

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Águilas

#### **1777 Aprobación definitiva de la modificación del Reglamento de Régimen Interior y de Funcionamiento del Vivero de Empresas.**

Por Acuerdo del Pleno de fecha 27 de febrero de 2018 se aprobó expresamente, con carácter definitivo, la modificación del Reglamento de Régimen Interior y de Funcionamiento del Vivero de Empresas, en los mismos términos del texto aprobado inicialmente, al desestimarse la alegación presentada durante el plazo de exposición al público; lo que se hace público para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, con el contenido que se recoge a continuación:

#### **«Reglamento de Régimen Interior y de Funcionamiento del Vivero Empresas**

##### **Introducción.**

##### **I**

El Ayuntamiento de Águilas ha establecido, en el presente Reglamento de Régimen Interno, las normas que deberán ser cumplidas por los titulares de la autorización de uso de las instalaciones del "Vivero de Empresas", propiedad del Ayuntamiento, y promovidos por el mismo, para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el citado Vivero, y clarificar los derechos y responsabilidades de cada titular en relación con los derechos y responsabilidades de la propiedad y de los demás titulares.

Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada una de las autorizaciones de uso. Por lo tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichas autorizaciones prevalecerán las cláusulas establecidas en estas últimas.

##### **II**

Son objeto del presente Reglamento los siguientes:

- 1.- Establecer las normas internas de funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.
- 2.- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades de los usuarios del Vivero y las condiciones para su aplicación en relación con los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás usuarios.
- 3.- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, así como los espacios, oficinas y despachos de uso común.
- 4.- Controlar, en general, las relaciones de vecindad entre los usuarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de servicios comunes y zonas de uso común del Vivero.

### III

Las presentes Normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los usuarios de cualquiera de las partes del Vivero. Por lo tanto, las prohibiciones, limitaciones y responsabilidades de uso previstas en las presentes Normas, serán extensivas a los usuarios de los despachos y naves sujetos a las mismas.

A estos efectos, se entenderá por usuario cualquier persona física o jurídica a la que el Ayuntamiento autorice el uso temporal, de uno de los despachos o dependencias del Vivero (conforme a lo dispuesto en las Bases de acceso del Vivero de Empresas.)

### IV

Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes Normas podrán ser modificadas por el Ayuntamiento cuando sea necesario, dado el carácter singular de esta instalación, 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 1. Descripción del vivero.**

Se facilitará a cada uno de los usuarios una descripción del Vivero, junto con la notificación de autorización de uso.

#### **Artículo 2. Disposiciones generales.**

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

2.2. Los usuarios deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como las de origen legal, civil o administrativo.

2.3. Los usuarios deberán permitir todas las servidumbres existentes que sean exigidas o impuestos por los servicios y suministros públicos y especialmente los que puedan derivar de razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público.

Asimismo deberán soportar las obras, acordadas por el Ayuntamiento, que se puedan derivar de la adecuación o remodelación del Vivero o de sus instalaciones.

2.4. Los usuarios estarán obligados a ocupar la nave o despacho autorizado y a ejercer normalmente en el mismo la actividad a que se destine, dentro del plazo máximo de cinco días a contar desde la firma del contrato.

Llegada la fecha de vencimiento del plazo de la autorización, los emprendedores seleccionados deberán desalojar el bien municipal, dejándolo libre, sin necesidad de requerimiento expreso del Ayuntamiento de Águilas, y sin que la ocupación por mera tolerancia por parte de los mismos genere derecho alguno.

El Técnico del Ayuntamiento comprobará las condiciones en que queda la oficina o nave, antes de aceptar la devolución de las llaves.

La empresa deberá firmar el acta de devolución del espacio autorizado.

2.5. Los usuarios podrán ocupar un despacho o espacio cedido por un periodo de doce meses, pudiendo renovar por doce meses más, previa solicitud.

No obstante, si el proyecto es importante para el municipio en cuanto a favorecer el desarrollo y crear empleo neto o porque existe riesgo para la viabilidad de la empresa, se podrá solicitar la tercera y cuarta anualidad siempre que se acredite convenientemente y previo informe favorable del Agente de Desarrollo Local o equivalente.

### **Artículo 3. Distinción entre partes de uso común y despachos de uso privativo.**

3.1. Partes de uso común: Están constituidas por todas las dependencias y estancias del Vivero que no comprenden los despachos ni las naves cedidas y que son de titularidad única del Ayuntamiento. Están destinadas al uso de todos o de varios usuarios.

3.2. Despachos y Naves cedidos: Son aquellas dependencias delimitadas por la propiedad, destinadas a uso del ejercicio empresarial de cada usuario.

### **Artículo 4. Administración y gestión del vivero.**

4.1. El Ayuntamiento adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero, y dichas decisiones obligarán a todos los usuarios del Vivero, previa notificación de las mismas por el Ayuntamiento.

4.2. La propiedad podrá nombrar un Administrador, que podrá ser una persona física o jurídica, que estará plenamente facultado para llevar a cabo la organización, administración, policía y seguridad del Centro.

4.3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá encomendar las labores de Administrador a uno de los usuarios del Vivero, facultándolo plenamente para llevar a cabo la organización, administración, policía y seguridad del Centro. La contraprestación a esta encomienda será la posibilidad de ampliar su autorización de uso por doce mensualidades adicionales.

### **Artículo 5. Normas complementarias de funcionamiento interno del vivero.**

La denominación y referencia de los distintos espacios, puntos de acceso, vías de distribución interior, etc., dentro del Vivero, serán determinadas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 6. Imagen de conjunto.**

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso en concordancia con la imagen del Centro de Formación y Desarrollo Local.

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

### **Artículo 7. Prohibiciones y limitaciones.**

7.1. Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los usuarios del Vivero:

a) El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.

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

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

d) La práctica, en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en la autorización de uso o que sean 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.

e) Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies autorizadas de los despachos y naves.

De forma general, los usuarios de los despachos y naves no deben, en forma alguna, perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes usuarios. Cada usuario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el despacho o nave que se le asigne.

7.2. El Ayuntamiento autorizará el uso de los despachos, naves o dependencias del Vivero.

A su vez, cada usuario entregará al Ayuntamiento dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la autorización, la cantidad equivalente al importe de un alquiler mensual, por módulo de trabajo autorizado, como fianza por los gastos comunes y generales previstos en la cláusula 9.5 de las Bases de acceso al Vivero, cuya suma podrá ser destinada por el Ayuntamiento, en caso de impago o incumplimiento, al pago de cualquiera de dichos conceptos.

Asimismo, cada usuario deberá contratar una póliza de seguro multirriesgo que cubra continente y contenido de las instalaciones cuyo uso le sean autorizadas. Una copia del justificante de estar en posesión y al corriente de pago, de dicha póliza, deberá entregarse al Ayuntamiento junto con la fianza.

#### **Artículo 8. Acceso de visitantes.**

El Ayuntamiento se reserva el derecho a denegar el acceso al Vivero de cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación e intereses del mismo, de la propiedad o usuarios. Los cesionarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

#### **Artículo 9. Horario de apertura del vivero.**

El Vivero estará en funcionamiento durante los doce meses del año, de lunes a domingo, y en horario acorde con las necesidades de las empresas ubicadas. Se impondrá al emprendedor un procedimiento de control de entradas y salidas, así como un régimen concreto de responsabilidad para evitar un uso incorrecto de las instalaciones.

#### **Artículo 10. Rótulos.**

La colocación de rótulos distintos de los aprobados, o cualquier otra referencia a los diferentes despachos y naves del Vivero, no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

#### **Artículo 11. Mantenimiento y limpieza.**

11.1. Los usuarios deberán mantener, en todo momento, los despachos, naves y superficies autorizadas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

11.2. Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en sus despachos o espacios autorizados, serán reparados por el usuario (o usuarios) causante (s); en caso contrario, lo hará el Ayuntamiento a costa del usuario causante.

11.3. Las naves y despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza de los mismos, fijados por el Ayuntamiento, deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras.

Los trabajos de limpieza de las zonas comunes deberán ser efectuados por el Ayuntamiento.

### **Artículo 12. Salubridad y seguridad contra incendios.**

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

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

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

12.4. Las griferías, sanitarios e instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentren en el Vivero deberán ser mantenidos en buen estado de funcionamiento, procurando el Ayuntamiento su rápida reparación, en su caso, al objeto de evitar cualquier daño a los demás usuarios del Vivero.

12.5. 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.

12.6. El Ayuntamiento 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.

12.7. Los usuarios 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 luminosos.

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

El Ayuntamiento deberá conservar el equipamiento contra incendios en perfecto estado de funcionamiento.

### **Artículo 13. Funcionamiento de los espacios de uso común.**

Cada uno de los usuarios 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 usuarios y su buen funcionamiento, con las reservas siguientes:

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

b) El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente la totalidad o parte de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada. Salvo urgencia ineludible, deberá advertir a los usuarios con una antelación mínima de ocho días.

#### **Artículo 14. Seguridad y vigilancia.**

El Ayuntamiento contratará el oportuno seguro que dé cobertura al continente y contenido del Vivero, salvo lo concerniente a los bienes de los usuarios.

El Ayuntamiento quedará liberado, y no asumirá ninguna responsabilidad, en lo referente a la seguridad de los locales autorizados, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo, estando el usuario obligado a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil que cubra dicha eventualidad.

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

#### **Artículo 15. Infracciones.**

Las acciones u omisiones contrarias a este Reglamento tendrán el carácter de infracciones administrativas, y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso la Junta de Gobierno Local pasará el tanto de culpa al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

#### **Artículo 16. Clasificación.**

1) Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

2) Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en este Reglamento que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

3) Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos comunes del Vivero.

4) Tendrán la consideración de muy graves la utilización del local arrendado para un uso diferente del concedido por este Ayuntamiento; la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al Vivero o en su relación posterior; el incumplimiento de las obligaciones económicas con el Vivero durante dos meses consecutivos; el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura, y la comisión de tres faltas graves.

#### **Artículo 17. Sanciones.**

1) Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 150,00 €; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 400,00 € y/o suspensión del derecho de utilización de los servicios comunes, y las infracciones muy graves se sancionarán con multa pecuniaria no inferior a 401,00 € y que no exceda de 1000,00 € o con la resolución del contrato de prestación de servicios.

2) Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar estos, y, si no lo hiciese, el Ayuntamiento podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

**Artículo 18. Recursos.**

1) Contra las resoluciones de la Junta de Gobierno Local, las cuales ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado correspondiente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.

2) Con carácter potestativo cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a contar igualmente desde la notificación.

**Artículo 19. Entrada en vigor.**

El presente Reglamento entrará en vigor de conformidad a lo previsto en el día de su publicación en el BORM.»

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En Águilas, a 2 de marzo de 2018.—La Alcaldesa, María del Carmen Moreno Pérez.