

PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

TÍTULO I DISPOSICIONS XERAIS

Artigo 1.- Obxecto Xeral

A presente Ordenanza ten por obxecto establecer o funcionamento do Viveiro de Empresas do Concello de Portomarin regulando o procedemento de adxudicación, a relación entre os beneficiarios e o Viveiro, as normas de réxime interno e o prezo.

Artigo 2.- Descrición do Viveiro de Empresas

O Viveiro de Empresas ten como finalidade contribuír á creación, e funcionamento, de iniciativas económicas que potencien e diversifiquen o tecido industrial e empresarial do polígono industrial e comercial de Portomarin, xerando riqueza e emprego na localidade.

Con este proxecto perséguese fomentar a creación de novas empresas, apoiando aos emprendedores, así como impulsar novos ámbitos de desenvolvemento de empresas xa existentes.

Este servizo fundaméntase en ofrecer, a través dun réxime de aluguer temporal, un espazo físico para o funcionamento do negocio e unhas instalacións comúns.

O Viveiro de Empresas, está situado no Polígono Industrial e comercial de Portomarin, ten unha superficie total de 396,86 m² e dispón de zonas comúns. O Viveiro de Empresas ofrecerá, polo menos, os seguintes servizos: 4 zonas, dunha superficie variable entre 51,57 m² e 146,86 m², e zonas comúns.

O servizo público de Viveiro de Empresas poderá ser xestionado directa ou indirectamente polo Concello de Portomarin, por calquera das formas admitidas polo Ordenamento Xurídico.

Artigo 3.- Beneficiarios

Poderán ser beneficiarios/as da cesión de uso dos locais aquelas persoas físicas ou xurídicas, que pretendan desenvolver unha actividade empresarial de carácter industrial dentro do ámbito de aplicación do Decreto 37/2015, do 12 de marzo, polo que se aproba o Regulamento do Rexistro Industrial de Galicia (artigo 3) a excepción do local número 2 que se deberá adicar especialmente a actividade de asesoramento empresarial.

Poderán acollerse no viveiro, empresas aínda non constituídas pero que prevexan facelo no prazo máximo de tres meses desde a resolución de acollemento no viveiro, ou empresas constituídas desde menos de 3 meses antes a data de solicitude de acollemento.

Será requisito indispensable ter domicilio social e fiscal no concello titular do viveiro e contar cun proxecto valorado economicamente, para desenvolver calquera das actividades anteriormente citadas, que sexa compatible coas características físicas dos locais e co fin ao que están destinados.

Estarán excluídos aqueles proxectos e actividades que prexudiquen dalgunha forma o espazo común, o medio ambiente ou o entorno local, dende un punto de vista técnico, social, económico e xurídico, así como aqueles que non sexan viables técnica, financeira e/ou economicamente ou poidan alterar a convivencia veciñal.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

Artigo 4.- Actividades excluídas do Viveiro de Empresas

Quedan excluídas todas aquelas actividades que prexudiquen o medio ambiente ou a contorna local, en concreto as seguintes:

- Actividades non admitidas polas ordenanzas municipais.
- Empresas non viables técnica e/ou economicamente.
- Actividades excluídas de conformidade co disposto no encabezamento deste artigo.
- Actividades que poidan considerarse perigosas, insalubres, nocivas ou que puidesen perturbar a actividade dos restantes ocupantes.
- De forma xeral, os cesionarios dos espazos non deben en forma algunha perturbar o ambiente do Viveiro mediante ruídos, vibracións, cheiros ou temperaturas ou calquera outra causa que poida afectar a producir molestias aos restantes ocupantes.

TÍTULO II SELECCIÓN, ADXUDICACIÓN E CONTRATO

Artigo 5.- Convocatoria

A selección dos beneficiarios poderase realizar por convocatoria pública conxunta, total ou parcial dos espazos do Viveiro, efectuada polo órgano competente para a súa resolución.

O órgano competente para a resolución dos procedementos de selección será a Xunta de Goberno Local do Concello de Portomarin.

As convocatorias conxuntas serán publicadas polo menos, no Boletín Oficial da Provincia de Lugo, no Taboleiro de Anuncios do Concello de Portomarin e na sede electrónica da páxina web municipal www.concellodeportomarin.es

Artigo 6.- Solicitudes

As solicitudes presentaranse nos modelos establecidos polo órgano competente para resolver o procedemento, que se poñerán ao dispor dos interesados, polo menos, no Concello de Portomarin e na páxina web municipal www.concellodeportomarin.es.

O prazo de presentación de solicitudes non será inferior a vinte días naturais dende a publicación das mesmas no Boletín Oficial da Provincia de Lugo.

As solicitudes deberán presentarse, xunto coa documentación requirida, no Rexistro do Concello de Portomarin ou por calquera dos medios e formas previstos previsto na Lei 39/2015 de 1 de outubro, de Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas.

Os solicitantes, ademais de acreditar as circunstancias de carácter administrativo pertinentes, deberán presentar o seu proxecto empresarial que comprenderá polo menos un plan de empresa.

Así mesmo, nas solicitudes deberá sinalarse, por orde de preferencia, o espazo para a que se opta.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

En caso de non estar dispoñibles os locais seleccionados, poñeranse ao dispor do adxudicatario os restantes, os que se optará por orde de prelación segundo baremo.

No caso das empresas que non comezasen a súa actividade, a data prevista de inicio non poderá superar de tres meses dende a data de notificación da adxudicación do local. En ningún caso se tramitaran as solicitudes nas que a data prevista de inicio supere o prazo indicado.

En caso de non coñecerse as datas deberase facer constar este compromiso no prazo dun mes para o inicio da actividade desde a adxudicación do local.

Así mesmo, o órgano competente poderá solicitar aos solicitante cantos documentos, datos e aclaracións sexan precisos para a correcta valoración do proxecto empresarial presentado.

Artigo 7.- Informe de Viabilidade

As actividades presentadas para desenvolver no Viveiro de Empresas serán valoradas polo grupo de estudo que se designe para o efecto. Devandito grupo de estudo emitirá un Informe motivado, non vinculante, sobre a viabilidade técnica e económica do proxecto que trasladará ao órgano competente para resolver a solicitude.

Artigo 8.- Selección

A selección de solicitudes, no caso de que exista concorrencia das mesmas, realizarase aplicando os seguintes criterios:

Criterios	Puntuación máxima
Viabilidade técnica e económica da actividade	5
Postos de traballo indefinidos xerados de veciño/as de Portomarin (1 punto/contrato)	5
Carácter innovador da actividade	3
Empresa nova	5
Empresa recente	3
Promotores en situación de desemprego	1

Artigo 9.- Resolución

O prazo máximo para resolver as solicitudes será de tres meses desde a presentación da solicitude ou dende o fin do prazo para presentar solicitudes das convocatorias conxuntas.

Transcorrido devandito prazo, os interesados poderán entender desestimadas por silencio administrativo as súas solicitudes.

En todo caso, as resolucións serán notificadas aos interesados, sen prexuízo das publicacións que procedan nas convocatorias conxuntas.

A resolución e a adxudicación de locais non substituirá de ningún xeito a solicitude e obtención, no seu caso, de todas as licenzas e autorizacións que sexan legalmente procedentes para a actividade para desenvolver.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

En ningún caso se poderá adxudicar máis de un local a un mesmo solicitante nin a empresas vinculadas.

Artigo 10.- Sinatura do contrato e ocupación

Unha vez notificada a adxudicación do espazo a un proxecto empresarial o adxudicatario subscribirá un contrato co Concello de Portomarin que conterà os dereitos e obrigacións de ambas as partes, e que desenvolverá o establecido nesta Ordenanza.

O prazo máximo para a firma do contrato de prestación de servizos será dun mes.

A ocupación do local adxudicado realizarase no prazo máximo dun mes desde a firma do contrato.

Artigo 11.- Duración do contrato

O prazo máximo do contrato será dun ano, transcorrido o cal, a empresa deberá abandonar o espazo cedido deixándoo libre e expedito, sen necesidade de requirimento especial e sen dereito indemnizador algún ao seu favor. Caso de que o abandono do local non o leve a cabo no tempo e forma descrito, o Concello poderá levar a cabo cantas actuacións sexan necesarias para proceder ao desaloxo.

Non obstante o disposto no apartado anterior, e coa fin de apoiar aquelas empresas que necesiten algún tempo máis para a consolidación do seu negocio, excepcional e xustificadamente, poderá incrementarse este prazo, ata un máximo de un ano máis, previa solicitude e fundamentación do interesado.

Esta será estudada polo órgano competente que será quen determine a necesidade de ampliación temporal da estancia no Viveiro, mediante resolución motivada.

A petición será formulada cunha antelación mínima de tres meses á conclusión do prazo inicialmente establecido.

As ampliacións do período de estancia formalizaranse mediante o oportuno anexo ao contrato suscrito inicialmente.

En ningún caso admitirase ás empresas unha estancia superior a dous anos incluída a prórroga.

Artigo 12.- Causas de resolución del contrato

Serán causas de resolución da adxudicación do local as seguintes:

- A quebra, concurso de acredores, suspensión de pagos ou quita e espera do empresario.
- A extinción da personalidade da sociedade ou falecemento do empresario individual.
- A falta de pagamento do prezo correspondente.
- O cesamento por parte da empresa da actividade durante máis de tres meses consecutivos.
- O incumprimento por parte do empresario autorizado para o uso dos locais de calquera das obrigacións derivadas das presentes normas e das que poidan establecerse no futuro.
- A renuncia por parte do empresario.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

- A non comunicación dos seguintes cambios: Administrador, Órganos de administración; Estatutos; domicilio social da actividade; obxecto social; IAE.
- De mutuo acordo, previa comprobación do cumprimento polo empresario das súas obrigacións contractuais.

TÍTULO III OBRIGAS DOS BENEFICIARIOS

Artigo 13.- Obrigas dos beneficiarios

Os beneficiarios deberán prestar garantía en metálico por importe equivalente a dúas mensualidades, do prezo establecido polo uso dos respectivos espazos.

Os espazos destinaranse única e exclusivamente ao proxecto empresarial para o que foron adxudicados.

Serán obrigacións do adxudicatario, polo menos as seguintes:

- Iniciar a actividade no prazo máximo de tres meses desde a data de outorgamento deste contrato, previa a obtención das licenzas e autorizacións necesarias para o seu exercicio.
- Ter domicilio social e fiscal no concello titular do viveiro.
- Satisfacer á súa exclusiva costa, as cargas, impostos e gravames que pesen sobre a actividade comercial que se desenvolva no local.
- Satisfacer as cotas obrigatorias á Seguridade Social das persoas empregadas no local e na actividade que alí se desenvolva.
- Abonar á súa costa os gastos derivados de obras de acondicionamento, usos, consumos e subministracións propios.
- Poñer ao dispor do Concello de Portomarin tanta documentación contable e administrativa lle sexa requirida, en especial o Balance e Conta de Explotación Anual, Imposto de Sociedades ou, no seu caso, Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas, para os efectos de poder comprobar o nivel de consolidación que vaia adquirindo a empresa e detectar posibles fallos de xestión que poidan impedir a marcha da empresa no Viveiro, unha vez concluído o período contractualmente acordado.
- Consentir as visitas de inspección que ordene o Concello de Portomarin, en calquera momento e no lugar obxecto do contrato, a fin de comprobar o uso que se faga do mesmo e o seu estado de conservación.
- Devolver o local ao Concello de Portomarin á finalización ou resolución contractual (pola causa que for) nas mesmas condicións de uso que o recibiu, salvando o uso normal e dilixente e o menoscabo por iso producido. Será responsable o empresario do uso negligente dos servizos obxecto do presente contrato. Todas as melloras realizadas polo empresario no local fóra pola causa que for, quedarán a beneficio do local sen dereito indemnizador a favor do empresario.
- Instalar e manter cos seus medios técnicos e económicos cantos equipamentos especiais sexan precisos para evitar evacuacións nocivas, tanto sólidas, líquidas como gasosas, á contorna exterior, que puidesen producirse pola súa actividade.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

En todo caso, a actividade que se desenvolva estará sometida á lexislación sectorial, especialmente urbanística e ambiental, de carácter estatal e autonómico.

- j. Subscribir unha póliza de responsabilidade civil a terceiros, por contía mínima de 60.000 euros, que deberá ter vixencia durante o período contractual. Se a contía dos danos excedese da cobertura do seguro, tal exceso sería de enteira responsabilidade do empresario. Anualmente o empresario estará obrigado a presentar ao Concello de Portomarin a copia da póliza de responsabilidade civil expresada no parágrafo anterior, así como a copia de pago do recibo da mesma.
- k. Comunicar ao Concello calquera variación de forma xurídica, delegación de poderes, cambios substantivos do paquetes de accións, ampliacións ou variacións do obxecto da sociedade, etc.

TÍTULO IV NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO DEL VIVERO

Artigo 14.- Identificación

1. Calquera persoa que acceda ou permaneza no Viveiro estará obrigada a identificarse e xustificar a súa presenza no mesmo.

2. Os usuarios/beneficiarios están obrigados a comunicar ao Concello a persoa ou persoas que forman parte de cada empresa.

Artigo 15.- Acceso ao Viveiro e custodia de chaves

1. Cada empresa adxudicataria dispoñerá dun xogo de chaves da porta principal de acceso ao Viveiro de Empresas e un mando a distancia do peche automático.

2. Así mesmo dispoñerán dun dispositivo para activar ou desactivar a alarma de seguridade.

3. Por razóns de seguridade e para a súa utilización en casos de emerxencia, os adxudicatarios do Viveiro deberán depositar unha copia das chaves de acceso os seus locais nas dependencias do Concello de Portomarin.

Artigo 16.- Modificación de estrutura e diseño.

1. Os usuarios das instalacións do Viveiro non poderán modificar as partes externas do seu local sen autorización previa por escrito.

2. O Concello de Portomarin destinará espazos ou soportes para a localización dos carteis identificativos das empresas do Viveiro de forma que estes intégrense no deseño da sinalización interior do edificio. A colocación de rótulos distintos dos aprobados ou calquera outra referencia aos diferentes locais do Viveiro non estará permitida nas fachadas, muros exteriores do mesmo, nin nas zonas comúns.

Artigo 17.- Limpeza de zonas internas.

A limpeza das zonas comúns do Viveiro é competencia das empresas adxudicatarias.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

Artigo 18.- Notificación de deficiencias.

É obrigación de calquera empresario ou usuario do Viveiro de Empresas, comunicar ao Concello calquera avaría ou deficiencia que se produza nas instalacións de uso común do recinto do Viveiro.

Artigo 19.- Responsabilidade de uso de instalacións.

1. O Concello de Portomarin non se fai responsable dos danos, prexuízos ou atentados contra a propiedade (incluídos roubos) que puidesen cometer persoas estrañas ao Concello contra os bens ou efectos das empresas.

2. O Concello de Portomarin non será nunca responsable dos prexuízos que puidesen sobrevir dun mal estado de conservación ou mala utilización das instalacións de cada local, con excepción das instalacións xerais e básicas do edificio.

Artigo 20.- Residuos

1. Residuos sólidos: toda empresa radicada no Viveiro está obrigada a clasificar os seus residuos e a depositalos separadamente nos contedores destinados para iso.

2. Residuos especiais: O adxudicatario dun local obrígase a concertar un contrato de evacuación de residuos especiais, non domésticos, no caso de que os houberse (toners, cartuchos, pilas, etc.)

Artigo 21.- Almacenaxe

Por motivos de seguridade prohíbese aos ocupantes das empresas instaladas depositar ou colocar xéneros e mercadorías en lugares e zonas comúns, invadindo total ou parcialmente corredores, accesos ou zonas de paso, tendo que estar estas sempre libres para o bo funcionamento do Viveiro.

Artigo 22.- Prohibicións e limitacións

As seguintes actividades e usos están expresamente prohibidos para os adxudicatarios do Viveiro:

- a) O uso de calquera material non permitido polas normas de Seguridade e Hixiene.
- b) Está prohibido exercer no Viveiro toda actividade que poida considerarse perigosa, insalubre, nociva ou que perturbe a actividade dos restantes ocupantes. O uso de cada espazo do Viveiro non debe implicar ningunha molestia anormal (aínda que for excepcional) en relación coas actividades proxectadas no mesmo.
- c) O uso de todo ou parte de calquera espazo do Viveiro como vivenda ou calquera outro uso non permitido.
- d) A práctica en calquera parte do Viveiro, de calquera profesión, comercio ou actividade non previstos no contrato de prestación de servizos ou autorizados previamente ou contrarios á moral, á orde pública ou os bos costumes, e á organización de calquera tipo de manifestacións políticas, sindicais e/ou relixiosas.
- e) De forma xeral, os cesionarios de éos espazos non deben en forma algunha perturbar o ambiente do Viveiro mediante ruídos, vibracións, cheiros, temperaturas ou calquera outra causa que poida afectar ou producir molestias aos restantes ocupantes.



PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

Artigo 23.- Infraccións

As accións ou omisións contrarias a este Regulamento terán o carácter de infraccións administrativas e serán sancionadas nos casos, forma e medida que nel se determine, a non ser que poidan constituír delitos ou faltas tipificadas ante leises penais, nese caso do órgano competente municipal pasará o tanto de culpa á orde xurisdiccional competente e absterase de seguir o procedemento sancionador mentres a autoridade xudicial non dite sentenza firme.

Artigo 24.- Clasificación

1. As infraccións a que fai referencia o apartado anterior clasifícanse en leves, graves e moi graves.

2. Terán a consideración de infraccións leves as cometidas contra as normas contidas nesta Ordenanza que non se cualifiquen expresamente como graves ou moi graves nos apartados seguintes.

3. Considéranse faltas graves a deterioración intencionada ou negligente dos elementos comúns do Viveiro.

4. Terán a consideración de moi graves a utilización do espazo para un uso diferente do concedido por este Concello, a falsificación de documentación, firmas, selos, datos relevantes para a súa incorporación ao Viveiro ou na súa relación posterior, o incumprimento das obrigacións económicas co Concello durante dous meses consecutivos ou tres alternos, o depósito no local de materiais perigosos, insalubres ou nocivos non permitidos pola correspondente licenza de apertura e a comisión de tres faltas graves.

Artigo 25.- Sancións

1. As infraccións leves sancionaranse con multa de gasta 150,00 €; as infraccións graves sancionaranse con multa de ata 400,00 € e/ou suspensión do dereito de utilización dos servizos comúns; e as infraccións moi graves sancionaranse con multa pecuniaria non inferior a 401,00 € e que non exceda de 1.000,00 € e/ou coa resolución do contrato de prestación de servizos.

2. Sen prexuízo do anterior, se se causou danos, o infractor deberá reparar estes e se non o fixese, o Concello poderá realizalo á conta do devandito infractor.

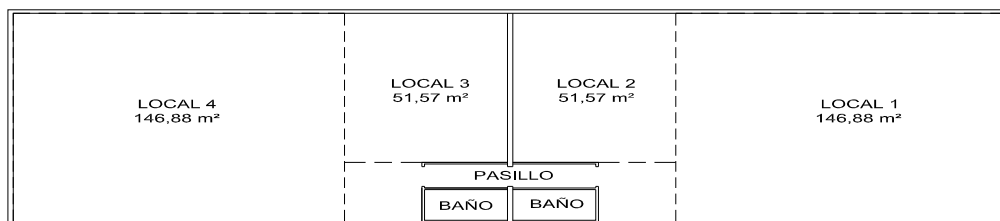


PROXECTO PARA CONSULTA PREVIA DA ORDENANZA REGULADORA DO VIVEIRO DE EMPRESAS NO CONCELLO DE PORTOMARIN

TÍTULO V PREZO

Artigo 26.- Establecemento do prezo

1. Establécese, como contraprestación ao uso dos espazos do Viveiro, os seguintes prezos:



ESPAZOS	SUPERFICIE (m2)	PRECIO	IVA (21%)	TOTAL/MES
LOCAL 1	146,88	182,07	38,23	220,30
LOCAL 2	51,57	63,92	13,42	77,34
LOCAL 3	51,57	63,92	13,42	77,34
LOCAL 4	146,86	182,07	38,23	220,30

2. O seu abono realizarase por períodos mensuais anticipados, dentro dos cinco primeiros días de cada mes, para o que, os obrigados ao pago poñerán ao dispor do Concello un número de conta corrente da que sexa titular a empresa ou o empresario individual, no seu caso, para os efectos do abono mediante domiciliación bancaria dos recibos emitidos polo Concello, correspondentes ao importe do prezo do local para o que foi autorizado o uso. Así mesmo, o Concello emitirá para o efecto as facturas pertinentes.

3. Se o inicio do servizo non coincidise co inicio da mensuralidade, abonarase a parte proporcional correspondente aos días efectivos de ocupación dese mes, continuándose nos seguintes co prazo normal previsto para o abono.

4. Transcorrido tal prazo sen verificarse o pago, a cantidade debida devvengará intereses de demora, ao tipo fixado pola Lei de Orzamentos do exercicio correspondente, ata o momento efectivo do pago, sen prexuízo da súa exhibibilidade pola vía de constrinximento.

Disposición final.-

A presente ordenanza entrará en vigor logo da súa publicación íntegra no Boletín Oficial da Provincia e teñan transcorridos os quince días a que fai referencia o artigo 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local.

