



madrid

Ordenanzas municipales

Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio

Marginal: ANM 2003\10

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 27/03/2003

Publicaciones:

- BO. Ayuntamiento de Madrid 29/05/2003 num. 5549 pag. 1966-1973
- BO. Comunidad de Madrid 30/04/2003 num. 101 pag. 85-91

Rectificaciones:

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

Notas:

Aprobación inicial por Acuerdo Pleno de 24 octubre 2002, BAM núm. 5526 de 19 diciembre 2002, págs.6369-6376.

Afecta a:

- Deroga a Ordenanza Municipal de 30 abril 1999, BAM núm. 5341 de 3 junio 1999, págs. 1461-1468. ANM 1999\29



CAPITULO PRIMERO . PRESCRIPCIONES GENERALES

Artículo 1 . Concepto

Centro Comercial de Barrio es el recinto comercial agrupado en cuyos establecimientos, con la denominación de locales comerciales, tiendas exteriores y pequeños y medianos comercios, se desarrollan actividades de comercio minorista, alimentario o no alimentario, y de prestación de servicios, que es gestionado directamente por el Ayuntamiento o en régimen de concesión administrativa, donde coexisten establecimientos de uso privativo y zonas de uso común con instalaciones y servicios compartidos, ubicado en edificio de uso exclusivo y sujeto a las determinaciones establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 2. Naturaleza del servicio

1. El Centro Comercial de Barrio por su naturaleza de servicio público municipal no podrá ser instalado sin la correspondiente autorización del Pleno del Ayuntamiento, previo el oportuno estudio de viabilidad comercial de la zona de su ubicación y su gestión se realizará por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
2. El Centro Comercial de Barrio sólo se podrá edificar en solar de propiedad municipal.
3. Los Centros Comerciales de Barrio de nueva planta que se hayan de construir se edificarán de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y demás disposiciones aplicables.
4. Si existiera necesidad de un Centro Comercial de Barrio en un Área de Planeamiento pendiente de desarrollar, para su construcción serán necesarios los estudios de viabilidad comercial correspondientes y su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Artículo 3 . Características

1. Sólo podrán denominarse "Centros Comerciales de Barrio" aquellas agrupaciones de comercio minorista que cumpliendo la presente Ordenanza hayan obtenido la autorización municipal correspondiente.
2. Con carácter excepcional se podrán denominar Centros Comerciales de Barrio, los Mercados de Distrito actualmente existentes que lo soliciten de conformidad con las condiciones establecidas en la Disposición Transitoria Primera.

Artículo 4 . Denominación

Los Centros Comerciales de Barrio ostentarán un nombre que deberá ser aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y que procurará corresponder a la denominación tradicional o representativa de la barriada de su emplazamiento.

Artículo 5 . Marco jurídico

La concesión administrativa de los Centros Comerciales de Barrio 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 6 . Estudio de viabilidad

Todos los Centros Comerciales 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
- c. Comercial
- 3) Análisis de la situación del Centro Comercial (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 7 . Normativa

A todos los establecimientos de los Centros Comerciales de Barrio les serán de aplicación las prescripciones comprendidas en las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones vigentes que los regulen, según la actividad que en ellos se ejerza.

CAPITULO SEGUNDO . CONDICIONES TÉCNICAS

Artículo 8 . Condiciones técnicas

El edificio y las instalaciones de los Centros Comerciales de Barrio, respetando las Normas Básicas de la Edificación, las condiciones generales de la edificación contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y toda la normativa que le sea de aplicación, deberán responder a una estructura comercial moderna, que facilite el funcionamiento de todo el edificio y permita las mejores condiciones para el desarrollo de las actividades comerciales que aconseje el estudio de viabilidad.

Artículo 9. Áreas

1. Los Centros Comerciales de Barrio contarán con área comercial, administrativa, de servicios comunes, de oficinas y de servicios complementarios.
2. En el área comercial se encontrarán las superficies destinadas al intercambio comercial y exposición de productos, así como los espacios de permanencia y paso de comerciantes y público.
3. En el área administrativa se instalarán las oficinas de gestión del Centro, de la Asociación de Comerciantes del mismo y un local de reuniones.
4. El área de servicios comunes albergará las instalaciones dedicadas a almacenaje y conservación de los distintos productos destinados a la venta, así como los recintos destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, escaleras, cuartos de basuras, contadores, espacios destinados a carga y descarga, servicios de personal del Centro Comercial, y demás instalaciones que sin ser de obligada exigencia, contribuyan a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
5. En el área de oficinas, se emplazarán las actividades que tengan como función principal la gestión de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información o similares, bien se trate de oficinas de carácter público o privado.
6. El área de servicios complementarios, si la hubiere, se destinará a la implantación de dotaciones de interés general, encaminados a la mejora o enriquecimiento del Centro o los consumidores, en el ámbito cultural, educativo, de ocio, deportivo, de la salud y el bienestar social.

Artículo 10. Superficie y distribución de los establecimientos



1. En las plantas comerciales del Centro Comercial de Barrio se instalarán exclusivamente establecimientos comerciales.
2. Los locales comerciales destinados al comercio minorista de alimentación tendrán una superficie mínima de veinte (20) metros cuadrados. De la superficie de cada local comercial se destinarán como mínimo cuatro (4) metros cuadrados a la instalación de un almacén, frigorífico o no, o una cámara frigorífica según sea la actividad comercial que se ejerza.
3. Cuando se trate de establecimientos polivalentes de alimentación las dimensiones mínimas del local y del almacén o de la cámara frigorífica 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 Centro dispondrá de cámaras o almacenes frigoríficos 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 Centro Comercial. 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 41 de esta Ordenanza.
7. Los pequeños comercios minoristas son establecimientos cuya superficie de venta es menor o igual a 120 m² en comercio alimentario o 500 m² en comercio no alimentario.

Los medianos comercios minoristas son establecimientos cuya superficie de venta es menor o igual a 750 m² en comercio alimentario o 2.500 m² en comercio no alimentario.

Artículo 11 . Depósito de basuras

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

En caso de que dicho local 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 local 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.

CAPITULO TERCERO . NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Artículo 12 . Reglamento de Régimen Interior

Los Centros Comerciales de Barrio, como complemento de las disposiciones de esta Ordenanza y como consecuencia de las especiales características de su instalación, tendrán su propio Reglamento de Régimen Interior, que deberá ser elaborado conjuntamente por el concesionario y la representación de los usuarios de establecimientos y aprobado por el Concejal de los Servicios de Comercio.

Artículo 13. Mezcla comercial

1. Los locales establecimientos comerciales y de prestación de servicios deben formar un conjunto interrelacionado de manera que todas las actividades se beneficien de los flujos generados por las otras, pero de forma que los distintos tráficos no tengan necesariamente que mezclarse.
2. Del total de la superficie de los establecimientos del Centro, el 35% como mínimo y el 65% como máximo



deberá estar destinado necesariamente al comercio minorista de la alimentación, el resto de los establecimientos se destinarán a comercio minorista no alimentario y prestación de servicios. En cada caso y de acuerdo con las circunstancias que señale el estudio de viabilidad comercial, se establecerá el número de establecimientos dedicados a cada especialidad de venta.

3. Los locales Las tiendas exteriores, si los las hubiere, no podrán dedicarse al comercio minorista de la alimentación.

Artículo 14 . Horario

1. El Centro Comercial de Barrio 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 Centro Comercial (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 15 . Tablón de anuncios

En los Centros Comerciales de Barrio 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, ajustado al modelo oficial 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 esté cerrado el Centro Comercial.

Artículo 16 . Inspecciones técnicas e higiénico-sanitarias

En los Centros Comerciales de Barrio 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 17 . Limpieza

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

Artículo 18 . Publicidad

1. En los Centros Comerciales de Barrio se permitirá al concesionario la realización de Campañas Publicitarias en cualquier tipo de soporte (gráfico, audiovisual, megafonía principal, circuito cerrado de televisión 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 o los servicios del Centro.
- Cursos de formación para los industriales.
- Integración en la Cuenta de Resultados del correspondiente ejercicio económico.



Artículo 19 . Hoja de reclamaciones

1. En los Centros Comerciales de Barrio y bajo la custodia del Gerente 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 Gerente procederá a la revisión y tramitación de las mismas según lo establecido en la normativa vigente.
2. En los Centros Comerciales de Barrio y bajo la custodia del Gerente del mismo habrá una báscula de repeso contrastada que permita efectuar comprobaciones del peso de los artículos adquiridos.
3. En las entradas y en el Tablón de Anuncios de los Centros Comerciales de Barrio habrá una inscripción visible el siguiente texto: "En este Centro Comercial existen Hojas de Reclamaciones y una báscula de repeso a disposición del público. Para su utilización dirigirse a las oficinas del Centro." Asimismo existirán carteles anunciando la prohibición de acceso de animales al Centro, excepto perros guía de invidentes, y recordando a los usuarios que traten las instalaciones del mismo con el mayor cuidado y esmero.
4. Los Gerentes de los Centros Comerciales de Barrio 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 20. Aparcamiento

1. El aparcamiento se dedicará a uso exclusivo de los usuarios-consumidores del Centro Comercial de Barrio durante el horario comercial. Fuera del horario comercial podrá dedicarse para uso de rotación, quedando incomunicado con el interior del Centro.
2. Se reservará en el aparcamiento una plaza para los servicios municipales.

CAPITULO CUARTO . ADJUDICATARIOS

Artículo 21 . Adjudicación de locales

1. La adjudicación de los locales de todo nuevo Centro Comercial de Barrio, se efectuará mediante subasta pública, convocada al efecto, a propuesta del Concejal de los Servicios de Comercio.
2. En los Centros Comerciales de Barrio de nueva creación el precio tipo para la subasta de locales vendrá determinado por los gastos de instalación de cada uno de éstos, incluyendo la parte de obra de fábrica correspondiente a los mismos, sin computar a efectos de gasto los correspondientes a la estructura del edificio, tales como cubiertas, saneamientos, conducciones de agua, electricidad, protección acústica, etc.
3. Cuando el resultado de la subasta sea superior al de la inversión y sus gastos financieros, la diferencia se prorrateará en tantas anualidades como tenga la concesión, repercutiéndose el resultado en beneficio de las tarifas.
4. Cuando el resultado de la subasta sea inferior al de la inversión y sus gastos financieros, la diferencia se prorrateará en tantas amortizaciones anuales como años de duración de la concesión computándose cada una de ellas como gasto en la cuenta de resultados del ejercicio económico correspondiente.
5. Si efectuada la primera subasta quedasen sin adjudicar locales, se efectuará una segunda tras la cual se podrán adjudicar directa y libremente por el concesionario.
6. A la subasta de los locales destinados a almacenes individuales exclusivamente pueden concurrir los que resulten titulares de establecimientos del Centro Comercial, de modo que el cese en esta titularidad suponga automáticamente la vacante del almacén o almacenes que tuvieran adjudicados.

Artículo 22. Contratos



Una vez adjudicados los establecimientos del Centro Comercial de Barrio, 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 23 . Tarifas ordinarias

1. Los derechos por ocupación de los establecimientos de los Centros Comerciales de Barrio 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 Centros Comerciales de Barrio (tarifas ordinarias, recuperación de consumos, ingresos financieros, etc.) no podrá superar en ningún caso los gastos totales necesarios para el funcionamiento del Centro.
3. Tendrán la consideración de gastos, todos los variables que se produzcan en cada ejercicio para el normal funcionamiento del Centro Comercial, así como los prefijados en el Pliego de Condiciones de la Concesión Administrativa del Centro (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 Centro 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 Centro Comercial, 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 Centro Comercial estará 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 24 . Tarifas de ocupación de aparcamiento

Las tarifas que el Concesionario solicite por ocupación de las plazas del aparcamiento serán fijadas siguiendo para su cálculo los criterios establecidos en el artículo 23 de esta Ordenanza, pero de manera independiente a las de los establecimientos del Centro Comercial.

Artículo 25. Revisión de tarifas

1. Las tarifas ordinarias de los establecimientos del Centro Comercial 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.
- Listas 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 26 . Tarifas especiales



1. Para la financiación de la mejora en el edificio, las instalaciones o los servicios del Centro Comercial de Barrio, el Concesionario solicitará del Concejal de los Servicios de Comercio la aprobación de una tarifa especial.
2. La tarifa especial tendrá únicamente vigencia por el periodo de tiempo que se autorice 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 adicionales generados por inversiones 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, período de duración y criterio de reparto.
 - Listado con la distribución del importe total de la tarifa entre los distintos establecimientos.
 - Presupuesto 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 27 . Obligaciones de los usuarios adjudicatarios de establecimientos

Son obligaciones de los adjudicatarios de establecimientos de los Centros Comerciales de Barrio:

- a) Abonar la tarifa que tenga asignada el establecimiento.
- b) Mantener abierto el establecimiento debidamente abastecido y con personal que atienda al público, salvo causa debidamente justificada con autorización del Gerente del Centro Comercial o fuerza mayor.
- c) Conservar y en su día devolver el local en perfectas condiciones y, en caso contrario, satisfacer en metálico, el importe de los desperfectos que existan, al Ayuntamiento si este gestiona directamente el Centro Comercial 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 para colocar o colgar en ellos mercancías, y objetos de ninguna clase que por su excesivo peso, naturaleza o dimensiones puedan originar roturas, desperfectos y menoscabo en general.
- e) No usar los pasillos del Centro Comercial, 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 a esta finalidad.
- f) Mantener en perfecto estado de conservación o funcionamiento todas las instalaciones del establecimiento, siendo de su cuenta los gastos de mantenimiento y reparación.
- g) Observar la diligencia debida en sus relaciones con el Concesionario y demás titulares de establecimientos respondiendo de las infracciones cometidas y daños causados.
- h) Respetar todas las medidas que la Gerencia del Centro Comercial disponga para el mejor orden y servicio del mismo.
- i) Consentir en el establecimiento así como en el almacén o cámara frigorífica las reparaciones que exija el servicio del Centro y permitir el acceso necesario para la conservación o creación de servicios comunes.
- j) Cumplir inexcusablemente todas las condiciones y prescripciones establecidas en esta Ordenanza, en el Reglamento de Régimen Interior del Centro Comercial, en las Ordenanzas Municipales y demás disposiciones



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

Artículo 28 . 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 de los Centros Comerciales de Barrio 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 autorización del Gerente del Centro Comercial, los establecimientos permanezcan cerrados o incumplan lo dispuesto en el artículo 14 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 un periodo 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 Comercial.
- e) La reiteración en altercados graves que produzcan escándalo dentro del Centro Comercial 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 Centro Comercial.
- g) Cuando el puesto aún estando abastecido no tenga personal que de manera permanente atienda al público.
- h) Cuando los establecimientos se destinen a almacenes.
- i) Cesión del puesto sin autorización municipal.

2. Tendrán la consideración de infracciones las señaladas en los apartados b) a i), ambos inclusive, y serán sancionadas de conformidad con lo previsto en el artículo 53.4 de esta Ordenanza.

Artículo 29 . Desalojo

En el caso de que hubiera de procederse al desalojo de un establecimiento de los Centros Comerciales de Barrio, 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 que corresponda 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 30 . Adjudicación de vacantes

1. La adjudicación de locales de los Centros Comerciales de Barrio declarados vacantes, se efectuará directamente por el Concejal Presidente de la Junta Municipal del Distrito correspondiente a propuesta de su concesionario.
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 31 . Ejercicio de la actividad

1. La actividad ejercida en los establecimientos de los Centros Comerciales de Barrio, corresponde realizarla a sus respectivos titulares.
2. No obstante lo anterior, cuando la actividad vaya a ser ejercida por comerciante distinto de aquél que ostente la



titularidad, se deberá dar cuenta previamente al Ayuntamiento si gestiona directamente el Centro Comercial o al Concesionario del mismo, quien lo comunicará a la Concejalía 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 27 de esta Ordenanza.

Artículo 32 . 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 oportuno expediente.

Artículo 33 . Cesiones de los establecimientos

Los titulares de establecimientos y almacenes de los Centros Comerciales de Barrio, excepción hecha de la oficina de la Asociación de Comerciantes, 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 a que correspondan.

Artículo 34 . Cesiones por actos inter-vivos

1. Las cesiones por actos inter-vivos no devengarán pago alguno de derechos a favor del Ayuntamiento o del concesionario, y deberán ser solicitadas al Concejal Presidente de la Junta Municipal de Distrito correspondiente que las autorizará, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el cedente al solicitar la cesión lleve por lo menos seis meses de utilización efectiva del establecimiento que ocupa en el Centro Comercial y pretende ceder.

b) Que el cedente se encuentre al corriente de pago de sus obligaciones económicas con el Centro Comercial.

2. Los derechos derivados de cada cesión autorizada serán percibidos íntegramente por el cedente.

Artículo 35 . Cesiones por actos mortis-causa

1. Las transmisiones por actos mortis-causa que no devengarán pago alguno de derechos a favor del Ayuntamiento o del concesionario, serán autorizadas por el Concejal Presidente de la Junta Municipal correspondiente, en virtud de disposición testamentaria o por sucesión ab-intestato, debiendo en todo caso solicitarse dentro de los seis meses siguientes al 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 36. 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 y 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 de 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 se hubiese 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 ejercerlo 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 Centro Comercial. 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 omitiera 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 fuera formalizada o, en todo caso, a los treinta días hábiles siguientes a aquél en que el titular del establecimiento colindante tuviera constancia de la cesión.

Artículo 37. Cambio de actividad

1. El cambio de actividad se condicionará a las circunstancias que en cada caso establezca el estudio de viabilidad comercial y serán autorizados por el Concejal Presidente de 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 Centro Comercial de Barrio.

2. El cambio de actividad no devengará 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 38 . Obras en establecimientos

1. Los titulares de los establecimientos del Centro Comercial de Barrio pueden realizar por su cuenta, previa autorización del Concejal Presidente 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 Centro Comercial. Las obras realizadas serán de exclusiva cuenta del usuario y quedarán a beneficio del Centro Comercial.

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.

Artículo 39. Licencias municipales

En los Centros Comerciales de Barrio, todos los establecimientos comerciales estarán sujetos a la obtención de las correspondientes licencias municipales de instalación de actividades y en su caso de funcionamiento. Igualmente estarán sujetos a la obtención de dicha licencia los almacenes individuales.

CAPITULO QUINTO . GESTION DE LOS CENTROS COMERCIALES DE BARRIO

Artículo 40 . Gestión de los Centros

La gestión de los Centros Comerciales de Barrio es una acción gerencial que conlleva las actuaciones necesarias para conseguir el mejor funcionamiento de los mismos dentro del marco de esta Ordenanza.

Artículo 41 . Realización de obras

1. Con carácter previo a la solicitud de autorización para realizar obras tendentes a la transformación de la estructura comercial de los Centros Comerciales de Barrio o que excedan de las de conservación, habrán de



cumplirse las formalidades siguientes:

- a) El concesionario convocará en Junta General a todos los usuarios de establecimientos del Centro Comercial, 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 Gerente del Centro Comercial.
 - c) La asistencia a la Junta será personal o por representación, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el usuario 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 represente 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 42. Reparto de gastos

1. Los gastos que origine la mejora del edificio, las instalaciones, los servicios o la supresión de barreras arquitectónicas de los Centros Comerciales de Barrio 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 Centro, 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.

Artículo 43. Memoria de gestión

1. El concesionario del Centro Comercial de Barrio, está obligado a presentar al Ayuntamiento, la Memoria de Gestión del ejercicio económico inmediatamente anterior, en el primer semestre del año siguiente, junto con la propuesta de actividades y el Presupuesto del ejercicio en curso.
2. La Memoria de Gestión se presentará dirigida al Concejal de los Servicios de Comercio por duplicado, un ejemplar para los Servicios de Comercio y otro para la Junta Municipal del Distrito correspondiente.
3. La Memoria de Gestión contendrá, como mínimo, la información siguiente:
 - a) Evolución de la actividad comercial del Centro Comercial, en general y por sectores, indicando los días y horas de mayor venta.
 - b) Estructura actual de la oferta, indicando el número de establecimientos que se dedican a cada actividad, su superficie en metros cuadrados, lista de tarifas aplicada en el ejercicio y las cesiones y cambios de actividad autorizados.
 - c) Inversiones efectuadas en la mejora de las instalaciones del Centro Comercial con referencia a las obras



realizadas, tanto de carácter general, como de carácter particular.

- d) Campañas de promoción realizadas y publicidad aceptada en el interior del Centro Comercial.
- e) Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio transcurrido y presupuesto del año siguiente.
- f) Listado de ocupación de establecimientos con determinación del titular de cada uno de ellos, actividad ejercida en los mismos y número de trabajadores.

4. La no presentación de la Memoria de Gestión en el plazo concedido al efecto o su presentación sin atenerse al contenido mínimo exigible, será considerado como falta leve y dará lugar a la iniciación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 44 . Informe sobre memoria de gestión

Los Servicios de Comercio emitirán informe relativo a la Memoria de Gestión en los casos en que estime oportuno realizar observaciones, respecto de su contenido.

CAPITULO SEXTO . PARTICIPACION DE LOS USUARIOS

Artículo 45 . Composición del Consejo del Centro Comercial de Barrio

En todos los Centros Comerciales de Barrio se podrá constituir un Consejo integrado por:

1. El Presidente, que será el de la Junta Municipal de Distrito correspondiente o persona en quien delegue.
2. El Jefe de la Oficina Municipal de Distrito correspondiente o funcionario en quien delegue que actuará como Secretario.
3. El Jefe del Departamento de Comercio o funcionario en quien delegue.
4. Dos representantes de los industriales propuestos por la Asociación de Comerciantes del propio Centro o en su defecto, elegidos democráticamente por los comerciantes.
5. Dos representantes de los consumidores usuarios del Centro Comercial, propuestos por el Consejo de Sanidad y Consumo del Distrito a que pertenezca aquél, que residan en el barrio.

Artículo 46. 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 Centro Comercial o los representantes de los consumidores usuarios del mismo.
2. Los componentes del Consejo podrán ser renovados cada cuatro años.

Artículo 47 . 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 48. 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 49 . Funciones del Consejo

El Consejo del Centro Comercial 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 Centro.
- c) Elaborar propuestas para mejorar la formación e información del industrial del propio Centro.
- d) Promover todo tipo de acciones encaminadas a la integración del Centro en la comunidad (visitas programadas, participación en actividades culturales, etc.).

CAPITULO SÉPTIMO . PERSONAL

Artículo 50 . Funciones del Gerente

En los Centros Comerciales de Barrio habrá un Gerente que, con el personal adecuado, tendrá las siguientes funciones:

- a) Velar por el cumplimiento de las Ordenanzas, Bandos y demás normativa que corresponda aplicar, ordenando, dirigiendo e inspeccionando todas las tareas, poniendo en conocimiento de la Dependencia municipal que corresponda las infracciones que se cometan.
- b) Velar por el buen orden y limpieza del Centro Comercial y el adecuado uso de las instalaciones comunes.
- c) Velar por la conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- d) Prestar la más directa colaboración a la Inspección municipal.
- e) Adoptar las medidas necesarias para el mejor orden y servicio del Centro Comercial.
- f) Remitir a las dependencias municipales que lo solicitaran la información requerida.
- g) Elaborar la Memoria de Gestión y promover que los titulares de los establecimientos le faciliten los datos que precise para ello.
- h) Dirigir todas las actividades en orden a conseguir los objetivos de gestión que se señalen.
- i) Mantener contacto con Asociaciones de Vecinos, de Consumidores con proyección en la zona de influencia del Centro Comercial para conocer su opinión sobre el funcionamiento del mismo y poner en marcha las sugerencias oportunas.
- j) Proponer las campañas publicitarias que resulten convenientes y realizar cuantas actuaciones sean necesarias para cuidar la imagen del Centro Comercial y mantener su prestigio.
- k) Actuar como Secretario en las Juntas Generales que convoque el concesionario.

CAPITULO OCTAVO INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 51. 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 52. 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) No anunciar conforme a lo establecido en la presente Ordenanza la existencia de báscula de repeso.
 - c) El uso de altavoces en recintos comerciales donde no esté expresamente autorizado este medio de publicidad.
 - d) No presentar la Memoria de Gestión del Centro Comercial en los plazos establecidos.
- 2) Infracciones graves : Tendrán la consideración de infracciones graves:
- a) Estar en posesión de las autorizaciones municipales y no exhibirlas cuando estas 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 Centros Comerciales 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 Centro Comercial sin la pertinente autorización del Ayuntamiento.
 - c) Percibir más de una anualidad por las adjudicaciones directas.
 - d) Las comprendidas en el artículo 28.1 apartados b) a i), ambos inclusive, de esta Ordenanza.
 - e) Ejercer la actividad comercial sin las autorizaciones o licencias municipales preceptivas.

Artículo 53 . 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 28.1 apartados b) a i), ambos inclusive, de esta Ordenanza se sancionarán con la declaración de vacante del local y desalojo.

Artículo 54 . 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

1. Los Mercados de Distrito que según el artículo 3.2 de esta Ordenanza sean considerados Centros Comerciales de Barrio, se regirán en todo por las Disposiciones contenidas en la presente Ordenanza. Su estructura se irá adaptando paulatinamente a la estructura por áreas que se especifica en el artículo 9.
2. La solicitud de cambio de denominación de Mercado de Distrito a Centro Comercial de Barrio, se solicitará por el Concesionario.
3. La solicitud será acompañada de:
 - a) Memoria justificativa de la petición y estudio de viabilidad comercial, basados en la posibilidad de su transformación comercial.



madrid

b) Renuncia expresa a la concesión que tuviera concedida como Mercado de Distrito.

4. El Ayuntamiento una vez efectuada la renuncia a la concesión por el titular de la misma, convocará y adjudicará el correspondiente concurso para que el Mercado sea objeto de nueva concesión, como Centro Comercial de Barrio, con las condiciones que en cada caso concreto se señalen en el pliego de condiciones.

5. Cuando se trate de Mercados gestionados directamente por el Ayuntamiento, el Concejal de los Servicios de Comercio, podrá elevar al Pleno Municipal que los mismos sean adjudicados para ser gestionados en régimen de concesión administrativa como Centros Comerciales de Barrio y con sujeción a las condiciones que en cada caso concreto se señalen en los pliegos de condiciones que rijan la adjudicación.

SEGUNDA

La presente Ordenanza se aplicará íntegramente a todos los Centros Comerciales de Barrio que se promuevan a partir de su entrada en vigor.

TERCERA

Los Centros Comerciales de Barrio instalados o en trámite de instalación a la entrada en vigor de esta Ordenanza, se regirán por las Disposiciones vigentes en la fecha de su autorización. No obstante, serán de aplicación a todos los Centros Comerciales de Barrio las disposiciones contenidas en los Capítulos I, III, IV, V y VIII de esta Ordenanza.

CUARTA

En el plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, los Centros Comerciales de Barrio deberán adaptarse a las determinaciones contenidas en los artículos 6 y 11 de la misma.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA

Queda expresamente derogado a la entrada en vigor de esta Ordenanza de Centros Comerciales de Barrio, la Ordenanza aprobada con fecha 30 de Abril de 1999 y publicado 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.