

ANUNCIO DE CONSULTA PREVIA

Proyecto de Reglamento de Funcionamiento y Procedimiento de cesión de uso de los espacios del complejo ALJARAFE CENTER de propiedad municipal.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, se somete a consulta previa el proyecto de Reglamento de Funcionamiento y Procedimiento de cesión de uso de los espacios del Complejo ALJARAFE CENTER, propiedad del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, con el objeto de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados anteriormente, durante el plazo de quince días a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A tal efecto se publica en web municipal, tablón de edictos electrónico y Portal de Transparencia, el texto del proyecto de Reglamento de Funcionamiento y Procedimiento de cesión de uso de los espacios del Complejo ALJARAFE CENTER.

El Alcalde



| | | | |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | E6dAyZqHkZcKqJ6kZpq/tA== | Estado | Fecha y hora |
| Firmado Por | Antonio Conde Sanchez | Firmado | 15/04/2024 12:55:14 |
| Observaciones | | Página | 1/1 |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/E6dAyZqHkZcKqJ6kZpq/tA== | | |



REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL COMPLEJO ALJARAFE CENTER, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE, Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN PATRIMONIAL DE LOS DISTINTOS ESPACIOS

Preámbulo

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe es propietario del denominado Complejo Inmobiliario Aljarafe Center. Dicho complejo está compuesto por distintos elementos de diversa naturaleza jurídica y funcional que requieren de una regulación por parte de la propiedad de estos.

El estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria contiene una serie de derechos y obligaciones regulados en textos legales de muy diversa índole (código civil, ley de propiedad horizontal, ley de arrendamientos urbanos, leyes urbanísticas...) que hacen aconsejable igualmente determinar normativamente cuestiones relativas al deber de conservación, la responsabilidad civil inmobiliaria, la responsabilidad civil locativa o las relaciones entre personas inquilinas.

La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas deben ajustarse a los principios:

- a) Eficiencia y economía en su gestión.
- b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.
- c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.
- d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

Por ello, igualmente se hace necesaria la creación de un sistema de especial de gestión de dichos activos patrimoniales, con el objetivo de no sacrificar ninguno de los principios reseñados.

El artículo 9 de la Ley 9/2017, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, al regular las relaciones jurídicas, negocios y contratos excluidos en el ámbito del dominio público y en el ámbito patrimonial, dispone que

“se encuentran excluidas de la presente Ley las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y los contratos de explotación de bienes patrimoniales distintos a los definidos en el artículo 14, que se regularán por su legislación específica salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley”.

Así como que

“quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.^a del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato

patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2”.

Esta remisión a la legislación patrimonial, nos lleva en primer lugar a la de carácter local, siendo de aplicación el artículo 92.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que establece que

“el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales. Será necesaria la realización de subasta siempre que la duración de la cesión fuera superior a cinco años o el precio estipulado exceda del 5% de los recursos ordinarios del presupuesto”.

Por su parte, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su artículo 107 que

“los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente”.

Esta regulación, conforme a la Disposición Final Segunda, tiene carácter básico.

La Disposición Adicional decimoquinta, por su parte, contempla la posibilidad de establecer sistemas especiales de gestión, al autorizar la constitución de acuerdos marco en los que se determinen las condiciones que han de regir las concretas operaciones de adquisición, enajenación o arrendamiento de bienes que se prevea realizar durante un período de tiempo determinado, tomando conciencia de la complejidad que representa la gestión de terminados activos patrimoniales de la administración.

Como consecuencia de lo expuesto resulta necesario abordar una regulación global del funcionamiento y del uso de las instalaciones propias de los edificios que componen dicho complejo, con el objetivo de adaptarlo a las circunstancias concurrentes, debiendo concretarse los usos del edificio, así como su adaptación al ordenamiento jurídico-público, al prestarse en el mismo, servicios de carácter público y otros de índole privada, así como un sistema de gestión de la concertación de operaciones acorde a los principios de eficiencia y economía en su gestión; eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos; publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes; e identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

TÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular la organización tanto del funcionamiento como de los usos del complejo ALJARAFE CENTER, excepto los que circunstancialmente se correspondan con su condición de sede de servicios administrativos municipales.
2. Tal regulación se establece en ejercicio de la potestad de autoorganización reconocida en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 2.

1. El complejo ALJARAFE CENTER es un equipamiento de titularidad municipal, sin perjuicio de su condición de sede administrativa, en tanto en cuanto algunos servicios y dependencias municipales puedan alojarse en el mismo.

Artículo 3.

1. Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe velar por el cumplimiento de lo previsto en el presente Reglamento y por el correcto funcionamiento de los servicios cuya regulación contempla.

2. Le corresponderá además, en el ejercicio de sus competencias, la resolución de cualquier tipo de conflicto que pueda surgir en el desarrollo de las funciones asignadas al edificio y sus equipamientos.

TÍTULO SEGUNDO

Equipamientos del complejo ALJARAFE CENTER

Artículo 4.

1. El complejo ALJARAFE CENTER, como ámbito espacial, cuenta con los siguientes elementos:

- Una plaza pública de 16.000 metros cuadrados.
- Un edificio comercial dividido en dos plantas con establecimientos comerciales y de restauración.
- Una torre de quince plantas destinadas a oficinas.
- Una torre de quince plantas que acoge un hotel de cuatro estrellas con 119 habitaciones.
- Entre ambas edificaciones en altura, y formando parte de ambas a través de la primera planta, se encuentra una planta a modo de bandeja de unión de las mismas diseñada como centro de negocios del complejo.
- Primer Nivel de sótano: 380 plazas para aparcamiento público del metro y 51 plazas para uso público para edificaciones de uso terciario.
- Segundo Nivel de sótano: 491 plazas.
- Tercer Nivel de sótano: 500 plazas.
- Intercambiador: Permite el estacionamiento simultáneo de 10 autobuses y 11 taxis, con uso de intercambiador de transportes que centralizase las escalas de los autobuses metropolitanos y taxis.
- Zona ajardinada sobre el intercambiador, que sirve de tránsito y unión con la pasarela al PISA.

2. Actualmente el complejo carece de división horizontal, por lo que la propiedad de este es única e indivisible.

Artículo 5.

El ayuntamiento se reserva la posibilidad de instalar en los locales de equipamientos o en las oficinas dependencias públicas de servicios municipales.

Artículo 6.

El resto de zonas, a excepción de las zonas de servicios comunes, requerirán para su uso y ocupación de las correspondientes autorizaciones y/o procedimientos administrativos que sean oportunos conforme a lo previsto en el presente Reglamento.

TÍTULO TERCERO

Personas usuarias

Artículo 7.

1. Se consideran personas usuarias del complejo ALJARAFE CENTER aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que accedan al mismo para hacer un uso legítimo de

sus equipamientos y/o servicios en los términos descritos en el presente Reglamento. En particular, se consideran personas usuarias del complejo ALJARAFE CENTER:

- (a) Las empresas o personas físicas o jurídicas, públicas o privadas alojadas en los módulos de oficina.
- (b) Las empresa o personas físicas o jurídicas, públicas o privadas alojadas en módulos de local comercial y/o locales de equipamiento.
- (c) Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que sean autorizadas al uso de determinados espacios en la forma y con las condiciones que se detallan en el presente Reglamento, así como aquellas que vayan a desarrollar actividades de interés general.
- (d) Delegaciones y Áreas municipales así como organismos autónomos, empresas municipales y otras entidades públicas empresariales del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- (e) Demás personas usuarias que accedan al uso puntual de los espacios y equipamientos del complejo ALJARAFE CENTER.

2. No tendrá la consideración de personas usuarias el personal al servicio del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe que preste sus servicios en el complejo ALJARAFE CENTER, ya sea laboral o funcionario.

3. Los diferentes usos de los que puedan ser objeto las instalaciones del complejo ALJARAFE CENTER quedarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa vigente y en particular, a lo previsto por el presente Reglamento a tales efectos.

CAPÍTULO I

Derechos de personas usuarias

Artículo 8.

Con carácter general, las personas usuarias tienen derecho a:

- (a) Recibir las instalaciones en buen estado de conservación y mantenimiento.
- (b) Hacer uso de los equipamientos y materiales necesarios para el desarrollo de la actividad o servicio autorizado siguiendo los procedimientos establecidos en el presente Reglamento.
- (c) Recibir la información que precisen sobre los servicios y actividades del edificio por parte del personal de este y, en su caso, por parte de las personas encargadas de desarrollar la actividad o el servicio requerido.
- (d) Conocer las normas y las obligaciones generales de uso del complejo ALJARAFE CENTER, así como los criterios que regulen los usos específicos con la antelación suficiente para poder asegurar el cumplimiento de estos en todos sus términos.
- (e) Confidencialidad de la información que se le solicite acerca del desarrollo de su proyecto o iniciativa empresarial.
- (f) Cualesquiera otros que les reconozca la normativa vigente.

CAPÍTULO II

Deberes de personas usuarias

Artículo 9.

Serán deberes de las personas usuarias:

- (a) Respetar las normas recogidas en el presente Reglamento y en las condiciones particulares de las autorizaciones que se concedan.
- (b) Hacer un uso adecuado de los equipamientos y recursos materiales del edificio, con el cuidado necesario para el buen funcionamiento de los mismos, evitando deterioros, desperfectos y daños en los mismos o perjuicios para los derechos de los demás personas usuarias.

(c) Comunicar cualquier incidencia, anomalía o deterioro al personal del edificio, así como cualquier incumplimiento del presente Reglamento que se detecte.

(d) Mantener limpio el entorno interior y exterior, sin que puedan almacenarse en las zonas comunes materiales, productos y desperdicios.

(e) No perturbar en forma alguna el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualesquiera otras causas que puedan afectar o producir molestias al resto de ocupantes.

CAPÍTULO III

Garantías de las personas usuarias

Artículo 10.

1. En caso de conflicto entre personas usuarias que ocupen espacios y/o utilicen los equipamientos y/o materiales del complejo ALJARAFE CENTER, la capacidad de decisión y arbitraje corresponderá a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

2. Con el objeto de garantizar los derechos de las personas usuarias del complejo ALJARAFE CENTER y optimizar los servicios que presta, se podrán realizar sugerencias y aportaciones, que se entregarán en los lugares y registros previstos en la legislación de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones.

TÍTULO CUARTO

Funcionamiento del complejo ALJARAFE CENTER

CAPÍTULO I

Acceso al edificio

Artículo 11.

Todas las personas que accedan al complejo ALJARAFE CENTER están obligadas a hacer un uso responsable de la infraestructura, instalaciones y materiales de este, estando obligadas al cumplimiento de las previsiones del presente Reglamento y de cuantas condiciones afecten al uso del edificio.

Artículo 12.

1. El acceso a los espacios se realizará conforme a las previsiones que se establecen en el presente Reglamento con sujeción a las condiciones que en cada caso sean autorizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Artículo 13.

No está permitido el acceso, uso y estacionamiento de vehículos en el interior del edificio así como el consumo de comidas y bebidas salvo en los espacios autorizados para ello.

Artículo 14.

No está permitido el acceso ni la manipulación de cuadros eléctricos, llaves de paso, sistemas de seguridad, sistemas de climatización, materiales, y en general, de cualquier elemento de la infraestructura e instalaciones salvo para las personas expresamente autorizadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Artículo 15.

Los medios de comunicación podrán tener acceso al complejo ALJARAFE CENTER con el previo conocimiento y permiso de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para dar cobertura informativa sobre actividades y servicios que en él se desarrollen u otros motivos que así lo aconsejen. Tanto en este caso como en el de realización de grabaciones, además de los permisos preceptivos, se deberá, en todo caso:

- (a) No interferir en el normal funcionamiento del edificio.
- (b) No afectar al horario de apertura y cierre del edificio.
- (c) No afectar a la intimidad de las personas, debiendo en su caso, contar con la autorización de la persona que vaya a ser filmada.
- (d) No suponer un riesgo para la seguridad del edificio y sus elementos o de las personas.
- (e) Garantizar el cumplimiento de la legislación vigente.

Artículo 16.

Cualquier evento que requiera alteración de las condiciones de acceso al complejo ALJARAFE CENTER deberá contar con el previo conocimiento y autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

CAPÍTULO II

Horarios

Artículo 17.

1. El complejo ALJARAFE CENTER se regirá por un horario de acceso a los edificios, garajes y elementos comunes al mismo de lunes a domingo durante las 24 horas, sin perjuicio de las particularidades horarias que se establezcan en cada módulo o actividad.

CAPÍTULO III

Uso de los equipamientos

Artículo 18.

1. Todas las personas usuarias del complejo ALJARAFE CENTER conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del presente Reglamento, se comprometen a cumplir la legalidad vigente.

2. En el uso de los equipamientos, instalaciones y materiales del complejo ALJARAFE CENTER, las personas usuarias o las personas designadas en su representación, se harán responsables del uso de estos, el cumplimiento de aforos y todas las normas de seguridad, actuando en consecuencia en caso de emergencia y asumiendo los planes de autoprotección que deberán conocer previamente. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, ni sus organismos autónomos, no asumirán ningún tipo de responsabilidad que derive de los incumplimientos anteriores.

Artículo 19.

Las personas usuarias asumirán la responsabilidad sobre el personal que desarrolle sus actividades y servicios en los espacios autorizados con independencia de la naturaleza jurídica de su relación, quedando eximido a este respecto el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de toda responsabilidad, así como sus organismos autónomos.

Artículo 20.

1. Las personas usuarias de los equipamientos, instalaciones y materiales del complejo ALJARAFE CENTER se responsabilizarán de las contingencias que se deriven de la utilización de los espacios y del desarrollo de las actividades autorizadas y, en su caso, asumirán las responsabilidades que pudieran derivarse por los daños y perjuicios causados a personas, enseres y bienes muebles e inmuebles propios o ajenos en los espacios y para las actividades autorizadas, incluidos desperfectos y robos, eximiendo expresamente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y sus organismos autónomos de toda responsabilidad.

2. El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe declinará toda responsabilidad que se plantee como consecuencia de las contingencias que se deriven del desarrollo de tales actividades.

Artículo 21.

La colocación de carteles, póster, rótulos o cualquier elemento deberá contar con el previo conocimiento y autorización de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Mairena del Aljarafe, no estando permitido en ningún caso el uso de materiales que dañen las instalaciones del edificio o su imagen.

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO I

Régimen de autorización de uso de espacios privativos

Artículo 22.

Procedimiento de concesión de arrendamientos

1. Corresponde a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe realizar la convocatoria para la presentación de solicitudes para la obtención de autorizaciones de ocupación de los espacios destinados a la actividad de empresas y/o autónomos, tanto módulos de locales comerciales como de oficina, pudiendo establecerse una convocatoria conjunta o específica para cada modalidad de uso descrita o para cada módulo concreto.
2. El procedimiento se realizará mediante convocatoria en régimen de concurrencia, con los requisitos que se regulan a continuación.
3. La convocatoria será objeto de publicación en el Tablón de Edictos Electrónico del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
4. Todos los inmuebles que queden vacantes tras dicha convocatoria, serán objeto de adjudicación por orden de entrada en el registro de la Gerencia Municipal de Urbanismo de la solicitud correspondiente, durante el período comprendido en el año natural siguiente a la misma.

Artículo 23.

1. Las solicitudes se presentarán dirigidas al Excmo. Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y deberán adjuntar la siguiente documentación:

- (a) Solicitud debidamente cumplimentada y firmada por el solicitante según modelo normalizado que se acompañe a la convocatoria.
- (b) Acreditación de la personalidad del solicitante mediante fotocopia compulsada del DNI en vigor, si es persona física, o CIF si es persona jurídica.
- (c) Acreditación de la personalidad del representante, si es persona jurídica.
- (d) Certificado en vigor de hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones frente a la Seguridad Social y Agencia Tributaria.
- (e) En caso de que el solicitante sea una sociedad deberá acompañar fotocopia compulsada de la escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil, o en su caso Registro administrativo correspondiente.
- (f) Especificación del espacio sobre el que se solicita ocupación.
- (g) Oferta económica.
- (h) Resto de documentación exigida en la convocatoria.

2. Los interesados podrán presentar solicitudes de participación tanto a la convocatoria para el uso de módulos de oficina como a la convocatoria para el uso de los locales comerciales, estableciéndose la compatibilidad entre ambas.

Artículo 24.

1. Con carácter anual la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe instruirá los procedimientos de autorización de ocupación mediante arrendamiento para uso distinto de vivienda, de conformidad a los criterios que se exponen a continuación.

2. El precio vendrá determinado por el que se contenga en la tasación de los inmuebles en régimen alquiler que realice empresa debidamente autorizada para ello o en informe de tasación emitido por técnico de la administración municipal.
3. En dicho precio no se incluirá los gastos comunes de mantenimiento del complejo inmobiliario, que serán fijados por la Gerencia Municipal de Urbanismo en la convocatoria anual que se realice. Conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos el pacto del gasto de contribución a gastos comunes por metro cuadrado deberá constar por escrito a la fecha del contrato.
4. La Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo será la Comisión que informe las distintas solicitudes, realizando la propuesta de adjudicación, una vez recabados los informes pertinentes.
5. Cualquier circunstancia no prevista en el presente Reglamento o en la convocatoria de espacios disponibles será resuelta por esta Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Artículo 25.

Los solicitantes que hayan obtenido autorización para el uso de los espacios deberán aceptar expresamente la autorización concedida, el cumplimiento de las normas de funcionamiento, así como el inventario donde se relacionen los bienes muebles básicos con los que está dotado cada uno de los espacios autorizados y que se ponen a disposición de los beneficiarios. Esta aceptación deberá producirse en el plazo máximo de diez días hábiles que se computarán a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución del procedimiento, siendo condición previa al inicio de la ocupación del espacio autorizado. Transcurrido dicho plazo, decaerá la solicitud, pudiendo realizar la llamada al siguiente interesado en el orden de prelación.

Artículo 26.

Cada convocatoria establecerá los criterios de valoración de ofertas, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

- (a) Precio ofertado, que suponga mejora del precio de licitación de partida.
- (b) Número de metros cuadrados solicitado, al tener preferencia la implantación en plantas completas.
- (c) Período de contratación solicitado, valorándose los arrendamientos de mayor duración.
- (d) Criterios de carácter medioambiental, prevención de riesgos laborales y de calidad.
- (e) Criterios de carácter social.

CAPÍTULO II

Régimen de autorización del aparcamiento rotatorio

Artículo 27.

1. La utilización del aparcamiento rotatorio no será objeto de autorización de ninguna clase, manteniéndose su funcionamiento en los mismos términos que actualmente se está prestando, sin perjuicio de que se pueda modificar la forma de prestación del servicio.
2. El pago deberá realizarse a través de los dispositivos electrónicos existentes y mediante tarjeta de crédito. Se procurará la habilitación de otros sistemas de pago a través de dispositivos electrónicos y aplicaciones móviles que faciliten la gestión de cobro.
3. El precio del día completo tendrá una bonificación, teniendo un tope máximo respecto del importe total que supondría la suma de todas las horas de estacionamiento.
4. La contratación de abono mensuales se someterá a los mismos trámites que el arrendamiento de espacios anteriormente regulados.
5. Los arrendamientos de espacios privativos correspondientes a locales comerciales, equipamientos u oficinas conllevarán la cesión de dos abonos mensuales en el aparcamiento rotatorio por cada fracción completa de 50 metros cuadrados de alquiler.

CAPÍTULO III

Régimen de autorización de espacios comunes

Artículo 28.

1. Toda solicitud de ocupación de zonas comunes del complejo inmobiliario, por parte de particulares, deberá ser objeto de autorización por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
2. Todas aquellas actividades que directa o indirectamente sean promovidas por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, deberán ser autorizadas por el área correspondiente, debiendo ser notificadas a la Gerencia Municipal de Urbanismo con una antelación mínima de diez días hábiles.
3. Será de aplicación la Ordenanza Fiscal relativa a la ocupación privativa del dominio público vigente en el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

CAPÍTULO IV

Incumplimiento de obligaciones

Artículo 29

1. La infracción por parte de las personas usuarias de las prohibiciones instituidas en los apartados anteriores, así como el incumplimiento de la obligación de pago por dos meses consecutivos serán causa justificativa de la inmediata resolución del Contrato, con la obligación de abonar la totalidad de las rentas y cantidades asimiladas a la misma que quedaran pendientes de satisfacer entre la fecha de la resolución y la del cumplimiento del término de la duración obligatoria, con independencia de la indemnización de daños y perjuicios a la que, en su caso, podría tener derecho el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe como consecuencia de tal incumplimiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

En los contratos de arrendamiento vigentes en los que se establecieron prórrogas anuales, en atención a las especiales circunstancias derivadas de la anterior administración concursal del Complejo Inmobiliario, se reconoce el derecho al arrendatario de optar por ejercer el derecho a dichas prórrogas hasta un período de cinco años a contar desde el siguiente vencimiento del contrato a partir de la entrada en vigor del presente reglamento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

Hasta que se produzca la oportuna modificación de la ordenanza fiscal para el establecimiento de precio público correspondientes a las tarifas del aparcamiento rotatorio del complejo inmobiliario, se acogen las actuales tarifas de este.

Dichas tarifas son las siguientes.

- (a) 0,025 cents./min
- (b) 3,00 €/día
- (c) Abonos mensuales para empresas:
 - a. 50 € (más IVA)/mes completo/24 horas
 - b. 30 € (más IVA)/lunes a viernes/7:30 h. a 16:30 h. ó 15:30 h. a 22:30 h.
- (d) Abonos mensuales para particulares:
 - a. 50 € (IVA incluido)/mes completo/24 horas
 - b. 30 € (IVA incluido)/lunes a viernes/7:30 h. a 16:30 h. ó 15:30 h. a 22:30 h.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Los contratos de arrendamientos a suscribir, conforme a las convocatorias anteriormente reguladas, serán los que se adjuntan como anexo al presente reglamento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Los espacios privativos ocupados mediante contrato de arrendamiento que lleguen a su extinción por agotamiento de las prórrogas máximas establecidas en este reglamento y sean objeto de nueva convocatoria anual serán objeto del ejercicio del derecho de tanteo y retracto de su actual ocupante con objeto de concertar nuevo contrato de arrendamiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente regulación entrará en vigor conforme a las previsiones contenidas en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local.