



**GOBIERNO DE CANARIAS**  
**CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,**  
**VIVIENDA Y AGUAS**  
**SANTA CRUZ DE TENERIFE**

**ORDEN DEPARTAMENTAL DEL EXCMO. SR. CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS VIVIENDA Y AGUAS DEL GOBIERNO DE CANARIAS, POR LA QUE SE RESUELVE OTORGAR A LA ENTIDAD "PUERTO DEPORTIVO RUBICÓN S.A.", C.I.F. n° A-35526987, CONCESION ADMINISTRATIVA PARA CONSTRUIR Y EXPLOTAR UN PUERTO DEPORTIVO, EN LA PUNTA DEL ÁGUILA, T.M. DE YAIZA (ISLA DE LANZAROTE)**

**VISTA** la petición formulada con fecha 12 de agosto de 1.998, por la Entidad "~~PUERTO DEPORTIVO RUBICÓN S.A.~~", C.I.F. n° A-35526987, ~~por la que~~ presentó solicitud de Concesión Administrativa para construir y explotar un puerto deportivo.

**VISTO** el informe Preceptivo con carácter Favorable emitido por el Ministerio de Medio Ambiente el 27 de enero de 2000 y el Informe complementario referente a cuantía del CANON de fecha 18 de agosto de 2000, y tramitación de informes Oficiales de los siguientes Organismos: Consejería de Turismo, Viceconsejería de Medio Ambiente, Dirección General de Urbanismo, Cabildo Insular de Lanzarote y Ayuntamiento de Yaiza, tal como prescribe el vigente Reglamento General de Costas.

**VISTO** la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), con fecha 8 y 9 de junio de 1999, poco significativa y condicionada, no existiendo pues, inconvenientes sobre la continuación del expediente.

**VISTO** el informe del Servicio de Puertos, y la tramitación del expediente, por el que se ha cumplimentado lo dispuesto en la Ley Orgánica 10/1.982, de 10 de Agosto, del Estatuto de Autonomía de Canarias, en la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas, y el Reglamento General que la desarrolla, R.D. 1471/1.989, de 1 de Diciembre, en la Ley 27/1.992, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en relación con el tráfico marítimo y balizamiento, así como en el Real Decreto 2250/1.985, de 23 de Octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de Puertos y demás Normativa Legal de obligado cumplimiento.

**VISTO** el Artículo 30 de la Ley Orgánica 10/1.982, de 10 de Agosto, del Estatuto de Autonomía de Canarias, que atribuye a esta Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de Puertos Deportivos, entre otras.



Y de conformidad con el Decreto 16/1.996, de 4 de Julio, por el que se regula la Estructura y Funciones de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, y demás preceptos de General y Especial aplicación.

En su consecuencia

## RESUELVO

1ª) Otorgar a la Entidad "PUERTO DEPORTIVO RUBICÓN S.A.", C.I.F. nº A-35526987, CONCESION ADMINISTRATIVA PARA CONSTRUIR Y EXPLOTAR UN PUERTO DEPORTIVO, en la Punta del Águila, T.M. de Yaiza (ISLA DE LANZAROTE), de acuerdo con el "Proyecto de Puerto Deportivo Marina de Rubicón" redactado en abril de 1.998, con las modificaciones contenidas en la documentación complementaria conforme al informe favorable de adscripción emitido por el Ministerio de Medio Ambiente con fecha 27 de enero de 2000 y el complementario de fecha 29 de agosto de 2000.

2ª) Esta Concesión Administrativa se otorga conforme a las cláusulas contenidas en el anexo Pliego de Condiciones y Prescripciones que habrán de regir durante el plazo concesional otorgado.

3ª) El otorgamiento de esta Concesión Administrativa no exime al titular de la concesión de la obtención de las licencias, permisos y otras autorizaciones que procedan legalmente.

Contra este acto, que pone fin a la vía administrativa se podrá interponer potestativamente recurso de REPOSICIÓN ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Aguas en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su notificación, o directamente recurso CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de la notificación.

Santa Cruz de Tenerife, a 31 de Octubre de 2000.

**EL CONSEJERO DE OBRAS, PUBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS,**

  
Fdo.: Antonio A. Castro Cordobéz.



GOBIERNO DE CANARIAS  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,  
VIVIENDA Y AGUAS

ACEPTACION de  
CONDICIONES  
31/10/2000

**PLIEGO DE CONDICIONES Y PRESCRIPCIONES QUE HABRAN DE REGIR EN LA CONCESION ADMINISTRATIVA A LA ENTIDAD "PUERTO DEPORTIVO RUBICÓN S.A.", C.I.F. nº A-35526987, EN LA PUNTA DEL ÁGUILA, T.M. DE YAIZA (ISLA DE LANZAROTE)**

### A).- CONDICIONES.-

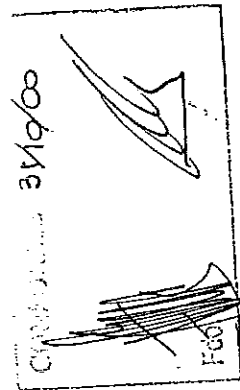
1º) La presente Concesión Administrativa para la construcción y explotación del "PUERTO DEPORTIVO MARINA RUBICÓN", **NO IMPLICA OTORGAR TERRENOS GANADOS AL MAR EN PROPIEDAD, CESION DE DOMINIO PUBLICO OCUPADO, NI DE LAS FACULTADES DOMINICALES DEL ESTADO O DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE CANARIAS.** Se otorga con sujeción a lo dispuesto en la Ley Orgánica 10/1.992, de 10 de Agosto, del Estatuto de Autonomía de Canarias, en el D. 133/1988 de 22 de septiembre por la que se aprueba el Reglamento General para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, en la Ley 22/1.988, de 28 de Julio, de Costas y el Reglamento General que le desarrolla, R.D. 1471/1.989, de 1 de Diciembre, en la Ley 27/1.992, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en relación con el tráfico marítimo y balizamiento, así como en el Real Decreto 2250/1.985, de 23 de Octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de Puertos, y demás Normativa Legal de obligado cumplimiento.

2º) Las obras se ejecutarán de acuerdo con el "Proyecto de Puerto Deportivo Marina de Rubicón" redactado en abril de 1.998 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Joaquín Soriano y Benítez De Lugo, Colegiado nº 6.548, visado en el correspondiente Colegio Profesional nº 3480 el día 27 de julio de 1998, con las modificaciones contenidas en la documentación denominada "PROYECTO DE PUERTO DEPORTIVO MARINA DE RUBICÓN; DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES Y NORMATIVAS" y su correspondiente plano de ocupación de superficies, fechado en diciembre de 1999, y cuyos autores son los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, D. Alfonso Muñoz Galindo y D. Jesús Escribano Domínguez, conforme al **INFORME FAVORABLE DE ADSCRIPCIÓN EMITIDO POR EL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE con fecha 27 de enero de 2000 y el Informe complementario referente a cuantía del CANON de fecha 29 de agosto de 2000.**

La extensión de la ocupación de bienes de dominio público marítimo-terrestre para ejecutar el proyecto es de unos setenta y siete mil ciento cuarenta metros cuadrados (77.140) correspondiendo:

- **19.536 metros cuadrados de superficie útil terrestre** en la zona de servicio (exceptuada la correspondiente exclusivamente a viales, obras de defensa no utilizables y terrazas o paseos de libre acceso público gratuito), incluida las superficies sujetas a explotación comercial que ascienden a unos 5.946 metros cuadrados.
- **32.645 m<sup>2</sup> a superficie útil de aguas abrigadas** correspondiente a amarres, destinadas a zona de atraques.

En su caso, la delimitación de la zona de servicio del Puerto y su superficie estará a expensas de lo indicado por el ACTA y PLANO DE REPLANTEO que cita la Condición 6ª de este Pliego.





3º) Esta Concesión Administrativa se otorga por un plazo de **TREINTA (30) AÑOS**, salvo los derechos particulares y sin perjuicio de terceros. El cómputo de este plazo se iniciará el día siguiente de la fecha de notificación al concesionario del presente Acuerdo.

En el caso de que el Dominio Público ocupado fuese necesario para la ejecución de las obras declaradas de utilidad pública o para el cumplimiento de exigencias de los servicios y para realizar aquellas o atender éstos, fuera preciso utilizar o destruir las obras autorizadas por el presente Acuerdo, la Administración podrá, unilateralmente, dejar sin efecto el mismo antes del vencimiento.

En relación con el rescate de la Concesión, habrá que estar con carácter general a lo dispuesto en el artículo 234 del Reglamento de la Ley de Patrimonio, así como lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 27/1992, a cuyo tenor: *"La valoración del rescate de las concesiones, se efectuará con arreglo a lo dispuesto en la legislación de costas, debiendo tenerse en cuenta las reglas allí establecidas, además, las relativas a la posible obsolescencia tecnológica de la inversión ejecutada y a su rentabilidad, que modularán el valor de las obras o instalaciones no amortizadas"*.

Deberán tenerse en cuenta, por tanto, para la valoración del rescate, las reglas contenidas en el artículo 173 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988.

4º) Dentro del plazo de **TREINTA (30) DIAS**, contados desde el siguiente a la notificación del presente Acuerdo, el peticionario queda obligado a presentar esta Concesión en la Oficina Liquidadora que corresponda, a efectos de satisfacer, si procede, el Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, conforme al Texto Refundido de dicho impuesto, actualmente vigente. En el mismo plazo de **TREINTA (30) DIAS** deberá entregar al Servicio de Puertos de la Dirección General de Obras Públicas, el resguardo original que acredite haber constituido en la Tesorería de la Consejería de Hacienda, la **FIANZA DEFINITIVA**, incrementando hasta el **CINCO (5%) POR CIENTO** del presupuesto de las obras (1.636.989.765.- Pts.), la fianza provisional constituida en su día.

5º) Se dará comienzo a las obras dentro del plazo de **SEIS (6) MESES**, debiendo quedar totalmente terminadas en el plazo de **TRES (3) AÑOS**, contados ambos desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación del presente acuerdo.

La Comunidad Autónoma de Canarias podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al Proyecto en base al cual se ha otorgado la Concesión. Si se aprecia la existencia de desviaciones en relación con el Proyecto, podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

Las obras se ejecutarán por el peticionario bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, debiendo designar para su dirección un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, cuyo nombramiento deberá ser aprobado por la Dirección General de Obras Públicas, de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canarias.

6º) Una vez cumplidos los trámites establecidos en la Condición 4ª, el beneficiario solicitará, por escrito, del Servicio de Puertos, con una antelación mínima de **DOS (2) MESES** a la fecha prevista para el inicio de las obras, el **REPLANTEO** de las mismas, que se practicará por el Ingeniero Encargado con la asistencia del interesado y del Técnico por él designado, levantándose el **ACTA y PLANO DE REPLANTEO** correspondientes y debiendo satisfacerse los siguientes requisitos:

- a) En el Plano se marcarán la situación y límites de las **ZONAS DE DOMINIO PUBLICO**, es decir, la marítimo-terrestre, la playa, en su caso, y el mar territorial.

CONCESIÓN DE OBRAS  
1990



b) También se fijará en el Plano la **ZONA TERRESTRE DE SERVICIO DEL PUERTO**, incluidos sus accesos, bien atendidos que los terrenos de dominio público, cuya ocupación se autoriza, no podrán exceder de los de la citada zona de servicio. En este se incluirán todos los terrenos que la constituyan, aún cuando, totalmente o en parte, sean de propiedad particular.

También se diferenciarán, en su caso, las zonas que por sus diferentes valoraciones deban satisfacer distintos cánones.

**TODAS LAS ZONAS CITADAS SE MEDIRAN DETALLADAMENTE, CONSIGNÁNDOSE SUS SUPERFICIES EN LA MENCIONADA ACTA DE REPLANTEO.**

7º) Si el peticionario incumpliere alguna de las obligaciones establecidas en la Condición 4ª, o si, transcurrido el plazo señalado en la Concesión 6ª para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado y no hubiera obtenido la prórroga de aquél, la Administración declarará la caducidad de la Concesión, quedando a favor del Gobierno de Canarias la fianza constituida.

En cuanto al incumplimiento del plazo de finalización de las obras, fijado en la Condición 6ª, el artículo 159 del Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, impone necesariamente la declaración de caducidad, cuando se diera un incumplimiento injustificado del plazo.

En todo caso se considerarán las causas de caducidad las previstas en el artículo 159 del citado Reglamento, así como lo dispuesto en el artículo 237 del Reglamento de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

8º) Terminadas las obras, el beneficiario solicitará por escrito del Servicio de Puertos el **RECONOCIMIENTO** de las mismas, que se practicará con asistencia del Ingeniero Encargado y del interesado y su Técnico, **LEVANTÁNDOSE EL ACTA** correspondiente.

Este Acta será elevada a la Superioridad para su aprobación, si procediere.

9º) La fianza definitiva se devolverá, previa petición del interesado, en el plazo de **UN (1) AÑO** una vez aprobada el Acta de Reconocimiento de las obras. Dichas obras sustituirán entonces a la fianza y responderán del cumplimiento de las cláusulas de este Acuerdo.

10º) El beneficiario queda obligado a conservar las obras y terrenos ocupados en perfecto estado de utilización, incluso desde el punto de vista estético, realizando, a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Administración, a través del Servicio de Puertos, podrá comprobar si las obras se ajustan al Proyecto en su momento informado, e inspeccionar en todo momento su estado de conservación y de los terrenos concedidos y señalar las reparaciones que deban realizarse, quedando obligado el beneficiario a ejecutarlas en el plazo que se señale. Si éste no realizara las obras de reparación en el plazo establecido, podrá la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, imponerle una sanción económica que no exceda del **CINCO (5%) POR CIENTO** del presupuesto de las obras autorizadas, concediéndole un nuevo plazo de ejecución.

La sanción podrá ser reiterada en caso de incumplimiento del nuevo plazo señalado. Si, no obstante la segunda sanción económica, no se ejecutaran las reparaciones, se procederá a instruir expediente de caducidad de la Concesión.

23/10/80



La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por el presente Acuerdo, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al beneficiario para optar entre la extinción de la Concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras en la forma y plazo que le señale la Administración, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo fijado en la Condición 3ª. Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del beneficiario o personas que de él dependan, la opción anteriormente establecida corresponderá a la Administración, la que podrá, en todo caso, obligar al mismo a la reconstrucción de las obras, sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

11º) El concesionario queda obligado a la reposición y conservación de los hitos que delimitan la zona de dominio público ocupado, de acuerdo con lo que se le indique por el Servicio Periférico del Ministerio de Medio Ambiente.

12º) No se podrá destinar el dominio público ocupado, ni las obras en él ejecutadas, a usos distintos de los expresados en este Acuerdo.

13º) La falta de utilización, durante un periodo de un año, de las obras y bienes de dominio público otorgados, será motivo de caducidad de la Concesión, a no ser que obedezca a justa causa. Corresponde a la Administración, en cada caso concreto, calificar las causas alegadas por el beneficiario para justificar el no uso de las obras y bienes indicados. A este objeto, el beneficiario queda obligado, antes de que transcurra el año, a poner en conocimiento de la Administración, las circunstancias que motiven la falta de utilización de las obras y bienes otorgados. Si la Administración, considera inadecuada las causas alegadas por el beneficiario, incoará expediente de caducidad de la Concesión.

14º) El Puerto, con su zona de servicio, constituye una unidad independiente, con posibilidad de aislarse de los terrenos contiguos por medio de un cierre permanente y sin que, en ningún caso, esté sujeto a servidumbre ni de paso, luces o vuelos a favor de los terrenos contiguos.

15º) Dentro de la zona adscrita, no se podrá construir edificio alguno destinado a usos residenciales o habitacionales.

16º) Los gastos que se originen por el Replanteo y el Reconocimiento, así como por la Inspección y Vigilancia de las obras y de su Explotación, serán a cuenta del beneficiario. La inspección y vigilancia en cuanto compete a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, será realizada a través del Servicio de Puertos.

17º) El otorgamiento de esta Concesión, no exime a su titular de la obtención de las licencias, permisos y otras autorizaciones legalmente procedentes.

18º) El beneficiario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes, o que en lo sucesivo se dicten, que afecten al Dominio Público cuya ocupación se otorga, así como las obras y actividades que en las mismas se desarrollen, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo para el ejercicio de las servidumbres.

19º) El concesionario abonará al Tesoro Público, por semestres adelantados, el importe correspondiente al CANON anual de ocupación, calculado a razón de **CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNA (4.169.861) PESETAS** al año por las superficies de terrenos de dominio público marítimo-terrestre, otorgadas en concesión, debiendo presentar los titulares los correspondientes justificantes de pago en la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente en Canarias.

CONFORME 4/10/00



En todo caso, la delimitación final de las superficies del Puerto estará a expensas de lo indicado por el Acta y Plano de Replanteo que cita la Condición 6ª de este Pliego.

Asimismo abonará un CANON de **CIEN MIL (100.000.-) PESETAS** anuales a la Comunidad Autónoma de Canarias en concepto de otorgamiento de la Concesión, de acuerdo con el Artículo 205.4 del Decreto Territorial 133/88 de 22 de Septiembre, pudiendo ser revisable de acuerdo con lo especificado por el Artículo 84 de la vigente Ley 22/1.988, de Costas y términos de la presente Concesión.

Si por el Ministerio de Medio Ambiente se resolviese reducir el canon a satisfacer por el concesionario en concepto de ocupación de superficie, se aumentará en dicha cantidad el canon correspondiente a la Comunidad Autónoma de Canarias.

El canon podrá ser revisado por la Administración cuando varíe el valor de la base imponible utilizada para su cálculo.

El pago de esta tasa se acomodará a lo previsto en la Ley 28/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Orden Público (BOE 14 de julio de 1998), y disposiciones que la desarrollen.

Abonará, además, el beneficiario, el **CUATRO (4%) POR CIENTO** del importe del canon, en concepto de Tasas y Exacciones Parafiscales, que fija la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Canarias, actualmente modificada por el Real Decreto Legislativo 1/1.993, de 24 de Septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

20º) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Condición 10ª, el incumplimiento por el beneficiario de cualquiera de las condiciones anteriores, será causa de caducidad con pérdida de la fianza constituida, que se tramitará con arreglo a lo preceptuado en las disposiciones vigentes sobre la materia.

21º) Cuando por vencimiento del plazo de la autorización, se produzca la reversión, quedarán extinguidos automáticamente los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre el dominio público ocupado y las obras e instalaciones objeto de la reversión.

Las normas señaladas en el párrafo anterior serán igualmente aplicables a los supuestos de caducidad y rescate de la Concesión, sin perjuicio de que en estos puedan los terceros interesados ejercer las acciones que les correspondan sobre la cantidad que, en su caso, tenga que percibir el beneficiario como consecuencia de la caducidad o rescate de la Concesión.

22º) Terminado el plazo otorgado, revertirán a la Comunidad Autónoma de Canarias o, en su caso, al Estado, los terrenos, obras e instalaciones objeto de la Concesión, pudiendo retirarse por el beneficiario aquellos elementos que no figuraran en el Acta de Reconocimiento levantada de conformidad y en cumplimiento de la Condición 11ª, y que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo.

De la recepción por la Administración de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente Acta en presencia del interesado, si compareciere. En el Acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose los deterioros que presenten. Si existieran deterioros, el Acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al interesado, utilizando, si fuera necesario, el procedimiento de apremio administrativo.

COPIA 3/10/09



En todo caso deberá tenerse en presente la previsión contenida en el artículo 72.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.

23º) La zona de servicio del Puerto, por ser una unidad imprescindible para la explotación del mismo, al término de la Concesión revertirá íntegramente a la Comunidad Autónoma de Canarias, aún cuando esté constituida, parcial o totalmente con terrenos de propiedad particular, bien en el caso de haber sido adquiridos por expropiación, de acuerdo a la legislación vigente en la materia, o bien por haberlos adquiridos por cauces de derecho privado. Al revertir, en ambos casos, estos terrenos adquirirán la condición y carácter de uso y dominio público, dependientes de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, como los de los demás Puertos de la Comunidad Autónoma de Canarias, sin que el interesado tenga derecho a indemnización alguna.

24º) Los accesos al Puerto, tanto terrestres como marítimos, al término de la Concesión y si no tuvieran la condición y carácter de dominio público gratuito, adquirirán esta condición, dependiendo a todos los efectos del Organo de la Administración al que corresponda: Estatal, Autonómica o Local, sin que el interesado tenga tampoco derecho a la indemnización.

El destino de los terrenos de propiedad particular aportados por el concesionario, habrán de estar a lo dispuesto en el artículo 135.2 del Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley de Costas.

25º) En ambos casos, previstos en las dos Condiciones anteriores, al levantarse el Acta de los bienes revertidos, el interesado queda obligado a expresar su conformidad a la cesión al dominio y uso público de los terrenos de su propiedad afectados por la reversión.

26º) Durante la ejecución de los trabajos, el Ministerio de Defensa tendrá la intervención que señala el Artículo 62 del Reglamento para aplicación de la Ley 8/1.975 y las facultades que determinan los Artículos 63 y 64 del mismo Reglamento.

27º) Esta Concesión está afectada y sometida en todo momento a cuanto está legislado o se legisle sobre construcciones en zonas de interés para la Defensa Nacional.

28º) El concesionario, antes de la iniciación de los trabajos, tendrá en cuenta lo que previenen los Artículos 53, 54, 55, 56, 62 y 66 del Reglamento para la aplicación de la Ley 8/1.975, de 12 de Marzo.

29º) No tendrán acceso al Puerto las embarcaciones dedicadas a actividades comerciales, salvo que expresa e individualmente sean autorizadas por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

30º) A efectos de transmisión intervivos del título concesional, deberán considerarse los términos previstos en el artículo 64 de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre.

## **B.-) PRESCRIPCIONES:**

1º.- El beneficiario queda obligado antes del replanteo y comienzo de las obras a señalar y superficiar en los documentos aceptados, los terrenos de dominio público de la zona marítimo-terrestre y mar territorial, superficiando aquellos que están sujetos al abono del canon; los terrenos de propiedad particular que pasan a formar parte de la zona de servicio del Puerto, si los hubiere, y finalmente, en caso de que los hubiere, los terrenos de dominio público de la zona marítimo-terrestre





que pierdan su condición como consecuencia de las obras del Puerto Deportivo y que no forman parte de su zona de servicio o de sus accesos, a fin de que, una vez terminadas las obras y aprobado el reconocimiento, puedan ser declarados sobrantes del dominio público, para, en su caso, ser revertidos a la Administración del Estado.

2º.- El Proyecto de ejecución y la realización de los trabajos deberán cumplir con la vigente **REGLAMENTACION DE IMPACTO ECOLOGICO**, recogiendo cuantas obligaciones y prescripciones figuran en el APÉNDICE DE CONDICIONANTES impuestos por la Declaración de Impacto Ecológico emitida por la COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE DE CANARIAS, según acuerdo de fecha 08/06/99, de carácter vinculante y que se relaciona a continuación:

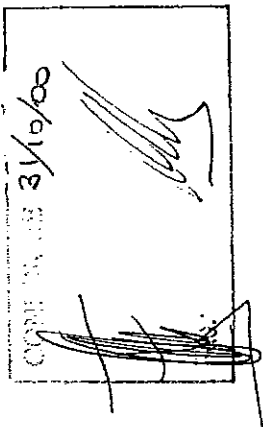
**APÉNDICE DE CONDICIONANTES** según acuerdo de la COTMAC, de fecha 08/06/99.

1.- Si bien en la documentación presentada se incluyen las ordenanzas urbanísticas de las zonas comerciales I y II, y teniendo en cuenta que la cota de la franja de servidumbre de tránsito ( $\pm 5$  metros), es casi igual a la cota de coronación del dique principal ( $+5,5$  metros), con el fin de contrastar y valorar el impacto paisajístico previsto en el Estudio de Impacto Ambiental y ante la falta de documentación cartográfica detallada de las edificaciones en las zonas comerciales I y II, deberá remitirse como mínimo TRES MESES antes del comienzo de las obras, a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el fin de recabar informe favorable o su corrección, el proyecto definitivo de urbanización y edificaciones de las citadas zonas comerciales.

2.- Tres meses antes del comienzo de las obras, como mínimo, deberá remitirse a la Viceconsejería de Medio Ambiente, los perfiles transversales del estado actual del fondo marino y los que tendrán una vez ejecutado el proyecto, aportándose la cantidad y naturaleza de los materiales dragados, si fuera el caso (véase página 132 del Estudio de Impacto Ambiental).

3.- Teniendo en cuenta la inmediata proximidad de morro del dique principal de abrigo y del contradique al sebadal (Comunidad de *Cymodocea nodosa*) situado al oeste de la obra, el alto valor ecológico que tienen para los fondos marinos de Canarias y con el fin de evitar que la cinada comunidad de sebadal resulte sepultada por las obras, se deberá emplear en la construcción de ambos diques, material de escollera grueso seleccionado, libre de materiales finos. Para comprobar este punto, deberá remitirse a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en el plazo máximo de TRES MESES, a partir de la notificación del presente Acuerdo al promotor, un informe técnico acompañado de un detallado reportaje fotográfico del estado actual del sebadal, realizado por un técnico acreditado. Asimismo, dado que el programa de trabajo previsto para el proyecto establece una duración de catorce meses para la fase de construcción de los diques, deberá presentarse un informe del estado del sebadal (con un contenido comparable al anterior) a los TRES MESES del comienzo, de las obras, ante la Viceconsejería de Medio Ambiente, para su evaluación,

4.- Se deberá remitir a la Viceconsejería de Medio Ambiente, como mínimo TRES MESES antes del comienzo de las obras, el Proyecto de ajardinamiento, que incluirá las densidades y distribución de las especies a emplear, para su informe favorable o su corrección. Las especies a emplear habrán de ser autóctonas, propias del piso bioclimático y de la Isla, procedentes de vivero de la Isla y están prohibidas aquellas especies alóctonas que puedan hibridarse con otras especies canarias, asilvestrarse o propagarse fuera del ámbito de actuación. En cualquier caso, respecto a las especies recomendadas para el ajardinamiento se hacen las siguientes consideraciones:





- Se prohíbe emplear las siguientes especies: *Dracaena draco*, *Argyranthemum frutescens*, *Lavandula minutolii* y *Limonium papillatum*.
- La especie *Euphorbia cotinifolia* se sustituirá por *Euphorbia regis-jubae*,

5-. Se deberán adoptar las medidas protectoras y correctoras necesarias para evitar afectar a las especies protegidas por la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias, que se encuentren en el ámbito terrestre de afectación de la actuación.

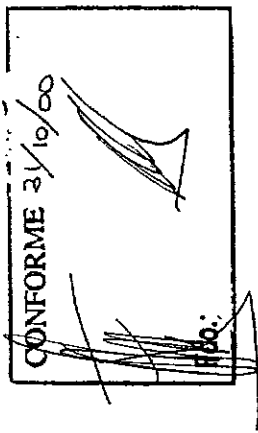
6-. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental se establecen las siguientes condiciones:

- Se deberá remitir a la Viceconsejería de Medio Ambiente, como mínimo tres meses antes del comienzo de las obras, un informe completo de los valores preoperacionales de todos los parámetros ambientales, tomados en el ámbito de actuación de las obras, y recogidos en el citado Programa. Este documento incluirá la localización cartográfica de los puntos de muestreo en un plano a escala 1:2000, así como la descripción de las técnicas de muestreo y análisis empleados.
- Con el fin de determinar el ámbito espacial real de afectación en el dominio bentónico y poder adoptar las medidas correctoras necesarias, se deberán realizar medidas de las corrientes locales (de viento, de marea y asociadas al oleaje) durante un periodo suficientemente representativo, como mínimo tres meses. Este estudio deberá remitirse a la Viceconsejería de Medio Ambiente SEIS MIESES antes del comienzo de las obras. Con antelación suficiente, la entidad promotora o personas que la representen, conjuntamente con los técnicos del Servicio de Calidad e Impacto Ambiental establecerán las condiciones y los penados de tiempo más representativos para realizar la toma de datos.
- Con el fin de evaluar la capacidad de recuperación del medio marino, el seguimiento ambiental de las especies (flora y fauna marina) presentes en el área se realizará anualmente, tomando preferentemente como indicadores algunas especies de invertebrados bentónicos.

7-. En el caso de que se sobrepasen los valores límites admisibles recogidos en el Estudio de Impacto Ambiental y/o se detecten molestias o daños a la salud pública en las zonas habitadas más próximas, como consecuencia de los efectos generados por la actividad a desarrollar o por otras existentes (efectos sinérgicos y/o acumulativos), se deberá proceder a la interrupción de la actividad e informar de inmediato a la Viceconsejería de Medio Ambiente de Canarias y a la Dirección General de Obras Públicas, La Viceconsejería de Medio Ambiente, tras el análisis de las propuestas de corrección aportadas por el promotor, procederá la elección de las medidas más adecuadas.

8-. La zona de acopio de bloques y escollera no podrá sobrepasar una altura tal que impida o dificulte la visión de la costa, puesto que constituiría una pantalla visual para un observador situado en la franja reservada como servidumbre de tránsito.

9-. Los residuos de aceite y combustible que pudieran generarse se depositarán en contenedores cerrados y se entregarán a un gestor autorizado, cumpliendo con lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias y el Real Decreto 833/1988, de 20 julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos y el Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, que modifica el anterior.





10-. Con el fin de minimizar los efectos negativos sobre el bienestar de la población residencial la actividad no podrá desarrollarse, bajo ninguna circunstancia, en horario nocturno y la jornada laboral deberá desarrollarse entre las 7.00 h y las 20.00 h.

11-. La presente Declaración de Impacto Ecológico se emite basándose en las acciones previstas en el proyecto presentado. Cualquier ampliación o modificación de este Proyecto que comporte la obtención de una nueva autorización, deberá comunicarse a la Viceconsejería de Medio Ambiente, con el fin de recabar de la misma informe sobre si le es de aplicación el sometimiento al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ecológico, en función de lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley Territorial 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del impacto Ecológico.

12-. Deberán adoptarse todas las medidas preventivas y correctoras señaladas en la documentación que integra en su totalidad el Estudio de Impacto Ambiental, descritas sucintamente en el Anexo II incorporado al expediente administrativo, siempre y cuando no vayan en contra de lo establecido en este Apéndice de Condicionantes.

13-. Será responsabilidad única del promotor solucionar cualquier tipo de problema 9 alteración del medio no prevista y provocada por la actividad que pretende desarrollar, tanto en la zona de actuación como en las áreas de afección colindantes, debiendo poner de forma inmediata todos los medios necesarios para paliar cualquier Situación conflictiva,

14-. Del examen de la información adicional solicitada en este Acuerdo, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias podrá establecer nuevos condicionantes y/o modificaciones de los previstos, en función de la consecución de los objetivos ambientales que persigue la presente Declaración de Impacto Ecológico. Asimismo, y en función de sus competencias, se encomienda la gestión del seguimiento ambiental de esta Declaración al Servicio de Calidad e Impacto Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente.

3º.- Las edificaciones no incluidas en el Proyecto de construcción citado en la prescripción anterior, deberán constar con su correspondiente Proyecto de construcción, que deberá ser sometido a la aprobación de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, en un plazo no superior a UN (1) AÑO contado a partir de la fecha de aprobación del Acta de Replanteo.

Las edificaciones de la zona de servicio se realizarán conforme a lo previsto en el Proyecto autorizado. Cualquier modificación de las mismas, obligará al concesionario a presentar, antes de emprender su construcción, el correspondiente Proyecto, para su aceptación por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

4º.- Las edificaciones en las parcelas no deberán superar el **VEINTICINCO (25%) POR CIENTO** de la superficie de las mismas y la altura máxima deberá ser de dos plantas. El volumen máximo de edificación deberá ser de 1,5 metros cúbicos por metro cuadrado.

En la zona de Carena no se podrá superar la altura de **CINCO (5) METROS** con los dispositivos de aparcamientos en seco, no permitiéndose ningún otro tipo de edificación en dicha zona.

5º.- En las edificaciones del Puerto, se contemplarán los servicios sanitarios suficientes de uso público, para atender la demanda de los usuarios del Puerto, de acuerdo con la normativa vigente, que en ningún caso serán inferiores a los estipulados en el R.D. 2.816/82, de 27 de Agosto, del Ministerio del Interior, suponiendo un mínimo de dos personas por embarcación o módulo de atraque.

CUNERME 31/10/00



6º.- El acceso terrestre al Puerto será de libre uso público y deberá estar debidamente señalado.

El beneficiario queda obligado a presentar, antes del Replanteo de las obras, un Plano de Planta de dicho acceso hasta su conexión con los viales generales.

7º.- El Titular de la Concesión queda obligado a construir y matener a su costa las **SEÑALES DE BALIZAMIENTO** que se ordenen por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente o de sus Organismos competentes, quien asimismo ejercerá la inspección sobre dicha señalización.

A estos efectos, al otorgarse la autorización, deberá presentar los Planos de situación y planta de las obras. Posteriormente, en el plazo de **SEIS (6) MESES**, contados a partir de la fecha en que se le notifiquen las señales que han de constituir el balizamiento y sus apariencias y alcances, deberá presentar el **PROYECTO** correspondiente, para su aprobación por el Ministerio de Medio Ambiente o de sus Organismos competentes.

8º.- El Titular de la Concesión será responsable de los daños que a juicio de la Consejería de Obras Públicas Vivienda y Aguas o del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente puedan causar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en las costas y playas inmediatas o próximas, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se le señale, el Proyecto que comprenda las obras necesarias que deberán realizar a sus expensas, a fin de restituir las costa y playas afectadas a su anterior estado. A estos efectos, en el Acta y Plano de Replanteo de las obras autorizadas, se incluirá la situación de las costas y playas inmediatas, antes del comienzo de las mismas.

Aceptado por la Administración el Proyecto presentado, el concesionario ejecutará las obras en el plazo que se le indique.

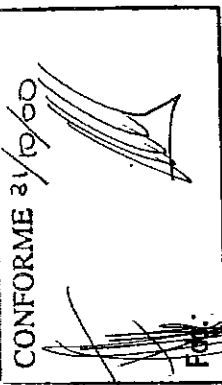
9º.- El cerramiento previsto para la zona de servicio habrá de permitir de forma eficaz que la entrada y salida, tanto para personas como para vehículos, se realice por un solo punto, cuando así se establezca por la Autoridad competente.

10º.- Fuera de la zona de servicio del Puerto Deportivo no se admitirá construcción alguna en terrenos de dominio público.

11º.- En el plazo de **SEIS (6) MESES** contados a partir del día siguiente al de la notificación de la Concesión, el beneficiario deberá presentar en el Servicio de Puertos de la Dirección General de Obras Públicas, para su aprobación, si procediere, el **"REGLAMENTO DE EXPLOTACION Y POLICIA DEL PUERTO"**, así como el **"PLAN DE DISTRIBUCION Y MODULOS DE ATRAQUES"**, que deberá adaptarse a las medidas reales de los barcos (Eslora/Manga), dejando aparte el margen necesario para defensas y "finguers" de separación.

12º.- En caso de emergencia por avería, mal tiempo, desembarque de enfermos, accidentados o similares, será libre la entrada al Puerto para cualquier embarcación que le interese.

13º.- Al objeto de que las Tarifas se adapten en su totalidad a las circunstancias que en el momento de la entrada en servicio del Puerto estén vigentes, el concesionario deberá presentar en el Servicio de Puertos, **SEIS (6) MESES** antes del plazo de terminación de las obras fijado en el Condicionado, un estudio de **TARIFAS MAXIMAS** compatibles con la Orden de 8 de Abril de 1.991, del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, sobre tarifas máximas a aplicar en los Puertos Deportivos de la Comunidad Autónoma de Canarias, modificada y ampliada por Orden Departamental de 23 de Mayo de 1.995 (B.O.C. nº 76 del 19/06/1.995) así como sus





Normas de Aplicación, para su tramitación y aprobación por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

14º.- Para la explotación y conservación del Puerto Deportivo deberá figurar como Ingeniero **DIRECTOR** del mismo, un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, que se hará cargo de la Dirección Facultativa del Puerto, una vez terminada la construcción, a cuyo efecto, en el plazo de **UN (1) MES**, contado a partir del reconocimiento de las obras, someterá a la aprobación de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas la oportuna propuesta de nombramiento.

15º.- De los atraques o amarres existentes en el Puerto, por el Servicio de Puertos se determinará, como mínimo, un **VEINTICINCO (25%) POR CIENTO** de plazas que quedarán para **USO PUBLICO** general, no pudiendo ser utilizadas por los usuarios por plazo superior a **SEIS (6) MESES**, y sin más urgencia para su disfrute que el pago de las tarifas que correspondan. Estos amarres serán siempre los mismos y deberán quedar claramente señalados como tales y su localización será convenida con el Servicio de Puertos, distribuidos proporcionalmente entre todas las esloras de los módulos aprobados. Dentro de este **VEINTICINCO (25%) POR CIENTO** de puestos de amarre, **DOS (2)** de ellos quedarán disponibles y a título gratuito, para embarcaciones dependientes o autorizadas por el Servicio de Puertos del Gobierno de Canarias.

16º.- En alguna de las edificaciones comprendidas dentro de la zona de servicio del Puerto, deberá dejarse a disposición del Servicio de Puertos y a título gratuito, unas dependencias de al menos **TREINTA (30) METROS CUADRADOS** de superficie, exterior y dotadas de agua y luz, dichas instalaciones se detallarán en un Plano que se adjuntará con el Proyecto de ejecución indicado en la Prescripción 2ª.

17º.- Las aguas residuales se conducirán al sistema general municipal o estación depuradora en su defecto, la cual deberá ubicarse fuera de la zona de servicio del Puerto Deportivo. En este caso su ubicación estará a más de **VEINTE (20) METROS** de la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, fuera de las zonas urbanas colindantes, y de acuerdo a las normativas legales, técnicas, municipales y sanitarias que ello requiere. El agua depurada tendrá la utilización prevista en el Proyecto. En todo caso deberá incluirse en el Proyecto de Ejecución indicado en la Prescripción nº 2, el Proyecto detallado de evacuación de las aguas residuales, estación depuradora, si la hubiere, y utilización del agua depurada si fuera necesario.

Santa Cruz de Tenerife, a 31 de Octubre de 2000.

**EL CONSEJERO DE OBRAS, PUBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS,**

  
Fdo: Antonio-A. Castro Cordobés.