

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Torre Pacheco

1180 Aprobación definitiva del Reglamento de Funcionamiento del Centro Empresarial Municipal para la Investigación, Desarrollo e Innovación (CEMIDI) de Torre Pacheco.

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno del 26 de enero de 2017, queda elevado a definitivo el Reglamento de Funcionamiento del Centro Empresarial Municipal para la Investigación, Desarrollo e Innovación (CEMIDI) de Torre Pacheco, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Reglamento de funcionamiento del centro empresarial municipal para la investigación, desarrollo e innovación (CEMIDI) de Torre Pacheco.

El Centro Empresarial Municipal para la Investigación, Desarrollo e Innovación (en adelante, “CEMIDI) de Torre Pacheco es un edificio de titularidad municipal, construido en el marco del proyecto Top Evolution y cofinanciado por fondos europeos FEDER. Se ubica sobre una parcela de 6.125, 42 m², en el Polígono Industrial de Dolores de Pacheco.

Está calificado como bien de dominio público, con destino a servicio público.

El Centro tiene por objetivo estar a disposición de empleadores/as y empresas que deseen realizar actividades empresariales referidas a la I+D+i, en definitiva, con un alto componente tecnológico, como pueden ser procesos innovadores, nuevos productos y servicios, ahorro energético, sistemas de reciclaje, investigación farmacéutica/agroalimentaria y cualesquiera otros de naturaleza análoga, abarcando múltiples sectores de actividad, como, por ejemplo, la industria, los servicios, la agricultura, el sector agroalimentario, etc.

La regulación de este centro de forma diferenciada permite ofrecer herramientas tanto a los usuarios como a los profesionales implicados en cada punto del proceso, de cara a la utilización de este servicio de la forma más eficaz y sencilla. Para ello, se han simplificado y aclarado al máximo los trámites que deben realizarse, estableciéndose un enunciado explícito de requisitos, derechos y deberes.

Atendiendo a los fines señalados, y en el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a dictar el presente Reglamento de utilización del edificio municipal.

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Este reglamento tiene como finalidad regular el funcionamiento del CEMIDI, la admisión de beneficiarios, los derechos y obligaciones de todos sus usuarios, así como la ordenación del uso de los espacios privativos y comunes, fijando las normas de funcionamiento y de utilización de las naves, locales e instalaciones, en general, del aludido Centro, ubicado en el Polígono Industrial de Dolores de Pacheco.

Artículo 2.- Fines y medios.

El fin principal del CEMIDI es prestar un servicio para el fomento y la promoción económica, mediante la oferta de utilización temporal de espacios y servicios de los que se pueden beneficiar todas las personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones establecidas en el presente Reglamento, configurado como una estructura de acogimiento temporal para ubicar a nuevos empresarios en sus primeros pasos en el mercado, acompañarles y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto, a fin de facilitar el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local. Todo ello, con el objetivo fundamental de apoyar al surgimiento y continuidad de empresas de reciente creación y proyectos de autoempleo que, por su viabilidad, puedan contribuir en términos económicos, comerciales, o de empleo, al desarrollo del municipio.

Asimismo, el CEMIDI es un edificio apto para albergar otros usos compatibles con el principal y prestar en colaboración con otras Administraciones públicas y/o sus organismos dependientes cuantas actividades promuevan el asesoramiento y apoyo a las iniciativas emprendedoras, en particular, y al tejido productivo, en general.

Los medios con los que cuenta son diferentes naves, salas y aulas de usos múltiples, equipados con mobiliario y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad y climatización en alguno de los casos.

El detalle de naves, salas y aulas de CEMIDI, así como sus superficies quedan desglosadas en el siguiente cuadro:

A) 4 NAVES TIPO:			
	Superficie Útil/m ²	4 unidades	
Área sucia	53	212	
Área trabajo/ Laboratorio	28,20	112,80	
Aseo 1	3,20	12,80	
Aseo 2	3,44	13,76	
Sala Instalaciones	2,55	10,20	
Oficinas	30,10	173,40	
TOTAL	120,49	481,96	
Porche 1	23,90 /11,95	47,80	
Porche 2	4,70/2,35	9,40	
TOTAL COMPUTABLE	134,79	539,19	

B) EDIFICIO USOS MÚLTIPLES:			
	Superficie Útil/m ²		
PLANTA BAJA			
Sala reuniones y trabajo	60,00		
Acceso y distribuidor	57,86		
Aula/Laboratorio 1	31,00		
Aseo Masc.	6,45		
Aseo Fem.	6,45		
Acceso S.Actos	9,10		
Salón de actos	135,10		
Instalaciones	2,78		
TOTAL PB	308,74		
Terraza	4,55		

	Superficie Útil/m ²		
PLANTA PRIMERA			
Laboratorio aula	33,00		
Distribuidor	23,05		
Aula/Laboratorio 2	28,50		
Aseo	6,45		
Área administrativa	34,60		
Office	12,30		
Sala de Instalaciones	5,00		
TOTAL P1	142,90		
TOTAL COMPUTABLE	451,64		

Las prestaciones que ofrece el Centro Empresarial Municipal CEMIDI son de dos tipos:

a) Básicas.

a.1) Utilización temporal de naves.

a.2) Utilización no exclusiva de servicios e instalaciones comunes.

b) Accesorias:

b.1) Asesoramiento básico en material legal, contable, financiera, fiscal, planificación empresarial y cualquier otra relacionada en el ámbito de la empresa, a través del Departamento de Empleo y Desarrollo Local y de las diferentes Entidades con las que el Ayuntamiento tenga formalizados convenios de colaboración que cubran dichas temáticas.

b.2) Preferencia en la participación de los cursos organizados por el Departamento de Empleo y Desarrollo Local en particular, y por el Ayuntamiento en general.

b.3) Acceso a la información bibliográfica, documentación y material disponible en el Departamento de Empleo y Desarrollo Local u otros Departamentos específicos del Ayuntamiento y que estén relacionados con la empresa, economía, emprendimiento, innovación, investigación o desarrollo empresarial.

TÍTULO SEGUNDO

SELECCIÓN DE PROYECTOS EMPRESARIALES PARA OCUPACIÓN DE NAVES

Artículo 3.- Beneficiarios.

Se considerarán como candidatos aquellos proyectos de creación de negocio, empresas y consorcios de empresas, que cumplan los requisitos previos que se expresan en el artículo 4 de este reglamento y cuyo proyecto empresarial o conjunto de ofertas sean considerados viables. Serán beneficiarios personas físicas o jurídicas, bajo cualquier forma admitida en derecho, habilitadas legalmente para el ejercicio de las funciones declaradas en los proyectos o conjunto de ofertas que se presenten.

Artículo 4.- Requisitos previos.

Podrán obtener la condición de usuario del Centro Empresarial Municipal CEMIDI aquellas personas físicas o jurídicas que reúnan las condiciones siguientes:

a) Tener la condición de empresa y estar dada de alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas. Esta condición se deberá cumplir obligatoriamente una vez se inicie la actividad empresarial en el Centro CEMIDI.

b) Haber presentado en el Registro del Departamento de Empleo y Desarrollo Local un Plan de Empresa que deberá cumplir los siguientes requisitos:

b.1) Descripción de la actividad empresarial a realizar.

b.2) Descripción del proceso de producción/servicio.

b.3) Recursos humanos y estructura organizativa.

b.4) Plan financiero y proyecto de inversiones.

b.5) Plan de viabilidad y resultados previstos para un horizonte temporal de tres años.

b.6) Respeto de las condiciones medioambientales.

b.7) Compromiso de elaboración de un plan de evaluación de riesgos laborales para el desarrollo de la actividad.

c) Las actividades empresariales que se instalen en el CEMIDI serán, sobre todo, referidas a la I+D+i, es decir, con un elevado componente tecnológico, como pueden ser procesos innovadores de comercialización, nuevos productos y servicios, ahorro energético, sistemas de reciclaje, investigación en general y de proyectos o iniciativas tanto farmacéuticas como agroalimentarias. Abarcará múltiples sectores de actividad, como por ejemplo, la industria, los servicios, la agricultura, el sector agroalimentario, etc.

d) Haber obtenido la autorización por parte del órgano competente del Ayuntamiento de Torre Pacheco.

Artículo 5.- Actividades excluidas.

Estarán excluidas aquellas actividades que generen externalidades que perjudiquen el desarrollo normal del CEMIDI y la convivencia en el mismo, o sean incompatibles con los usos y características del edificio. La justificación de las causas de la exclusión por este concepto ha de recogerse por escrito, en informe por el responsable del Centro.

Perderán todos los derechos de uso y reserva de las instalaciones vinculadas al CEMIDI las empresas que se sean declaradas culpables mediante sentencia judicial firme de alguno de los siguientes supuestos:

a) Vulnerar los derechos laborales, sindicales sociales y/o económicos de los trabajadores.

b) Vulnerar los derechos de los consumidores o contra la salud pública.

c) Delito contra el sistema nacional de seguridad social, la hacienda pública, fraude fiscal, en aquellos casos en los que se deduzca que dichos incumplimientos encuentran su causa en la libre intencionalidad de los inculpados.

Artículo 6.- Facultades del Ayuntamiento de Torre Pacheco.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco, como titular y promotor del Centro CEMIDI, dispone de las siguientes facultades:

a) Dirigir, gestionar, organizar y facilitar los medios para el funcionamiento del Centro, siendo la Concejalía de Desarrollo Local la que asumirá las competencias del mismo.

b) Fijar y percibir las tarifas, cuotas y tasas de utilización de dichas instalaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.

c) Reconocer la condición de usuario CEMIDI, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en este Reglamento, autorizando la utilización de los servicios básicos y accesorios. La Junta de Gobierno Local previo informe técnico, está facultada para conceder las autorizaciones para la utilización del Centro Empresarial Municipal CEMIDI.

d) Modificar este Reglamento en todo aquello que redunde en el buen funcionamiento del Centro Empresarial Municipal CEMIDI, dentro de las atribuciones que este Reglamento y la legislación vigente.

Artículo 7.- Procedimiento de adjudicación.

El Ayuntamiento podrá adjudicar las naves a través de un procedimiento de convocatoria pública o bien a petición de persona interesada.

La persona física o jurídica que quiera obtener la condición de Usuario del Centro Empresarial CEMIDI y cumpla con las condiciones previstas en el artículo 4 de este Reglamento, deberá de solicitarlo mediante escrito dirigido a la Alcaldía de Torre Pacheco, bien por propia iniciativa cuando no esté vigente un proceso de selección por convocatoria pública, o bien dentro de los plazos indicados en las correspondientes bases de convocatoria. El escrito se presentará en el Registro del Ayuntamiento, acompañando la documentación siguiente:

a) Fotocopia de la Declaración Censal con el alta del IAE (Impuesto de Actividades Económicas). Este documento deberá presentarse en el momento de la solicitud o posteriormente, pero en cualquier caso siempre antes de la firma del convenio.

b) Fotocopia del DNI. del promotor o promotores de la empresa. En el caso de solicitarlo una persona jurídica se deberá acompañar fotocopia del DNI de la persona que firme la solicitud, fotocopia del CIF de la sociedad, fotocopia de la escritura de constitución y poder bastantado por los servicios jurídicos municipales.

c) El Plan de Empresa, siguiendo las directrices del artículo 4, apartado c.

d) Compromiso escrito de aceptar las condiciones del Reglamento y la resolución automática en caso de incumplimiento, renunciando a indemnización de cualquier naturaleza.

Artículo 8.- Inicio del proceso de selección.

El proceso de selección, para el caso de que se inicie a petición de persona interesada, se considerará iniciado desde la fecha en que se presente la documentación completa, según establece el artículo 7. Se articularán unos modelos normalizados de petición de información con objeto de facilitar contactos posteriores.

Asimismo, el proceso podrá iniciarse con la publicación de las bases de convocatoria pública que, en su caso, se aprueben por el órgano competente en materia de Desarrollo Local.

Artículo 9.- Lugar de entrega de solicitudes.

La solicitud acompañada de la documentación requerida deberá entregarse en el Registro General del Ayuntamiento de Torre Pacheco, o en cualquiera de las formas previstas en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas,

o, en su caso, normativa procedimental reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo que resulte de aplicación, dirigida a la Concejalía-Delegada de Personal y Desarrollo Local, o la que, en su momento, pudiera ostentar la delegación de competencias de referencia.

Artículo 10.- Subsanación de solicitudes.

Si la solicitud adoleciera de la documentación exigida o la presentada adoleciera de algún defecto, se requerirá a la persona solicitante para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se tendrá por desistida en su petición, previa notificación de la resolución que habrá de dictarse en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 01 de octubre, o la que, en su caso, estuviere vigente y resultara de aplicación.

Artículo 11.- Estudio de proyectos.

En la convocatoria, si la hubiere, se determinará el órgano de selección que se ocupará del estudio e informe de las solicitudes de admisión, que estará compuesto, como mínimo, por cinco miembros, cabiendo la posibilidad de que intervengan en dicha selección algún asesor nombrado al efecto, con voz, pero sin voto.

Para los procedimientos de adjudicación a petición de interesado, el estudio del proyecto comprenderá únicamente el dictamen a que se refiere el artículo siguiente.

Durante el tiempo de estudio de los proyectos, se podrán exigir cuantos datos se precisen para la correcta valoración de los mismos.

Artículo 12.- Dictamen de viabilidad.

El informe técnico que estudie la viabilidad del proyecto o conjunto de proyectos recogerá el análisis de las áreas fundamentales del negocio o negocios extraídas de los datos y planteamientos del plan de negocio o consorcio. Al mismo se podrán incorporar la valoración de otras circunstancias que comporten la petición, tales como interés público, oportunidad, globalidad sectorial, conveniencia o necesidad para la empresa, etc.

Artículo 13.- Baremo de selección.

Para los procesos iniciados por convocatoria pública, los proyectos que sean considerados beneficiarios a efectos del presente Reglamento (artículo 4), y que hayan recibido los informes favorables citados en el artículo 12, serán ponderados considerando los criterios de baremación que se detallen en las bases de cada convocatoria, en su caso, si bien entre otros y a título enunciativo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Proyección futura/viabilidad.
- Tipo de actividad desarrollada o prevista.
- Nivel de creación de empleo.
- Fomento del empleo en colectivos desfavorecidos.
- Empresas de economía social.
- La contratación de personal bajo la modalidad de personal indefinido.
- Situación personal y laboral de los promotores.

Las bases de convocatoria, en su caso, para la asignación de las naves establecerán la puntuación concreta que se atribuye a cada uno de los criterios, así como la forma de solucionar los posibles empates y la formación de una lista de espera, para vacantes.

Ninguno de los criterios de valoración incluidos para la selección de usuarios del CEMIDI, podrá suponer más del 30% de los puntos totales a obtener en cada convocatoria.

Los procesos de adjudicación a petición de persona interesada, que comprenderán la solicitud y el dictamen de viabilidad favorable a que se refiere el artículo 12, se resolverán por riguroso orden de entrada.

La utilización de las naves y, en su caso, de las instalaciones comunes y servicios del Centro Empresarial CEMIDI, se ajustará a las siguientes reglas de valoración:

a) Las actividades empresariales cuyo objetivo principal consista en la prestación de servicios o productos que hasta el momento no se hayan llevado a cabo en el municipio, es decir, que resulten innovadoras.

b) Aquellas actividades empresariales que aporten más elementos Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i), o con un elevado componente tecnológico o de utilización de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC).

c) Tendrán preferencia aquellas actividades empresariales que requieran, para su funcionamiento, un mayor número de trabajadores.

d) Las actividades empresariales que sean promovidas por aquellas personas que estén empadronadas en el municipio de Torre Pacheco y contraten personal del municipio.

e) Las actividades que comporten un conjunto coordinado, presentado de forma colectiva, para el uso de más de una nave, y que supongan una amplitud en la investigación y conocimiento de un sector productivo.

f) En caso de conflicto, decidirá la Junta de Gobierno o en última instancia el Pleno del Ayuntamiento, teniendo en cuenta el número de trabajadores, tipo de actividad, posibles beneficiarios y cualesquiera otros factores que se consideren que deban ser tenidos en cuenta.

Artículo 14.- Resolución del proceso selectivo.

Concluido el proceso de selección, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, el órgano competente de la Corporación procederá a realizar la adjudicación definitiva de las naves, basándose en los informes recibidos y, en su caso, en los resultados del baremo aplicado; lo que notificará a todos los solicitantes.

Artículo 15.- Recursos y reclamaciones.

Contra la decisión tomada por el órgano competente, el interesado podrá reclamar o interponer recurso, en virtud de lo dispuesto en el artículo 209 del RD 2568/86, de 28 de noviembre, Reguladora de la Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Artículo 16.- Firma de contrato y periodo de vigencia de adjudicaciones.

Resuelto el procedimiento de adjudicación, con la emisión del correspondiente título habilitante (autorización por el órgano competente), se procederá a firmar

el documento de formalización, ya sea contrato o convenio, en el plazo máximo de un mes. El cesionario deberá proceder físicamente a instalarse en el CEMIDI, en el plazo máximo de 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la firma del contrato o convenio, salvo acreditación de alguna causa ajena a su voluntad, que deberá ser valorada por el órgano de selección.

Artículo 17.- Renuncia o finalización de periodo de vigencia de adjudicaciones.

En el caso de que un adjudicatario renuncie a la nave, una vez le haya sido concedida, perderá todo derecho sobre el mismo, pasándose a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de concurrencia, se propondrá su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado en la baremación.

Artículo 18.- Listas de espera y activación de solicitudes.

Aquellas solicitudes de beneficiarios que aun siendo viables no resultasen elegidas en el baremo y las que no han podido acceder a la nave por estar ocupada, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse mediante nueva solicitud.

Artículo 19.- Vacantes.

La cobertura de naves libres se hará recurriendo a la lista de espera, en función de las solicitudes presentadas, en cada caso.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA CESIÓN DE USO DE NAVES

Artículo 20.- Modalidad contractual.

Las naves se asignarán en régimen de contrato o convenio de cesión de uso, que abarcará tanto derecho al uso de la nave o naves asignadas, como de los servicios y dependencias comunes.

Al tratarse el CEMIDI de un edificio de titularidad municipal con la naturaleza de dominio público, el régimen jurídico de la relación contractual es el regulado en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Artículo 21.- Duración del contrato.

La estancia máxima de las empresas establecida en el contrato o convenio de cesión de uso será de dos años, no obstante y con el fin de apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo más para la consolidación de su negocio, podrá incrementarse este plazo por otro año más, hasta un máximo de dos años, previa petición y justificación del interesado. En todos los casos, estas peticiones serán estudiadas por la Concejalía-Delegada de Personal y Desarrollo Local, o Concejalía que sea competente, en cada momento, que será la que determine la necesidad de ampliación temporal de la estancia en el CEMIDI, previos los informes técnicos oportunos. La petición será formulada con una antelación mínima de un mes a la finalización del mencionado contrato.

Artículo 22.- Derechos y deberes de los cesionarios de naves.

Una vez firmado el contrato, el cesionario como usuario de CEMIDI queda sometido a los siguientes derechos y deberes:

DERECHOS:

- Al uso y disfrute de las zonas de uso común, conforme a las especificaciones de este Reglamento.
- A acceder al recinto dentro de su horario de apertura.
- A que las zonas comunes estén en perfecto estado de uso.
- A que las instalaciones comunes tengan un sistema de vigilancia.
- A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa en los espacios cedidos al efecto, conforme a la imagen corporativa del edificio y con la autorización previa del Ayuntamiento.
- A recibir asesoramiento empresarial.
- A ocupar el espacio privativo que le corresponda, por el plazo máximo establecido en este Reglamento.
- A almacenar las materias primas y productos terminados imprescindibles de su propia actividad empresarial, en las condiciones establecidas en este Reglamento.
- Los usuarios tienen derecho a las prestaciones que ofrece CEMIDI, definidos en el Artículo 3 de este Reglamento.

OBLIGACIONES:

- Destinar el espacio cedido al fin para el que se cedió.
- No almacenar comida o bebida, ni otros bienes perecederos.
- No consumir comidas o bebidas en las zonas privativas del CEMIDI.
- No perturbar el ambiente del CEMIDI.
- Respetar las normas de imagen de conjunto que determine el Ayuntamiento.
- Mantener en buen estado de conservación y limpieza las zonas de uso privativo.
 - Reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo.
 - Respetar las recomendaciones sobre prevención, seguridad y vigilancia.
 - No usar la nave para asuntos privados, no relacionados directamente con la actividad empresarial para la que ha sido concedido.
 - Comunicar por escrito todas las sugerencias, recomendaciones y alertas por riesgos en cuanto se conozcan.
 - Colaborar en las medidas internas que se pacten de ahorro energético, limpieza, funcionamiento y mantenimiento de los elementos/aparatos comunes, así como en la seguridad global del edificio.
 - Abonar el canon, tasa o cuota al Ayuntamiento en la cuantía, tiempo y forma, señalados en la bases de la convocatoria y contrato que se suscriba. Satisfacer todas las cuotas o tasas que se deriven de la utilización de su nave o naves u otros servicios del Centro Empresarial CEMIDI, siendo también por cuenta del Usuario todos los gastos derivados de los consumos individuales o estimación de consumo (teléfono, electricidad, agua, gas, etc.) durante la vigencia del convenio.
 - Cumplir las prescripciones del presente Reglamento, así como a cumplir con todas aquellas normas, requisitos y obligaciones fiscales, administrativas,

legales, medioambientales o cualquier otra que sean aplicables y necesarias para el ejercicio de su actividad empresarial.

- Poner en conocimiento del personal responsable de la Concejalía de Desarrollo Local el horario previsto para el desarrollo de su actividad empresarial.
- Facilitar al Ayuntamiento de Torre Pacheco la documentación relativa a la forma jurídica adoptada por la empresa, Declaración Censal y alta de IAE.
- En orden a la utilización de los espacios, deberán de evitar las molestias que se puedan derivar de sus actividad, obligándose a aplicar de manera inmediata las medidas que sobre estas cuestiones establezca el Ayuntamiento. En todo caso, están obligados a respetar todas las normas de seguridad e higiene establecidas en la legislación vigente.
- Velar por la seguridad de su nave, haciéndose responsable de todos los bienes muebles que allí estén contenidos, así como de todos los espacios del módulo o módulos y de los espacios comunes del Centro.
- Presentar la correspondiente póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil y de accidentes a terceros, y por los daños de los bienes que se pueda desprender de su actividad profesional. Se prohíbe a los usuarios utilizar los módulos para cualquier otra actividad que no quede establecida en el convenio, así como también se prohíbe depositar materiales que atenten contra la salud pública.
- Las infracciones del presente Reglamento por parte de los Usuarios podrá llevar a la pérdida de dicha condición y a la rescisión del convenio suscrito, debiendo abonar todas las cuotas o tasas hasta ese momento devengadas. Igualmente, estará obligado al restablecimiento de los desperfectos resultantes de la infracción.

Artículo 23.- Ocupación y abandono.

El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva durante al menos 4 semanas consecutivas sin comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, serán causa automática de resolución del contrato, debiendo abonar el canon concesional correspondiente aunque no hubiera usado la nave y si no realizó la comunicación previa de abandono o renuncia por escrito. Todo ello, salvo causa ajena a la voluntad del usuario, debidamente acreditada.

El día de la finalización del contrato, el cesionario deberá dejar libre y expedito, en el mismo estado en el que se recibió la nave, a disposición del Ayuntamiento. Si el cesionario no desaloja la nave en el indicado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione y además se establece como cláusula de penalización una indemnización diaria a favor del Ayuntamiento, por el importe que se establezca.

El cesionario se obliga y compromete a facilitar al Ayuntamiento el acceso a la nave cedida a los efectos de la comprobación del uso y destino dado al mismo.

TÍTULO CUARTO

GESTIÓN DEL CENTRO EMPRESARIAL

Artículo 24.- Organización.

El responsable último de la gestión del CEMIDI es el Ayuntamiento de Torre Pacheco, que contará con los responsables inmediatos que estime oportunos en cada momento, si bien también podrá suscribir acuerdos puntuales con entidades relacionadas con el sector, incluidas otras Administraciones Públicas.

En ningún caso la utilización de las dependencias y espacios comunes del CEMIDI, por parte de las Administraciones Públicas, podrá realizarse en condiciones de gratuidad, salvo contraprestación o interés general que así sea determinado.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco será el responsable de garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en cada una de las convocatorias publicadas para la cobertura de las vacantes disponibles en el CEMIDI.

Artículo 25.- Comisión Mixta de Seguimiento.

Para la mejor gestión del CEMIDI, el Ayuntamiento podrá crear una Comisión Mixta de Seguimiento encargada de velar por su correcto funcionamiento.

La Comisión Mixta de Seguimiento, de constituirse, estará compuesta por un mínimo de tres miembros, entre ellos el concejal delegado del servicio, siendo preceptivo que técnicos municipales formen parte de dicha Comisión, que tendrá las siguientes funciones:

1.- Resolver las solicitudes de ingresos en el CEMIDI y los supuestos de expulsión y exclusión, dando cuenta al órgano competente del Ayuntamiento. En todo caso, se respetarán los requisitos y procedimientos establecidos para la selección de los emprendedores establecidos en el presente Reglamento y bases de la convocatoria respectiva.

2.- Autorizar, por unanimidad de sus miembros, y previo informe del responsable técnico, cualquier modificación de las condiciones de explotación del servicio. Las modificaciones mencionadas no tendrán carácter retroactivo, salvo acuerdo favorable y voluntario de los cesionarios.

3.- Determinar la necesidad de ampliación temporal de estancia en el CEMIDI de los diferentes emprendedores en el caso de solicitud de dicha ampliación.

4.- Resolver las cuestiones que se planteen respecto a la aplicación del presente Reglamento.

Artículo 26.- Responsable del CEMIDI.

El Ayuntamiento nombrará a un técnico como responsable del CEMIDI, cuyas funciones serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento diario de la normativa del CEMIDI.
- Gestionar y coordinar el funcionamiento del centro y sus instalaciones.
- Elevar las propuestas de proyectos para su instalación en el servicio.
- Informar a los posibles usuarios y solicitantes del CEMIDI.
- Evaluar las consecuencias de los objetivos planteados.
- Detectar las necesidades de los usuarios.
- Elaborar informe semestral sobre la organización y funcionamiento, teniendo en cuenta las sugerencias de los usuarios.

TÍTULO QUINTO

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO INTERNO DEL CENTRO EMPRESARIAL

Artículo 27.- Horario de funcionamiento del CEMIDI.

El horario de funcionamiento del CEMIDI será establecido por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, a través de la Delegación que corresponda.

Artículo 28.- Identificación.

En caso de que el responsable del CEMIDI o persona encargada de su custodia lo crea conveniente, podrá solicitar a cualquier persona que acceda o permanezca en el Centro, identificación y justificación de su presencia en el mismo. Los usuarios/beneficiarios están obligados a comunicar al Ayuntamiento de Torre Pacheco la persona o personas que forman parte de cada empresa.

Artículo 29.- Custodia de llaves.

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia o necesidad, los adjudicatarios autorizan al Ayuntamiento de Torre Pacheco a conservar copia de las llaves de acceso a sus naves.

Artículo 30.- Modificación de estructura y diseño.

Los usuarios de las instalaciones del CEMIDI no podrán modificar las partes externas e internas de su oficina sin autorización previa. El Ayuntamiento de Torre Pacheco podrá destinar espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas ocupantes del Centro, de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio.

Artículo 31.- Mantenimiento y limpieza de zonas internas.

La limpieza de las zonas comunes es competencia del Ayuntamiento de Torre Pacheco, siendo deber inexcusable de las empresas adjudicatarias mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del CEMIDI, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en su nave, serán reparados por el Ayuntamiento, a costa de la persona o entidad cesionaria causante.

El servicio de limpieza se realizará preferentemente en horario de atención al público del CEMIDI y siempre que la nave esté abierta y en presencia del adjudicatario.

Artículo 32.- Notificación de deficiencias.

Es obligación de cualquier empresario o usuario del CEMIDI, comunicar al Ayuntamiento o responsable del centro cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del CEMIDI.

Artículo 33. Cuotas y precios de los servicios.

Las cuotas por la utilización de módulos y la utilización de instalaciones o servicios comunes, servicios básicos y servicios accesorios serán fijadas conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la materia.

Artículo 34.- Derecho de acceso.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco se reserva el derecho de impedir el acceso a naves e instalaciones del Centro Empresarial CEMIDI, a aquellas personas que hayan perdido la condición de Usuario por la infracción de este Reglamento o por incumplimiento del convenio, previa incoación de expediente sancionador de acuerdo con la legislación vigente, como también a cualquier otra persona por motivos de seguridad.

Artículo 35.- Plazo para abandonar los locales.

Resuelto el convenio entre el Usuario y el Ayuntamiento de Torre Pacheco, el primero dispondrá de un plazo de quince días para retirar los materiales y efectos personales depositados en el módulo o módulos que hubiese estado ocupando. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento se reserva el derecho de retirarlos,

aplicándose a partir de este momento las disposiciones convenientes que regulen el destino de los bienes abandonados.

Artículo 36.- Responsabilidad de uso de instalaciones.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad, incluidos robos, que pudieran cometer personas extrañas al Ayuntamiento contra los enseres, bienes o efectos de las empresas. El Ayuntamiento de Torre Pacheco no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

Artículo 37.- Almacenaje.

Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de las empresas instaladas de depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del servicio.

Artículo 38.- Espacios comunes y de usos múltiples.

Los espacios comunes y de usos múltiples podrán ser utilizados por todas las empresas del Centro, así como para el desarrollo de todas aquellas actividades que el órgano de gestión y la Concejalía competente estimen oportuno.

La utilización de las salas y aulas de usos múltiples por parte de los cesionarios se llevará a cabo cuando se hallen libres y disponibles, y siempre bajo riguroso orden de petición por escrito.

La utilización de las mismas atenderá a un criterio de racionalidad en cuanto a horarios, frecuencia de uso, cuidado de instalaciones y equipos, etc.

Artículo 39.- Prohibiciones.

Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del CEMIDI:

- El uso de cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- Ejercer en el Centro toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada nave del CEMIDI 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 nave de CEMIDI como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- La práctica en cualquier parte de la nave de CEMIDI de profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de cesión de uso o que perturben el normal funcionamiento del Centro.
- La distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de las oficinas.
- El subarriendo, parcial o total, de la nave cedida, excepto en el caso de consorcios o empresas que lideren a otras empresas, y así conste en la adjudicación.

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

Artículo 40.- Cierre temporal de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá cerrar temporalmente las instalaciones, previa comunicación por escrito a los usuarios, sin que eso genere ningún derecho de reclamación, salvo la deducción proporcional del canon concesional, en alguno de los siguientes casos:

- Fuerza mayor o caso fortuito.
- Reparaciones o ampliaciones que requieran del cierre para su ejecución.
- En general, cualesquiera otros que considere justificados.

El trámite previo de comunicación no será de obligatorio en los casos de fuerza mayor o circunstancias de carácter imprevisible.

Artículo 41.- Pérdida del derecho de estancia en CEMIDI.

El cesionario perderá el derecho de disfrute del local y servicios comunes que se prestan en el semillero de empresas, aunque se halle al corriente en el pago de los derechos correspondientes en el siguiente caso:

Cuando el local estuviera cerrado o sin dedicarse a la actividad correspondiente durante 30 días consecutivos, excepto si mediare causa justificada y así apreciada por el Ayuntamiento.

Artículo 42.- 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 se determinan en los artículos siguientes, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas penalmente, en cuyo caso se pasará el tanto de culpa al orden jurisdiccional competente.

Artículo 43.- Clasificación.

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

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.

Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos comunes del CEMIDI.

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

Artículo 44.- Sanciones.

Las infracciones leves se sancionarán con una suspensión del derecho de uso del local y de los servicios comunes por un plazo de 1 mes; las infracciones graves se sancionarán con la suspensión de los derechos del cesionario por un periodo de 6 meses y las infracciones muy graves se sancionarán con la resolución del contrato de cesión de uso.

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

Artículo 45.- Recursos.

Contra las resoluciones del órgano competente del Ayuntamiento de Torre Pacheco, las cuales ponen fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado contencioso-administrativo competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación.

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

Disposición final.

El presente reglamento entrará en vigor de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.”

Torre Pacheco, 30 de enero de 2017.—El Alcalde, Antonio León Garre.