **Concesionaria**.

Artículo 3.- Destino de las instalaciones

El **Recinto Concesional** tiene como principal destino la prestación de los **Servicios**que motivaron el concurso y que incluyen:

(i) Explotación de **Aparcamiento** para vehículos turismos.

(ii) Gestión de **Locales y Despachos**.

(iii) Suministro de agua y energía eléctrica.

(iv) Gestión de **Trasteros**.

(v) Otros servicios que pudieren prestarse y que estén amparados por los planes de usos de la zona de enclave del **Recinto Concesional**, estén aceptados y autorizados por la **APB**si procede y cuenten con las licencias y permisos legalmente exigibles.

Artículo 4.- Zonificación de la Concesión

Conforme al plano que se incorpora a este **Reglamento**, se distinguen las siguientes zonas y con los usos y limitaciones que cada una implica:

a) *Zonas de uso público*: serán de uso público y gratuito para **Usuarios**.

b) *Zonas de uso o acceso reservado a la **Concesionaria***: las zonas destinadas a los cuartos de instalaciones, transformadores y locales destinados a la gestión del edificio en general, así como cualquier otro que no tenga asignada una zonificación específica.

Estos espacios sólo serán accesibles al personal dependiente de la **Concesionaria** en las condiciones y con las previsiones en materia de seguridad oportunas.

c) *Zonas de uso reservado a los **Titulares***: se trata de los espacios y superficies habilitados para prestación de los **Servicios**contratados y para su explotación o utilización por parte de los **Titulares**.

Artículo 5.- Gestión, ordenación y control

El **Recinto Concesional** será gestionado, ordenado y controlado por la **Concesionaria** a través de la **Dirección** y demás empleados en régimen de dependencia, sin perjuicio de aquellos servicios que, puntualmente, puedan ser externalizados. Los **Titulares** y **Usuarios**del **Recinto Concesional** en ningún caso intervendrán en su gestión o dirección, quedando tales funciones reservadas exclusivamente a la **Concesionaria**,

La calidad de **Concesionaria**implica una serie de responsabilidades y exigencias que, en su traslado al nivel de sus relaciones con terceros le atribuyen necesariamente facultades y competencias suficientes para poder dar respuesta a aquellas.

Así, la **Concesionaria**, a través de la **Dirección**, tendrá todo tipo de atribuciones para la ordenación, control y disciplina en el **Recinto Concesional** y en las interacciones externas que tengan relación o incidan en derechos y obligaciones con influencia en la **Concesión**.

Titulares y **Usuarios**deberán acatar, obedecer y dar puntual cumplimiento a las instrucciones, mandatos y exigencias de la **Dirección** sin dilación alguna. Si el destinatario considerase vulnerado algún derecho individual con motivo de ello, conservará todo tipo de acciones tendentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le puedan causar, pero siempre y cuando hayan observado el comportamiento esperado de forma diligente.

En aquellos supuestos en que se produzcan circunstancias o situaciones que no puedan ser solventadas a instancia de la **Concesionaria** y afecten al dominio o al interés públicos, se podrá recurrir a la intervención de los cuerpos de seguridad competentes si no lo hicieren por propia iniciativa y siempre con intervención de la **APB**.

En todo caso, el **Titular** o el**Usuario** que incumpla las órdenes, disposiciones e instrucciones de la **Dirección**, será directa e ilimitadamente responsable de las consecuencias directas e indirectas que su rebeldía provoque.

III. SEGURIDAD Y RESPONSABILIDADES

Artículo 6.-Seguridad interior

El **Recinto Concesional**contará con las condiciones más adecuadas en materia de seguridadsegún las características de su configuración, destino y necesidades operacionales.

No obstante lo anterior, será responsabilidad de cada **Titular**o**Usuario** dotarse de las medidas de seguridad pasiva que protejan sus pertenencias y bienes, así como de contratar las pólizas de seguros que cubran cualesquiera riesgos a que queden aquellas expuestas.

La **Concesionaria**, únicamente responderá de aquellos actos que de acuerdo con la normativa vigente sean directamente imputables a la misma. En ningún caso responderá de los daños provocados por incendios, terremotos, inclemencias del mar o cualquier otro fenómeno natural, así como por daños, robos, hurtos, incendios o cualquier otro tipo de siniestro.

El **Recinto Concesional** contarácon circuito cerrado de televisión (CCTV) y control de accesosdándoles la debida publicidad. En todo caso, se dará cumplimiento a la normativa vigente en la materia, especialmente en cuanto a la protección de datos de carácter personal.

Artículo 7.- Seguridad privada

Los **Titulares**podrán solicitar autorización de la **Concesionaria**para la contratación, a cargo de los primeros, de servicios adicionales de seguridad. Esta autorización podrá ser concedida en los propios términos de la petición, condicionarse o denegarse; en este último caso, deberá motivarse debidamente. No obstante, cualquier determinación al respecto será de obligado acatamiento.

Sin la autorización expresa de la **Concesionaria** otorgada a través de la **Dirección**, no se permitirá la presencia en el **Recinto Concesional** de personal de seguridad, uniformado o armado.

En caso de obtenerse la referida autorización, los servicios particulares que se contraten deberán ajustar su actuación a la legislación sobre seguridad privada, a las instrucciones y directrices dictadas por la **Dirección** y a las disposiciones de la **APB** y demás autoridades competentes.

La autorización conferida será revocable en cualquier momento sin más requisitos que su notificación expresa.

Artículo 8.- Derecho de admisión

La **Concesionaria** se reserva el derecho de admisión en todo el **Recinto Concesional** a excepción de las zonas de uso público, pudiendo impedir el acceso a las personas que por su conducta resulten inconvenientes o conflictivas para el normal funcionamiento de la explotación, y más concretamente:

a. A quienes manifiesten actitudes violentas, agresivas o provoquen escándalos.

b. A quienes porten armas u objetos susceptibles de ser utilizados como tal.

c. A quienes vistan ropa o exhiban símbolos que inciten a la violencia, al racismo o a la xenofobia.

d. A quienes puedan producir peligro o molestias a otros usuarios.

e. A quienes estén consumiendo, o muestren síntomas de haber consumido, drogas o sustancias estupefacientes o muestren signos de estado de embriaguez.

La **Concesionaria** podrá, en circunstancias que así lo aconsejen por motivos de estricta seguridad, establecer controles de acceso a la totalidad del **Recinto Concesional** o a dependencias concretas del mismo.

Adicionalmente, se podrá impedir el acceso al **Recinto Concesional** excepto las zonas de uso público, a quienes **(i)** sean morosos de la **Concesionaria**; **(ii)** no dispongan de la documentación legalmente exigible en regla; o **(iii)** carezcan de los seguros en cuantía suficiente para cubrir los riesgos derivados de la actividad a desarrollar.

Artículo 9.- Responsabilidades por daños

Cualquier persona que cause algún daño dentro del **Recinto Concesional** vendrá obligada a su reparación y a la indemnización de los perjuicios causados.

Si, por cualquier causa, se derivasen responsabilidades en la **Concesionaria** y esta se viese obligada a hacer frente a las consecuencias de daños o comportamientos lesivos de terceros, podrá repetir contra el autor de los mismos en todas las vías legalmente procedentes y hasta quedar totalmente resarcida.

Si el tercero fuese un **Titular**, sus derechos quedarán directamente afectos al resarcimiento al que viene obligado.

Las previsiones de este Artículo comprenderán tanto los daños al dominio público, como a bienes e instalaciones privativos de la **Concesionaria** o de terceros, así como a la normal prestación de los **Servicios**.

La **Concesionaria** informará puntualmente a la **APB** de cuantas incidencias significativas se produzcan con relación a la protección y conservación de los bienes e instalaciones concesionales y cursará las denuncias que procedan en defensa y protección del dominio público.

En todas aquellas situaciones en que, a criterio de la **Concesionaria**, se produzcan situaciones de riesgo que puedan implicar daños a bienes o personas dentro del **Recinto Concesional**, aquella, a través de la **Dirección**, podrá exigir la inmediata paralización de la actividad que lo provoque recurriendo, en su caso, al auxilio de las fuerzas de seguridad competentes a tales efectos.

IV. GESTIÓN DEL RECINTO CONCESIONAL Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS

Artículo 10.- Condiciones Generales de Contratación

Las actividades y ocupaciones que se deriven de la prestación de los **Servicios** quedarán sometidas a las **Condiciones Generales de Contratación** que tiene establecidas la **Concesionaria**y que se adjuntan al presente **Reglamento** como Anexo.

La **Concesionaria** no vendrá obligada a concertar prestación alguna de **Servicios** si no se firma simultáneamente una copia de las **CGC** por parte del**Titular**. Aun así y a todos los efectos, si se llegase a concluir una prestación sin haberse suscrito las **CGC**, estas se entenderán tácitamente aceptadas.

Las **CGC** podrán ser objeto de revisión y variación previa aprobación por el órgano competente de la **APB**y tanto a su propia instancia comoa la de la **Concesionaria**,que circulará las modificaciones entre los **Titulares** y, en su caso y mediante la publicidad adecuada, a los**Usuarios**, deviniendo obligatorias para los mismos desde el momento de su notificación.

Artículo 11.- Régimen de las prestaciones de Servicios

La **Concesionaria** podrá concertar la prestación de **Servicios** en el ámbito del **Recinto Concesional** a personas físicas o jurídicas, por el plazo máximo de vigencia de la concesión, o por períodos inferiores. Los destinatarios de las prestaciones adquirirán la condición de **Titulares**.

La concertación de la prestación de **Servicios** no significa en ningún caso cesión ni total ni parcial de la titularidad de la concesión ni de las facultades de dirección y gestión que son exclusivas de la **Concesionaria**.

La contratación y la subsiguiente prestación de **Servicios** se regirán, en lo que respecta a las relaciones entre las partes, por los acuerdos particulares que alcancen,el derecho privado, las prescripciones del presente **Reglamento** y las **CGC**. En cualquier caso tendrán que respetar, también, los pliegos administrativos de Bases y Cláusulas Técnicas.

Serán susceptibles de albergar la prestación de **Servicios** aquellos espacios comprendidos dentro del **Recinto Concesional** no clasificados como de uso público o reservados a la **Concesionaria** conforme a las determinaciones del Artículo 4 anterior. No podrán comprometerse prestaciones de **Servicios** que afecten, incluyan o invadan los espacios expresamente reservados a la **APB**.

Artículo 12.- Empresas privilegiadas

Tendrán la consideración de privilegiadas aquellas empresas provenientes de situaciones heredadas y cuyo régimen está previsto en los pliegos reguladores de la **Concesión** en los siguientes términos:

> *El concesionario deberá asignar a estos locales*(sic), *en preferencia respecto a nuevas peticiones, un local, de conformidad con lo establecido en los Pliegos de Cláusulas que rigen el presente concurso.*

Tales empresastendrán los derechos estrictos derivados de la previsión transcrita, sin que puedan exigir ninguna prestación adicional o pretender mayores privilegios. En todo caso, se estará a lo que, dentro de la esfera de sus facultades, pueda interpretar la **APB**.

Las empresas privilegiadas reguladas en este Artículo estarán sometidas al mismo régimen general de obligaciones, prohibiciones y contribución a los gastos, así como a las consecuencias derivadas de situaciones de impago y morosidad que los **Titulares**.

Su derecho será personal e intransferible y la actividad a desarrollar no podrá diferir de la que venían desempeñando en el momento de originarse el privilegio.

Artículo 13.- Contenido de las prestaciones de Servicios

Las prestaciones de **Servicios** llevarán aparejada la explotación comercial o profesional o el uso de las superficies correspondientes de acuerdo al título constitutivo. Se exceptúan los **Servicios** de suministro de agua, electricidad y similares que sólo se prestarán como consecuencia de la contratación de alguno de los restantes**Servicios** esenciales: **Trasteros**, **Aparcamientos** o **Locales y Despachos**. La explotación comercial o profesional deberá estar concertada de forma expresa en el título que instrumente la prestación, con las limitaciones, restricciones y facultades que se acuerden.

Artículo 14.- Rescisiones por incumplimientos

Cualquier incumplimiento reiterado en el tiempo por parte de un **Titular** de sus obligaciones, facultará a la **Concesionaria** y sin más requisitos que una previa notificación, para suspender cualesquiera de los**Servicios** o suministros tenga concertados de forma inmediata. En tal sentido, el **Titular**, por el mero hecho de haber accedido a tal condición, se somete al régimen reglamentario derivado de este **Reglamento** y demás disposiciones reguladoras de la **Concesión**, aceptando que las determinaciones de la **Concesionaria** son ejecutivas y de obligado acatamiento, sin perjuicio de su impugnación en la vía que corresponda, con resarcimiento de los daños causados si tales decisiones resultasen no ajustadas a Derecho.

En caso de incumplimientos graves, que alteren un normal desarrollo de las actividades en la **Concesión** aunque sea parcialmente y que acrediten una voluntad rebelde por parte del **Titular**, la **Concesionaria**, disponiendo de los necesarios antecedentes, podrá resolver el contrato que, bien por acuerdo directo, bien por ulterior subrogación, le vincule con el incumplidor, recuperando la posesión de las superficies en explotación de que se trate y procediendo a su gestión directa o a su nueva concertación con terceros.

Los procesos de corrección de incumplimientos se procurará que sean lo más ágiles y eficaces, intentando evitar en lo posible alteraciones en la normalidad de la **Concesión**, pudiendo la **Concesionaria** recabar el auxilio y asistencia de la **APB** y de otras administraciones si resultaren competentes.

El **Titular** incumplidor responderá de todos los daños y perjuicios que provoque a la **Concesionaria** y a terceros con motivo de su incumplimiento.

V. USO DE LAS INSTALACIONES

Artículo 15.- Generalidades

La utilización de espaciosenglobados en el **Recinto Concesional**correlativa a la prestación de **Servicios**, se efectuará en condiciones de normalidad, dependiendo de cada una de las zonas identificadas y siempre de conformidad con lo que prevén este **Reglamento** y la legislación aplicable.

Los accesos de personas y vehículos quedarán restringidos conforme a la ordenación de los espacios que establezca la **Concesionaria**, siempre conforme a las normas, disposiciones y bajo la supervisión de la **APB**.Por razones operativas, organizativas o necesidades puntuales, podrán variarse provisionalmente las determinaciones en la materia y por el plazo de duración de la situación de excepcionalidad.

La utilización de las instalaciones del edificiopor parte de **Titulares** y **Usuarios**,lo será siempre de acuerdo con las normas del presente **Reglamento** y las instrucciones de la **Dirección** y siempre mediante pago, si es el caso, de las**Tarifas**.

Los **Titulares** vendrán obligados a mantener las zonas y áreas de prestación y recepción de los **Servicios** en condiciones de orden y limpieza; el personal a su cargo deberá presentar un aspecto aseado y, en general, procurarán responsablemente que el **Recinto Concesional** se mantenga en un estado de conservación y de uso adecuados.

Todo **Titular** o **Usuario**sin excepción estará obligado a obedecer y acatar las instrucciones e indicaciones de la **APB**, la **Concesionaria** y/o la **Dirección** o personal dependiente o delegado de esta última.

Artículo 16.- Suspensión de Servicios

La **Dirección** podrá suspender la prestación de todo tipo de **Servicios** a requerimiento de la **APB** o por propia iniciativa en los siguientes casos:

A. Por falta de pago de las cantidades resultantes de liquidaciones por daños y perjuicios causados dentro del **Recinto Concesional**.

B. Por falta de pago o efectuarlo fuera de los plazos establecidos de las liquidaciones de las **Tarifas** correspondientes.

C. En todos los casos en los que se haga uso deTrasteros, Aparcamientos o Locales y Despachos o cualquier otra instalación, en forma o para usos diferentes de los establecidos en los títulos constitutivos de prestaciones de Servicios, en este Reglamento o en demás disposiciones de obligada observancia, siempre que medie previa advertencia y no se corrija de inmediato o que el comportamiento sea reiterativo.

D. Cuandose impida el acceso a la instalación o superficie en que se concrete la prestación del Servicio contratado y resulte necesario por razones operativas, de explotación o seguridad.

E. Por falta de conservación o mantenimiento de las instalaciones explotadas, incluyendo la generación de molestias al resto de Titulares y/o Usuarios o a la propia Concesionaria o vecinos por generación de ruidos, olores, o cualquier otro motivo similar.

En casos de gravedad la Dirección, además de la suspensión del o de los Servicios, podrá promover la resolución del título constitutivo conforme a las previsiones de este Reglamento.

Artículo 17.- Prohibiciones

Queda prohibido en todo el Recinto Concesional:

I. Operaciones de suministro o trasvase de combustible.

II. Trabajos de mantenimiento de vehículos.

III. Realizar obras o modificaciones sin disponer de la autorización de la Concesionaria y contando con todos los permisos y licencias exigibles.

IV. La circulación de perros y cualquier tipo de mascota o animal doméstico a excepción de las zonas de uso público y gratuito y durante los horarios en que el acceso sea libre. El personal dependiente de la Concesionaria quedará debidamente instruido para retirar cualquier animal que se adentre en las zonas no permitidas. En su caso, se podrá solicitar excepcionalmente alguna autorización específica a la Dirección que, de aceptarla, expresará las condiciones y limitaciones con que se otorgue.

V. Utilizar aparatos de megafonía y reproductores de música que resulten molestos.

VI. La ocupación de cualquier espacio no incluido en el título constitutivo de la prestación del Servicio, tanto si se hace de forma provisional, ocasional o

permanente. Los materiales, vehículos y enseres que se encuentren en tal situación, podrán ser retirados por la **Dirección** o a su instancia y depositados a cargo del dueño.

VII. Utilización del **Recinto Concesional** o cualquier parte del mismo para un uso residencial o habitacional.

VIII. El empadronamiento de personas en el **Recinto Concesional**.

IX. Salvo concertación previa con la **Concesionaria** y, en su caso, autorización de la **APB**,realizar campañas de promoción, actos de propaganda o en general ofrecer servicios o productos en el**Recinto Concesional** mediante cualquier elemento instaladoa este efecto, pudiendo en todo momento la **Concesionaria** exigir su retirada inmediata o, incluso, hacerlo ella misma con cargo al **Titular**.

X. Con carácter general quedan prohibidas todas aquellas actividades que no estén amparadas por los usos admitidos para cada zona por el Plan Especial del Puerto de La Savina, cuyo conocimiento será obligación de cada potencial **Titular** o **Usuario** antes de proceder a la contratación.

XI. Desarrollar dentro del **Recinto Concesional**, ni tan siquiera de forma esporádica o no habitual, cualquier tipo de actividad que resulte molesta, insalubre, nociva o peligrosa, especialmente aquellas que generen ruidos. En materia de música, se estará a lo que disponga la legislación aplicable.

Las actividades que se autoricen y se desarrollen, quedarán sometidas a su adecuación a los programas medioambientales y de tratamiento de residuos que se establezcan.

La **Concesionaria** se reserva el derecho a dictar e imponer normas de aplicación interna dentro del **Recinto Concesional** tendentes a proteger los derechos del resto de **Titulares** y de los **Usuarios** y a mantener unos estándares de calidad de **Servicios** de máximo nivel. En su caso y de considerarse necesario, podrá también establecer un sistema de sanciones pecuniarias para la represión de incumplimientos que, de imponerse, deberá respetar el derecho de contradicción por parte del sancionado. Las multas y su régimen de exacción y cobro se integrarán en el sistema de contribución a los gastos y, por tanto, su impago generará las consecuencias previstas para el la falta de pago de **Tarifas**.

Artículo 18.- Vehículos y objetos abandonados

A los vehículos y objetos abandonados se les dará el tratamiento legalmente previsto en cada caso. Sin perjuicio de ello, la **Concesionaria**, al objeto de minimizar en la medida de lo posible los perjuicios causados por tales abandonos, se reserva los siguientes derechos:

(i) En el caso de vehículos, a trasladarlos fuera del **Recinto Concesional** o cambiarlos de ubicación dentro del mismo y a su exclusivo criterio.

(ii) En caso de todo tipo de objetos, a almacenarlos o estibarlos donde menos impacto causen o, si se dan las circunstancias objetivas para ello, trasladarlos a vertedero.

En cualquier caso, los costes de todo tipo asociados al abandono serán a cargo y por cuenta de los propietarios y los bienes abandonados quedarán directamente afectos al pago de aquellos.

VI. APARCAMIENTO

Artículo 19.- Aparcamientos

Los **Aparcamientos** serán las zonas delimitadas y asignadas para el estacionamiento de vehículos turismos – coches y motos – dentro del **Recinto Concesional**. Sus dimensiones, distribución y localización serán los que se establezcan en los planos aprobados por la **APB** y, en su caso, sus variaciones.

Artículo 20.- Acceso, entrada y salida de vehículos, accesorios o mercancías

El acceso, circulación y estacionamiento de vehículos en el**Recinto Concesional** son actividades sometidas a **Tarifa**, por lo que se deberán abonar los servicios correspondientes.

Los vehículos deberán cumplir en todo momento las normas sobre circulación viaria.La velocidad máxima admitida en el **Recinto Concesional** y sus accesos es de veinte kilómetros por hora (20 km/h).La **Concesionaria** podrá disponer elementos disuasorios de exceso de velocidad en los viales y rampas con el debido consentimiento de la **APB**.

Los **Titulares**y **Usuarios** tendrán regímenes específicos para el acceso y permanencia en el **Recinto Concesional** de sus respectivos vehículos.

La **Dirección** estará facultada para denegar el acceso a aquellos vehículos que por su estado de conservación o por sus características puedan suponer un peligro para las personas o las instalaciones.

Los vehículos distintos de los turismoso motocicletas deberán concertar con la **Dirección**y con carácter previo el acceso al **Recinto Concesional**. Se incluyen los turismos que arrastren cualquier tipo de remolques.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías con destino a **Locales y Despachos** serán objeto de regulación específica tanto en cuanto a horarios, como en cuanto a lugares de acceso y zonas operacionales. En todo caso, su permanencia dentro del **Recinto Concesional** se limitará al tiempo estrictamente necesario para completar la operativa.

Artículo 21.- Estadía de vehículos

La **Concesionaria** no responderá por daños, hurtos o robos de los vehículos estacionados, de sus accesorios, ni de los bienes depositados en su interior.

Queda terminantemente prohibido circular o estacionar vehículos fuera de las zonas señalizadas. La **Dirección** podrá retirar los que incumplan esta prohibición u obstaculicen la circulación dentro del **Recinto Concesional**, depositándolos donde no causen molestias o, incluso, fuera del **Recinto Concesional**. Los gastos ocasionados serán a cargo y por cuenta del propietario del vehículo.

Queda prohibido el tránsito rodado por las terrazas o cualquier zona no habilitadas para la circulación a toda clase de vehículos a motor, incluidos los de dos ruedas, salvo que se indique expresamente lo contrario.

No se permite la limpieza de vehículos, salvo en las zonas explícitamente habilitadas por la **Concesionaria** en su caso.

VII. LOCALESY DESPACHOS

Artículo 22.- Identificación y destino

Los **Locales y Despachos** serán aquellas superficies comprendidas dentro del **Recinto Concesional** que, además de estar identificados así por parte de la **Concesionaria**, admitan una actividad

comercial o profesional a tenor de las disposiciones de la **APB**, la normativa reguladora de la **Concesión**, el planeamiento urbanístico aplicable y las ordenanzas municipales.

El desempeño de una actividad en **Locales y Despachos** requerirá de las licencias, permisos y autorizaciones que correspondan conforme a la legislación vigente y deberán ser solicitadas, tramitadas y obtenidas por el **Titular**. En ningún caso la **Concesionaria** asumirá responsabilidad alguna por la denegación o no otorgamiento de tales documentos.

Artículo 23.- Actividades

Los **Locales y Despachos** podrán destinarse a cualquier actividad de carácter comercial, profesional, cultural o de cualquier otra índole que:

i. Permita el título constitutivo de la cesión.

ii. Esté permitida por el plan de usos y normas integradas en el Plan Especial del Puerto de La Savina.

iii. Resulte autorizada por la **APB**.

iv. Sea autorizada por el Consell de Formentera o cualquier otra autoridad con competencias en la materia.

v. No resulte en ningún momento molesta, insalubre, nociva o peligrosa conforme a la normativa vigente en la materia.

vi. Sea respetuosa para con el resto de **Titulares**, **Usuarios** y vecindario en general.

El título que documente la cesión de un derecho de uso sobre **Locales y Despachos**determinará con precisión la actividad admitida en el mismo. Quedará prohibido el ejercicio de una actividad diferente a la contratada salvo variación del título constitutivo con los mismos requisitos y formalidades con los que se otorgó.

Artículo 24.- Restricciones

La actividad a desarrollar en **Locales y Despachos** deberá iniciarse en el plazo indicado en el título constitutivo y, como máximo, en el plazo de seis (6) meses a contar desde su fecha.

La actividad deberá desempeñarse con la continuidad, frecuencia, horarios y demás circunstancias, requisitos y limitaciones que consten en el título constitutivo, las normas dictadas por las autoridades competentes en cada materia y siempre bajo la tutela, control y

ordenación de la **Concesionaria** que tendrá las más amplias facultades para supervisar, organizar y regular las situaciones que se produzcan, siempre intentando el mayor bienestar y la evitación de molestias. Será de especial aplicación lo anterior cuando los motivos de la intervención sean por razones de seguridad o higiene.

VIII. TRASTEROS

Artículo 25.- Identificación y destino

Los **Trasteros**serán locales sin entrada directa desde el exterior, debiendo accederse desde dentro del edificio de su ubicación. Servirán principal, aunque no exclusivamente, de apoyo de los **Locales y Despachos**.

Su ubicación, dimensiones y características serán las definidas en los planos de la **Concesión** y su prestación como **Servicio** será la que disponga el título constitutivo.

Queda terminantemente prohibido el almacenaje de combustibles o sustancias peligrosas o la instalación en ellos de cualquier tipo de maquinaria.

IX. LIMPIEZA DE VEHÍCULOS

Artículo 26.- Ubicación y regulación

La **Concesionaria**, previa autorización y acuerdo de la **APB**, podrá habilitar una zona para la limpieza de vehículos, en cuyo caso, será la única permitida para la realización de tales tareas.

La explotación de actividad de limpieza de vehículos y la zona asignada será competencia exclusiva de la **Concesionaria** que la gestionará por sí o a través de terceros y a su exclusivo criterio.

Los dueños de los vehículos que vayan a ser objeto de limpieza deberán ser especialmente vigilantes en cuanto a la correcta utilización de las instalaciones, de modo que las aguas residuales viertan en las canalizaciones y sumideros dedicados a su evacuación.

La actividad y su prestación estará sometida a **Tarifa** establecida por la **Concesionaria** con, en su caso, aprobación de la **APB** y que quedará expuesta al público de forma permanente.

X. TERRAZAS

Artículo 27.- Ubicación y regulación

La ocupación y utilización de las terrazas circundantes por parte de los **Titulares** deberá ser objeto de contratación independiente con la **APB**, pero siempre a través de la **Concesionaria**, que promoverá los correspondientes expedientes.

XI. DISPOSICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 28.- Gestión de residuos. Normas generales

Los productores de residuos serán responsables de su gestión y eliminación. Está terminantemente prohibido el vertido de aguas que contengan aceites, hidrocarburos o materias en suspensión, plásticos o cualquier otro tipo de productos contaminantes.

Las personas físicas o jurídicas que contravengan lo previsto en el párrafo anterior serán directamente responsables de los gastos de limpieza, reparación o reposición, así como de las posibles sanciones que se puedan derivar.

La**Concesionaria** estará facultada para disponer lo que resulte pertinente en materia preventiva o de restitución del orden medioambiental, así como a cuantificar e imputar los costes asociados.

Las infracciones en materia medioambiental serán causa suficiente para la suspensión de **Servicios**, así como para la rescisión de los mismos en los supuestos y con las condiciones previstas en este **Reglamento**.

Artículo 29.- Obligaciones medioambientales

Será obligación de **Titulares** y **Usuarios** adaptarse a los programas medioambientales y de tratamiento de residuos que establezca la **Concesionaria** en concordancia con la **APB** y, en todo caso, desarrollar su actividad en la forma que resulte menos perjudicial para el entorno. Los residuos que generen se eliminarán o tratarán en la forma que en cada caso se determine dependiendo de su naturaleza, dando prioridad al reciclaje.

Las actividades que se autoricen y se desarrollen, quedarán sometidas a su adecuación a los programas medioambientales y de tratamiento de residuos que se establezcan.

La recogida de basuras será selectiva, debiendo depositarse en los lugares habilitados al efecto dentro del **Recinto Concesional** para su recogida y traslado a punto de retirada y primer tratamiento.

En el desarrollo de las actividades que tengan autorizadas, los **Titulares** deberán observar y dar cumplimiento a cualquier normativa medioambiental de aplicación, evitando vertidos, contaminación o agresiones al entorno. La **Concesionaria** quedará facultada para establecer las medidas correctoras que procedan en caso de inobservancia de tales prescripciones.

Artículo 30.- Residuos generados por obras o reformas

La gestión de los residuos producidos por obras de reforma o adecuación de **Locales** y **Despachos**u otros espacios y superficies, serán previamente concertados con la **Dirección**. No se admitirá la colocación de contenedores u otro tipo de receptáculos para la recogida de escombros sin la previa autorización de la **Dirección** y con las limitaciones, extensión y condiciones impuestas por ella.

Artículo 31.- Emisiones de polvo

Queda prohibido en todo el **Recinto Concesional** la utilización de cualesquiera herramientas de rascado, pulido, corte o similares sin la previa autorización de la **Dirección** y en las condiciones y con las limitaciones que la misma imponga.

Artículo 32.- Contaminaciones sonora y lumínica

Sin perjuicio del puntual cumplimiento de toda la normativa aplicable en materia de contaminación lumínica y por ruidos, la **Dirección** podrá intervenir para reducir aquellas emisiones que puedan resultar molestas y ello aunque no supere los límites legales.

XII.RÉGIMEN ECONÓMICO Y TARIFARIO

Artículo 33.- Gestión económica y presupuestaria

Todas las cuestiones relativas a la elaboración de presupuestos de ingresos y, sobre todo, de gastos repercutibles, su distribución entre **Titulares** y/o **Usuarios** en su caso, procedimientos de exacción y cobro, control presupuestario y su ejecución, determinación de **Servicios** a prestar, su adición o supresión (siempre que no provengan de una obligación derivada del título concesional), introducción de mejoras, determinación de niveles de calidad y sus costes, contratación de suministradores y proveedores y, en general, la gestión económica del edificio, sus instalaciones y construcciones, será competencia exclusiva de la **Concesionaria** sin que la adquisición de derechos de cualquier tipo derivados de la prestación de **Servicios** dentro del **Recinto Concesional**, lleve aparejada facultad alguna respecto a todo lo anterior.

La recepción de **Servicios** prestados por la **Concesionaria** por cualquier título, la utilización de las instalaciones del **Recinto Concesional**o la contratación de cualquier prestación aunque no se haga uso de ella, generará a favor de la **Concesionaria** la correspondiente **Tarifa**y el derecho de reembolsarse de los gastos previstos en el siguiente párrafo.

Serán objeto de prorrateo aquellos gastos no individualizables por ser atribuibles a la generalidad de los**Titulares** y que (i) no puedan ser medidos singularmente para su asignación directa, y (ii) que no estén incluidos en las **Tarifas**.

Artículo 34.- Tarifas por prestaciones de Servicios

Las **Tarifas** por prestación de **Servicios** serán públicas, se ajustarán a las aprobadas por la **APB** con motivo de la adjudicación de la **Concesión**. En todo caso, tendrán la consideración de máximas dentro de su respectivo rango de aplicación.

La cuantía de las **Tarifas**, en tanto no vengan impuestas por las normas concesionales, serán aprobadas por la **Concesionaria** y expuestas en las dependencias administrativas del **Recinto Concesional** para general conocimiento.

Las **Tarifas** serán actualizadas anualmente conforme a las disposiciones de la **Concesión** y serán revisadas o modificadas, previa aprobación del órgano competente de la **APB**, de forma ajustada a la normativa de aplicación y a las condiciones concesionales.

Artículo 35.- Tarifas por servicios ocasionales o aislados

La prestación deserviciosocasionales o aislados, cualquiera que sea su naturaleza, implicarán el devengo de laTarifa correspondiente. En caso de no existir una específica, se estará a lo que se determine en cada caso por la Concesionaria, con respeto a las previsiones del título de la Concesión.

Artículo 36.- Recaudación

Los gastos, en su cuota correspondiente, serán cargados en la cuenta corriente designada a tales efectos por el Titular, con la periodicidad que determine la Concesionaria, dentro de lo reflejado en la normativa de aplicación. El Titular se responsabilizará de disponer de saldo suficiente en la cuenta para que los recibos girados sean eficaz y puntualmente atendidos. Los gastos que se generen por la devolución de cualquier recibo se adicionarán a la liquidación.

En casos de reiteración en la devolución de recibos, la Dirección podrá exigir garantías suficientes a su criterio, incluyendo el pago adelantado.

Serán en todo caso de aplicación las normas generales previstas para incumplimientos por falta de pago.

Artículo 37.- Estructura tarifaria y régimen de aplicación

Será competencia exclusiva de la Concesionaria la aplicación de las Tarifas dentro de los márgenes y límites de las aprobadas. En ningún caso se podrá exigir a la Concesionaria la prestación de Servicios con asignación de Tarifas que no respondan a su modelo de explotación.

En esta instalación se dará servicio en exclusiva a las empresas de alquiler de vehículos a motor de dos o cuatro ruedas (automóviles y motocicletas). Los aparcamientos puestos a disposición serán ocupados exclusivamente por vehículos de estas empresas de alquiler.

Reglas de aplicación:

Uno.- Las tarifas máximas aplicables a la utilización de aparcamientos de coches y motos serán las siguientes:

APARCAMIENTOS COCHES

€/min €/hora

TARIFA POR MINUTO Y HORA	0,052	3,12	37,44 €/día (unas 12 horas)
TARIFA MENSUAL			166,66 €
TARIFA SEMESTRAL (CON DTO. 20% SOBRE TARIFA MENSUAL)			800,00 €
TARIFA ANUAL (CON DTO. 25% SOBRE TARIFA MENSUAL)			1.500,00 €

APARCAMIENTOS MOTOS

	€/min	€/hora	
TARIFA POR MINUTO Y HORA	0,013	0,78	9,36 €/día (unas 12 horas)
TARIFA MENSUAL			42,67 €
TARIFA SEMESTRAL (CON DTO. 20% SOBRE TARIFA MENSUAL)			200,00 €
TARIFA ANUAL (CON DTO. 25% SOBRE TARIFA MENSUAL)			373,33 €

Dos.- La estructura tarifaria para cada plaza de aparcamiento, con tarifas mensuales, semestrales o anuales, se aplicará en función del contenido del contrato a suscribir entre el concesionario y el interesado, estableciéndose siempre el conjunto de tarifas más favorable a éste, de entre las aprobadas. La relación entre concesionario e interesado será siempre a través de este tipo de contratos, excepto renuncia expresa al efecto del interesado.

En caso de que el interesado prefiera no suscribir dicho contrato, se aplicarán las anteriores tarifas por minutos y horas en cada movimiento de entrada y salida de cada vehículo o moto, a través de maquinaria de control instalada al efecto.

Las tarifas por utilización mensual, semestral o anual se facturarán con carácter anticipado, en el momento de la firma del contrato a suscribir entre el concesionario y el interesado, o al inicio de cada periodo anual si el plazo del contrato excede de un (1) año.

Tres.- Las Tarifas máximas aplicables a Locales y Despachos serán las siguientes:

Locales y Despachos

- 466,67 €/m2/año.
- 1,28 €/m2/día. Esta cuantía se entenderá como cuantía media máxima diaria, promediada en el conjunto del año. En ningún caso, la cuantía diaria podrá superar el doble de la cuantía media máxima diaria aprobada.

Las tarifas por utilización mensual, semestral o anual se facturarán con carácter anticipado, en el momento de la firma del contrato a suscribir entre el concesionario y el interesado, o al inicio de cada periodo anual si el plazo del contrato excede de un (1) año.

Cuatro.- Las Tarifas máximas aplicables a Trasteros serán las siguientes:

Trasteros

- 160,00 €/m2/año
- 0,438 €/m2/día. Esta cuantía se entenderá como cuantía media máxima diaria, promediada en el conjunto del año. En ningún caso la cuantía diaria podrá superar el doble de la cuantía media máxima diaria aprobada.

Las tarifas por utilización mensual, semestral o anual se facturarán con carácter anticipado, en el momento de la firma del contrato a suscribir entre el concesionario y el interesado, o al inicio de cada periodo anual si el plazo del contrato excede de un (1) año.

Cinco.- A la celebración del contrato será obligatoria, para el interesado que lo suscriba, la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos (2) mensualidades del montante de la cuantía de la tarifa a satisfacer.

Seis.- Las Tarifas aplicables a los suministros de agua, electricidad, telefonía y trasmisión de datos serán las de las compañías suministradoras incrementadas en un veinte por ciento (20%) como máximo.

*(Los importes reflejados en este artículo se corresponden con los presentados en su día por la **Concesionaria** en su oferta)

XIII.DISPOSICIONES FINALES

Artículo 38.- Protección de datos personales

Los datos de carácter personal que se recopilen con motivo de la contratación y prestación de Servicios serán incorporados a un soporte informático y custodiados por la Concesionaria bajo su responsabilidad. Cualquier interesado podrá acceder a los mismos y promover su modificación, rectificación o actuar cuantos derechos le conceda la legislación vigente. A los anteriores efectos, deberá dirigirse a las dependencias del domicilio social de la Concesionaria, consignado en las Definiciones.

Artículo 39.- Normas de régimen interno

La Concesionaria se reserva el derecho a dictar, en cualquier momento que lo considere conveniente y siempre previa comunicación a la APB, normas de régimen interno para un mejor funcionamiento de las instalaciones.

Estas normas podrán ser tanto generales para la totalidad del **Recinto Concesional**, como destinadas a un solo grupo receptor de **Servicios** prestados.

Tales normas serán de obligado cumplimiento desde el momento en que se hagan públicas y sólo facultarán a quienes se sientan perjudicados de forma grave por las mismas a su impugnación o indemnización del daño emergente, pero sin que puedan dejar de observarlas. En caso contrario, se podrá proceder a la suspensión del **Servicio** de que se trate o, incluso, a su resolución conforme a las normas generales por incumplimientos contenidas en este **Reglamento**.

Dichas normas internas deberán se comunicadas y, en su caso, autorizadas, por la APB y, ningún caso, podrán contravenir lo dispuesto en este Reglamento de Explotación.

Artículo 40.- Comunicaciones y notificaciones

Las comunicaciones ordinarias entre la **Concesionaria** o la **Dirección** y los **Titulares** o **Usuarios** se efectuaránpor vía telefónica o por correo electrónico a través de los números y direcciones que, a tales efectos, cada contratante de **Servicios** deberá suministrar. Las comunicaciones remitidas por correo electrónico se entenderán efectuadas por su mero envío, siendo responsabilidad del destinatario el mantenerse al tanto de su buzón.

Las notificaciones oficiales que exijan una constancia de recepción se efectuarán a la dirección que el destinatario haya declarado como propia en España. En caso de no disponer de una, serán válidas a todos los efectos las que se realicen o intenten en el **Recinto Concesional**, además de su remisión por correo electrónico. En ningún caso la **Concesionaria** vendrá obligada a realizar notificaciones en el extranjero.

Las variaciones de domicilio, número de teléfono o dirección de correo electrónico solo causarán efecto desde el momento en que sean comunicadas de forma que quede constancia de la recepción a la **Dirección**.

Artículo 41.- Obras o reformas

Queda prohibido en todo el **Recinto Concesional** la realización de todo tipo de obras que vayan más allá de la mera distribución, decoración o dotación de instalaciones en aquellos casos que resulte necesario y que cuente con la autorización expresa de la **Concesionaria** y, de ser necesario, con los permisos y licencias que procedan.

Están prohibidas las instalaciones de cualquier tipo de equipos, aires acondicionados, antenas y otros en los espacios no previstos por la Concesionariani autorizados por la APB.

ANEXO: Planos Zonificación