

administración local

AYUNTAMIENTOS

HERENCIA

ANUNCIO

Aprobada inicialmente en sesión plenaria, celebrada el 22 de marzo de 2012, la ordenanza reguladora de la utilización las naves del vivero de empresas y publicada dicha aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, número 42, de fecha 6 de abril de 2012.

Transcurrido el período de información pública sin que se haya presentado alegación o reclamación alguna, por la Alcaldía-Presidencia se dictó Decreto número 178.12 de fecha 25 de mayo de 2012, elevando a definitivo el acuerdo de aprobación inicial, ordenando su publicación para general conocimiento y a todos los efectos previstos en la Ley, por lo que a continuación se transcribe la ordenanza aprobada:

ORDENANZA REGULADORA DE LA UTILIZACIÓN DE LAS NAVES DEL VIVERO DE EMPRESAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios del Ayuntamiento de Herencia (en adelante Propiedad), por lo que es de aplicación la normativa que rige para dicha Corporación, siendo esta misma la entidad titular de todos los derechos.

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo germinal de iniciativas de interés local.

Constituye un espacio físico que, combinado con el ofrecimiento de locales, formación y asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

El objeto de la presente ordenanza es la regulación del uso temporal de las naves que conforman el Vivero de Empresas de Herencia por particulares y empresas que cumplan las condiciones establecidas en la presente ordenanza, estableciendo las normas que deberán cumplir los cesionarios de los espacios del Vivero, para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el mismo, y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y demás cesionarios.

Así, constituyen objeto de la presente ordenanza, de forma específica:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes del Vivero y las condiciones para su aplicación en relación a los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.

- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, así como de los espacios, oficinas y despachos de uso común.

- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios comunes y zonas de uso común del Vivero.

- Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

- Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de cesión. Por tanto, en caso de cualquier inter-

pretación contradictoria de este Reglamento y dichos contratos y acuerdos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

Las presentes normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los cesionarios y ocupantes de una parte cualquiera del Vivero.

Por lo tanto las prohibiciones, litigaciones y responsabilidades de uso previstas en las presentes normas, serán extensivas a los ocupantes de los despachos y aseos sujetos a las mismas. A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la propiedad le ceda el uso, con carácter temporal, de uno de los despachos o dependencias del Vivero.

Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas podrán ser modificadas por el Pleno del Ayuntamiento de la localidad cuando sea necesario, dado el carácter singular de este proyecto que exige de una adaptación y mejora constante de acuerdo con las necesidades requeridas para la creación y puesta en marcha de proyectos empresariales.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y descripción del Vivero.

1.1. El Vivero estará sometido en cuanto al uso, tanto naves, despachos y partes de uso común, a los Reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncien.

1.2. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.

1.3. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres existentes que sean exigidas o impuestas por los servicios y suministros públicos y especialmente a los que puedan derivar de razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público. Asimismo deberán soportar las obras que se puedan derivar de la adecuación o remodelación del Vivero o de sus instalaciones.

El Vivero de empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en el Polígono de Herencia, parcela letra F, parcela que tiene una superficie total de 737,10 metros cuadrados, de conformidad con los planos que se adjuntan a la presente ordenanza reguladora como anexo.

Dispone de una superficie construida de 364 metros cuadrados en dos alturas y con disponibilidad de aparcamiento. Cuenta con espacios comunes y particulares destinados a alojar a las empresas.

Partes de uso común: Están constituidas por todas las dependencias y estancias del Vivero que no comprenden los despachos cedidos y que son de titularidad única de la propiedad. Están destinadas al uso del cesionario.

Despachos cedidos: Son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso particular de cada cesionario. Cada nave dispone de un despacho, sala de reunión y aseo.

Artículo 3. Uso de las naves, despachos y demás instalaciones municipales.

Las naves, despachos e instalaciones municipales, podrán ser utilizados por particulares y/o empresarios para llevar a cabo en ellos iniciativas empresariales, de conformidad con el correspondiente pliego que se dicte para la adjudicación de las mismas, teniendo en cuenta que cada vez que una de ellas quede vacía por la finalización del plazo de la cesión o cualquier otra causa se procederá a un nuevo proceso de licitación para su adjudicación según la legislación vigente en cada momento.

TÍTULO II. NORMAS REGULADORAS DE LA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES MUNICIPALES.

Artículo 4. Administración del Vivero.

El Pleno adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero, y dichas decisiones obligarán a todos los cesionarios y ocupantes del mismo, previa notificación de las mismas por la propiedad o por el responsable.

La propiedad nombrará un responsable de la nave del Vivero, que estará plenamente facultado para llevar a cabo la organización, administración y seguridad de ésta.

Artículo 5. Horario de funcionamiento del Vivero.

5.1. Horario del Vivero de Empresas.

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a sábado, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanecerá abierto en horario que los cesionarios acuerden con el Ayuntamiento.

5.2. Horario de oficina.

La oficina de administración del Vivero (AEDL), estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborables, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local y período vacacional.

En horario tanto de invierno, como verano de 09,00 a 14,00 por la mañana.

Artículo 6. Acceso de visitantes e identificación.

La propiedad se reserva el derecho a negar la admisión al Vivero de cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación e interés del mismo, de la propiedad u ocupantes. Los cesionarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ellos.

Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada, a petición del personal de administración del mismo, a identificarse y justificar su presencia allí.

Artículo 7. Custodia de llaves.

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los cesionarios deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus locales, en las dependencias de la oficina de administración del Vivero y a disposición del personal del mismo.

Artículo 8. Seguridad y vigilancia.

La propiedad se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente.

La propiedad quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo.

Los cesionarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.

Artículo 9. Normas de tráfico interno de vehículos.

Los usuarios del vivero deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan.

Las plazas de aparcamiento interior pueden ser utilizadas libremente por usuarios, empleados y visitantes.

Para carga y descarga habrán de utilizarse las zonas destinadas a tal fin, salvo para aquellos casos especiales que tengan autorización previa de la administración del Vivero.

Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalada expresamente, con el fin de que queden despejados los accesos para usos normales de emergencia.

Por motivos de seguridad de los vehículos y del Vivero, no se permite la pernocta de vehículos en el mismo.

Artículo 10. Imagen de conjunto.

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso.

La concepción armónica y estética del Vivero debe ser respetada por todos los cesionarios de las diferentes naves y oficinas, quedando prohibida la realización por estos de cualquier tipo de obra o modificación, incluso de los elementos móviles delimitadores del espacio cedido.

La colocación de rótulos distintos a los aprobados, así como cualquier otra referencia diferente al Vivero, no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

Artículo 11. Deberes del cesionario.

Con independencia de los que se puedan establecer en el correspondiente pliego de cláusulas que regule la cesión, los cesionarios de las instalaciones del vivero deberán, con carácter general:

- Cuidar de las instalaciones del Vivero, del mobiliario existente y comportarse con el debido civismo.

- Cualquier cesionario que advirtiese alguna deficiencia o deterioro en las instalaciones, deberá ponerlo en conocimiento de la Concejalía correspondiente.

- Los daños causados en los locales, instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en sus despachos y espacios cedidos y enseres en ellos existentes debidos a la actividad realizada, serán responsabilidad del titular de la cesión y el Ayuntamiento podrá exigir su reparación o repararlos a costa del cesionario causante.

- Mantener los despachos en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones de limpieza fijados por la correspondiente Concejalía deberán ser respetados.

- Mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

Los trabajos exteriores de limpieza deberán ser efectuados por la propiedad.

Artículo 12. Salubridad y seguridad contra incendios.

Los cesionarios y ocupantes de locales del Vivero se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.

Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que estén prohibidos por las normas legales o administrativas, las disposiciones de los servicios de seguridad y/o las pólizas de seguro del Vivero.

No podrá ser colocado ni depositado en el interior del Vivero ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.

Las griferías, sanitarios e instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentre en el Vivero deberán ser mantenidos en buen estado de funcionamiento, procurando la propiedad su rápida reparación en su caso, al objeto de evitar cualquier daño a los ocupantes del Vivero.

No se podrá arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos elementos que puedan perturbar el buen funcionamiento de las mencionadas instalaciones.

La propiedad deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del Vivero, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Los aparatos contra incendios, los cuadros eléctricos y los tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar las normas que, al respecto, sean dictadas por la Administración competente.

Los cesionarios deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad dejando las puertas de salida sin el cierre bloqueado durante las horas de apertura, y manteniendo despejados los pasillos de servicio que sirven de salida de emergencia en caso de incendio o siniestro. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas mediante carteles.

La utilización indebida de los aparatos contra incendios se encuentra prohibida.

Artículo 13. Funcionamiento de los espacios de uso común.

Cada uno de los cesionarios y ocupantes tendrá el libre uso de las zonas comunes, conforme a su destino, siempre y cuando no impida con ello los mismos derechos de los restantes cesionarios y su buen funcionamiento con las reservas siguientes:

Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso previsto para las mismas.

El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte del espacio de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada. Deber advertir de ello a los cesionarios con antelación suficiente.

Artículo 14. Prohibiciones y limitaciones.

Estarán prohibidas las siguientes actuaciones:

- El uso de los locales para otra finalidad distinta a la autorizada.
- El uso de los locales para aquellas actividades que vulneren la legalidad.
- El uso de los locales para aquellas actividades que fomenten la violencia, el racismo, la xenofobia y cualquier otra forma de discriminación o que atenten contra la dignidad humana.
- El uso de los locales para aquellas actividades que impliquen crueldad o maltrato para los animales, pueden ocasionarles sufrimientos o hacerles objeto de tratamientos antinaturales.
- Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del Vivero:

* El uso de cualquier material no permitido por las Normas de Seguridad e Higiene.

* Está prohibido ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre o nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada despacho del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

* El uso de todo o parte de cualquier despacho del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.

* La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de cesión o autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, y la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.

* De forma general, los cesionarios de los despachos no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Vivero de Empresas mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes cesionarios.

Cada cesionario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en la nave que se le asigne.

La propiedad no podrá ceder gratuitamente el uso o la ocupación de cualquiera de las naves o dependencias de las mismas, debiendo cobrar el canon que se fije en los respectivos contratos de cesión.

Artículo 15. Salas de reunión y aulas.

La sala de reunión y aulas para la realización de cursos que se encuentra en el Centro de Formación y Empleo del Ayuntamiento de Herencia, podrán utilizarse por todos los cesionarios, cuando se hallen libres, con previo aviso para las reuniones concertadas con anterioridad o cursos impartidos por ellos, satisfaciendo las tasas correspondientes.

TÍTULO III. RESPONSABILIDADES, INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 16. Responsabilidades.

Los cesionarios de las naves, locales e instalaciones municipales objeto de cesión, responderán de los daños y perjuicios que por su dolo o negligencia se ocasionen en los mismos. Si fueren varios los ocupantes, todos ellos responderán conjunta y solidariamente del pago de los precios públicos, de la indemnización de los daños y perjuicios que ocasionen en los locales, instalaciones y bienes que en ellos pudieran encontrarse y de las sanciones que, en su caso, se pudieran imponer.

Artículo 17. Infracciones.

Se consideran infracciones las siguientes:

- Ocupar las naves, locales, despachos y demás instalaciones municipales sin permiso del Ayuntamiento.
- Realizar actividades no autorizadas por el contrato de cesión o ajenas a las actividades del particular.
- No realizar las labores de limpieza del local o dependencia cedidos, en la forma establecida en la presente ordenanza.
- Causar daños en los locales, instalaciones, equipos y demás bienes muebles que se encuentren en los locales utilizados.
- Realizar reproducciones de llaves de acceso a los edificios o locales utilizados sin autorización de la Alcaldía.
- No restituir las llaves de acceso a edificios y locales objeto de cesión de forma inmediata a su desalojo definitivo.

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 140 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, las infracciones se clasificarán en muy graves, graves y leves.

Serán muy graves las infracciones que supongan:

- Una perturbación relevante de la convivencia que afecte de manera grave, inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conforme a la normativa aplicable o a la salubridad u ornato público, siempre que se trate de conductas no subsumibles en los tipos previstos en el capítulo IV de la Ley 1/1992, de 21 de febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana.
- El impedimento del uso de un servicio público por otra y otras personas con derecho a su utilización.
- El impedimento o la grave y relevante obstrucción al normal funcionamiento de un servicio público.
- Los actos de deterioro grave y relevante de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio público.
- El impedimento del uso de un espacio público por otra u otras personas con derecho a su utilización.

- Los actos de deterioro grave y relevante de espacios públicos o de cualquiera de sus instalaciones y elementos, sean muebles o inmuebles, no derivados de alteraciones de la seguridad ciudadana.

Las demás infracciones se clasificarán en graves y leves, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La intensidad de la perturbación ocasionada en la tranquilidad o en el pacífico ejercicio de los derechos a otras personas o actividades.
- La intensidad de la perturbación causada a la salubridad u ornato público.
- La intensidad de la perturbación ocasionada en el uso de un servicio o de un espacio público por parte de las personas con derecho a utilizarlos.
- La intensidad de la perturbación ocasionada en el normal funcionamiento de un servicio público.
- La intensidad de los daños ocasionados a los equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos de un servicio o de un espacio público.

Artículo 18. Sanciones.

Las sanciones a imponer en caso de comisión de las infracciones arriba indicadas, serán:

- Infracciones muy graves: Hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves: Hasta 1.500 euros.
- Infracciones leves: Hasta 750 euros.

Las sanciones que pueden imponerse serán independientes de la indemnización de daños y perjuicios que proceda.

Disposición final primera.

La presente ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido en los artículos 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y 17.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

En Herencia, a 25 de mayo de 2012.-El Alcalde-Presidente, Jesús Fernández Almoguera.

Número 3331