



PORT DE SITGES

- Aiguadolç -

DOCUMENT 4. PLA DE GESTIÓ

***PLA DE GESTIÓ DE L'ACTUAL CONJUNT D'USUARIS
OPERADORS/EXPLOTADORS DE LOCALS I MODEL DE
RENOVACIONS***



PORT DE SITGES
- Aiguadolç -

4. PLA DE GESTIÓ

PLA DE GESTIÓ DE L'ACTUAL CONJUNT D'USUARIS I OPERADORS/EXPLOTADORS DE LOCALS I MODEL DE RENOVACIONS

1. ANTECEDENTS

Actualment el PORT D'AIGUADOLÇ compta amb els següents elements portuaris:

- a) **642 amarradors**, dels quals 544 estan cedits en dret d'ús, 55 els explota la Concessionària en règim de lloguer i 43 són d'ús públic tarifat
- b) **179 pallols**, pertanyent un 95,53% a titulars de drets d'ús i un 4,47% a la Concessionària.
- c) **99 locals comercials**, dels quals 3 pertanyen a la Concessionària i la resta està en mans de titulars de Drets d'ús.
- d) Apartaments, estudis i camarots:
 - **93 apartaments**,
 - **81 estudis**
 - **19 camarots**

Tots estan cedits a titulars del dret d'ús en la seva totalitat.

- e) **Places de pàrquing**: No estan cedides ni llogades. Per a la seva utilització es requereix o bé targeta d'abonat o tiquet d'accés.

El dret d'ús dels elements portuaris cedits finalitzen en data 26 de febrer de 2022, data en que finalitza la concessió atorgada a la CONCESSIONÀRIA.

2. POLITICA DE GESTIÓ QUE ES PROPOSA

PORT D'AIGUADOLÇ SITGES ha sol·licitat a l'Administració portuària una prorroga de 25 anys, d'acord amb el Pla Econòmic Financer presentat. El model de gestió per a les actuals titularitats de cessió del dret d'ús, per aquest període, seria la següent:

El model que es proposa és de **CONTINUITAT**. Com hem dit les actuals cessions del dret d'ús finalitzen en data 26 de febrer de 2022.

Atès a les dates en que estem i que encara no s'ha pogut traslladar als diferents usuaris les condicions per a poder seguir gaudint de la ocupació d'aquests elements, s'obrirà un període de transitorietat, per un termini de quatre mesos.

Període de transitorietat de 4 mesos

Durant aquest període, els titulars del dret d'ús podran manifestar:

- Si tenen voluntat de continuar en l'ús de l'element portuari en les noves condicions i preus que fixi la CONCESSIONARIA
- Si ja no és d'interès la seva continuïtat en l'ús de l'element portuari, en quin cas, aquest quedaria vacant i hi podria optar un nou titular.

Durant aquest període transitori, es mantindrien les condicions actuals.

El model de gestió de CONTINUITAT pels actuals titulars, té variables depenent de si la titularitat ho és sobre amarradors , o sobre elements situats a terra (locals comercials i apartaments)

A. AMARRADORS

En el cas d'amarradors es podrà optar, indistintament, a l'adquisició d'una nova titularitat o bé passar a règim de lloguer temporal, en ambdós casos, en les condicions i preus que fixi la Concessionària.

Per aquest motiu, i amb l'objectiu de preservar el DRET PREFERENT dels cada un dels titulars actuals de continuar en l'ús de l'element portuari, i conèixer la voluntat la seva voluntat s'establirà un **contacte directe**, amb cada un del titulars, per tal que manifestin, durant aquest període transitori de 4 mesos, quina de les següents opcions escullen:

- Continuar en règim de titulars del dret d'ús
- Continuar en règim de lloguer
- No continuar , que implica la renúncia al seu dret preferent

Per a poder exercir el dret preferent han d'estar al corrent de pagament amb la Concessionària.

B. LOCALS COMERCIALS

En el cas dels locals comercials el model de gestió que es proposa, contempla la CONTINUITAT dels actuals operadors sempre que estiguin al corrent de les seves obligacions amb la Concessionària PORT D'AIGUADOLÇ SITGES.

Aquesta continuïtat es proposa que es realitzi en règim de LLOGUER, amb la finalitat de facilitar la gestió de la concessionària en el seu objectiu de preservar el model portuari més convenient per a una correcta gestió de l'àmbit de terra del port. Model de gestió que socialment es fonamenta, en un port familiar, cultural, esportiu, gastronòmic, i de gran interès turístic.

La nostra experiència d'anys com a concessionaris ens permet afirmar que el fet de poder gestionar els locals en règim de lloguer, ens garanteix preservar el model i una millor explotació, que permet un control molt més directe en la tipologia d'establiments que s'instal·len al port, i també molta més agilitat en supòsit d'incompliments.

S'atorgarà també aquest període transitori perquè es pronunciïn sobre si desitgen continuar en règim de lloguer i en les condicions que es fixin.

Excepcionalment, tan sols en el cas que la titularitat d'ús i l'explotació del negoci, coincideixin en la mateixa persona o societat, i que a més la seva vinculació amb el port sigui superior a 20 anys, podria atorgar-se un nou contracte de cessió del dret d'ús pel període concessional que se'ns atorgui, si aquest fos l'interès del titular.

C. POBLE MARINER (APARTAMENTS, ESTUDIS I CAMAROTS)

En l'apartat d'ús residencial del Poble Mariner, es proposa una transitorietat també de quatre mesos, període en el qual es mantindrien les condicions actuals i en el que, els propietaris del dret d'ús que finalitza el 26 de febrer de 2022 hauran de manifestar la seva voluntat o no de prorrogar aquest dret d'ús.

Una vegada manifestada aquesta voluntat, donades les especials circumstàncies que concorren en l'ús residencial del Poble Mariner, accedirien a un **nou període transitori de DOS ANYS en què mantindrien els seus drets**, per continuar com a titulars del dret d'ús en el moment que això fos possible.

Un cop manifestada la seva voluntat afirmativa de continuar en l'ús de l'habitatge, dins aquest el període transitori de 4 mesos, i per tal de mantenir els seus drets preferents en l'ús residencial, com a titulars del dret d'ús, s'establiria que **a partir del dia 30 de juny de 2022 s'atorgarà el corresponent contracte de lloguer per un període de 2 anys**, per a continuar fent ús de l'apartament, estudi o camarots, en les condicions que determini la concessionària.

En el cas que transcorregut aquest termini de dos anys, la concessionària estigui en disposició d'atorgar contractes de cessió del dret d'ús i el titular ho desitgi, es pactarà en el contracte de lloguer atorgat a partir de 30 de juny de 2022, que una part (50%) del lloguer que s'estableixi per a aquest nou període transitori, que inicialment es contempla de 2 anys, serà abonat o deduït per la Concessionària del preu de l'apartament, estudi, o camarot que el Titular haurà d'abonar per ser cessionari del dret d'ús.

En l'actualitat el Poble Mariner forma part del Catàleg de Patrimoni de Sitges i l'Ajuntament està tramitant l'obtenció del BCIL (Bé Cultural d'interès Local). Com a BCIL, i sense renunciar a l'obtenció d'altres graus de protecció patrimonial, el Poble Mariner ja tindria un alt grau de protecció quant a edificació i usos. Per això es proposa aquesta transitorietat inicial de 2 anys, període en el que, totes les titularitats en l'ús d'apartaments, estudis i camarots passaran a règim de lloguer.

Una vegada obtingut i concedit el BCIL per part de l'Ajuntament de Sitges, els actuals titulars del dret d'ús podran optar, a un nou contracte de cessió del dret d'ús, sempre que concorrin dos supòsits:

- 1) Que el titular del dret d'ús sigui qui habita a l'apartament
- 2) Que estigui empadronat en el municipi de Sitges amb una antiguitat d'almenys 1 any.

Si no concorren aquestes dues premisses, el titular podrà continuar en l'ús de l'apartament/estudi /camarot, però no com a titular del dret d'ús, sinó com a arrendatari, en les condicions contractuals ajustades a dret que s'estableixin.

En el cas que l'actual titular del dret d'ús, desistís de continuar en règim de lloguer, un nou llogater podria optar, ja sigui en règim de titular del dret d'ús o en règim de lloguer.

Considerem essencial que en aquest nou període concessional la majoria d'apartaments, estudis i camarots, es gestionin sempre que sigui possible en la modalitat de lloguer, i especialment els situats fora de la primera línia, que pel bon govern del port el Concessionari ha de tenir coneixement de tots els inquilins que habiten en el poble mariner, igual que ocorre amb els amarristes o titulars dels locals. El fet que la gestió del Poble Mariner es realitzi en la modalitat de lloguer, i que aquesta la realitzi la Concessionària, elimina la possibilitat de subarrendaments, i per tant, el desconeixement dels inquilins.

D. PLACES D'APARCAMENT

Es preveu inicialment seguir amb el mateix criteri d'explotació com fins ara; les places no es cedeixen ni es lloguen. Per a la seva utilització es requereix o bé targeta d'abonat o tiquet d'accés.

E. PALLOLS

Amb els pallols es seguirà la política seguida amb els locals, prioritzant el lloguer.

S'establirà també el període transitori de 4 mesos amb l'objectiu que els actuals titulars manifestin la seva voluntat de continuar o no en l'ús dels pallols, i si ho volen fer en règim de titulars del dret d'ús o en règim de lloguer.

En funció de les voluntats manifestades, s'atorgaran els corresponents contractes, prioritzant el règim de lloguer.

F. TERRASSES

Les terrasses no es cedeixen en règim de cessió del dret d'ús. Son espais de la concessionària, que n'autoritza, anualment el seu ús.

Els titulars del dret d'ús o llogaters de locals que confronten amb terrasses tenen preferència a optar a l'explotació de la terrassa.

3. CONCLUSIO

Aquestes son les línies generals de funcionament per a una correcta gestió del port, en aquesta nova etapa, que prioritza la continuïtat dels actuals titulars, i la pau social, per sobre de temes relacionats amb rendibilitats, i per tant, d'interès econòmic, sense oblidar, a part de les qüestions purament socials, el necessari equilibri econòmic financer que ha de fer viable qualsevol projecte empresarial.

Sitges, a 11 de febrer de 2022

Albert Bertran Romero
PORT AIGUADOLÇ SITGES
President del Consell d'Administració