



Ordenanzas municipales

## Ordenanza de Mercados de Distrito

**Marginal:** ANM 2003\11

**Tipo de Disposición:** Ordenanzas municipales

**Fecha de Disposición:** 27/03/2003

**Publicaciones:**

- BO. Ayuntamiento de Madrid 29/05/2003 num. 5549 pag. 1973-1980
- BO. Comunidad de Madrid 30/04/2003 num. 101 pag. 91-101

**Rectificaciones:**

- BO. Comunidad de Madrid 30/05/2003 pag. 85

**Afectada por:**

- Derogado Ordenanza de Mercados Municipales de 22 de diciembre de 2010, BOAM núm. 6340, de 30 diciembre 2010, págs 7- 28 ANM 2010\62

**Afecta a:**

- Deroga a Ordenanza Municipal de 30 abril 1999, BAM núm. 5341 de 3 junio 1999, págs. 1455-1461. ANM 1999\30



## **CAPITULO I . PRESCRIPCIONES GENERALES**

### **Artículo 1 . Concepto**

1. El Mercado de Distrito es el Centro en el que se agrupan establecimientos minoristas de la alimentación y otros usos que, con la denominación de locales comerciales, tiendas exteriores y pequeños y medianos comercios, se encuentran instalados en edificio exento y exclusivo con servicios comunes y sujeto a las demás condiciones establecidas en esta Ordenanza.

### **Artículo 2. Naturaleza del servicio**

1. Los Mercados de Distrito por su naturaleza de servicio público no podrán ser instalados sin la correspondiente autorización del Ayuntamiento, previo el oportuno estudio de viabilidad comercial de la zona de su ubicación, y su construcción y gestión se realizará por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

2. Si, acordada la construcción de un Mercado de Distrito en el lugar en que éste hubiere de ubicarse no existiera ningún solar de propiedad municipal, el Ayuntamiento realizará los actos jurídicos necesarios para la adquisición del solar destinado a tal fin.

3. Los Mercados de Distrito ostentarán un nombre que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y que procurará corresponder a la denominación tradicional o representativa de la barriada de su emplazamiento.

### **Artículo 3 . Marco jurídico**

En el caso de que se acuerde la necesidad de construir un Mercado de Distrito en régimen de concesión administrativa, se regirá por la legislación vigente en la materia, por lo establecido en esta Ordenanza y por las disposiciones específicas que para cada caso concreto se contengan en los pliegos de condiciones de la concesión.

### **Artículo 4 . Estudio de viabilidad**

Todos los Mercados de Distrito deberán realizar un estudio de viabilidad comercial que se actualizará al menos cada cinco años.

Este documento deberá contener al menos los siguientes apartados:

- 1) Descripción del edificio y sus instalaciones
- 2) Análisis del entorno:
  - a) Urbanístico
  - b) Socio - económico
- 3) Análisis de la situación del Mercado de Distrito (Económica, Comercial, etc...)
- 4) Propuesta de soluciones
  - a) Descripción de las soluciones
  - b) Cálculo de costes y financiación de cada una de las propuestas
  - c) Fases de ejecución
  - d) Planos

### **Artículo 5. Normativa**

A todos los establecimientos de los Mercados de Distrito les serán de aplicación las prescripciones comprendidas en las Ordenanzas municipales y demás disposiciones vigentes que las regulen, según la actividad que en ellos se

ejerza.

## **CAPITULO II . CONDICIONES TECNICAS**

### **Artículo 6.** Condiciones Técnicas

Los Mercados de Distrito de nueva creación, que deberán atenerse a las condiciones básicas establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, dispondrán del número de plantas necesarias para satisfacer las necesidades que aconseje el estudio de viabilidad comercial.

### **Artículo 7.** Depósito de basuras

Los Mercados de Distrito dispondrán de un contenedor autocompactador para el depósito de basuras, que se retirará con la frecuencia necesaria. El autocompactador estará ubicado en un recinto que deberá ser accesible al vehículo encargado de efectuar su recogida. Dicho recinto reunirá las condiciones que reglamentariamente estén vigentes en la fecha de su construcción.

En caso de que dicho recinto no sea accesible al equipo de transporte, se evacuarán los residuos mediante recipientes herméticos normalizados, con trituración previa de los mismos mediante una máquina adecuada para reducir el volumen de embalajes y otros elementos de baja densidad. Los recipientes se sacarán del recinto y se pondrán en un punto accesible al paso del camión recolector según los horarios establecidos en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

### **Artículo 8 .** Superficie y distribución de los establecimientos

1. En las plantas comerciales del Mercado de Distrito se instalarán exclusivamente establecimientos comerciales.
2. Los locales comerciales de alimentación tendrán una superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados. De la superficie de cada local comercial se destinaran como mínimo cuatro (4) metros cuadrados a la instalación de un almacén, o de una cámara frigorífica según sea la actividad que se ejerza.
3. Cuando se trate de locales comerciales polivalentes de alimentación las dimensiones mínimas serán dobles de las anteriores.
4. Cuando la actividad que se ejerza necesite la instalación de zona de horneado, obrador o zona de envasado, las dimensiones mínimas del local comercial deberán ser de treinta (30) metros cuadrados si es monovalente y cuarenta y ocho (48) metros cuadrados si es polivalente.
5. En todo caso el Mercado dispondrá de cámaras frigoríficas independientes para carnes, frutas y verduras, pescados, aves y huevos y caza, con las condiciones técnicas que imponga la normativa vigente.
6. Las tiendas exteriores no podrán estar comunicadas con el interior del Mercado. No obstante, cuando en las tiendas exteriores no se ejerza actividad comercial alguna, podrán instalarse en ellas nuevos servicios que faciliten el acceso y movilidad de personas al Mercado. El acuerdo que para ello se adopte se ajustará a lo previsto en el artículo 38 de esta Ordenanza.
7. Los pequeños comercios minoristas son establecimientos cuya superficie de venta es menor o igual a 120 m<sup>2</sup> en comercio alimentario o 500 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

Los medianos comercios minoristas son establecimientos cuya superficie de venta es menor o igual a 750 m<sup>2</sup> en comercio alimentario o 2.500 m<sup>2</sup> en comercio no alimentario.

## **CAPITULO III . NORMAS DE FUNCIONAMIENTO**

### **Artículo 9.** Reglamento de Régimen Interior

Como complemento de las disposiciones de esta Ordenanza y como consecuencia de las especiales características de su instalación, cada Mercado de Distrito tendrá su propio Reglamento de Régimen Interior, que

deberá ser elaborado conjuntamente por el concesionario y la representación de los usuarios de los establecimientos, y aprobado por el Concejal de los Servicios de Comercio.

**Artículo 10.** Mezcla comercial

1. Del total de la superficie de los establecimientos del Mercado de Distrito el 65% como mínimo deberá ser destinada necesariamente al comercio minorista de la alimentación. El número de establecimientos dedicados a cada especialidad de venta se establecerá de acuerdo con las circunstancias que en cada caso establezca el estudio de viabilidad comercial.

2. Las tiendas exteriores si las hubiere no podrán dedicarse al comercio minorista de la alimentación.

**Artículo 11.** Horario

1. El Mercado de Distrito deberá encontrarse abierto durante las horas necesarias que permitan cumplir el horario comercial fijado en la normativa que regula esta materia.

2. El horario de apertura y cierre para la prestación de los servicios propios del Mercado de Distrito (entrada de género, limpieza, carga y descarga, etc.) será fijado por el Concesionario con el acuerdo mayoritario de los adjudicatarios de los establecimientos expresado en Junta General.

3. El periodo de vacaciones anuales será fijado por el concesionario previo acuerdo mayoritario de todos los adjudicatarios de establecimientos, expresado en Junta General.

**Artículo 12 .** Tablón de anuncios

En los Mercados de Distrito habrá necesariamente a la vista del público, un Tablón de anuncios en el que se expondrá el calendario y horario de apertura y cierre y cuantas disposiciones, notas y avisos sean de interés. También estarán expuestos al público, con carácter permanente, un cartel informativo de la existencia de hojas de reclamaciones y los planos de las plantas comerciales con la numeración y destino de los establecimientos a escala 1/100.

La información del calendario y horario de apertura y cierre deberá figurar en sitio visible, tanto en el interior como en el exterior, incluso cuando este cerrado el Mercado.

**Artículo 13.** Inspecciones técnicas e higiénico-sanitarias

En los Mercados de Distrito los Servicios Municipales competentes efectuarán las inspecciones necesarias para asegurar el buen estado de la edificación y de sus instalaciones y el cumplimiento de la normativa vigente en materia higiénico-sanitaria y de consumo.

**Artículo 14.** Limpieza

En los Mercados de Distrito se dispondrá lo necesario para la limpieza continua y escrupulosa de los espacios comunes así como para la limpieza diaria de cada establecimiento.

**Artículo 15 .** Publicidad

1. En los Mercados de Distrito se permitirá al Concesionario la realización de Campañas Publicitarias en cualquier tipo de soporte (gráfico, audiovisual, etc.), quedando expresamente prohibido el uso de altavoces, el voceo, y los procedimientos que puedan afectar a la limpieza y a la buena imagen del Centro.

2. Los ingresos obtenidos por la realización de campañas publicitarias se destinarán, previo acuerdo mayoritario de los adjudicatarios de establecimientos, a los fines que a continuación se enumeran con el siguiente orden de prioridad:

- Mejora del edificio, las instalaciones y los servicios del Mercado.
- Cursos de formación para los industriales.



- Integración en la Cuenta de Resultados del correspondiente ejercicio económico.

**Artículo 16 .** Hoja de Reclamaciones

1. En los Mercados de Distrito y bajo la custodia del Jefe o Administrador del mismo, existirán hojas oficiales de reclamaciones a disposición de los consumidores con el fin de garantizar el derecho de los mismos a reclamar. Cumplimentadas las hojas de reclamaciones, el Jefe o Administrador procederá a la revisión y tramitación de las mismas según lo establecido en la normativa vigente.
2. En los Mercados de Distrito y bajo la custodia del Jefe o Administrador del mismo habrá una báscula de repeso contrastada para efectuar comprobaciones de los artículos adquiridos.
3. En las entradas y en el Tablón de anuncios de los Mercados de Distrito habrá una inscripción visible con el siguiente texto: "En este Mercado existen Hojas de Reclamaciones y una báscula de repeso a disposición del público. Para su utilización dirigirse a las oficinas del Mercado." Asimismo existirán carteles anunciando la prohibición de acceso de animales al Mercado, excepto perros guía de invidentes y recordando a los usuarios que traten las instalaciones del mismo con el mayor cuidado y esmero.
4. Los Jefes o Administradores de los Mercados de Distrito deberán remitir a la Junta Municipal de Distrito correspondiente y al Presidente de la Asociación de Comerciantes del mismo las reclamaciones anotadas en las Hojas antes de transcurrir veinticuatro horas de haberse producido aquellas. Podrán ser revisadas en cualquier momento por funcionarios dependientes de la inspección municipal.

**Artículo 17 .** Aparcamiento

1. El aparcamiento se dedicará a uso exclusivo de los usuarios consumidores del Mercado durante el horario comercial.

Fuera del horario comercial podrá dedicarse para uso de rotación quedando incomunicado con el interior del Mercado.

2. Se reservará en el aparcamiento una plaza para los Servicios Municipales.

**CAPITULO IV . ADJUDICATARIOS**

**Artículo 18.** Adjudicación de locales

1. La adjudicación de los locales de todo nuevo Mercado de Distrito se efectuará mediante subasta pública, convocada al efecto a propuesta del Concejal de los Servicios de Comercio.
2. En los Mercados de Distrito de nueva creación, el precio tipo para la subasta de locales vendrá determinado por los gastos de instalación de cada uno de estos, incluyendo la parte de obra de fábrica correspondiente a los mismos, con independencia del edificio del Mercado y sus instalaciones generales, tales como estructura, cubiertas, saneamientos, conducciones de agua, electricidad, aire acondicionado, protección acústica, etcétera.
3. En el caso de Mercados de Distrito construidos en régimen de concesión, el exceso del remate sobre el precio tipo de licitación se distribuirá a partes iguales entre el Ayuntamiento y el concesionario.
4. Si efectuada la primera subasta quedasen sin adjudicar locales, se efectuará una segunda, tras la cual los locales vacantes se podrán adjudicar directa y libremente por el concesionario.
5. La adjudicación de los almacenes individuales se efectuarán mediante subasta pública por el mismo procedimiento señalado en los apartados anteriores, y a la que exclusivamente podrán concurrir los que resulten titulares de establecimientos, de modo que el cese en aquella titularidad suponga automáticamente la vacante del almacén o almacenes que tuvieran adjudicados.

**Artículo 19.** Contratos

Una vez adjudicados los establecimientos del Mercado, concesionario y adjudicatario suscribirán un contrato de



ocupación, semejante al modelo que figure en el anexo correspondiente al Pliego de Condiciones que rija la subasta pública a que se refiere el artículo anterior. Este contrato no tendrá validez sin el visado del Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente.

**Artículo 20 . Tarifas ordinarias**

1. Los derechos por ocupación de los establecimientos de los Mercados de Distrito de gestión municipal se establecerán en las Ordenanzas de Exacciones Municipales y su abono se efectuará en la forma que en dichas Ordenanzas se determine.
2. La totalidad de los ingresos obtenidos por la explotación de la Concesión Administrativa de los Mercados de Distrito (tarifas ordinarias, recuperación de consumos, ingresos financieros, etc.), no podrá superar en ningún caso los gastos totales necesarios para el funcionamiento del Mercado.
3. Tendrán la consideración de gastos, todos los que se produzcan en cada ejercicio para el normal funcionamiento del Mercado, así como los prefijados en los Pliegos de Condiciones de la Concesión Administrativa del Mercado de Distrito (Canon municipal, amortización y en su caso beneficio industrial).
4. Las tarifas que se fijen en los pliegos de condiciones de la subasta de adjudicación de establecimientos tendrán un carácter provisional y su revisión tendrá lugar una vez transcurridos seis meses desde la fecha de apertura, siempre y cuando el Mercado esté ocupado en un 90% de su capacidad.
5. Durante la vigencia de la concesión, el concesionario percibirá de los usuarios de los establecimientos del Mercado de Distrito, por meses anticipados, la tarifa de ocupación asignada a los mismos, teniendo a su disposición el ejercicio de la vía de apremio, a cargo de los Agentes Ejecutivos de la Corporación para hacer efectivo los adeudos de aquellos por su obligada prestación.
6. La oficina de la Asociación de Comerciantes del Mercado está exenta de pago de derechos de ocupación. Serán de su cuenta los gastos de su mantenimiento, conservación, suministros y utillajes necesarios para su funcionamiento.

**Artículo 21. Tarifas de ocupación de aparcamiento**

Las tarifas que el Concesionario solicite por ocupación de las plazas de aparcamiento serán fijadas siguiendo para su cálculo los criterios establecidos en el artículo 20 de esta Ordenanza pero de manera independiente a las de los establecimientos del Mercado.

**Artículo 22 . Revisión de tarifas**

1. Las tarifas ordinarias de los establecimientos del Mercado de Distrito se revisarán en los supuestos contemplados en la normativa vigente, tramitándose como máximo una variación por año.

Si se pretende que la entrada en vigor de la revisión de tarifas, se produzca el uno de enero del año en curso, la solicitud deberá realizarse en el primer semestre de ese año.

2. Los datos y documentos necesarios para tramitar el correspondiente expediente de revisión de tarifas son los siguientes:

- Solicitud indicando los motivos que originan la variación, la magnitud de la misma y su fecha de entrada en vigor.
- Acta de la Asamblea en la que se haya acordado la magnitud de la variación solicitada.
- Lista de tarifas vigentes en el momento de la solicitud.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio económico anterior, acompañada de los correspondientes justificantes documentales de ingresos y gastos que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

**Artículo 23 . Tarifas especiales**



1. Para la financiación de la mejora en el edificio, en las instalaciones o en los servicios del Mercado de Distrito, el Concesionario solicitará de los Servicios Municipales de Comercio la aprobación de una tarifa especial.
2. La tarifa especial tendrá únicamente vigencia por el periodo de tiempo que se autorice y que coincidirá, con el necesario para recaudar la totalidad de los fondos que se requieran para la financiación del importe total de la mejora objeto de la tarifa especial.
3. Los gastos recurrentes que genere la mejora realizada serán considerados como gastos de explotación cubriéndose mediante la correspondiente tarifa ordinaria.
4. Los datos y documentos necesarios para tramitar el correspondiente expediente de tarifas especiales son los siguientes:
  - Acta de la Asamblea en la que se aprobó la realización de la mejora.
  - Solicitud indicando los motivos que originan la necesidad de implantar una tarifa especial, su cuantía global, periodo de duración y criterio de reparto.
  - Listado con la distribución del importe total de la tarifa entre los distintos establecimientos.
  - Presupuestos de la obra o servicio a realizar, con la obligación de aportar las correspondientes facturas una vez realizada la mejora que motivó la tarifa especial.

**Artículo 24 . Obligaciones de los adjudicatarios de establecimientos**

Serán obligaciones de los adjudicatarios de los establecimiento del Mercado de Distrito:

- a) Abonar las tarifas que tenga asignado el establecimiento.
- b) Mantener abierto el establecimiento debidamente abastecido y con personal que atienda al público, salvo autorización previa del Jefe o Administrador del Mercado o causa de fuerza mayor.
- c) Conservar y en su día devolver el local en perfectas condiciones y en caso contrario, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan al Ayuntamiento, si éste gestiona directamente el Mercado o al Concesionario del mismo. Dichos desperfectos serán determinados, en caso de disconformidad, por el Técnico que designe el Ayuntamiento.
- d) No utilizar los tabiques y el techo del establecimiento, así como del almacén o cámara frigorífica, para colocar o colgar en ellos mercancías y objetos de ninguna clase que por su excesivo peso, naturaleza o dimensión pueden originar roturas, desperfectos y menoscabo en general.
- e) No usar los pasillos del Mercado, ni parte alguna fuera del establecimiento, para el depósito, colocación o exposición de mercancías, ni utilizar para el emplazamiento del rótulo de la actividad, otro sitio que el destinado especialmente para esta finalidad.
- f) Mantener en perfecto estado de funcionamiento todas las instalaciones del establecimiento siendo de su cuenta los gastos de mantenimiento y reparación.
- g) Consentir en el establecimiento así como en el almacén o cámara frigorífica las reparaciones que exija el servicio del Mercado y permitir el acceso necesario para la conservación y creación de servicios comunes.
- h) Observar la diligencia debida en sus relaciones con el Concesionario y demás titulares de establecimientos respondiendo de las infracciones cometidas y daños causados.
- i) Respetar todas las medidas que el Jefe o Administrador del Mercado disponga para el mejor orden y servicio del mismo.
- j) Cumplir inexcusablemente todas las condiciones y prescripciones establecidas en esta Ordenanza, en el Reglamento de Régimen Interior del Mercado y en las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones legales y



reglamentarias vigentes que le fueran de aplicación por razón de la actividad que se ejerza en el establecimiento.

**Artículo 25 .** Declaración de vacante

1. Previa instrucción del oportuno expediente, se procederá por el Concejal de los Servicios de Comercio, a la declaración de vacante de los locales del Mercado de Distrito por alguna de las siguientes causas:

- a) Por renuncia voluntaria del titular a seguir ejerciendo la actividad correspondiente.
- b) Cuando sin causa debidamente justificada y sin haber sido comunicada previamente al Jefe o Administrador del Mercado de Distrito, los establecimientos permanezcan cerrados o incumplan lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ordenanza durante el plazo de dos meses, aunque se hallen al corriente de pago de los derechos establecidos.
- c) Cuando los establecimientos estén totalmente desabastecidos o desatendidos por periodos de tiempo superior a un mes sin causa que lo justifique.
- d) Cuando el titular de cualquier establecimiento adeude un mínimo de dos mensualidades de tasas, tarifas o demás obligaciones económicas con el Centro.
- e) La reiteración en altercados graves que produzcan escándalo dentro del Mercado de Distrito o el desacato a las órdenes emanadas de la autoridad municipal.
- f) Cuando el titular incumpla reiteradamente las obligaciones establecidas en esta Ordenanza o en el Reglamento de Régimen Interior del Mercado de Distrito.
- g) Cuando el establecimiento aún estando abastecido no tenga personal que de manera permanente atienda al público.
- h) Cuando los establecimientos se destinen a almacenes.
- i) Cesión del establecimiento sin autorización municipal.

2. Tendrán la consideración de infracciones las señaladas en los apartados b) al i), ambos inclusive, y serán sancionados de conformidad con lo previsto en el artículo 50.4 de esta Ordenanza.

**Artículo 26 .** Desalojo

En el caso de que hubiera de procederse al desalojo de un establecimiento del Mercado, por haber sido declarado vacante el local, se concederá al usuario el plazo de un mes para que pueda retirar sus mercancías y enseres. Si no lo verificase dentro de dicho plazo, el Concejal de los Servicios de Comercio, dispondrá el lanzamiento por cuenta del usuario depositando las mercancías y enseres en el Almacén de Villa, o en el lugar que procediere si se tratase de productos perecederos, a disposición del propietario.

**Artículo 27 .** Adjudicación de vacantes

1. La adjudicación de locales, almacenes y cámaras frigoríficas declarados vacantes se efectuará directamente por el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente, a propuesta del Jefe o Concesionario del Mercado.

2. El importe de la adjudicación será el de una anualidad de la tasa o tarifa asignada al local, que percibirá íntegramente el Concesionario.

**Artículo 28 .** Ejercicio de la actividad

1. La actividad ejercida en los establecimientos de los Mercados de Distrito corresponde realizarla a sus respectivos titulares.

2. No obstante lo anterior, cuando la actividad vaya a ser ejercida por comerciante distinto a aquél que ostente la titularidad, se deberá dar cuenta previamente al Ayuntamiento si gestiona directamente el Mercado o al Concesionario del mismo, quien lo comunicará al Concejal de los Servicios de Comercio para su toma de





conocimiento.

3. En el supuesto anterior la responsabilidad por el incumplimiento del abono de la tarifa asignada al establecimiento, corresponderá a su titular. Asimismo el titular del establecimiento será el responsable del incumplimiento de las obligaciones previstas en el Artículo 24 de esta Ordenanza.

**Artículo 29 . Incumplimiento del titular de la actividad**

En el supuesto de que la persona autorizada para ejercer la actividad incumpla las obligaciones señaladas en esta Ordenanza para los adjudicatarios de establecimientos, a propuesta del Concesionario o del adjudicatario del establecimiento se procederá a desalojarle del establecimiento que ocupa, previa instrucción del expediente.

**Artículo 30 . Cesión de los establecimientos**

Los titulares de establecimientos y almacenes, excepción hecha de la oficina de la Asociación de Comerciantes del Mercado, podrán cederlos por actos inter-vivos o mortis causa, con sujeción a las condiciones que se señalan en los artículos siguientes y en lo dispuesto en la normativa municipal vigente.

Ni los almacenes ni las cámaras frigoríficas podrán cederse con independencia del establecimiento al que correspondan.

**Artículo 31 . Cesiones por actos inter-vivos**

Las cesiones por actos inter-vivos deberán ser solicitadas al Concejal Presidente de la Junta municipal de Distrito correspondiente que las autorizará cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que el cedente al solicitar la cesión lleve por lo menos seis meses de utilización efectiva del establecimiento que ocupa en el Mercado y pretende ceder.
2. Que el cedente se encuentre al corriente de pago de sus obligaciones económicas con el Mercado.
3. Que el cedente abone al Ayuntamiento o al concesionario, según se trate de Mercado de gestión municipal o de concesión, en el plazo de ocho días hábiles siguientes a la notificación de la cesión los derechos que le correspondan por la misma, en los casos en que no haya exención de pago.
4. La cesión de bancas que hayan sido convertidas en establecimientos comerciales no podrán solicitarse por su titular hasta que no hayan transcurrido seis meses desde que se efectuó la transformación.

**Artículo 32. Transmisiones por actos mortis-causa**

1. Las transmisiones por actos mortis-causa serán autorizadas por el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente sin devengar pago alguno de derechos en virtud de disposición testamentaria o por sucesión ab-intestado a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes y hermanos, debiendo en todo caso solicitarse dentro de los seis meses siguientes al día del fallecimiento.
2. Transcurrido dicho plazo sin haberse iniciado los trámites necesarios para ceder el establecimiento al heredero que corresponda se procedería a su declaración de vacante, salvo que por los interesados se hubiese solicitado prórroga del mismo por causa debidamente justificada, por un periodo de tiempo no superior a seis meses.

**Artículo 33 . Derecho de tanteo y retracto de colindantes**

En las cesiones por actos Inter-vivos, que no sean a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos, podrán ejercitar el derecho de tanteo o retracto o de adjudicación preferente los titulares de los establecimientos colindantes, con sujeción a los requisitos que a continuación se señalan.

1. El cedente notificará de forma fehaciente al titular del establecimiento o establecimientos colindantes su propósito de ceder el que viene ocupando, indicando la cantidad y condiciones económicas en que se pacta la cesión, el nombre y domicilio del cesionario. El titular del establecimiento o establecimientos colindantes tendrá un plazo de treinta días hábiles, a contar del siguiente al que se hubiere recibido la notificación, para ejercitar su



derecho de adquisición preferente en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al cedente.

2. En el caso de ser dos o más los colindantes con derecho de adquisición y todos ellos desearan ejercitarlo tendrán prioridad:

- a) Los colindantes que lo sean en la misma calle donde el establecimiento cedido tenga su mostrador.
- b) Dentro de éstos, los colindantes con menor superficie.
- c) En igualdad de dimensiones el más antiguo en el Mercado.

Todo ello sin perjuicio de que si existiera acuerdo el establecimiento cedido pueda ser adjudicado por porcentajes a cada colindante.

3. El titular del establecimiento colindante tendrá derecho al retracto en defecto de notificación del cedente o cuando se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior al precio efectivo de la cesión, menos onerosas las condiciones esenciales de ésta o el cesionario fuere persona distinta de la señalada en la notificación. El derecho de retracto caducará a los treinta días hábiles desde el siguiente a la notificación que, en forma fehaciente, deberá hacer en todo caso el cesionario de las condiciones esenciales en que se efectuó la cesión, mediante entrega del documento en que fuere formalizada, o, en todo caso, a los treinta días hábiles siguientes a aquél en el que el titular del establecimiento colindante tuviera constancia de la cesión.

#### **Artículo 34.** Cuantía de las cesiones

1. En las cesiones de establecimientos por actos inter-vivos, autorizadas por el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente, el Ayuntamiento o el concesionario, según se trate de Mercados de gestión municipal o de concesión, percibirán del cedente el importe de una anualidad de la tasa o tarifa que por la ocupación del establecimiento abone.

2. Las cesiones entre cónyuges, padres e hijos o viceversa, hermanos y abuelos y nietos o viceversa, no devengarán pago alguno de derechos, no obstante lo dispuesto en el párrafo anterior.

#### **Artículo 35 .** Cambio de actividad

1. Los cambios de actividad se condicionarán a las circunstancias que en cada caso establezca el estudio de viabilidad comercial y serán autorizados por la Junta Municipal de Distrito correspondiente, previo informe de la Concejalía de los Servicios de Comercio, oído lo manifestado por la Asamblea de la Asociación de Comerciantes del Mercado de Distrito.

2. Los cambios de actividad no devengarán pago alguno de derecho al concesionario y, en todo caso, no exime de la petición de las correspondientes licencias de instalación de actividades y de funcionamiento.

#### **Artículo 36 .** Obras en establecimientos

1. Los titulares de los establecimientos del Mercado de Distrito pueden realizar por su cuenta, previa autorización de la Junta Municipal de Distrito correspondiente y con sujeción a las condiciones que se le señalen, las obras que consideren necesarias para mejorar las instalaciones de los establecimientos que ocupan, siempre que no se deriven perjuicios para terceros, ni afecten a los elementos comunes del Mercado. Las obras realizadas serán de exclusiva cuenta del usuario y quedarán a beneficio del Mercado.

2. La autorización a que se refiere el párrafo anterior no devengará pago alguno de derechos al concesionario y en todo caso no exime de la petición de la correspondiente licencia municipal de obras.

3. Las autorizaciones de obras para convertir bancas en establecimientos conllevan el cambio de las obligaciones económicas que aquéllas tengan para con el Mercado que, a partir de la terminación de la obra serán las mismas que correspondan a los establecimientos ya instalados de igual superficie.

#### **Artículo 37 .** Licencias municipales



En los Mercados de Distrito, todos los establecimientos comerciales estarán sujetos a la obtención de las correspondientes licencias municipales de instalación de actividades y en su caso funcionamiento. Igualmente estarán sujetos a la obtención de dichas licencias los almacenes individuales.

## **CAPITULO V . OBRAS DE MEJORA DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES**

### **Artículo 38 . Realización de obras**

1. Con carácter previo a la solicitud de autorización para realizar obras tendentes a la mejora de los edificios e instalaciones de los Mercados de Distrito, habrán de cumplirse las formalidades siguientes:

a) El concesionario convocará en Junta General a todos los usuarios de establecimientos del Mercado, con indicación del asunto a tratar, hora, día y lugar donde haya de celebrarse, cuando menos con seis días de antelación.

b) La Junta será presidida por el concesionario o persona que le represente y actuará como Secretario el Administrador del Mercado.

c) La asistencia a la Junta será personal o por representación, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el adjudicatario del establecimiento con indicación de su Documento Nacional de Identidad. Si algún establecimiento tiene como adjudicatario a más de una persona sólo tendrá derecho a voto el que representa a todos. Los menores e incapacitados estarán representados por quien legalmente corresponda.

d) Para la validez de los acuerdos se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los titulares de establecimientos.

2. Para las obras de conservación se requerirá el voto favorable de la mayoría de los adjudicatarios.

3. En todo caso se computan como votos favorables los de aquellos titulares de establecimientos debidamente citados, que ausentes de la Junta General, y habiendo recibido el Acta de la misma no manifiesten su discrepancia por comunicación dirigida al Concesionario en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Cuando la mayoría no pueda obtenerse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, la Concejalía de los Servicios de Comercio, una vez oídos a los interesados, resolverá en equidad lo que proceda dentro del plazo de 20 días desde que reciba la correspondiente solicitud.

### **Artículo 39. Reparto de gastos**

1. Los gastos que origine la mejora del edificio, las instalaciones, los servicios o la supresión de barreras arquitectónicas de los Mercados de Distrito, serán satisfechos por todos los adjudicatarios en proporción a la superficie de sus respectivos establecimientos, a no ser que en Junta General y por unanimidad se acuerde otro criterio de reparto.

2. En el supuesto de que la mejora afecte exclusivamente a las cámaras y/o almacenes del Mercado se distribuirá su coste entre los usuarios de los mismos en proporción a los metros de cámaras y/o almacenes que posea cada uno de ellos.

## **CAPITULO VI . PARTICIPACION DE LOS USUARIOS**

### **Artículo 40 . Composición del Consejo del Mercado de Distrito**

En todos los Mercados de Distrito se podrá constituir un Consejo integrado por:

a) El Presidente que será el de la Junta Municipal de Distrito correspondiente o persona en quien delegue.

b) El Jefe de la Oficina Municipal de Distrito correspondiente o funcionario en quien delegue que actuará como Secretario.



- c) El Jefe del Departamento de Comercio o funcionario en quien delegue.
- d) Dos representantes de los industriales propuestos por la Asociación de Comerciantes del propio Mercado, o en su defecto elegidos democráticamente por los comerciantes.
- e) Dos representantes de los consumidores usuarios del Mercado, propuesto por el Consejo de Sanidad, Consumo y Abastos del Distrito a que pertenezca el Centro, que residan en el barrio.

**Artículo 41 .** Constitución del Consejo

1. El Consejo se constituirá a propuesta del Concejal de los Servicios de Comercio o cuando lo considere el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente o lo soliciten los comerciantes del Mercado o los representantes de los consumidores usuarios del mismo.
2. Los componentes del Consejo podrán ser renovados cada cuatro años.

**Artículo 42 .** Reuniones del Consejo

El Consejo se reunirá de modo ordinario una vez al trimestre, y extraordinariamente a petición de, al menos, tres de sus miembros.

**Artículo 43.** Actas del Consejo

De cada una de las sesiones se levantará acta y quedará recogida en el Libro de Actas visado por el Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente.

**Artículo 44 .** Funciones del Consejo

El Consejo del Mercado de Distrito tendrá las funciones siguientes:

- a) Discutir los problemas que surjan en el cumplimiento de las Ordenanzas municipales y demás normativa que corresponda aplicar, proponiendo las soluciones pertinentes.
- b) Informar y ser informado del conjunto de actividades comerciales y de gestión que se desarrollen en el Mercado.
- c) Elaborar propuesta para mejorar la formación e información del industrial del propio Mercado.
- d) Promover todo tipo de acciones encaminadas a la integración del Mercado en la Comunidad (visitas programadas participación en actividades culturales, etcétera).

**CAPITULO VII . PERSONAL**

**Artículo 45.** Funciones del Jefe del Mercado

En los Mercados de Distrito de gestión municipal habrá un Jefe de Mercado que, con el personal adecuado, tendrá a su cargo el cumplimiento de las siguientes funciones:

- a) Dirigir e inspeccionar los servicios del Mercado, de acuerdo con las instrucciones que reciba de la Alcaldía.
- b) Distribuir el personal a sus órdenes de la manera más conveniente para el servicio del Mercado, exigiendo a sus subordinados el cumplimiento exacto de las ordenes que reciba y de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.
- c) Prestar la más directa colaboración a la inspección municipal.
- d) Exigir la estricta observancia de los horarios establecidos.
- e) Comunicar a la Junta Municipal de Distrito correspondiente los problemas higiénico-sanitarios, incidencias y demás circunstancias del Mercado, así como las reclamaciones que formulen los industriales establecidos en el mismo.



f) Proponer a la dependencia municipal que corresponda las medidas que considere necesarias para corregir las deficiencias de todo orden que observare en el Mercado.

g) Velar por la conservación del edificio del Mercado, sus instalaciones, maquinaria, enseres, etcétera, y formalizar los pedidos de material, procediendo a su distribución con arreglo a las necesidades del Mercado.

h) Comunicar a la dependencia que corresponda las faltas que cometa el personal a sus órdenes relacionadas con el servicio que preste al Mercado.

#### **Artículo 46 . Funciones del Administrador del Mercado**

En los Mercados de Distrito gestionados en régimen de concesión administrativa habrá un Administrador, que con el personal adecuado, tendrá a su cargo el cumplimiento de las funciones siguientes:

a) Permanecer en el Mercado durante las horas de funcionamiento del mismo y dirigir e inspeccionar sus servicios e instalaciones manteniendo el orden adecuado.

b) Comunicar a la Junta Municipal de Distrito correspondiente los problemas higiénico-sanitarios, incidencias y demás circunstancias del Mercado, así como las reclamaciones que formulen los industriales establecidos en el mismo.

c) Facilitar la función inspectora de la inspección municipal en general y colaborar en la prevención de las faltas que se puedan cometer.

d) Velar en todo momento por la conservación, decoro y limpieza de los establecimientos comerciales del Mercado y de sus instalaciones y servicios comunes.

e) Dar las órdenes precisas para que los usuarios del Mercado observen fielmente las disposiciones de la autoridad municipal.

f) Actuar como Secretario en las Juntas Generales que convoque el Concesionario.

#### **Artículo 47. Responsabilidades del Jefe y Administrador del Mercado**

Los Jefes y Administradores de los Mercados de Distrito serán directamente responsables de las faltas que por negligencia propia o del personal adscrito al servicio del Mercado, se cometan contra la presente Ordenanza.

### **CAPITULO VIII . INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **Artículo 48. Procedimiento**

El incumplimiento de estas normas dará origen a la incoación del correspondiente procedimiento sancionador que se tramitará de acuerdo con las reglas y principios contenidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones concordantes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que puedan incurrir.

#### **Artículo 49 . Clasificación de las infracciones.**

Las infracciones a lo dispuesto en esta Ordenanza, se clasifican en leves, graves y muy graves.

##### **1. Infracciones leves.**

Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) Falta de báscula de repeso contrastada.

b) El uso de altavoces en recintos comerciales donde no esté expresamente autorizado este medio de publicidad.

c) No anunciar conforme a lo establecido en la presente Ordenanza la exigencia báscula de repeso.



## 2. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

- a) Estar en posesión de las autorizaciones municipales y no exhibirlas cuando les sean requeridas por los inspectores municipales.
- b) La implantación o alteración de tarifas ordinarias o especiales por el Concesionario sin ser aprobadas por el Ayuntamiento.

## 3. Infracciones Muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves:

- a) La comercialización en los Mercados de Distrito de productos alimenticios perecederos que no se hayan adquirido en los Mercados Centrales, cuando no se acredite encontrarse en posesión de la autorización municipal para hacer uso de la vía de los canales alternativos.
- b) Ceder o traspasar a terceros la concesión de la gestión del Mercado del Distrito sin la pertinente autorización del Ayuntamiento.
- c) Percibir más de una anualidad por las adjudicaciones directas.
- d) Las comprendidas en el artículo 25.1 apartados b) a i), ambos inclusive, de esta Ordenanza.
- e) Ejercer la actividad comercial sin las autorizaciones o licencias Municipales preceptivas.

### **Artículo 50 . Sanciones.**

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 150 Euros.
2. Las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 300 Euros.
3. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de hasta 600 Euros.
4. Las infracciones muy graves comprendidas en el artículo 25.1 apartados b) a i), ambos inclusive, de esta Ordenanza, se sancionarán con la declaración de vacante del local y desalojo.

### **Artículo 51 . Graduación.**

Las sanciones se graduarán en función del cumplimiento de los requerimientos previos, cuantía del beneficio obtenido, grado de intencionalidad, plazo de tiempo durante el que se haya venido cometiendo la infracción y reincidencia.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

### **PRIMERA .**

La presente Ordenanza se aplicará íntegramente a todos los Mercados de Distrito que se promuevan a partir de su entrada en vigor.

### **SEGUNDA.**

Los Mercados de Distrito instalados o en trámite de instalación a la entrada en vigor de esta Ordenanza, se registrarán por las Disposiciones vigentes en la fecha de su autorización.

No obstante, serán de aplicación a todos los Mercados de Distrito las disposiciones contenidas en los capítulos I, III, IV, V y VIII de esta Ordenanza.

### **TERCERA .**



madrid

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los Mercados de Distrito deberán adaptarse a las determinaciones contenidas en los artículos 4 y 7 de la misma.

## **DISPOSICIONES FINALES**

### **PRIMERA .**

Queda expresamente derogado a la entrada en vigor de la presente Ordenanza de Mercados de Distrito la Ordenanza aprobada con fecha 30 de abril de 1999 y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 2 de julio de 1999.

### **SEGUNDA.**

De conformidad con lo prevenido en el artículo 7.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

*Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.*