

El presente Reglamento General de Régimen Interior del Puerto Deportivo y Pesquero de Torredembarra, elaborado de acuerdo con las prescripciones de la Ley 5/1998, de 17 de abril, de Puertos de Catalunya, y del Decreto 206/2001, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Portuaria de Catalunya, ha sido aprobado por el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., y ha sido aprobado por la Direcció General de Ports i Transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, en fechas 30 de noviembre de 2.005 y 15 de enero de 2.007, aprobación que se ha anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Tarragona en fecha once de mayo de 2.007 (nº 109, pág. nº 34).

Cualquier modificación del presente texto aprobado deberá obtener previamente la correspondiente autorización de la Direcció General de Ports i Transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

REGLAMENTO GENERAL DE RÉGIMEN INTERIOR DEL PORT ESPORTIU I PESQUER DE TORREDEMBARRA

SECCIÓN PRIMERA.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1º.- OBJETO DEL REGLAMENTO.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas generales de uso y explotación del Puerto Deportivo y Pesquero de Invernada de Torredembarra, en lo sucesivo EL PUERTO, sito en el término municipal de Torredembarra (Tarragona), y del que la Compañía PORT TORREDEMBARRA, S.A. (anteriormente denominada PORT MARINA TORREDEMBARRA, S.A.) es la Concesionaria en cuanto a su construcción y explotación según acuerdo del Consell Executiu de la Generalitat de Catalunya, de fecha 9 de Noviembre de 1.992.

Este Reglamento desarrolla los Estatutos y demás normas contenidas en la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de la Propiedad Horizontal referida al Puerto de Torredembarra.

El presente Reglamento ha sido adaptado a lo establecido en el Decret 206/2001 de la Generalitat de Catalunya, de 24 de julio, en virtud del cual se aprueba el Reglamento de Policía Portuaria.

ARTÍCULO 2º.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.

1.- El presente Reglamento es de aplicación, dentro de la zona de la concesión, a:

a) Las personas y embarcaciones que utilicen el área de flotación, es decir, antepuerto, dársenas deportiva y pesquera, canales y servicios a flote.

b) Las personas y vehículos que utilicen los viales, diques, muelles, aparcamientos, instalaciones, servicios de tierra, zona comercial e industrial, dentro del ámbito de la concesión.

Todo ello con la total independencia de que lo sea como usuario o como titular de algún derecho de uso o disfrute.

2.- El presente Reglamento será de aplicación sin perjuicio de aquellas normas, estatutos y disposiciones que posteriormente se dicten por la Concesionaria o las competencias que específicamente ejerzan los diversos Departamentos de la Administración, en uso de sus atribuciones legales.

Este Reglamento, por lo que respecta a los titulares de un contrato de cesión del derecho de uso y disfrute de alguna de las entidades que integran el total Puerto, tiene un carácter contractual, en el sentido de que el otorgamiento de un contrato de cesión de uso y disfrute, lleva implícita la aceptación del presente Reglamento.

ARTÍCULO 3º.- DESTINO DEL PUERTO.

La Dársena Deportiva a que se refiere el presente Reglamento está destinada únicamente a su utilización por embarcaciones deportivas o de recreo, por lo que, en condiciones normales, no podrá ser utilizada por las que no reúnan aquellas características sin autorización expresa de la Dirección del Puerto.

No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en caso de arribada forzosa, el Puerto podrá ser utilizado ocasionalmente por embarcaciones de otras características.

Esta arribada forzosa no eximirá, en ningún caso, a la embarcación que utilice el Puerto, de la observancia del Reglamento y del abono de las Tarifas vigentes que le sean de aplicación, ni de usarlo el tiempo imprescindible que dure la emergencia.

En cualquier caso, el Patrón de cualquier embarcación que arribe al Puerto, sin ser usuario del mismo, ya lo sea en navegación normal o por arribada forzosa, viene obligado a personarse acto seguido en la Torre de Control del Puerto con la documentación de la embarcación.

Todo ello sin perjuicio de la normativa especial sobre el uso de la zona comercial.

ARTÍCULO 4º.- DIRECCIÓN DEL PUERTO.

1) Director Facultativo:

La Dirección Facultativa del Puerto se ejercerá por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, nombrado por el Concesionario, previa aprobación de la propuesta de nombramiento por la Direcció General de Ports y Transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya. Dicho cargo tendrá la denominación de Director Facultativo del Port Esportiu i Pesquer de Torredembarra.

2) Director del Puerto:

La Dirección del Puerto, su explotación y gestión, será ejercitada por una persona especialmente nombrada por el Concesionario.

3) Capitán del Puerto:

Será nombrado por la Dirección del Puerto, y se le delegarán todas las funciones técnicas y profesionales del funcionamiento operativo del Puerto.

Las funciones del Director y Capitán del Puerto podrán ser desempeñadas, siempre que lo acuerde la Concesionaria, PORT TORREDEMBARRA, S.A., por un gerente.

ARTÍCULO 5º.- COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN.

1) Competencias del Director Facultativo:

Será competencia del Director Facultativo el establecimiento y la supervisión de las obras que se deban realizar para la conservación y reparación propiamente dichas.

El cumplir y el hacer cumplir el presente Reglamento.

2) Competencias del Director del Puerto:

Será competencia del Director del Puerto la dirección, organización y gestión de los servicios administrativos del Puerto, en especial la gestión de los cobros correspondientes y el cumplimiento del presupuesto de cada ejercicio, efectuando las oportunas liquidaciones en nombre de la concesionaria.

Es también competencia del Director del Puerto, la organización general del mismo, la circulación y accesos sobre los terrenos de la concesión, la reglamentación de los servicios y policía del Puerto y cuanto haga referencia a la gestión del Puerto y de todos sus servicios. El Director del Puerto podrá delegar en otra persona o personas, actuando éstas, en tal caso, como sus representantes.

El cumplir y el hacer cumplir el presente Reglamento.

Finalmente, es también de su competencia la gestión del cobro de las cuotas comunitarias en relación a los impuestos o servicios que realice la Administración competente, aprobadas por la Generalitat o por la Comunidad Europea, y que sean repercutidos a la Concesionaria y/o a sus usuarios en el plazo y en los términos que al efecto establezca la Direcció General de Ports i Transports, en relación a la realización de trabajos de gestión medioambiental e incorporación de medidas de protección medioambiental y de sostenibilidad.

3) Competencias del Capitán del Puerto:

Son competencias del Capitán del Puerto, por delegación del Director del Puerto, la regulación de las operaciones del movimiento general de embarcaciones, entradas, salidas, fondeo, amarre, atraque y desatraque, y la regulación de las actividades que puedan desarrollarse en las aguas del Puerto, así como la circulación de personas, mercancías y vehículos sobre los muelles, pantalanes, zona de carenado y servicios en general, y del personal que la Dirección del Puerto designe para controlar el cumplimiento del presente Reglamento.

Asimismo corresponderá al Capitán del Puerto, cerrar las entradas o salidas del mismo cuando a su criterio así lo creyera conveniente por razones de seguridad.

El cumplir y el hacer cumplir el presente Reglamento.

Todo ello sin perjuicio de las facultades que correspondan a PORT TORREDEMBARRA, S.A. en su condición de Concesionaria y que deben ser desempeñadas por sus órganos representativos.

ARTÍCULO 6º.- INSPECCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PORTS I TRANSPORTS DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA.

La inspección y vigilancia del Puerto y sus instalaciones en relación con la ocupación del dominio público, la conservación de la obras, su explotación y la prestación de los servicios, será ejercida por la Direcció General de Ports i Transports del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

ARTÍCULO 7º.- USO DE LAS INSTALACIONES Y PASEO MARÍTIMO.

La utilización y aprovechamiento de las dársenas, muelles, para el fondeo o atraque de las embarcaciones, pantalanes, zona de depósitos, aparcamiento y carenado, así como el de las instalaciones, locales comerciales, talleres y demás servicios que se presten en el Puerto y el acceso y circulación por las calles y zonas de servicios, vendrán regulados por las prescripciones expuestas por este Reglamento, así como por los Estatutos y demás normas contenidas en la Escritura de Declaración

de Obra Nueva y División en Régimen de la Propiedad Horizontal y por las que se deriven de la naturaleza privada de parte de las instalaciones o por lo establecido, en su caso, en el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute que se suscriba entre el Concesionario y los titulares de los mismos.

En cualquier caso, la cesión de un derecho de uso y disfrute de cualquiera de las entidades registrales que integran el total Puerto, queda limitada al uso privado de la respectiva entidad y al derecho de acceso a la misma, reservándose expresamente la Concesionaria, el aprovechamiento y en su caso la explotación, de todos los elementos comunes y demás zonas objeto de la concesión, descritas en las antes citada Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de la Propiedad Horizontal.

La instalación de rótulos comerciales y demás instalaciones de particulares en elementos comunes, especialmente en las fachadas de los locales comerciales, se realizará siguiendo los criterios y limitaciones establecidas en el Proyecto aprobado. En caso de disparidad, el diseño propuesto requerirá la previa autorización escrita de la Concesionaria.

Queda prohibido a todos los usuarios del Puerto, lanzar residuos de toda clase fuera de los contenedores y papeleras.

ARTÍCULO 8º.- PETICIÓN DE SERVICIOS.

Para poder utilizar cualquiera de los servicios que preste el Puerto, los interesados deberán formular la oportuna petición a la Dirección del Puerto cumpliendo las formalidades que ésta establezca, en función de las características del servicio y de las necesidades de estadística y control de la explotación del Puerto.

ARTÍCULO 9º.- ACCESO AL PUERTO.

El acceso al Puerto por tierra para las personas y vehículos está sujeto a las limitaciones que la Dirección considere necesario establecer en beneficio de una adecuada prestación de los servicios y de la seguridad de los usuarios y sus embarcaciones.

El acceso y tránsito peatonal por el Paseo Marítimo y zona comercial será libre.

Por parte de la Dirección se dará la debida publicidad a las normas de acceso y a las restricciones y prohibiciones que en su caso se considere establecer, determinándose al mismo tiempo las formalidades del control de entrada. La Dirección podrá prohibir libremente la circulación y acceso al Puerto, cuando lo juzgue preciso, de personas y vehículos ajenos al mismo, así como a todos los que sean molestos, inadecuados o causen daños y a los que por aspecto o conducta puedan resultar inconvenientes.

ARTÍCULO 10º.- CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.

La velocidad máxima permitida dentro del Puerto y sus accesos es de 30 kms/h.

Está prohibido circular o estacionarse con vehículos fuera de las zonas señaladas para ello.

Se puede, sin embargo, detener un vehículo, siempre que no estorbe la circulación general, en las proximidades de un barco, como máximo diez (10) minutos, para efectuar operaciones de avituallamiento.

Por las palancas de amarre está prohibido circular con vehículos de toda clase, incluso de dos ruedas.

No se permite reparar vehículos en las zonas de circulación o estacionamiento, salvo en caso de avería y durante el tiempo estrictamente necesario, previa autorización de la Dirección del Puerto.

Queda igualmente prohibido lavar vehículos dentro de todo el recinto portuario.

La Dirección del Puerto podrá, con carácter esporádico, acotar, dentro de las zonas de aparcamiento del Puerto, espacios en los que no se pueda aparcar temporalmente o cuyo aparcamiento quede reservado a favor de determinadas personas, también temporalmente, por razón de actividades o actos concretos. Todo ello sin perjuicio de las facultades que competen a la Concesionaria sobre cesión de los derechos de uso de esta zona.

Los vehículos que infrinjan las prohibiciones de aparcar deberán ser obligatoriamente denunciados por la Dirección del Puerto a la Autoridad competente, y en el supuesto que causen grave molestia a los demás usuarios del Puerto, podrán ser retirados por la Concesionaria a otras zonas de aparcamiento.

ARTÍCULO 11º.- DAÑOS FORTUITOS.

Cualquier daño o perjuicio que se produzca a personas o cosas dentro de la dársenas o del recinto portuario con motivo de las operaciones que en los mismos se realicen o de los incidentes que de éstas se deriven, serán considerados como fortuitos, y cada parte soportará sus propios daños, a menos que exista una responsabilidad definida por acción u omisión de tercero; ni la Dirección del Puerto ni la Concesionaria tendrán responsabilidad civil subsidiaria en tales casos.

ARTÍCULO 12º.- DAÑOS A LAS INSTALACIONES Y EMBARCACIONES.

Cualquier daño que se cause a las obras e instalaciones o embarcaciones del Puerto, correrá a cargo de las personas que los hayan causado, con independencia de las actuaciones que procedan.

En tales casos, el Director del Puerto hará la tasación del importe aproximado del costo de la reparación del daño causado y la pasará al interesado. El importe de dicha tasación deberá ser depositado en la caja de la Dirección del Puerto, en el día o al siguiente al de la notificación.

Terminada la reparación del daño, la Dirección del Puerto formulará cuenta detallada del gasto efectuado, que remitirá al interesado para su liquidación definitiva.

El Director del Puerto podrá ejercer las acciones que procedan ante las Autoridades competentes para que se hagan efectivas las responsabilidades consiguientes.

ARTÍCULO 13º.- RIESGO DE LOS PROPIETARIOS.

La permanencia de las embarcaciones, vehículos y toda clase de objetos dentro de las dársenas, zonas de servicios del Puerto, y de la concesión, será por cuenta y riesgo de sus propietarios. Ni la Dirección del Puerto ni sus empleados ni la Concesionaria, responderán de los daños o pérdidas que puedan sufrir, por cualquier motivo, las embarcaciones, vehículos y demás elementos que se encuentren dentro de las dársenas y terrenos objeto de la concesión.

ARTÍCULO 14º.-CASOS DE EMERGENCIA.

En caso de producirse un incendio, temporal u otra emergencia de tipo catastrófico o susceptible de llegar a tal, en el Puerto o en la zona urbana o marítima cercana, todos los patrones, tripulaciones y propietarios de vehículos deberán tomar las medidas inmediatas de precaución que sean necesarias, obedeciendo las instrucciones que reciban del Capitán del Puerto, de acuerdo con lo previsto en el Plan de Emergencia del Port de Torredembarra, aprobado por la Direcció General d'Emergencies i Seguretat Civil de la Generalitat de Catalunya.

Si se inicia un fuego a bordo de un barco, su patrón y tripulación, además de tomar las medidas de precaución inmediatas que sean necesarias a bordo, avisarán inmediatamente, por todos los medios a su alcance, a la Dirección del Puerto y a las tripulaciones de los barcos contiguos, no ocultando en modo alguno la emergencia que se ha producido. En este supuesto, el Capitán del Puerto podrá ordenar el traslado de las embarcaciones que estime necesario a otro punto del puerto donde exista menos riesgo o peligro, e incluso lo podrá realizar el personal del Puerto siguiendo instrucciones de su Capitán.

En el caso de que un barco resulte hundido en el Puerto se seguirá el procedimiento señalado en la legislación vigente. Si la emergencia del caso lo requiere, el Capitán del Puerto podrá asumir las competencias que sobre el particular ostente la Autoridad Marítima competente, debiendo notificarlo inmediatamente a la misma a los efectos oportunos.

En todos los casos de emergencia o accidente catastrófico o amenaza del mismo que pueda afectar a las embarcaciones o aguas del Puerto, el Capitán del Puerto establecerá comunicación

urgente con la Autoridad Marítima a fin de que ésta adopte las medidas pertinentes. En caso de suma urgencia dará cuenta, tan pronto le sea posible, de las medidas adoptadas.

ARTÍCULO 15°.- VIGILANCIA DE EMBARCACIONES Y EDIFICIOS.

La vigilancia en las embarcaciones, locales o vehículos, así como de sus pertrechos y accesorios, será de cuenta de los propietarios de los mismos. El Concesionario no responderá de los robos, hurtos y sustracciones que puedan producirse.

ARTÍCULO 16°.- NO RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DEL PUERTO.

La Administración del Puerto no será responsable de los daños y perjuicios debidos a paralizaciones del servicio ni de los producidos por averías, roturas fortuitas o malas maniobras que puedan ocasionarse durante la prestación de los servicios.

ARTÍCULO 17°.- RESPONSABILIDAD CIVIL.

Los propietarios de las embarcaciones y los titulares de los puestos de amarre, serán en todo caso, responsables civiles de los daños, perjuicios y menoscabos que puedan producir las embarcaciones de su propiedad, sus patrones y tripulantes y quienes por cualquier título, usen las embarcaciones o utilicen el puesto de amarre. Análoga responsabilidad corresponderá a los titulares de un derecho de uso y disfrute de un pañol, de un local, etc.

Las embarcaciones responderán, en su caso, con garantía real, del importe de los servicios que se les hayan prestado, y de las averías que causen a las instalaciones o a terceros.

ARTÍCULO 18°.- VENTAS DE BARCOS.

Cuando el propietario de un barco amarrado en el Puerto lo transmita, por cualquier título, a otra persona, deberá comunicarlo inmediatamente a la Dirección del Puerto, a los efectos de transmisión de la responsabilidad como propietario.

ARTÍCULO 19°.- RESPONSABILIDAD DE LOS USUARIOS VISITANTES.

Los visitantes y usuarios serán admitidos en el Puerto bajo su propia responsabilidad. La Dirección y la Concesionaria no tendrán responsabilidad civil alguna por causa de los accidentes que los citados visitantes o usuarios puedan sufrir o causar.

La Dirección del Puerto podrá establecer restricciones o prohibiciones de permanencia en determinados lugares de la zona de servicio a personas y vehículos, motivadas por conveniencias de la explotación o de la seguridad de los usuarios y sus embarcaciones.

ARTÍCULO 20°.- RESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS AJENAS A LA CONCESIONARIA.

Las personas que tengan autorizada la entrada en el Puerto para el ejercicio de alguna función, misión o trabajo, deberán estar cubiertas por un seguro de accidentes de trabajo y de responsabilidad civil.

Cualquier accidente, sufrido o provocado por dichas personas, será de su exclusiva responsabilidad, con completa indemnidad para la Concesionaria, debiendo demostrar a la Dirección del Puerto la vigencia del seguro.

ARTÍCULO 21°.- PROHIBICIONES.

Queda absolutamente prohibido en todo el recinto de la concesión:

1.- Fumar durante las operaciones de aprovisionamiento de combustible, y a bordo de embarcaciones que utilicen como combustible la gasolina.

2.- Tener a bordo de los barcos materiales explosivos, salvo los cohetes y bengalas de señales reglamentarias.

3.- Encender fuegos u hogueras, o utilizar lámparas de llama desnuda.

4.- Arrojar tierras, escombros, basuras, líquidos residuales, o materiales de cualquier clase contaminante o no, tanto en tierra como en el agua. Las basuras y demás residuos deberán depositarse en los recipientes previstos para ello.

La infracción de esta norma, que afecta especialmente a la higiene y la salubridad del Puerto, autorizará a la Dirección del Puerto para prohibir temporal o indefinidamente el acceso al Puerto de la embarcación o personas infractoras.

Asimismo se dará cuenta de estas infracciones a la autoridad competente a efectos de la aplicación de las sanciones que procedan.

5.- Efectuar a bordo de los barcos trabajos o actividades que resulten o puedan resultar molestas, o peligrosas para otros usuarios a juicio de la Dirección del Puerto.

6.- Mantener los motores en marcha con el barco amarrado al muelle o pantalán, en horas no adecuadas, o dejar sueltas las drizas de forma que puedan golpear los palos.

7.- Recoger conchas o mariscos en la obra del Puerto.

8.- Pescar dentro de las aguas del Puerto o desde la escollera del Dique de Levante, del Dique de Abrigo y del Contradique hacia las aguas fuera del Puerto o del mar. Se exceptúa lo anterior en el supuesto de que se realice un concurso de pesca dentro del recinto del Puerto, organizado por la Concesionaria

9.- Practicar ski náutico, bañarse, nadar, practicar el submarinismo, navegar en tablas de Wind Surf, o en motos de agua en las dársenas. Asimismo queda prohibido entrar o salir del Puerto y navegar dentro del mismo a vela, salvo casos de fuerza mayor. Las embarcaciones ligeras desprovistas de motor deberán entrar y salir del Puerto remolcadas. Todo ello con la excepción de las funciones que pueda desarrollar la Escuela de Vela, debidamente autorizadas por la Dirección del Puerto. Se exceptúa lo anterior en el supuesto de que se realice un concurso o una competición deportiva dentro del recinto del Puerto, organizado por la Concesionaria.

10.- Realizar cualquier tipo de obra sin la previa autorización de la Administración Portuaria correspondiente y sin el posterior consentimiento de la Entidad Concesionaria.

La Dirección podrá autorizar la circulación de motos de agua en el área comprendida entre la bocana del puerto, la estación de combustible y la rampa de varada. Dicha circulación se limitará, en todo caso, a la imprescindible para repostar combustible y acceder a mar abierto, y ello con estricto respeto de las normas que sobre velocidad, diligencia y conducta establece el presente Reglamento. Las autorizaciones serán personales e intransferibles, y podrán ser retiradas en cualquier momento por la Dirección en caso de que la conducta de los autorizados o cualquier circunstancia relacionada con la seguridad o las molestias a otros usuarios así lo aconsejen.

11.- Realizar obras o modificaciones sin autorización escrita de la Concesionaria, en cualquier instalación portuaria.

12.- Utilizar anclas o boyas en las dársenas, canales o accesos al Puerto, excepto en casos de emergencia.

13.- Colocar protecciones en los muelles de carácter fijo.

14.- La limpieza de velas, redes, fundas y demás pertrechos náuticos en los muelles o pantalanes.

15.- La circulación de menores de edad en bicicleta.

16.- La circulación de triciclos y otros vehículos similares a pedal.

17.- La entrada y circulación de perros, con excepción de: 1.- Los propietarios y responsables de los perros que se dirijan o procedan de una embarcación, los cuales deberán llevarlos debidamente atados y, en su caso con el bozal puesto si la normativa correspondiente así lo establece, en todo el recorrido que los primeros realicen por el recinto portuario. 2.- Los perros guía para invidentes.

18.-El patinaje sobre ruedas y skating.

19.- Queda terminantemente prohibido el vertido de aguas residuales en el interior del recinto portuario, en cumplimiento de lo preceptuado en la Ley de Residuos y demás normativa internacional en materia de recogida y almacenamiento de residuos oleosos (Convenio MARPOL).

ARTÍCULO 22º.- PUBLICIDAD.

No se podrán establecer elementos publicitarios ni anuncios de cualquier clase ni por motivo alguno que sean o puedan ser visibles dentro de las dársenas o del recinto portuario, sin la previa autorización escrita de la Dirección del Puerto salvo los avisos de venta de embarcaciones concretas colocados sobre las mismas por sus propietarios o por establecimientos comerciales.

ARTÍCULO 23º.- FACULTADES DE RESERVA.

La Administración del Puerto se reserva el derecho a autorizar la entrada o prestar servicios, cuando las condiciones de las embarcaciones o de las instalaciones, no reúnan la seguridad que, a juicio de la misma, se estime necesaria.

El Capitán del Puerto podrá adoptar las necesarias medidas de suspensión de servicios, durante el plazo que estime oportuno, no sólo a los morosos, sino también a aquellos que hayan desobedecido sus órdenes o instrucciones encaminadas al cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, dando cuenta a la Autoridad competente para su conocimiento si a ello hubiera lugar.

En especial, la Administración se reserva el derecho a tomar todas las medidas precisas para evitar la polución del agua o del medio ambiente.

ARTÍCULO 24º.- REGULACIÓN DE LA TITULARIDAD.

Todos los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad del derecho de uso y disfrute de un amarre, de un pañol o de un local, se regularán en el correspondiente contrato de cesión del derecho de uso y disfrute suscrito entre la Concesionaria y el Comprador Cesionario, por el presente Reglamento, por la Llei 5/98, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya y el Decret 206/2001, de 24 de julio, en se aprueba el Reglamento de Policía Portuaria, y por las restantes normas que sean de aplicación, o que dicten, en el futuro, por la Administración o por la Dirección del Puerto.

ARTÍCULO 25º.- CONCESIONARIO EXCLUSIVO.

El Concesionario exclusivo en plenitud de derechos y deberes del Port Esportiu i Pesquer de Torredembarra, y que figura como tal ante la Administración, es la Compañía PORT TORREDEMBARRA, S.A., (anteriormente denominada PORT MARINA TORREDEMBARRA, S.A.), por lo

que la titularidad de un derecho de uso y disfrute de amarre, pañol o cualquier otro, no supone, bajo ningún concepto, cesión de la Concesión.

SECCIÓN SEGUNDA.- AMARRES.

ARTÍCULO 26º.- AMARRES DE USO PUBLICO TARIFADO.

Cuando un barco, que no tiene amarre reservado, entre en el Puerto, deberá proceder del siguiente modo:

1) Se amarrará provisionalmente en el lugar señalado para ello con la indicación de muelle de espera, donde se le indique.

2) El patrón se presentará en la oficina de la Dirección del Puerto, inmediatamente si está abierta, o tan pronto como ésta se abra si en el momento de la llegada estuviera cerrada. En esta oficina se identificarán e inscribirán las características de su barco y la duración de la escala y se le informará de las normas del presente Reglamento, de las tarifas existentes y de la duración de la estancia por la que se le puede aceptar.

A tal fin, firmará la correspondiente ficha de entrada.

3) La Dirección del Puerto exigirá obligatoriamente, el depósito de una fianza o caución razonable para cubrir aquella obligación, que se depositará antes de ocupar el amarre señalado o usar el servicio deseado.

4) En este momento o tan pronto sea requerido para ello, el barco y su tripulación serán sometidos a controles y operaciones reglamentarias referentes a Aduanas, Policía y Reglamentaciones marítimas.

5) Se señalará el amarre que ocupará durante su escala.

6) La Dirección del Puerto se reserva el derecho de cambiar el punto de amarre, y en el caso de que, terminada la estada anunciada, el barco desee prolongarla, tiene el derecho de no aceptar esta prórroga.

7) Veinticuatro horas antes de la salida, como mínimo, el patrón debe notificar a la Dirección del Puerto su hora de partida y liquidar el importe de los servicios recibidos, que estuviesen pendientes de pago.

8) Un barco no puede abandonar el Puerto sin haber satisfecho totalmente el importe de todos los servicios que se le han prestado durante su estancia, teniendo la Concesionaria el derecho de retención de las embarcaciones que tengan pagos pendientes.

9) El Patrón del barco en escala deberá tener cubierto el riesgo de responsabilidad por avería en las instalaciones, mediante el concierto de un seguro.

ARTÍCULO 27º.- AMARRES Y SERVICIOS.

Los amarres se dividen en dos clases: de uso público tarifado para barcos de recreo, utilizables mediante el pago de las tarifas correspondientes; y los reservados a los titulares de un contrato de uso y disfrute de un amarre.

Son utilizables por los usuarios del Puerto, de acuerdo con las tarifas establecidas y condiciones previstas, los servicios que éste preste, consistentes en el suministro de energía eléctrica, agua, medios de varada y botadura, etc.

Las tarifas correspondientes estarán a disposición de cualquier persona para su conocimiento en las oficinas del Puerto.

El impago de las correspondientes tarifas de los servicios prestados facultará a la Dirección del Puerto para negar la prestación de nuevos servicios hasta que se salde la deuda pendiente y para iniciar el procedimiento de suspensión de servicios, establecido en el art. 25 del Decret 206/2001 de la Generalitat de Catalunya, de 24 de julio, en virtud del cual se aprueba el Reglamento de Policía Portuaria.

Los barcos sólo podrán amarrar a los dispositivos previstos para ello y en la forma adecuada para evitar daños a las instalaciones o a otras embarcaciones, intercalando las defensas necesarias.

ARTÍCULO 28º.- TRASLADOS Y OPERACIONES EN LOS BARCOS.

En el caso de que un barco deba ser trasladado de lugar por necesidades del Puerto, o deban ser reforzados sus amarres, o sometido, en general, a cualquier maniobra por consideraciones de interés general, su tripulación deberá cumplir las instrucciones que reciba de la Dirección del Puerto. Si no hubiera tripulación a bordo, la Dirección localizará a su responsable para que realice la operación necesaria, pero, si no fuera hallado en tiempo hábil para la buena explotación del Puerto, o la seguridad de las instalaciones o de otros barcos, la Dirección realizará por sí misma las operaciones necesarias, sin derecho a reclamación de ninguna clase por parte del armador, patrón o representante del barco, con gastos a cargo de este último.

ARTÍCULO 29º.- PRESENCIA DE LAS TRIPULACIONES.

Todo barco amarrado o fondeado en el Puerto debe tener un responsable fácilmente localizable.

Por ello, si se deja la embarcación sin tripulación a bordo, el patrón o propietario deberá facilitar a la Dirección del Puerto el nombre de la persona responsable del barco y la forma de localización.

ARTÍCULO 30º.- AUXILIO EN LAS MANIOBRAS.

El patrón o la tripulación de un barco no puede negarse a tomar y amarrar coderas o traveses de otros barcos para facilitar sus maniobras o evitar accidentes o averías.

ARTÍCULO 31º.- MEDIOS DE VARADA.

Los barcos únicamente se pueden botar y varar con los medios auxiliares del Puerto. Si un armador o patrón desea usar otros, deberá obtener autorización expresa de la Dirección del Puerto.

ARTÍCULO 32º.- CONSERVACIÓN Y SEGURIDAD DE LOS BARCOS.

Todo barco amarrado en el Puerto debe ser mantenido en buen estado de conservación, presentación, flotabilidad y seguridad.

Si la Dirección del Puerto observa que no se cumplen estas condiciones, avisará al propietario o responsable del mismo, dándole un plazo razonable para que subsane las deficiencias notadas, o retire el barco del Puerto.

Pasado el plazo señalado sin haberlo hecho, si el barco está en peligro de hundimiento o de causar daños a otras embarcaciones, la Dirección del Puerto tomará, a cargo y cuenta del propietario, las medidas necesarias para ponerlo a seco o en condiciones de evitar su hundimiento. Todo ello sin perjuicio de la reglamentaria notificación a las autoridades de marina.

En caso de hundimiento, el coste de reflotarlo, vararlo o limpiar las obstrucciones, serán a cargo del armador.

ARTÍCULO 33º.- VELOCIDAD MÁXIMA Y NAVEGACIÓN INTERIOR.

La navegación dentro del Puerto no rebasará la velocidad máxima de 3 nudos.

Queda terminantemente prohibido el fondeo en los canales de acceso y dársenas interiores, salvo en caso de peligro inmediato y grave.

La navegación interior estará restringida a las salidas y entradas del Puerto y a la utilización de los servicios, debiendo efectuarse con la máxima diligencia y observando las buenas prácticas marineras.

El amarre y fondeo de barco, el estacionamiento de vehículos y embarcaciones y el depósito de accesorios y medios auxiliares se hará solamente en los lugares habilitados para cada una de estas actividades.

ARTÍCULO 34º.- LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES.

Las reparaciones tanto a flote como en seco, el carenado, el aprovisionamiento de combustible y demás operaciones que no sean las normales de la navegación, se harán en los lugares del Puerto específicamente previstos para ello, o en los habilitados por la Dirección, tomando las medidas y precauciones que a tal fin se establezcan.

Las embarcaciones auxiliares, motores, piezas de aparejo, efectos de avituallamiento y demás efectos destinados o procedentes de los barcos amarrados en el Puerto, no podrán permanecer en tierra más tiempo del que se autorice en cada caso y deberán situarse en los lugares señalados por la Dirección del Puerto.

ARTÍCULO 35º.- PUESTO DE AMARRE.

Los amarres del Puerto se dividen en dos clases:

1.- De uso público, tarifado, libre a todo barco de recreo mediante el pago de las correspondientes tarifas y cumplimiento de las normas.

2.- Reservados para los titulares de un contrato de cesión de uso y disfrute de un amarre.

Ambas categorías están debidamente numeradas en un plano ajustado a las cláusulas de la Concesión.

ARTÍCULO 36º.- LIBRO REGISTRO.

Por la Dirección del Puerto se diligenciará un Libro de Registro diario de actividades, en donde constará la relación de los barcos atracados cada día en la zona de uso público tarifado. Asimismo, se diligenciará un Libro Registro en el que se hará constar el nombre y nacionalidad del titular del amarre y su domicilio, así como los datos de los posteriores titulares en los supuestos de transferencia del amarre. Dichos Registros podrán existir en soporte informático.

Serán condiciones indispensables para ejercitar los derechos que comporta la titularidad de un derecho de uso y disfrute de un amarre, la previa inscripción en el mencionado Libro Registro, y el

hallarse al corriente en el pago de las cuotas correspondientes a los gastos comunitarios y a los servicios prestados por el Puerto. Sin el cumplimiento de estos dos requisitos los respectivos titulares no podrán tomar posesión de su puesto de amarre, ceder su titularidad, ni hacer uso del mismo.

ARTÍCULO 37º.- OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

Los usuarios de los puestos de amarre, sean o no sus titulares, quedan obligados expresamente a:

1.- Permitir la inspección y entrada en el puesto de amarre para fiscalizar las instalaciones y servicios generales.

2.- Respetar las instalaciones generales o de provecho exclusivo de otros titulares.

3.- Observar y cumplir las normas establecidas en el presente Reglamento General de Régimen Interior del Port Esportiu I Pesquer de Torredembarra, en los Estatutos y demás normas contenidas en la Escritura de Declaración de Obra Nueva y División en Régimen de Propiedad Horizontal referida al Port de Torredembarra, en la Llei 5/98, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya, en el Decret 206/2001, de 24 de julio, en se aprueba el Reglamento de Policía Portuaria, y en las normas posteriores que se dicten, emanadas de la Dirección del Puerto, así como las que procedan de los organismos competentes.

4.- El usuario y el titular de un puesto de amarre responderán de las averías causadas, corriendo a su cargo el importe de la reparaciones que con tal motivo fuese necesario realizar, así como de las indemnizaciones que se tengan que satisfacer. Deberán contratar, con la Compañía que tengan por conveniente, una Póliza de Responsabilidad Civil que cubra los daños y perjuicios que el uso y tenencia de su embarcación pudiera ocasionar.

5.- Observar las diligencias debidas en el uso del puesto de amarre y demás instalaciones, debiendo sufragar, a su cargo, todos los gastos que por dicho mantenimiento deban hacerse con el fin de lograr su buen estado de conservación y su perfecto uso.

6.- Dotar a la embarcación de las adecuadas defensas, de sus correspondientes elementos de atraque y de los demás elementos de seguridad e higiene que la Dirección señale.

7.- Satisfacer las cuotas de conservación, mantenimiento y gestión, incluida la parte proporcional del canon de cada zona, en la forma prevista en el Artículo 59, así como las tarifas de los servicios portuarios que se utilicen.

8.- El usuario y el titular del puesto de amarre responderán del pago del importe de los servicios prestados.

Los usuarios de pañoles, locales y talleres quedan obligados expresamente a cumplir lo establecido en los apartados 2, 3, 5 y 7 en lo referente a uso y responsabilidad.

ARTICULO 38º.- DERECHOS DEL TITULAR DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE USO Y DISFRUTE.

La titularidad de un derecho de cesión de uso y disfrute de amarre da derecho a:

1.- A atracar en el mismo embarcaciones que reúnan las condiciones exigidas por la clase del puesto de amarre.

2.- Desembarcar y embarcar personal, así como materiales útiles y enseres necesarios para la navegación, excluyendo cualquier actividad relacionada con el transporte de viajeros.

3.- Conectar en las redes generales de suministros, ya lo sean específicamente del punto de amarre o del muelle donde se halle ubicado, o de las generales que el Puerto tenga establecidas, mediante el pago de las correspondientes tarifas que estén legalmente aprobadas.

4.- Transmitir o arrendar a terceras personas los derechos que a su favor dimanen del contrato de cesión de uso y disfrute de un amarre, siempre y cuando se cumpla lo establecido en el artículo siguiente y el nuevo usuario se subrogue en la totalidad de derechos y obligaciones que se imponen.

ARTÍCULO 39º.- TRANSMISIÓN “INTER VIVOS” Y “MORTIS CAUSA” DE UN PUESTO DE AMARRE.

1.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute de un amarre concede son transmisibles, "inter vivos", a título de arrendamiento o de venta, previo cumplimiento de las disposiciones previstas en este contrato.

- ARRENDAMIENTO:

A tal efecto, si el Comprador Cesionario decide el arrendamiento de sus derechos, vendrá obligado a comunicar a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el nombre del arrendatario para que dicho arrendamiento sea reconocido y aceptado por la misma, siendo requisito indispensable que el arrendatario se comprometa al estricto cumplimiento del presente Reglamento, así como de cuantas disposiciones hayan sido aprobadas como normas de obligado cumplimiento. Deberá, en tal caso, designarse la persona que deba satisfacer los gastos de mantenimiento y de servicios, a fin de que PORT TORREDEMBARRA, S.A., pueda librar los correspondientes recibos.

En caso de arrendamiento, serán responsables del pago de los suministros y servicios el arrendador y, en su caso, el arrendatario frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A.

Si el arrendamiento se concierta:

- entre el titular del derecho de uso y un pariente consanguíneo o por afinidad, ascendiente, descendiente o colateral hasta tercer grado civil del mismo, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota del arrendamiento y no percibirá cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará también nota del arrendamiento y, si éste ha sido gestionado directamente por el arrendatario tampoco percibirá PORT TORREDEMBARRA, S.A., cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, pero por mediación de PORT TORREDEMBARRA, S.A., éste percibirá de una sola vez del arrendador la suma que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., adaptará la cifra mínima anteriormente mencionada a las circunstancias concurrentes, cuya notificación será hecha pública en los tabloneros de anuncios de PORT TORREDEMBARRA, S.A., que existirán en el Puerto, a partir de cuyo momento obligará a las partes.

El impago de dicha participación a PORT TORREDEMBARRA, S.A., facultará a la misma para no reconocer el contrato de arrendamiento ni, consecuentemente, permitir al arrendatario la utilización del amarre.

- VENTA:

Si el título de transmisión fuera el de venta, deberá asimismo ser notificada dicha circunstancia a la Concesionaria, siendo requisito indispensable para que ésta reconozca como nuevo adquirente a la persona en cuestión, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá, que el eventual adquirente se obligue a respetar el presente Reglamento y normas de obligado cumplimiento.

En caso de venta, si la misma tuviera lugar:

- entre el titular del derecho de uso y un ascendiente, cónyuge y descendiente, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la misma en sus Registros y percibirá del adquirente la suma que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

- entre el titular del derecho de uso u otra persona, sin tal relación de parentesco, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión a favor de la parte adquirente y percibirá la cantidad que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Cada transmisión dará derecho a PORT TORREDEMBARRA, S.A., a percibir la expresada cantidad, sin cuya percepción no se atribuirán a favor del presunto adquirente los derechos que dimanen del presente Contrato ni PORT TORREDEMBARRA, S.A., le reconocerá como titular del derecho de uso y disfrute.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., acomodará las anteriores cantidades a las variaciones que sufra el Índice de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo administrativo que le sustituya. Las cantidades resultantes serán hechas público y, por tanto, comunicadas a los interesados mediante el tablón de anuncios que la Concesionaria tiene, para tal efecto, en el Puerto y, a partir de ese momento, las nuevas cantidades serán de aplicación para las operaciones que se realicen y por tanto obligatorias para las partes.

Ello no obstante, para todo supuesto de transmisión "inter vivos", sea de origen voluntario o forzoso, se reconoce a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el derecho de tanteo sobre los derechos de uso y disfrute del puesto de amarre objeto de contrato de cesión. Este derecho no será de aplicación en los supuestos de venta a favor del cónyuge o descendientes.

A tal efecto, el Comprador Cesionario se obliga a notificar fehacientemente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., cualquier transmisión que se pretenda llevar a cabo, indicando su precio y condiciones, así como la identidad y circunstancias personales del eventual adquirente. PORT TORREDEMBARRA, S.A., deberá contestar, en el plazo máximo de quince días, si ejercita o no el referido derecho de preferente adquisición. Transcurrido el indicado plazo, sin que se haya ejercitado tal derecho, el Comprador Cesionario podrá disponer libremente del puesto de amarre por el mismo precio y condiciones ofertadas durante el plazo de seis meses.

2.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute concede son también transmisibles "mortis causa", si bien, en todo caso y frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., tan solo se reconocerá un titular de hecho, por lo que, si fueran varios adjudicatarios, éstos deberán designar una persona que los represente.

PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión efectuada, sin cuyo requisito no surtirá efecto alguno en sus Registros.

ARTÍCULO 40º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL AMARRE.

El contrato de cesión de los derechos de uso y disfrute de un amarre quedará resuelto, además de por las causas establecidas en el mismo, por el incumplimiento de las obligaciones y derechos estipulados en el citado contrato de cesión y, en general, por la grave o reiterada desatención del presente Reglamento y en las demás normativas aplicables.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones convenidas, PORT TORREDEMBARRA, S.A., previamente a la resolución del presente contrato, requerirá por escrito al comprador cesionario para que ponga fin al citado incumplimiento, advirtiéndole expresamente de que, en caso contrario, se procederá a la inmediata SUSPENSION TEMPORAL DEL SERVICIO DE AMARRE.

En caso que se haga efectivo la suspensión del servicio de amarre, PORT TORREDEMBARRA, S.A. notificará por escrito al titular o usuario del amarre que debe retirar la embarcación, indicándole que, de no hacerlo en el plazo señalado, lo hará supletoriamente la Concesionaria a cargo de él. Si el requerimiento no es atendido en el plazo fijado, que no podrá ser inferior de veinte (20) días, la Dirección del Puerto quedará facultada para proceder a su inmovilización de forma provisional en su propio punto de amarre o, si las circunstancias lo aconsejan, a la retirada de la embarcación del amarre para botarla en seco. Los gastos derivados de la retirada o inmovilización de la embarcación correrán por cuenta y cargo del titular del derecho de uso.

La Dirección del Puerto queda facultada para inmovilizar y retener la embarcación hasta que no hayan quedado satisfechos todas las deudas pendientes y gastos ocasionados que tenga el comprador cesionario respecto a PORT TORREDEMBARRA, S.A. o se garantice suficientemente el pago de la deuda que ha originado la suspensión del servicio.

En el supuesto de que el comprador cesionario no regularice la anterior situación de suspensión, la Entidad PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá dar por RESUELTO el contrato de cesión con pérdida a favor de la concesionaria de cuantas cantidades se hubiesen entregado por el comprador cesionario hasta el momento en la forma y cuantía pactadas. Dicha resolución deberá ser notificada de forma fehaciente.

La suspensión del servicio y, en su caso, la resolución del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, según lo establecido en el art. 25 del Decret 206/2001 de la Generalitat de Catalunya, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Policía Portuaria, deberá ser comunicada a la Dirección General competente en materia de puertos.

En ningún caso la resolución contractual del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, dará lugar a indemnización alguna.

SECCIÓN TERCERA.- LOCALES COMERCIALES.

ARTÍCULO 41º.- Los titulares de un derecho de cesión del uso y disfrute de un local o taller, tendrán los derechos y obligaciones que específicamente se establezcan en el contrato de cesión, y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 42º.- PROYECTO DE DECORACIÓN.

Los usuarios y titulares de los locales comerciales deberán observar las prescripciones que en cada momento dicte la Concesionaria para la decoración externa y cerramiento de dichos locales a fin de que los mismos guarden una estética uniforme.

De acuerdo con el contrato de cesión, el comprador cesionario se obliga a presentar el Proyecto de Cerramiento y de Señalización (rótulos, iluminación, etc...) del local comercial objeto de su cesión a la vendedora cedente a fin de obtener la aprobación de la Entidad Concesionaria PORT TORREDEMBARRA, S.A. En todo caso, el referido Proyecto deberá ajustarse, entre otras, a las siguientes prescripciones de carácter técnico:

Los cerramientos de obra estarán recubiertos de gresite tipo CINCA, color "perla", número 100.

La carpintería será de aluminio lacado blanco, según despiece definido en planos de alzados.

Los rótulos de los diferentes locales se situarán en la franja de 60 centímetros de altura por 445 centímetros de longitud (o el correspondiente al ancho de cada uno de los módulos de estructura) destinada a tal efecto. Igualmente podrá ubicarse en esta franja una rejilla de ventilación o un cerramiento opaco con el mismo recubrimiento de gresite arriba descrito.

La iluminación de rótulos será por focos, luz rasante o "baño de pared" colocada en la parte superior de la franja a ellos destinada. Los brazos o apliques formando protuberancias perpendiculares al cerramiento quedan expresamente desechados.

No se podrán perforar aleatoriamente los cerramientos de fachada, sino siguiendo las instrucciones expresas al respecto.

Los compradores realizarán las conexiones de instalaciones necesarias desde los recintos y por las galerías destinados a tal fin.

La Concesionaria PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá hacer rectificar aquellas obras o instalaciones de aparatos o equipos que no hubieran obtenido la autorización expresa o no estén debidamente ubicados en las galerías o espacios destinados a tal fin. Queda expresamente prohibida la instalación de aparatos de cualquier clase fuera de las galerías de servicio.

ARTÍCULO 43°.-

De acuerdo con el contrato de cesión de del derecho de uso y disfrute, no se cede a los compradores cesionarios la cubierta, el subsuelo, la estructura, el voladizo, la parte exterior de la fachada, ni la celosía perimetral de la parte superior del edificio; por lo que los cesionarios y subrogados no podrán efectuar ninguna modificación, obra, perforación o instalación que afecte a tales partes sin la autorización

de la Administración Portuaria correspondiente y el permiso expreso y por escrito de la Dirección del Puerto.

ARTÍCULO 44º.- DESTINO DE LOS LOCALES.

El titular de un derecho de uso y disfrute preferente de un local comercial ubicado dentro del ámbito de la Concesión, podrá destinar el mismo a cualquier actividad de lícito comercio dentro de las comprendidas en el artículo 30 de la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya y permitida por la normativa administrativa general, por el Pliego de Condiciones y Prescripciones bajo las que se ha otorgado la Concesión administrativa a favor de PORT TORREDEMBARRA, S.A., por el Pla Especial d'Ordenació del Port de Torredembarra que en su día apruebe el Ilustrísimo Ayuntamiento de Torredembarra de conformidad con la vigente normativa de juegos y espectáculos de la Generalitat de Catalunya, por el presente Reglamento, y demás normas emanadas de autoridades competentes o de la propia Concesionaria, dictadas hasta ahora o en el futuro.

Se establece que dentro del plazo de 8 (ocho) meses como máximo desde la fecha de entrega del local comercial, el mismo deberá hallarse en actividad y deberán haberse realizado todas las obras de acondicionamiento del mismo.

Mientras duren dichas obras, o el local esté sin actividad, el titular del mismo deberá proceder a su cerramiento con una puerta metálica enrollable de las características que fijará la Dirección del Puerto. Dicho cerramiento deberá quedar instalado dentro de los 45 (cuarenta y cinco) días siguientes a la entrega del local.

Si fuese necesario a criterio de la Dirección Facultativa, ésta podrá autorizar el paso de instalaciones o servicios entre locales comerciales conexos.

Como excepciones a este principio general de destino de uso del local se establece que:

1.- Ningún local podrá destinarse o explotar las siguientes actividades musicales:

- Bar musical
- Discoteca
- Sala de Baile
- Sala de Fiestas con espectáculo
- Café Teatre y Café Concierto

Tampoco se podrán destinar a habitación o residencia, ni siquiera temporal.

2.- Los locales destinados a talleres deberán estar ubicados en la zona que la Concesionaria destine a los mismos, salvo autorización expresa otorgada por escrito por la Dirección del Puerto.

3.- En cada ejercicio, el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria, PORT TORREDEMBARRA S.A., a propuesta de la Dirección del Puerto y dentro de los límites fijados en la normativa que resulte de aplicación, fijará el horario de apertura y cierre de los locales comerciales, siendo comunicado dicho horario a los titulares de los referidos locales para su estricto cumplimiento.

Se considerará que un local musical ha cerrado, en el momento en que apague la música y encienda las luces blancas que se utilizan normalmente para efectuar la limpieza y las labores de mantenimiento.

En todo caso, el horario de cierre al público de los locales deberá cumplir lo establecido por la normativa municipal correspondiente.

ARTÍCULO 45°.- OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA.

La Dirección del Puerto determinará los horarios hábiles y las zonas de circulación de vehículos para las operaciones de carga y descarga de mercancías. Fuera de los expresados períodos y rutas no podrán llevarse a cabo dichas operaciones.

Está prohibida la circulación de vehículos por encima de las aceras y el paseo. Asimismo, queda prohibida la entrada en todo el recinto portuario de vehículos no motorizados, así como de perros, atados o sueltos, con excepción de los perros guía para invidentes y lo establecido en el artículo 21,17.

Las motos deberán estacionarse exclusivamente en los lugares establecidos y señalizados para ello.

ARTÍCULO 46°.- DEPÓSITO DE RESIDUOS. ALMACENAMIENTO DE MERCANCÍAS.

Todos los residuos deberán depositarse obligatoriamente en las bocas de vertido existentes en el recinto de la Concesión, o en su caso en los contenedores habilitados para ello.

Queda totalmente prohibido depositar mercaderías, bultos o enseres, en las zonas de servicio, terrazas, pasos peatonales, aceras, y en general fuera del recinto del propio local.

ARTÍCULO 47°.- ALTAVOCES O APARATOS EMISORES DE MÚSICA Y MEGAFONÍA.

Sólo se permitirá la instalación de dichos elementos en el interior de los locales que dispongan de la correspondiente autorización administrativa y, en todo caso, no podrán emitir sonidos de más de cincuenta decibelios, medidos desde el exterior del local y desde los locales más próximos.

Quedan, asimismo, prohibidos los ruidos molestos.

ARTÍCULO 48°.- PERMISOS ADMINISTRATIVOS. SEGUROS Y ALMACENAMIENTO DE MATERIAS PELIGROSAS.

Para dar inicio al ejercicio de su actividad, los titulares de toda clase de locales deberán contar con las pertinentes licencias y permisos administrativos.

Asimismo, cada titular deberá tener contratada una Póliza de Responsabilidad Civil con una Compañía Aseguradora, que cubra la responsabilidad civil y el riesgo de incendio, inherentes y congruentes ambos con el riesgo de la actividad, debiendo ser presentada a petición de la Dirección del Puerto antes de dar comienzo a la actividad que le corresponda.

En el interior de los locales no podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas, ni tampoco molestas e insalubres.

ARTÍCULO 49°.- TRANSMISIÓN “INTER VIVOS” Y “MORTIS CAUSA” DE UN LOCAL COMERCIAL.

1.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute de un local comercial concede son transmisibles, "inter vivos", a título de arrendamiento o de venta, previo cumplimiento de las disposiciones previstas en este contrato.

- ARRENDAMIENTO:

A tal efecto, si el Comprador Cesionario decide el arrendamiento de sus derechos, vendrá obligado a comunicar a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el nombre del arrendatario para que dicho arrendamiento sea reconocido y aceptado por la misma, siendo requisito indispensable que el arrendatario se comprometa al estricto cumplimiento del presente Reglamento, así como de cuantas disposiciones hayan sido aprobadas como normas de obligado cumplimiento. Deberá, en tal caso, designarse la persona que deba satisfacer los gastos de mantenimiento y de servicios, a fin de que PORT TORREDEMBARRA, S.A., pueda librar los correspondientes recibos.

En caso de arrendamiento, serán responsables del pago de los suministros y servicios el arrendador y, en su caso, el arrendatario frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A.

Si el arrendamiento se concierta:

- entre el titular del derecho de uso y un pariente consanguíneo o por afinidad, ascendiente, descendiente o colateral hasta tercer grado civil del mismo, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota del arrendamiento y no percibirá cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará también nota del arrendamiento y, si éste ha sido gestionado directamente por el arrendatario tampoco percibirá PORT TORREDEMBARRA, S.A., cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, pero por mediación de PORT TORREDEMBARRA, S.A., éste percibirá de una sola vez del arrendador la suma que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., adaptará la cifra mínima anteriormente mencionada a las circunstancias concurrentes, cuya notificación será hecha pública en los tabloneros de anuncios de PORT TORREDEMBARRA, S.A., que existirán en el Puerto, a partir de cuyo momento obligará a las partes.

El impago de dicha participación a PORT TORREDEMBARRA, S.A., facultará a la misma para no reconocer el contrato de arrendamiento ni, consecuentemente, permitir al arrendatario la utilización del local.

- VENTA:

Si el título de transmisión fuera el de venta, deberá asimismo ser notificada dicha circunstancia a la Concesionaria, siendo requisito indispensable para que ésta reconozca como nuevo adquirente a la persona en cuestión, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá, que el eventual adquirente se obligue a respetar el presente Reglamento y normas de obligado cumplimiento.

En caso de venta, si la misma tuviera lugar:

- entre el titular del derecho de uso y un ascendiente, cónyuge y descendiente, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la misma en sus Registros y percibirá del adquirente la cantidad que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

- entre el titular del derecho de uso u otra persona, sin tal relación de parentesco, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión a favor de la parte adquirente y percibirá la cantidad que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Cada transmisión dará derecho a PORT TORREDEMBARRA, S.A., a percibir la expresada cantidad, sin cuya percepción no se atribuirán a favor del presunto adquirente los derechos que dimanen del presente Contrato ni PORT TORREDEMBARRA, S.A., le reconocerá como titular del derecho de uso y disfrute.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., acomodará las anteriores cantidades a las variaciones que sufra el Índice de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo administrativo que le sustituya. Las cantidades resultantes serán hechas público y, por tanto, comunicadas a los interesados mediante el tablón de anuncios que la Concesionaria tiene, para tal efecto, en el Puerto y, a partir de ese momento, las nuevas cantidades serán de aplicación para las operaciones que se realicen y por tanto obligatorias para las partes.

Ello no obstante, para todo supuesto de transmisión "inter vivos", sea de origen voluntario o forzoso, se reconocen a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el derecho de tanteo sobre los derechos de uso y disfrute del local objeto del contrato de cesión. Este derecho no será de aplicación en los supuestos de venta a favor del cónyuge o descendientes.

A tal efecto, el Comprador Cesionario se obliga a notificar fehacientemente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., cualquier transmisión que se pretenda llevar a cabo, indicando su precio y condiciones, así como la identidad y circunstancias personales del eventual adquirente. PORT TORREDEMBARRA, S.A., deberá contestar, en el plazo máximo de quince días, si ejercita o no el referido derecho de preferente adquisición. Transcurrido el indicado plazo, sin que se haya ejercitado tal derecho, el Comprador Cesionario podrá disponer libremente del local comercial por el mismo precio y condiciones ofertadas durante el plazo de seis meses.

2.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute concede son también transmisibles "mortis causa", si bien, en todo caso y frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., tan solo se reconocerá un titular de hecho, por lo que, si fueran varios adjudicatarios, éstos deberán designar una persona que los represente.

PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión efectuada, sin cuyo requisito no surtirá efecto alguno en sus Registros.

ARTÍCULO 50º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL LOCAL COMERCIAL.

El contrato de cesión de los derechos de uso y disfrute de un local comercial quedará resuelto, además de por las causas establecidas en el mismo, por el incumplimiento de las obligaciones y derechos estipulados en el citado contrato de cesión y, en general, por la grave o reiterada desatención del presente Reglamento y en las demás normativas aplicables.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones convenidas, PORT TORREDEMBARRA, S.A., previamente a la resolución del presente contrato, requerirá por escrito al comprador cesionario para que ponga fin al citado incumplimiento, advirtiéndole expresamente de que, en caso contrario, se procederá a la inmediata SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL SERVICIO.

En el supuesto de que el comprador cesionario no regularice la anterior situación de suspensión, la Entidad PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá dar por RESUELTO el contrato de cesión con pérdida a favor de la concesionaria de cuantas cantidades se hubiesen entregado por el comprador cesionario hasta el momento en la forma y cuantía pactadas. Dicha resolución deberá ser notificada de forma fehaciente.

La suspensión del servicio y, en su caso, la resolución del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, según lo establecido en el art. 25 del Decret 206/2001 de la Generalitat de Catalunya, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Policía Portuaria, deberá ser comunicada a la Dirección General competente en materia de puertos.

En ningún caso la resolución contractual del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, dará lugar a indemnización alguna.

SECCIÓN CUARTA.- LOCALES-TALLERES, EXPOSICIÓN NÁUTICA Y ÁREA DE CARENAJE.

ARTÍCULO 51º.- Los usuarios y titulares de los locales denominados talleres y exposición náutica deben observar además de los anteriores preceptos referido a los locales comerciales, las siguientes prescripciones:

1.- Todos los trabajos inherentes a la actividad propia del taller deberán realizarse en el interior del mismo, sin que en ningún caso, puedan efectuarse en el exterior. No se permitirá la colocación de ningún tipo de maquinaria sobre las puertas, techos, ni ventilaciones.

2.- Las reparaciones o trabajos de imposible realización en el interior del local deberán realizarse, previa autorización en cada caso concedida por la Dirección del Puerto, en la zona de varadero y, dentro de la misma, en la explanada habilitada para ello, y en el área de carenaje.

La Dirección del Puerto determinará, por orden de petición recibida, el calendario de utilización. De precisarse la utilización de elementos de varada, grúas, o demás maquinaria e instrumental del varadero, deberá concertarse, previamente, con el mismo la prestación de tales servicios, mediante el pago de las tarifas en su caso aprobadas.

3.- Las embarcaciones o vehículos, así como motores y demás elementos que hayan de ser objeto de reparación, deberán ubicarse en el interior del local y en el área de carenaje, y bajo ningún concepto fuera de los mismos, ni las terrazas, aceras, paseos o calles de la zona de la Concesión, excepto por designación expresa de la Dirección del Puerto.

4.- El vertido de residuos industriales, aceites, y demás desperdicios, deberá efectuarse en los contenedores especialmente habilitados por el Puerto para ello.

5.- Las personas que utilicen el área de carenaje, sean o no titulares de un derecho de uso y disfrute de un amarre, deberán pagar, por adelantado, el referido servicio, de acuerdo con unas tarifas que serán aprobadas anualmente por la Cesionaria.

SECCIÓN QUINTA.- USO DE TERRAZAS.

ARTÍCULO 52°.- DEFINICIÓN DE TERRAZAS.

Se entiende por terrazas aquellas zonas acotadas dentro del ámbito de la Concesión, colindantes con los locales y aptas para su utilización como espacio ocupado por veladores, tanto en la planta como en el primer piso. Dichas zonas podrán hallarse separadas del resto por elementos decorativos o ajardinados.

ARTÍCULO 53°.- USO DE LAS TERRAZAS.

El uso de las terrazas queda limitado a los titulares de los locales destinados a restauración o similares, con expresa exclusión de cualquier otra actividad.

Si un local inicialmente dedicado a una actividad distinta de la indicada, pasara en el futuro a dedicarse a la actividad de restauración o similar a la misma, tendrá derecho a tal utilización de acuerdo con las normas contenidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 54°.- Los titulares de un derecho de uso y disfrute de un local comercial destinado a la restauración y similares, deberán solicitar a la Dirección del Puerto, por escrito, el uso de terraza de acuerdo con las siguientes especificaciones:

1.- Deberán remitir la solicitud, antes del día 15 (quince) del mes de diciembre de cada año, solicitando el uso de terraza para la próxima temporada.

2.- La Dirección del Puerto señalará la ubicación exacta y superficie de la terraza por la temporada comprendida entre el 1 (uno) de febrero de cada año y el 31 (treinta y uno) de enero del año siguiente.

3.- Las solicitudes presentadas con posterioridad al 15 (quince) de diciembre de cada año, sólo se atenderán si existiera superficie disponible en la terraza solicitada.

ARTÍCULO 55°.- ASIGNACIÓN DE ESPACIOS.

La Dirección del Puerto, dentro de los 15 (quince) días primeros del mes de enero, asignará a cada petionario la zona a utilizar, de acuerdo con las siguientes bases:

1.- Se asignará dentro de la zona de terraza más próxima al local peticionario.

2.- La superficie asignada lo será en base a la superficie del local peticionario, a la proporción que le corresponda según las solicitudes recibidas, y en función a la superficie de los restantes peticionarios de la misma zona.

3.- Se aceptarán convenios entre locales contiguos.

4.- La adjudicación será para el (1) año siguiente al mes de diciembre en que se formule la petición.

ARTÍCULO 56º.- ALQUILER POR LA UTILIZACIÓN DE LA TERRAZA.

En el momento de la adjudicación de la terraza a favor de usuario, éste deberá efectuar el pago del alquiler correspondiente.

El alquiler será fijado en proporción a los metros cuadrados de terraza utilizada por cada usuario. El precio por metro cuadrado se fijará, anualmente, por la Dirección del Puerto atendiendo un alzado que cubra los gastos de iluminación de las terrazas, de limpieza de los accesos y zonas de tránsito de terrazas, de conservación de la zona de terrazas y demás servicios generales y los gastos de administración e impuestos.

No se podrá ocupar ninguna terraza sin haber satisfecho la correspondiente cuota y, en su caso, la de los periodos anteriores, y se perderá el derecho a la misma si, al ser notificado el futuro usuario, no efectúa la liquidación antes de los 15 (quince) días siguientes. Igualmente no se tendrá derecho al uso de terraza en el supuesto de que el titular del derecho de uso y disfrute del local comercial y/o el arrendatario del mismo que lo solicite, tengan cuotas pendientes de pago por cualquier concepto.

ARTICULO 57.-

Los usuarios de terrazas deberán cumplir las siguientes prescripciones:

1.- Queda prohibido hacer agujeros y regatas en el suelo o estructura de la zona de terrazas, y no se podrá fijar nada en ellos. Igualmente no se permite el paso de cables aéreos que obstaculicen el tránsito por la zona.

2.- Queda excluido de la anterior prohibición la fijación de los soportes de los toldos y lámparas de iluminación. Los toldos deberán tener una altura máxima desde el suelo de la terraza de tres metros, en el punto más bajo del toldo. Para su instalación se deberá solicitar, por escrito, el correspondiente permiso a la Dirección del Puerto, acompañando el proyecto de instalación, el cual deberá ser autorizado por la misma.

3.- Sólo se podrán colocar en la zona de terrazas los asientos, mesas, veladores, sillones, sofás y muebles de servicio, siempre que sean móviles y no queden fijados al suelo, y que no priven la visión de otros locales comerciales.

4.- Sólo se permitirán en las terrazas los muebles auxiliares de servicio que no despidan humos molestos y que no priven, por su altura, la visión de los demás locales. Todos los muebles auxiliares deberán ser fácilmente transportables.

5.- Los toldos deberán ser siempre de material textil.

6.- Bajo ningún concepto podrá invadirse las zonas de paso de las terrazas con ningún elemento.

7.- No se permitirán las divisiones o separaciones que no hayan sido aprobadas por la Dirección del Puerto.

8.- No se permitirá la instalación de anuncios o carteles en la zona de terrazas, cuando priven la visión normal de otros locales.

9.- No se permitirán en las terrazas altavoces ni aparatos de megafonía, salvo que sean generales para todo el Puerto y respeten los decibelios máximos antes expresados. En todo caso, será competencia de la Dirección del Puerto la instalación de dicho servicio así como la selección de los temas a emitir.

10.- Los cesionarios y subrogados no podrán efectuar ninguna modificación, obra, perforación o instalación que afecte a las terrazas sin la autorización de la Administración Portuaria correspondiente y el permiso expreso y por escrito de la Dirección del Puerto.

SECCIÓN SEXTA.- PAÑÓLES.

ARTÍCULO 58º.- PAÑÓLES.-

Los titulares de un derecho de cesión del uso y disfrute de un pañol, tendrán los derechos y obligaciones que específicamente se establezcan en el Contrato de Cesión del derecho de uso y disfrute de un pañol, y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 59º.- ASPECTO EXTERIOR

Los usuarios y titulares de los PAÑÓLES deberán observar las prescripciones que en cada momento dicte la Concesionaria para la decoración externa y cerramiento de dichos pañoles, con el fin de que los mismos guarden una estética uniforme.

La Concesionaria PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá hacer rectificar aquellas obras o modificaciones llevadas a cabo en los pañoles, sin su expresa autorización así como retirar las instalaciones de aparatos o equipos cuya instalación esté expresamente prohibida en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 60°.-

De acuerdo con el Contrato de Cesión del derecho de uso y disfrute de un pañol, no se cede a los compradores cesionarios la cubierta, el subsuelo, la estructura, ni la parte exterior de la fachada, por lo que los cesionarios y subrogados no podrán efectuar ninguna modificación, obra, perforación o instalación que afecte a tales partes sin la previa autorización de la Administración Portuaria correspondiente y sin el posterior permiso expreso y por escrito de la Dirección del Puerto.

ARTÍCULO 61°.- DESTINO DE LOS PAÑOLES.

El titular de un derecho de uso y disfrute de un pañol ubicado dentro del ámbito de la Concesión, podrá destinar el mismo a cualquier uso, de acuerdo con lo establecido en la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de Ports de Catalunya, y que esté permitido por la normativa administrativa, por el Pliego de Condiciones y Prescripciones bajo las que se ha otorgado la Concesión administrativa a favor de PORT TORREDEMBARRA, S.A., por el presente Reglamento, y demás normas emanadas de autoridades competentes o de la propia Concesionaria, dictadas hasta ahora o en el futuro.

Como excepciones a este principio general de destino de uso de los pañoles, se establecen las siguientes prohibiciones:

1.- Se prohíbe pernoctar en el mismo, y/o destinar el pañol a habitación o residencia, ni siquiera temporal.

2.- Se prohíbe instalar en su interior un servicio de cocina, lavabo, lavadero y/o frigorífico, y por tanto, se prohíbe cocinar y lavar en su interior.

3.- Se prohíbe almacenar en su interior:

- Alimentos
- Residuos, tanto líquidos como sólidos y basuras.
- Bombonas de gas, bidones de combustible y/o gasolina, y otros materiales inflamables y/o explosivos, salvo cohetes y bengalas de señales reglamentarias .
- Motos de tierra o náuticas.

- Y cualquier tipo de materias explosivas o peligrosas, y/o que sean molestas e insalubres.

4.- Se prohíbe la instalación de puertas metálicas o blindadas que sustituyan o que se instalen además de la puerta de la que viene provista cada pañol en el momento de su entrega.

5.- Se prohíbe modificar la instalación eléctrica con la que está dotado el pañol en el momento de su entrega.

6.- Realizar cualquier tipo de obras en su interior sin la previa autorización de la Administración Portuaria correspondiente y sin el posterior permiso expreso y por escrito de la Dirección del Puerto.

Además el Cesionario de un pañol estará obligado a:

1.- Depositar una copia de la llave en la Capitanía del Puerto de Torredembarra.

2.- Pedir la preceptiva autorización a la Dirección del Puerto para realizar en el pañol obras de mantenimiento o trabajos de pintura.

3.- A pagar las cuotas de gastos de comunidad y servicios del Puerto.

4.- Permitir la inspección del interior del pañol por parte de la Dirección del Puerto cuando éste lo considere necesario con el objeto de verificar el cumplimiento de lo estipulado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 62º.- TRANSMISIÓN “INTER VIVOS” Y “MORTIS CAUSA” DE UN PAÑOL.

1.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute de un pañol concede son transmisibles, "inter vivos", a título de arrendamiento o de venta, previo cumplimiento de las disposiciones previstas en el Contrato de Cesión.

- ARRENDAMIENTO:

A tal efecto, si el Comprador Cesionario decide el arrendamiento de sus derechos, vendrá obligado a comunicar a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el nombre del arrendatario para que dicho arrendamiento sea reconocido y aceptado por la misma, siendo requisito indispensable que el arrendatario se comprometa al estricto cumplimiento del presente Reglamento, así como de cuantas disposiciones hayan sido aprobadas como normas de obligado cumplimiento. Deberá, en tal caso, designarse la persona que deba satisfacer los gastos de mantenimiento y de servicios, a fin de que PORT TORREDEMBARRA, S.A., pueda librar los correspondientes recibos.

En caso de arrendamiento, serán responsables del pago de los suministros y servicios, el arrendador y, en su caso, el arrendatario frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A.

Si el arrendamiento se concierta:

- entre el titular del derecho de uso y un pariente consanguíneo o por afinidad, ascendiente, descendiente o colateral hasta tercer grado civil del mismo, la Concesionaria, tomará nota del arrendamiento y no percibirá cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, la Concesionaria, tomará también nota del arrendamiento y, si éste ha sido gestionado directamente por el arrendatario tampoco percibirá PORT TORREDEMBARRA, S.A., cantidad alguna.

- entre el titular del derecho de uso y otras personas, pero por mediación de la Concesionaria, ésta percibirá de una sola vez del arrendador la suma que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., adaptará la cifra mínima anteriormente mencionada a las circunstancias concurrentes, cuya notificación será hecha pública en los tabloneros de anuncios de PORT TORREDEMBARRA, S.A., que existirán en el Puerto, a partir de cuyo momento obligará a las partes.

El impago de dicha participación a PORT TORREDEMBARRA, S.A., facultará a la misma para no reconocer el contrato de arrendamiento ni, consecuentemente, permitir al arrendatario la utilización del pañol.

- VENTA:

Si el título de transmisión fuera el de venta, deberá asimismo ser notificada dicha circunstancia a la Concesionaria, siendo requisito indispensable para que ésta reconozca como nuevo adquirente a la persona en cuestión, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá, que el eventual adquirente se obligue a respetar el presente Reglamento y normas de obligado cumplimiento.

En caso de venta, si la misma tuviera lugar:

- entre el titular del derecho de uso y un ascendiente, cónyuge y descendiente, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la misma en sus Registros y percibirá del adquirente la cantidad que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

- entre el titular del derecho de uso u otra persona, sin tal relación de parentesco, PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión a favor de la parte adquirente y percibirá la cantidad que el Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria establezca al efecto cada año, en concepto de compensación de gastos administrativos.

Cada transmisión dará derecho a PORT TORREDEMBARRA, S.A., a percibir la expresada cantidad, sin cuya percepción no se atribuirán a favor del presunto adquirente los derechos que dimanen del presente Contrato ni PORT TORREDEMBARRA, S.A., le reconocerá como titular del derecho de uso y disfrute.

Dentro de los primeros quince días del mes de enero de cada año, el Consejo de Administración de PORT TORREDEMBARRA, S.A., acomodará las anteriores cantidades a las variaciones que sufra el Índice de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística o el Organismo administrativo que le sustituya. Las cantidades resultantes serán hechas público y, por tanto, comunicadas a los interesados mediante el tablón de anuncios que la Concesionaria tiene, para tal efecto, en el Puerto y, a partir de ese momento, las nuevas cantidades serán de aplicación para las operaciones que se realicen y por tanto obligatorias para las partes.

Ello no obstante, para todo supuesto de transmisión "inter vivos", sea de origen voluntario o forzoso, se reconocen a PORT TORREDEMBARRA, S.A., el derecho de tanteo sobre los derechos de uso y disfrute del pañol objeto del contrato de cesión. Este derecho no será de aplicación en los supuestos de venta a favor del cónyuge o descendientes.

A tal efecto, el Comprador Cesionario se obliga a notificar fehacientemente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., cualquier transmisión que se pretenda llevar a cabo, indicando su precio y condiciones, así como la identidad y circunstancias personales del eventual adquirente. PORT TORREDEMBARRA, S.A., deberá contestar, en el plazo máximo de quince días, si ejercita o no el referido derecho de preferente adquisición. Transcurrido el indicado plazo, sin que se haya ejercitado tal derecho, el Comprador Cesionario podrá disponer libremente del pañol por el mismo precio y condiciones ofertadas durante el plazo de seis meses.

2.- Los derechos que el contrato de cesión del derecho de uso y disfrute concede son también transmisibles "mortis causa", si bien, en todo caso y frente a PORT TORREDEMBARRA, S.A., tan solo se reconocerá un titular de hecho, por lo que, si fueran varios adjudicatarios, éstos deberán designar una persona que los represente.

PORT TORREDEMBARRA, S.A., tomará nota y razón de la transmisión efectuada, sin cuyo requisito no surtirá efecto alguno en sus Registros.

ARTÍCULO 63º.- CAUSA DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE DEL PAÑOL.

El contrato de cesión de los derechos de uso y disfrute de un pañol quedará resuelto, además de por las causas establecidas en el mismo, por el incumplimiento de las obligaciones y derechos estipulados en el citado contrato de cesión y, en general, por la grave o reiterada desatención del presente Reglamento y en las demás normativas aplicables.

En el supuesto de incumplimiento de las obligaciones convenidas, PORT TORREDEMBARRA, S.A., previamente a la resolución del presente contrato, requerirá por escrito al comprador cesionario para que ponga fin al citado incumplimiento, advirtiéndole expresamente de que, en caso contrario, se procederá a la inmediata SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LOS SERVICIOS.

En el supuesto de que el comprador cesionario no regularice la anterior situación de suspensión, la Entidad PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá dar por RESUELTO el contrato de cesión con pérdida a favor de la Concesionaria de cuantas cantidades se hubiesen entregado por el comprador cesionario hasta el momento en la forma y cuantías pactadas. Dicha resolución deberá ser notificada de forma fehaciente.

La suspensión del servicio y, en su caso, la resolución del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, según lo establecido en el art. 25 del Decret 206/2001 de la Generalitat de Catalunya, de 24 de julio, que aprueba el Reglamento de Policía Portuaria, será comunicada a la Dirección General competente en materia de puertos.

En ningún caso la resolución contractual del derecho de uso y disfrute, tramitadas por la Dirección del Puerto, dará lugar a indemnización alguna.

SECCIÓN SÉPTIMA.- CAMPAÑAS PROMOCIONALES.

ARTÍCULO 64º.- CAMPAÑAS DE CARÁCTER GENERAL.

Bajo la coordinación del Puerto podrán contratarse campañas publicitarias para la promoción de la zona comercial del Puerto.

Los titulares de los locales comerciales aportarán sus sugerencias y aprobarán, en su caso, la campaña a realizar. Si la aprobación fuera mayoritaria, todos los titulares vendrán obligados a participar en el coste de la promoción, en proporción a la respectiva superficie del local de que sean titulares. Las votaciones lo serán también en función de la superficie de cada local. A tales efectos, la superficie de local se pondrá en relación con la total superficie de locales ya cedidos por la Concesionaria a terceros.

SECCIÓN OCTAVA.- PARTICIPACIONES EN GASTOS.

ARTÍCULO 65º.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS Y SU IMPUTACIÓN.

El sistema de reparto de los gastos atenderá a la existencia de cuatro grupos de entidades registrales: amarres, pañoles, terrazas y locales comerciales. Dentro de cada grupo el reparto será, en general, proporcional a la superficie ocupada de la Concesión, excepto aquellos que sean medidos por contador y los casos especiales que más adelante se citan.

Los gastos aplicables a cada grupo de entidades serán los siguientes:

AMARRES:

La totalidad de los gastos de marinería, limpieza de los servicios de duchas y vestuarios, consumos de gas de los mismos, consumo eléctrico de la dársena, mantenimiento específico (cabos de amarre, embarcación de servicio, etc.), el consumo general de agua, exceptuado el destinado a riego de jardines y el efectuado en el varadero, y la totalidad del costo de recogida de basuras que les sea propio.

La parte proporcional, según superficie como grupo, de: canon de la concesión, consumo de agua destinada al riego de jardines; vigilancia, limpieza viaria, administración, mantenimiento de las áreas comunes, consumo eléctrico para iluminación general, jardinería, seguros y profesionales externos y gastos de mantenimiento medioambiental incluido el costo del programa medioambiental del Puerto de Torredembarra según los requerimientos efectuados por la Demarcación de Costas en Catalunya- Servicio Provincial de Costas en Tarragona y por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya .

Dentro del grupo, los gastos se repartirán según la superficie de Concesión, exceptuando los de administración y vigilancia, que lo serán por unidad.

PAÑOLES:

La totalidad del consumo eléctrico medido por contador que les corresponde y los gastos de mantenimiento específico realizados.

La parte proporcional, según superficie como grupo, de: canon de la concesión, consumo de agua para jardines, vigilancia, limpieza viaria, administración, mantenimiento de las áreas comunes, consumo eléctrico para iluminación general, jardinería, seguros y profesionales externos y gastos de mantenimiento medioambiental incluido el costo del programa medioambiental del Puerto de Torredembarra según los requerimientos efectuados por la Demarcación de Costas en Catalunya- Servicio Provincial de Costas en Tarragona y por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya .

Dentro del grupo, los gastos se repartirán según la superficie de Concesión, excepto los de administración y vigilancia, que lo serán por unidad.

LOCALES COMERCIALES Y TALLERES:

La totalidad de los gastos de vigilancia especial para la zona comercial, que se podría contratar a juicio de la Dirección del Puerto en épocas de especial conflictividad o a requerimiento de la Asociación de Comerciantes u organismo asociativo similar que se constituya. La totalidad de los gastos de mantenimiento específico a que hubiera lugar y los de limpieza y mantenimiento de los cuartos de basura y contadores de la zona comercial. La totalidad del costo de recogida de basuras que les sea propio.

La parte proporcional, según superficie como grupo, de: canon de la concesión, consumo de agua para jardines, vigilancia, limpieza viaria, administración, mantenimiento de las áreas comunes, consumo eléctrico para iluminación general, jardinería, seguros y profesionales externos y gastos de mantenimiento medioambiental incluido el costo del programa medioambiental del Puerto de Torredembarra según los requerimientos efectuados por la Demarcación de Costas en Catalunya- Servicio Provincial de Costas en Tarragona y por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya .

Dentro del grupo, los gastos se repartirán según superficie de Concesión ocupada.

TERRAZAS:

La totalidad de los gastos de mantenimiento que les sean específicos.

La parte proporcional, según superficie como grupo, de: canon de la concesión, consumo de agua para jardines, vigilancia, limpieza viaria, administración, mantenimiento de las áreas comunes, iluminación general, jardinería, seguros y profesionales externos y gastos de mantenimiento medioambiental incluido el costo del programa medioambiental del Puerto de Torredembarra según los requerimientos efectuados por la Demarcación de Costas en Catalunya- Servicio Provincial de Costas en Tarragona y por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya .

ARTÍCULO 66º.- CASOS ESPECIALES.

Están exentos del reparto general de gastos, los servicios de aparcamiento, almacén, servicios de carburantes, varadero, etc, que soportarán exclusivamente los gastos de personal, suministros, reparaciones y mantenimiento propio. También están excluidos de reparto los amarres y edificaciones no construidos.

El edificio/los edificios que en el momento de su construcción sea/n cedidos a la empresa pública Ports de la Generalitat para su gestión y que se destine/n a lonja, almacén y oficinas, no participará/n en ninguna clase de gasto.

El local y puntos de amarre cedidos al Servicio Marítimo de la Guardia Civil y destinados a sede de la Jefatura Provincial del mismo, no participarán en ninguna clase de gasto.

El local cedido al Club Marítim de Torredembarra y destinado a albergar la Escuela de Vela, no participará en ninguna clase de gasto, mientras se dedique a dicha actividad o continúe la cesión del local a dicho Club.

ARTÍCULO 67º.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS, PROCEDIMIENTO DE RECAUDACIÓN.

Cada usuario de un amarre, pañol, taller o local comercial, depositará en la Administración de Puerto, por adelantado, una cantidad proporcional a la previsión de los gastos trimestrales / semestrales, que se abonará en una cuenta de la Administración y en donde se irán cargando partidas según los distintos gastos que se vayan produciendo y que le sean imputables por los distintos conceptos y formas de reparto e imputación.

Cuando el saldo acreedor de su cuenta no pueda soportar los gastos previstos para el próximo mes, deberá efectuar un nuevo depósito proporcional a la previsión de sus gastos semestrales.

Cada año se hará llegar a los usuarios un extracto de su cuenta y una cuenta general de los gastos habidos e imputados a los usuarios.

ARTÍCULO 68º.- IMPAGADOS.

Si el usuario no deposita las cantidades exigidas por la Concesionaria, correspondientes a la previsión semestral de gastos a imputar, PORT TORREDEMBARRA, S.A. podrá aplicar la cláusula de resolución de contrato que figura en los contratos de cesión de uso y disfrute de los amarres, pañoles, talleres o locales comerciales, así como los demás derechos allí contemplados y cualquiera de los sistemas previstos en este Reglamento.

El impago de una (1) cuota semestral podrá dar lugar a la aplicación de la citada cláusula de resolución contractual

En ningún caso la resolución contractual de un derecho de uso y disfrute, tramitada por la Dirección del Puerto, dará lugar a indemnización alguna.

ARTÍCULO 69º.- RECLAMACIONES.

Las reclamaciones o quejas concernientes a los servicios de explotación del Puerto, o las aclaraciones o dudas que suscite la interpretación del presente Reglamento, se dirigirán por escrito a la Dirección del mismo.

SECCIÓN NOVENA.-

ARTICULO 70º.- ADECUACIÓN DE LAS CESIONES DEL DERECHO DE USO A LA NORMATIVA PORTUARIA VIGENTE.

La totalidad de los contratos de cesiones del derecho de uso y disfrute en relación a los amarres, locales comerciales, talleres y pañoles del Puerto de Torredembarra otorgados hasta la fecha, quedarán sujetos a lo establecido al presente Reglamento y, en todo caso, a la normativa portuaria vigente.

ARTICULO 71º.- PUBLICIDAD, INTERPRETACION, EJECUCION Y MODIFICACIÓN DEL PRESENTE REGLAMENTO.

El presente Reglamento, una vez haya sido aprobado su articulado por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Tarragona.

Cualquier discrepancia originada por la interpretación y aplicación del presente Reglamento será arbitrada por la Administración Portuaria correspondiente.

Cualquier modificación del presente Reglamento deberá ser previamente aprobada por la Direcció General de Ports i Transports de la Generalitat de Catalunya

=====