

**REGLAMENTO DE REGIMEN INTERNO**  
**MÓDULOS NAVES-NIDO**  
**ACTUACIÓN INDUSTRIAL "EL SALVADOR"**  
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA RODA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En el momento de su construcción los módulos de Naves-Nidos situados en la actuación industrial "El Salvador", surgen con el objetivo de ofrecer un espacio físico a los nuevos emprendedores/as.

Los objetivos de de las Naves-Nido son:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Favorecer la generación de empleo
- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.

La superficie total construida es de 1.200 metros cuadrados. Distribuidos en 6 módulos de 200 metros cuadrados cada uno.

**INTRODUCCIÓN**

**I**

El Excmo. Ayuntamiento de La Roda (Albacete) ha establecido las presentes normas que deberán ser cumplidas por los arrendatarios/as de los módulos de "Nave-Nido", propiedad del Excmo. Ayuntamiento de La Roda. Para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en las citados módulos, y clarificar los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás adjudicatarios/as.

**II**

Los objetivos de las siguientes Normas son los siguientes:

1.- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades de las personas adjudicatarias de los módulos de "Naves-nido" y las condiciones para su aplicación en relación con los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás arrendatarios.

2.- Organizar la administración de las "Naves-nido" para su mantenimiento y conservación.

3.- Controlar en general, las relaciones de vecindad entre los/as adjudicatarios/as.

4.- Establecer las normas de funcionamiento en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado de las "Naves-nido" y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

5.- Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de arrendamiento. Por lo tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos y acuerdos prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

6.- En lo no recogido en los correspondientes contratos de arrendamiento o en el presente Reglamento de Régimen interno, se atenderá al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que rigió la adjudicación de cada módulo de Nave-Nido.

### **III**

Las presentes Normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán de obligado cumplimiento para todos los adjudicatarios/as y ocupantes de un módulo cualquiera de las "Naves-nido". Por lo tanto, las prohibiciones, limitaciones y responsabilidades de uso previstas en las presentes Normas, serán extensivas a los adjudicatarios de los módulos de "Naves-nido".

A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que el Ayuntamiento haya adjudicado o cedido mediante contrato, y con carácter temporal, el uso o arrendamiento de uno de los módulos de Naves-nido, con anterioridad a la aprobación del presente Reglamento de Régimen Interno.

### **IV**

Debido al carácter singular de este Proyecto, que exige una adaptación y mejora constante de acuerdo con las necesidades requeridas para la creación y puesta en marcha de proyectos empresariales, las presentes Normas podrán ser modificadas por el Excmo. Ayuntamiento de La Roda, cuando sea necesario.

## **ARTÍCULO 1. DESCRIPCIÓN DE LOS MÓDULOS DE NAVES-NIDO**

Se facilitará a cada una de las personas adjudicatarias una descripción y estado de entrega, del módulo de nave-nido como Anexo del mismo.

## **ARTÍCULO 2. DISPOSICIONES GENERALES**

2.1. Los módulos de Naves-Nido estarán sometidos en cuanto al uso, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncian.

2.2. Los/as adjudicatarios/as u ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.

2.3. Los/as adjudicatarios/as u ocupantes 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 que se puedan derivar de la adecuación o remodelación de sus instalaciones así como de los viales anexos a dichos módulos.

2.4. Los/as adjudicatarios/as deberán proceder a la ocupación de los módulos de nave-nido y al inicio de actividad en el plazo máximo de 90 días naturales, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación.

Este plazo solamente podrá verse ampliado en los siguientes casos:

\*Si el proyecto empresarial requiere la obtención de licencia de actividad molesta, el plazo máximo para la ocupación del módulo de nave-nido y el inicio de actividad será de 120 días naturales, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación.

\* Si el proyecto empresarial requiere la obtención de licencia de actividad molesta con calificación de impacto medioambiental, el plazo máximo para la ocupación del módulo de nave-nido y el inicio de actividad será de 180 días naturales, a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación.

El adjudicatario deberá presentar la correspondiente declaración de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores, en los siguientes plazos:

- 90 días naturales a contar desde el día siguiente al de la notificación del acuerdo de adjudicación con carácter general
- 120 días naturales si el proyecto empresarial requiere licencia de actividad molesta
- 180 días naturales, si el proyecto empresarial requiere licencia de actividad molesta con calificación de impacto ambiental.

En cualquier caso, la autorización para la ocupación efectiva que dé el Ayuntamiento como adjudicador al empresario como arrendatario, no le exonera de la obligación de solicitar y obtener las correspondientes licencias urbanísticas y municipales, u otras que pudieran necesitarse para el ejercicio de la actividad.

El órgano de contratación, siempre que el adjudicatario alegue razones excepcionales, no imputables al mismo, podrá ampliar el plazo máximo establecido para la ocupación e inicio de la actividad.

La no ocupación e inicio de la actividad en los plazos señalados, así como la falta de presentación de la declaración de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores, implicará que la empresa desiste de su derecho, quedando el local de libre disposición para el Ayuntamiento.

2.5. En ningún caso un adjudicatario/a podrá ocupar un módulo de Nave-nido, por un período superior a cinco años (tres años con posibilidad de prórroga por dos años). Cualquier disposición o actuación que contravenga este plazo máximo será considerada nula.

### **ARTÍCULO 3. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DE LAS NAVES-NIDO**

3.1. El AYUNTAMIENTO de LA RODA adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y el funcionamiento de las Naves-nido, y dichas decisiones obligaran a todos los/as adjudicatarios/as y ocupantes de las Naves-nido, previa notificación de las mismas por parte del Ayuntamiento de La Roda.

### **ARTÍCULO 4. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES**

4.1 Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los adjudicatarios u ocupantes de los módulos de Naves-nido:

- a) El uso de cualquier material no permitido por la normativa de Seguridad e Higiene en vigor.
- b) Está prohibido ejercer en las Naves-nido toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, y nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes u adjudicatarios/as.
- c) El almacenamiento de sustancias nocivas, tóxicas o peligrosas se deberá hacer siempre cumpliendo las normas de seguridad establecidas por la Administración competente. En todo caso, los/as adjudicatarios/as y ocupantes, que utilicen estos materiales, aún cumpliendo la normativa vigente, deberán comunicar al Ayuntamiento el lugar donde se encuentran almacenadas, la cantidad y los potenciales riesgos de su tratamiento.
- d) El uso de todo o parte de cualquier módulo como vivienda o para cualquier otro uso no permitido.
- e) La práctica de cualquier profesión o comercio o actividad no previstos en los contratos firmados con el Ayuntamiento, o no 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/as adjudicatarios/as u ocupantes de los módulos de Naves-Nido no deben en forma alguna perturbar el ambiente y el entorno que les rodea en la Actuación Industrial "El Salvador" mediante ruidos, vibraciones, olores o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los/as restantes adjudicatarios/as y ocupantes, u a los ocupantes de las zonas anexas.

### **ARTÍCULO 5. DERECHOS Y OBLIGACIONES**

Una vez firmado el contrato de arrendamiento, el/la adjudicatario/a queda sometido a los siguientes derechos y obligaciones.

DERECHOS

a) Al uso y disfrute de las instalaciones del módulo de Nave-nido, conforme a las cláusulas del Contrato firmado con el Ayuntamiento y las especificaciones de este Reglamento.

b) A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa, siempre que no rompan la armonía estética del conjunto.

c) A recibir asesoramiento en las fases iniciales del proyecto por parte de la Agente de Desarrollo Local del Ayuntamiento.

d) A la realización de obras previa autorización del Ayuntamiento, para lo que deberá solicitar la correspondiente Licencia de Obras.

## OBLIGACIONES

a) Cada adjudicatario/a u ocupante deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el módulo de Nave-Nido que se le asigne, incluida la preceptiva Licencia de Actividad.

b) Los adjudicatarios deberán constituir fianza definitiva, antes de la formalización del contrato, por importe de 1.000 €, para garantizar la entrega de las naves al finalizar el contrato, o las sucesivas prorrogas que pudieran producirse, en las mismas condiciones en que las recibió.

Del mismo modo, a la finalización del contrato o las sucesivas prorrogas esta fianza también podrá ser imputada a la satisfacción, por la parte que corresponda, de cualquiera de las obligaciones, derivadas de esta adjudicación, incumplidas por parte del adjudicatario.

Dicha fianza no será devuelta al adjudicatario/a u ocupante, hasta que los servicios municipales comprueben el abandono del módulo de nave-nido por parte del adjudicatario u ocupante en la forma que indica el punto 5.c.

c) A la finalización del contrato, deberá revertir al Excmo. Ayuntamiento de La Roda, los módulos de naves-nido, en virtud el contrato establecido.

Además, el adjudicatario/a u ocupante deberá dejar libre y expedito de todo material, maquinaria o residuo y en el mismo estado en el que recibió el módulo de Nave-nido.

El plazo máximo, para el desalojo de la nave será de 15 días naturales a contar desde la finalización del contrato. Plazo de abandono, que sólo se puede ampliar por causas consideradas por el Ayuntamiento como de fuerza mayor, a un plazo improrrogable de 30 días naturales.

Sí el adjudicatario/a u ocupante no desaloja el módulo en el mencionado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione. Estableciéndose como cláusula de penalización una indemnización diaria a favor del Ayuntamiento de La Roda, de 50€ por día natural, independientemente de las acciones de desahucio que pudiera emprender el Ayuntamiento de La Roda.

Sí en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho o nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de La Roda.

d) Cumplir lo dispuesto por la legislación laboral en todos sus aspectos, incluidos los vigentes en materia de contratación laboral, normativa de riesgos laborales, y de seguridad social.

e) Pagar al Excmo. Ayuntamiento los precios correspondientes al arrendamiento en el importe y forma que se establezcan en el contrato.

f) El Ayuntamiento de La Roda podrá ejercer sus potestades de tutela e inspección y adoptar las medidas que estime necesarias. Para ello, el adjudicatario deberá proporcionar la información y documentación que se le requiera, prestando toda la colaboración que sea precisa.

En cualquier caso, el adjudicatario se compromete a presentar, durante el tiempo que dure el contrato de alquiler, y sus sucesivas prorrogas en caso de producirse, al Ayuntamiento de La Roda, antes del 31 de marzo de cada año las declaraciones fiscales del último trimestre del ejercicio anterior.

g) Correrá por cuenta del adjudicatario la suscripción de una póliza de seguro que cubra como mínimo los siguientes conceptos:

- Responsabilidad Civil, 300.000 €
- Inmueble, con una cobertura del 100% del mayor valor de los siguientes:
  - 50.000 € de valoración del continente.
  - La valoración del continente que realice la entidad aseguradora con la que se suscriba el seguro.

Debiendo presentar en el Ayuntamiento anualmente, copia de la póliza suscrita y de los recibos satisfechos.

h) La empresa o persona física alojada deberá cumplir cuanta normativa le sea aplicable por su forma jurídica y actividad desarrollada, ya sea en materia tributaria, laboral, de la seguridad social, incendios o cualquier otra legislación existente relacionada con su actividad.

i) Los/as adjudicatarios/as u ocupantes, deberán permitir las visitas de inspección que se ordenen en cualquier momento, a fin de comprobar el uso que se haga de los módulos de naves-nido, así como su estado de conservación.

j) El Excmo. Ayuntamiento de La Roda no estará obligado a responder de los daños y perjuicios ocasionados por casos fortuitos o por fuerza mayor, tales como humedades, escapes de agua o de gas, cortocircuitos, desprendimientos, etc., ni por los que puedan sufrir las personas o cosas en caso de incendio, robo y , en general, cualquier daño o accidente.

k) Las personas adjudicatarias se comprometen a cumplir la legislación vigente en materia de medio ambiente y, en especial, lo referido al tratamiento a los residuos industriales y aguas residuales. Para el cual podrán solicitar el asesoramiento de los técnicos de medio-ambiente del Ayuntamiento de La Roda.

## **ARTÍCULO 6. IMAGEN DE CONJUNTO**

6.1. La concepción armónica y estética de las Naves-nido debe ser respetada por todos los adjudicatarios u ocupantes de los módulos, quedando prohibida la realización por éstos de cualquier tipo de obra o modificación que rompa la imagen exterior de conjunto.

6.2. Los/as adjudicatarios/as u ocupantes podrán realizar obras en el interior de sus módulos únicamente cuando sea imprescindible para el desarrollo de su actividad. Deberán hacerlas a su costa, cumpliendo con la legalidad y contando con la autorización previa del Ayuntamiento de La Roda.

Una vez que concluya su estancia en el módulo deberán devolver el espacio en las mismas condiciones en las que fue cedido, a no ser que el Ayuntamiento de La Roda aceptara la recepción del espacio modificado.

Esos elementos no generarán derecho alguno a favor del adjudicatario/a u ocupante que abandona la nave.

## **ARTÍCULO 7. MANTENIMIENTO**

7.1. Los/as adjudicatarios/as u ocupantes deberán mantener en todo momento las superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

7.2. Los daños o desperfectos que la actividad del adjudicatario/a u ocupante cause en los elementos estructurales de los módulos de Nave-nido, en las instalaciones generales, o espacios cedidos, serán reparados por el Ayuntamiento de La Roda, que repercutirá íntegramente el coste en el adjudicatario/a u ocupante.

7.3. Los módulos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, en particular en lo referente a la evacuación de basuras

## **ARTÍCULO 8.- SALUBRIDAD Y SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

8.1. Los/as adjudicatarios/as y ocupantes se comprometen a respetar la legislación vigente en cuanto a salubridad y seguridad.

Queda prohibido introducir en los módulos de naves-nido materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que no estén autorizados por las normas legales o administrativas. En el caso de que la actividad empresarial de un/a adjudicatario/a u ocupante implicara la utilización de esas sustancias, será su responsabilidad la puesta en marcha de los protocolos de seguridad exigidos por la Administración competente y también asumir su coste.

8.2. Las instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentre en el módulo deberán ser mantenidos en buen estado de funcionamiento.

No se podrá arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos residuos de origen industrial que puedan perturbar el buen funcionamiento de las mencionadas instalaciones o contravenir la legislación vigente en cuanto a tratamiento de residuos industriales.

8.3. Cada adjudicatario/a u ocupante deberá equipar su local con las instalaciones para prevenir incendios de conformidad con los planes de seguridad y salud particular de su empresa, 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.

Las revisiones de los materiales contra incendios de cada módulo serán responsabilidad de cada adjudicatario u ocupante y a su costa.

## **ARTÍCULO 9. SEGURIDAD**

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

## **ARTÍCULO 10. RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **10.1 Tipificación de faltas, leves, graves y muy graves.**

- Se consideran faltas leves:
  - No mantener la limpieza de los módulos.
- Tienen la consideración de graves las siguientes faltas:
  - Depositar en el local materiales tóxicos o peligrosos sin notificarlo al Ayuntamiento.
  - No contratar los seguros obligatorios.
  - Cometer dos faltas leves.
  - Incumplir la normativa vigente en lo relativo a Licencia de Apertura del establecimiento.
  - Realizar ruidos excesivos y la generación de olores no autorizados y que perturben la actividad del resto de los adjudicatarios.
  - El impago del precio correspondiente a más de 3 meses de la cuota de arrendamiento.
  - Cargar por encima del límite y arrojar líquidos no permitidos a las canalizaciones o desagües.
- Serán consideradas faltas muy graves:
  - Utilizar el módulo de Nave-Nido para un negocio distinto al que viene recogido en el contrato.
  - La falsificación de documentación para el acceso a los módulos de Nave-nido.
  - La comisión de dos faltas graves.
  - El deterioro intencionado o negligente de los elementos del módulo de Nave-nido.
  - El impago del precio correspondiente a más de 6 meses o la reiteración en los impagos.
  - Realizar obras en los módulos de Nave-nido sin contar con la autorización del Ayuntamiento de La Roda.

### **10.2 Incoación y resolución del expediente sancionador. Órgano competente.**



El expediente sancionador se iniciará a petición de algún adjudicatario/a u ocupante, o de oficio por el Ayuntamiento de La Roda.

El procedimiento se iniciará con un informe del Concejal responsable del área, explicando los hechos ocurridos. Ese informe se remitirá al interesado que, en el plazo de quince días desde la notificación, podrá realizar las alegaciones que estime oportunas y deben ser registradas en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de La Roda.

El órgano competente, previo trámite de audiencia al interesado, resolverá el expediente, imponiendo en su caso las sanciones que estime oportunas de conformidad con el art. 10.4 y ofrecerá al interesado la posibilidad de plantear recursos, conforme al art. 10.3.

La resolución se notificará al interesado y abrirá el plazo para la presentación de recursos.

El órgano competente para la resolución de expedientes por faltas leves y graves, estará formado por tres concejales del grupo de gobierno y uno de cada grupo de la oposición. Los expedientes por falta muy grave serán resueltos por una comisión formada por tres concejales del grupo de gobierno, uno de cada grupo de la oposición, el Interventor y el Secretario del Ayuntamiento.

Las infracciones tendrán carácter reglamentario y serán sancionadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento, a no ser que puedan ser constitutivas de delitos tipificados como penales, en cuyo caso se suspenderá la tramitación del expediente, que se trasladará al orden jurisdiccional competente.

### **10.3. Las resoluciones del órgano competente pondrán fin a la vía reglamentaria y abrirán la vía de la jurisdicción correspondiente.**

Las resoluciones, que sobre faltas muy graves, tome el órgano competente, se podrán recurrir en primera instancia ante el propio órgano competente.

### **10.4 Sanciones.**

Las faltas leves se podrán sancionar con máximo de 200€, en función del trastorno causado a la actividad normal de los módulos de Naves-nido.

Las faltas graves con hasta 500€.

Las faltas muy graves con el pago de los desperfectos ocasionados y la resolución del contrato de arrendamiento y, consiguientemente, la expulsión de los módulos de naves-nido.

## **ARTÍCULO 11. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO**

El Excmo. Ayuntamiento de La Roda, en función del desarrollo de actividad diaria en los módulos de nave-nido, o de cualquiera otras circunstancias que pudieran concurrir podrá solicitar la modificación del presente Reglamento, en cualquier de sus apartados.

La aprobación de estas modificaciones requerirá la aprobación del Pleno del Ayuntamiento.

## **ARTÍCULO 12. LEGISLACIÓN APLICABLE**

Supletoriamente a este Reglamento, las relaciones entre los/as adjudicatarios/as u ocupantes y el Excmo. Ayuntamiento de La Roda estarán sujetas a lo dispuesto en los contratos de adjudicación y en la Legislación correspondiente.

Todos los adjudicatarios u ocupantes se someten al fuero de los Tribunales de La Roda.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

El presente Reglamento deroga el aprobado por acuerdo plenario de 30-10-2007 publicado en el B.O.P. de Albacete nº 11 de 28-1-2008.

\*\*\*\*\*

La Roda, Septiembre de 2011

-----

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Reglamento de Régimen Interno de los módulos de Naves-Nido de la Actuación Industrial El Salvador fue aprobado inicialmente por acuerdo plenario de 27-9-2011 y elevado a definitivo tras su publicación en el B.O.P. nº 140 de 30-11-2011 al no haberse presentado reclamaciones ni sugerencias.

La Roda, a 30 de noviembre de 2011  
EL SECRETARIO GENERAL