

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**68****MAJADAHONDA**

#### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2013, acordó aprobar definitivamente el texto de la ordenanza reguladora de mercados municipales en el Ayuntamiento de Majadahonda y publicar el texto íntegro del mismo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndose de que dicho acuerdo agota la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

#### ORDENANZA DE MERCADOS MUNICIPALES EN MAJADAHONDA

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los mercados municipales constituyen un servicio público profundamente arraigado en nuestra cultura y, aunque la evolución de la distribución comercial ha atemperado su importancia como garantes del abastecimiento de la población, mantienen una relevante función como referentes del comercio tradicional de alimentos frescos y de la vida social, que los hace merecedores de la mayor atención desde la administración municipal.

Con el objetivo de modernizar la estructura comercial en nuestra ciudad, el Ayuntamiento de Majadahonda pretende avanzar hacia un modelo de gestión adaptado al escenario económico, social y legislativo actual.

Así pues, esta ordenanza surge con el espíritu de mejorar la gestión del servicio público de abastecimiento dotándoles de los medios necesarios para conseguir que dicha gestión sea más moderna, más ordenada, más eficaz y, sobre todo, más flexible. Para ello, y respetando siempre los principios de servicio público tanto para la administración municipal como para los concesionarios, la ordenanza incide en la forma de gestión indirecta, a través de concesión administrativa sin renunciar a otras formas ofrecidas por el ordenamiento jurídico.

No obstante, la explotación del mercado municipal se prestará sin municipalización ni monopolio, pudiendo desarrollarse la misma actividad comercial en tiendas o establecimientos distintos, bajo el principio de libre comercio.

De la misma manera, esta ordenanza excluye total y decisivamente la regulación de la venta ambulante en el municipio de Majadahonda, que se regirá íntegramente por la estipulada normativa de la Comunidad de Madrid, Ley 1/1997, de 8 de enero, Reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid; Decreto 17/1998, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Venta Ambulante de la Comunidad de Madrid, y Ley 5/2010, de 12 de julio, de Medidas Fiscales para el Fomento de la Actividad Económica, y por las ordenanzas que aprueben en su momento el Pleno de la Corporación para regular este tipo de actividad en el municipio de Majadahonda.

De la misma manera, la regulación de los mercados debe adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales que ha incorporado la reciente normativa comunitaria sobre el libre acceso a las actividades de servicio para la consecución de un auténtico mercado interior único y armonizado.

La ordenanza de mercados municipales se estructura en cuatro títulos.

El título I, denominado "Disposiciones generales".

El título II "Gestión directa del servicio de mercado", se limita a recoger esta posibilidad aunque sin desarrollarla, por ser una modalidad que actualmente no emplea el Ayun-

tamiento de Majadahonda. Para esta forma de gestión, la ordenanza remite a una posterior regulación, si esta fuera necesaria.

El título III, denominado “Gestión indirecta del servicio de mercado”, regula las modalidades de la gestión indirecta, estableciendo con carácter general el modelo de concesión administrativa sin renunciar a otras formas de gestión indirecta.

El título IV, titulado “Régimen sancionador”, ha optado por establecer un cuadro de infracciones y sanciones dirigido a corregir aquellos comportamientos que alteren el correcto funcionamiento del servicio público. Conforme al principio de responsabilidad, podrán ser sancionadas las personas físicas o jurídicas que cometan las infracciones, extendiéndose esta responsabilidad tanto a concesionarios como a usuarios de locales y a sus empleados o dependientes.

## TÍTULO I

### Disposiciones generales

#### Capítulo I

##### *Objeto y régimen jurídico*

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*—Es objeto de la presente ordenanza establecer el régimen jurídico básico del servicio público de los mercados municipales de la ciudad de Majadahonda.

Art. 2. *Régimen jurídico.*—1. La gestión del servicio público de los mercados municipales se ajustará a lo establecido en la presente ordenanza, en la legislación vigente en materia de régimen local, en la de patrimonio de las Administraciones Públicas, en la de contratos del sector público y en las demás normas que resulten de aplicación.

2. Será de aplicación a la materia objeto de regulación de la presente ordenanza el resto de disposiciones normativas municipales en todo lo que no contradigan o se opongan a esta.

Art. 3. *Definiciones.*—A los efectos de la presente ordenanza se entiende por:

- a) Servicio público de mercado municipal: La actividad de servicio que la administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente, para asegurar el abastecimiento de artículos de consumo alimentarios y no alimentarios.
- b) Mercado municipal: establecimiento de servicio público, gestionado directa o indirectamente por el Ayuntamiento, que integra un colectivo de locales de comercio al por menor y otros servicios, que comparten la utilización de espacios e instalaciones de uso común.
- c) Local: unidad comercial o de servicios situada dentro del recinto del mercado, con o sin salida directa al exterior y con independencia de su instalación permanente o temporal.
- d) Concesionario: persona física o jurídica que asume, a través de la adjudicación de un contrato administrativo, la responsabilidad de la gestión de un mercado municipal a su riesgo y ventura.
- e) Usuario: persona física o jurídica que ejerce la actividad de comercio o servicios en un local de un mercado municipal.
- f) Órgano competente: órgano municipal que ostenta las competencias en materia de mercados municipales de acuerdo con las disposiciones vigentes.

#### Capítulo II

##### *Condiciones técnicas*

Art. 4. *Documento de Condiciones Técnicas.*—El Ayuntamiento elaborará un Documento de Condiciones Técnicas, de obligado cumplimiento por el adjudicatario de la concesión quien velará para que los usuarios cumplan con lo estipulado en el mismo, en el que se recogerán las condiciones generales de diseño, imagen, calidades y acabados de los locales.

Art. 5. *Identificación del mercado municipal.*—1. En las fachadas de los mercados municipales figurará la denominación oficial del mercado y la imagen corporativa del Ayuntamiento de Majadahonda.

Art. 6. *Áreas y actividades del mercado municipal.*—1. Los mercados municipales podrán contar, de forma suficientemente diferenciada, con las siguientes áreas:

- a) Área de servicio público de mercado, destinada al ejercicio de actividades de comercio minorista de artículos de consumo alimentarios y no alimentarios, para asegurar el abastecimiento de la población.
- b) Áreas de servicios e instalaciones comunes, que deberán contar con los elementos constructivos, instalaciones, sistemas y equipos necesarios para garantizar el servicio de mercado conforme a lo dispuesto en la normativa que resulte de aplicación.
- c) Áreas de apoyo al servicio público de mercado destinadas a la prestación de actividades tales como gestión centralizada de envíos a domicilio, consignas, almacenaje y similares.
- d) Áreas de apoyo al servicio público de mercado destinadas al desarrollo de actividades de gestión de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información o similares, vinculadas a la prestación del mismo.
- e) Áreas destinadas a actividades culturales, educativas, deportivas, de salud y bienestar social, que contribuyan a la mejora de la oferta de servicios al consumidor.
- f) Áreas destinadas a servicios terciarios que contribuyan al desarrollo y correcto funcionamiento de los mercados.
- g) Área de aparcamiento.

2. A los efectos de aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda, en lo relativo a sus Normas Urbanísticas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- a) Uso de servicio terciario: comprende todas las actividades relativas al uso de comercio y que posibilitan la prestación del servicio público de mercado municipal, incluyendo las actividades que se desarrollan en las áreas a que hacen referencia los párrafos a), b), c) y d) del apartado 1.
- b) Usos alternativos: comprende los destinados al uso dotacional, incluyéndose las actividades identificadas en el párrafo e) del apartado 1.
- c) Usos compatibles: los que señale el Plan General para cada parcela o solar concreto.

3. La superficie destinada a comercio alimentario será, como mínimo, del 35 por 100 de la superficie total, excluyendo, a efectos de este cómputo, la superficie correspondiente a servicios, instalaciones y zonas comunes del mercado y al aparcamiento.

4. El porcentaje de superficie destinada al uso alternativo en los mercados municipales será determinado en cada caso por el órgano competente en materia de gestión de mercados municipales.

Art. 7. *Locales del mercado municipal.*—1. Los locales y sus instalaciones y equipos se ajustarán a lo establecido en las disposiciones legales vigentes que, en función de la actividad que en ellos vaya a desarrollarse, les resulte de aplicación.

2. La superficie mínima de los locales de nueva creación destinados al comercio minorista de la alimentación no será inferior a 15 metros cuadrados. Esta superficie incluye el espacio destinado a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y el espacio libre de 1,5 metros de ancho delante del mostrador destinado a la permanencia del público. El espacio libre anterior, que corresponde a zona común del mercado, no constituye objeto de cesión y no supone derechos ni obligaciones para los usuarios.

3. Los almacenes y otras dependencias de los locales necesarias para el ejercicio de la actividad podrán estar ubicados en el área de servicios e instalaciones comunes del mercado o en el propio local.

4. Los rótulos y carteles de los locales se ajustarán en cuanto a contenido, materiales, diseño y demás especificaciones, a lo establecido en el Documento de Condiciones Técnicas.

5. Desde el interior del mercado deberá quedar asegurada la incomunicación con los locales con salida directa al exterior del mercado cuando el resto del mercado permanezca cerrado al público.

### Capítulo III

#### *Funcionamiento del mercado municipal*

Art. 8. *Normas de Funcionamiento Interno de los Mercados Municipales.*—Los mercados municipales dispondrán de unas Normas de Funcionamiento Interno de obligado cumplimiento, basadas en una propuesta del adjudicatario de la concesión, presentadas al

Ayuntamiento de Majadahonda en un plazo de seis meses desde la adjudicación de la concesión, para su preceptiva aprobación por el Pleno de la Corporación previo oportuno expediente instruido al efecto en el que se recogerán las condiciones internas de funcionamiento de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y las características específicas de cada mercado. El contenido mínimo de las Normas de Funcionamiento Interno es el establecido en el anexo I, que en todo caso deberá respetar lo establecido en la ordenanza, los pliegos técnicos y administrativos y demás documentos de carácter contractual.

Art. 9. *Horarios*.—1. Las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado establecerán el horario de atención al público de acuerdo con la normativa aplicable, así como los horarios de las actividades necesarias para el servicio, tales como entrada de género, limpieza, carga y descarga o retirada de basuras.

2. Los horarios garantizarán la prestación del servicio como mínimo en horario de mañana de lunes a sábado y en horario de tarde de lunes a viernes.

Art. 10. *Utilización de los locales*.—1. Los locales deberán destinarse únicamente al ejercicio de la actividad autorizada, sin derecho de exclusividad, pudiendo existir otros locales en el mercado destinados a la misma actividad.

2. Las autorizaciones administrativas y licencias urbanísticas precisas para el ejercicio de toda actividad a desarrollar en los locales deberán ser solicitadas por los usuarios, bajo su responsabilidad y a su costa.

3. Los locales del mercado deberán permanecer abiertos y debidamente abastecidos y atendidos durante el horario comercial del mercado.

4. Las condiciones generales de utilización de los locales del mercado deberán figurar en el Documento de Condiciones Técnicas y en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado, siendo responsabilidad exclusiva de los usuarios el cumplimiento de dichas condiciones de utilización.

Art. 11. *Limpieza y gestión de residuos urbanos del mercado municipal*.—1. Los mercados municipales deberán implantar y documentar un plan de limpieza, de prevención y control de vectores y de gestión de residuos urbanos de acuerdo con las disposiciones legales que les sean de aplicación.

2. Las condiciones generales de limpieza, de prevención y control de vectores y de gestión de residuos urbanos figurarán en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado.

Art. 12. *Tablón de anuncios*.—En todos los mercados municipales existirá, a la vista del público, un tablón de anuncios u otro medio o soporte de información.

Art. 13. *Utilización de espacios comunes del mercado municipal*.—1. Los espacios comunes, destinados al uso del público en general, no podrán utilizarse para el desarrollo de actividades lúdicas y recreativas.

2. Las condiciones generales de utilización de estos espacios comunes figurarán en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado.

Art. 14. *Aparcamiento*.—1. Si el mercado municipal contara con aparcamiento para uso exclusivo de clientes, el régimen de funcionamiento de este se regulará en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado conforme a las prescripciones técnicas, en función de las circunstancias específicas de cada parcela o solar.

2. Se podrán reservar plazas del aparcamiento para el desarrollo de actividades necesarias para el servicio, debiendo quedar regulada dicha circunstancia en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado.

## TÍTULO II

### Gestión directa del servicio de mercado

Art. 15. *Régimen de la gestión directa*.—Los mercados municipales gestionados directamente por el Ayuntamiento se regirán por las normas que en su caso apruebe el Ayuntamiento, por lo dispuesto en el título I y por las demás disposiciones legales en cuanto les resulte de aplicación.

## TÍTULO III

## Gestión indirecta del servicio de mercado

## Capítulo I

*Modalidades de la gestión indirecta*

Art. 16. *Régimen jurídico.*—1. En el presente título se regula la gestión indirecta del servicio público de mercado mediante concesión, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda utilizar cualquier otra fórmula de gestión indirecta de las previstas en la legislación de contratos del sector público.

2. Los mercados municipales gestionados mediante concesión se regirán por lo dispuesto en los propios contratos de gestión de servicios públicos, en la presente ordenanza, en la legislación de contratos del sector público y en las demás disposiciones legales que les resulten de aplicación.

Art. 17. *Gestión del servicio público.*—1. Los concesionarios garantizarán la prestación del servicio público de forma continuada, cediendo el uso de los locales del mercado municipal para el desarrollo de las actividades comprendidas en el artículo 6 y proporcionando, por sí mismos o, a través de terceros, todos los servicios, suministros, instalaciones, equipos y personal necesarios para el correcto funcionamiento general del mercado.

2. El Ayuntamiento de Majadahonda no tendrá relación jurídico-administrativa ni laboral con el personal al servicio de los concesionarios ni con los usuarios de los locales. No obstante lo anterior y dada la naturaleza de servicio público de los mercados municipales, el Ayuntamiento exigirá a aquellos el cumplimiento de las normas que regulen la prestación del servicio, sin perjuicio de la responsabilidad directa de los concesionarios.

## Capítulo II

*Relaciones entre concesionarios y usuarios*

Art. 18. *Naturaleza de la relación.*—1. Los concesionarios están facultados para ceder a terceros el uso de los locales del mercado para el ejercicio de las actividades definidas en el artículo 6. Esta cesión se formalizará en el oportuno contrato donde se regularán las relaciones entre ambas partes en régimen de derecho privado, sin perjuicio de las potestades administrativas de policía, sancionadoras y de defensa del dominio público que corresponden al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza y demás legislación aplicable.

2. Con carácter previo a la suscripción del contrato, toda persona física o jurídica que desee explotar un local de un mercado deberá conocer las prescripciones contenidas en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado y el Documento de Condiciones Técnicas, que le serán entregados por el concesionario y que quedarán incorporados al contrato como parte de su contenido.

3. La duración del contrato será la libremente pactada entre los concesionarios y los usuarios, no pudiendo exceder esta, incluidas las prórrogas, del plazo de vigencia del contrato de concesión administrativa celebrado entre el Ayuntamiento y cada uno de los concesionarios. Extinguido el contrato de concesión administrativa, el contrato de cesión del local quedará igualmente extinguido y sin efecto alguno, quedando los usuarios obligados al desalojo y entrega del local, aun cuando no se hubiera practicado ningún tipo de requerimiento. Todo ello sin perjuicio de los efectos que la extinción por causa de resolución produzcan entre el concesionario y el usuario.

4. Los concesionarios podrán establecer fianzas o garantías para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el contrato.

5. La actividad comercial en los locales del mercado, exclusivamente podrá ser ejercida por los titulares del derecho de uso, por sus asalariados, por sus cónyuges o parejas de hecho y por los descendientes, ascendientes y demás parientes por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive, cumpliendo siempre con las correspondientes obligaciones laborales y de seguridad social.

6. No obstante lo establecido en el apartado anterior, el concesionario podrá autorizar al usuario la cesión a terceros del ejercicio de la actividad comercial, manteniendo el usuario la titularidad del derecho de uso.

Art. 19. *Selección de los usuarios.*—1. Serán criterios de selección por parte del adjudicatario de la concesión de, entre otros, la profesionalidad, la calidad de los productos o servicios, la contribución a la ampliación de la oferta de comercio y servicios del mercado, el importe o mejoras del local ofertados y, en el caso de que el tercero interesado hubiera ejercido anteriormente su actividad en el local ofertado, la contribución que a la calidad de la oferta del mercado haya supuesto dicha actividad.

2. Los concesionarios deberán comunicar al órgano competente los datos de identificación de los usuarios seleccionados mediante informe motivado en el que se refleje que el procedimiento seguido para la selección ha respetado los principios de igualdad, objetividad, publicidad y concurrencia. La selección de los usuarios, deberá dejar expedita la vía de reclamación ante la administración, que ostentará la potestad de dirimir las controversias que pudieran plantearse, mediante el correspondiente acuerdo o resolución administrativa al efecto.

Art. 20. *Traspaso del derecho de uso y condiciones del mismo.*—1. El contrato de concesión administrativa suscrito entre el Ayuntamiento y el concesionario, podrá recoger la necesidad de autorización del traspaso por parte del concesionario.

2. Los usuarios podrán traspasar el derecho de uso del local siempre que se encuentren al corriente del pago de sus obligaciones en cumplimiento de lo dispuesto en esta ordenanza y que abonen al concesionario una anualidad de la tarifa asignada al local, en concepto de derechos económicos.

3. En todo caso, el nuevo titular del derecho, vendrá obligado a subrogarse en los derechos y obligaciones del anterior titular de dicho derecho con respecto al contrato de cesión de uso del local, debiendo figurar esta subrogación en el documento de traspaso que de lugar al cambio de titularidad.

4. En los traspasos a familiares de hasta segundo grado de consanguineidad así como en caso de fallecimiento de los usuarios, los herederos o legatarios que continúen el ejercicio de la actividad podrán subrogarse en los derechos y obligaciones de los usuarios sin necesidad de consentimiento de los concesionarios y sin devengar derechos económicos para estos últimos.

5. Los concesionarios deberán comunicar al órgano competente los datos de identificación del nuevo titular del derecho de uso del local.

### Capítulo III

#### *Régimen económico*

Art. 21. *Obligaciones económicas de los concesionarios.*—1. Los concesionarios de los mercados asumirán las obligaciones económicas derivadas del contrato de concesión administrativa y de la gestión del mercado, sin perjuicio de su repercusión posterior a los usuarios de los locales, conforme a lo establecido en este título y en el correspondiente contrato de concesión administrativa.

2. Constituyen gastos de gestión del mercado la totalidad de los gastos de establecimiento, conservación, mejora y explotación del mismo, así como el canon a abonar a la administración.

Art. 22. *Retribución de los concesionarios.*—1. Constituye la retribución de los concesionarios las tarifas por el uso de los locales del mercado, así como las tarifas por la utilización del aparcamiento, si lo hubiera.

2. Se considerarán también retribuciones de los concesionarios todos aquellos ingresos que, no estando incluidos en el apartado 1, se deriven de la gestión del mercado, tales como:

- a) Los ingresos obtenidos por la utilización de los espacios comunes del mercado.
- b) Los importes ofertados como mejoras por los usuarios en los procedimientos de selección.
- c) Los ingresos satisfechos por los usuarios en concepto de compensación de gastos correspondientes a servicios y suministros de locales, en el caso de que los mismos no fueran contratados directamente por los usuarios, por no estar individualizada su provisión.
- d) El porcentaje a percibir en concepto de derechos económicos por el traspaso del derecho de uso de los locales del mercado.

- e) El importe a percibir en concepto de derechos económicos por la cesión de uso de los locales, que consistirá en una anualidad de la tarifa asignada a cada local o en los precios de cesión definidos en el artículo 23.

3. Los ingresos definidos en los apartados 1 y 2 deberán ser suficientes para cubrir los gastos de establecimiento y explotación del mercado, así como el canon a abonar a la administración y el beneficio del concesionario.

Art. 23. *Tarifas.*—1. La tarifa comprenderá los gastos comunes de conservación, mejora y explotación del mercado y, en su caso, el precio de cesión del local de acuerdo con lo establecido en los apartados 5, 6 y 7 de este artículo.

2. Los gastos comunes se determinarán en función de la totalidad de los gastos originados por el funcionamiento y gestión del mercado y conforme a la cuota o porcentaje de participación en dichos gastos que corresponda a cada local.

3. La tarifa se pagará por mensualidades, debiendo hacerse efectiva dentro de los primeros cinco días de cada mes natural. No será necesario requerimiento previo del pago de la tarifa para que su importe sea debido y exigible.

4. Las cuotas de participación de los locales y el valor inicial de los gastos comunes del mercado serán los que se determinen en los contratos de concesión administrativa suscritos entre el Ayuntamiento y los concesionarios, y su actualización se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.

5. El contrato de concesión administrativa suscrito entre el Ayuntamiento y el concesionario podrá recoger la posibilidad de establecer un precio de cesión de los locales, que se pagará por mensualidades, y se determinará de acuerdo con la duración de la misma, los costes de establecimiento del mercado, la duración del contrato de concesión administrativa, el canon a satisfacer al Ayuntamiento y el beneficio del concesionario establecido en el contrato de concesión.

6. En el caso de que para el ejercicio de la actividad del local sea necesario realizar una inversión adicional en el mercado, o en el local, ya sea por los concesionarios o por los usuarios, se podrá acordar un precio de cesión distinto al determinado de acuerdo con lo descrito en el apartado 5, que permita la amortización de la inversión durante el plazo de duración del contrato.

7. Siempre que así lo permitan los contratos de concesión administrativa suscritos entre el Ayuntamiento y los concesionarios, y en los términos que en los mismos se establezcan, los concesionarios y los usuarios podrán acordar un precio de cesión variable, determinado en base a la facturación de los usuarios, cuyo importe, en ningún caso, podrá ser inferior al importe determinado de acuerdo con lo descrito en el apartado 5.

Art. 24. *Actualización de las tarifas.*—1. Las tarifas se actualizarán atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El precio de cesión se actualizará de forma automática, conforme al Índice de Precios de Consumo (Índice General, Conjunto Nacional).
  - b) El presupuesto de gastos comunes se actualizará de acuerdo con el incremento de los mismos, previa autorización del órgano competente o, en su defecto, de forma automática, conforme al Índice de Precios de Consumo (Índice General, Conjunto Nacional).
  - c) Igualmente, los gastos comunes se actualizarán de forma automática y proporcional a la actualización que experimenten los tributos y arbitrios que graven el mercado, así como las tarifas correspondientes a servicios de suministros de agua, energía eléctrica, y combustibles.
2. Las actualizaciones del presupuesto de gastos comunes que necesiten autorización previa, se solicitarán al órgano competente, acompañadas de la siguiente documentación:
- a) Memoria justificativa.
  - b) Propuesta de presupuesto de gastos comunes.
  - c) Tarifas vigentes en el momento de la solicitud.
  - d) Previsión de ingresos en concepto de otras retribuciones del concesionario. Otros ingresos del concesionario no previstos en el estudio económico del anteproyecto de explotación.
  - e) Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio económico anterior al de la solicitud y avance de la del ejercicio en curso hasta la fecha de la solicitud.
3. Las actualizaciones automáticas conforme al Índice de Precios de Consumo se practicarán una vez cada año natural, conforme al valor del índice del mes de noviembre y

con efectos desde el día primero del mes de enero siguiente, no precisándose notificación previa alguna para su efectividad.

4. Las actualizaciones automáticas conforme a la actualización de tributos, arbitrios y servicios de suministros se practicarán en el momento en que se produzcan dichas actualizaciones, no precisándose notificación previa alguna para su efectividad.

## Capítulo IV

### *Conservación y mejora*

Art. 25. *Conservación y mejora de las instalaciones del mercado municipal.*—1. Los concesionarios deberán mantener y mejorar el mercado de conformidad con lo que en cada momento y según el progreso de la ciencia disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y eliminación de barreras y de seguridad que resulte de aplicación.

2. Las obras que requieran la modificación de la estructura física del mercado, o de los locales, deberán ser aprobadas por el órgano competente, sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia.

3. Las autorizaciones administrativas y licencias urbanísticas precisas para la ejecución de las obras indicadas anteriormente, se solicitarán por los concesionarios bajo su responsabilidad.

4. Todas las obras e instalaciones que se realicen por los concesionarios y se incorporen estable y permanentemente a los bienes de dominio público municipal, gozarán de la misma naturaleza y revertirán gratuitamente al Ayuntamiento de Majadahonda a la finalización del plazo de vigencia de la concesión sin contraprestación alguna.

5. La realización de las obras se ajustará a lo establecido en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado y no podrá alterar su normal funcionamiento, salvo en los casos en que, por las características de la obra a realizar, sea imposible cumplir esta prescripción y se autorice por el órgano competente.

6. Los usuarios quedan obligados a soportar las obras que puedan ser realizadas por los concesionarios en las instalaciones del mercado sin perjuicio del cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Art. 26. *Conservación y mejora de los locales.*—1. Los usuarios deberán mantener el local, las instalaciones y equipos en perfecto estado de uso y conservación y de acuerdo con lo establecido en el Documento de Condiciones Técnicas, realizando a su cuenta y cargo todas las operaciones de mantenimiento, reparación, reposición y renovación necesarias para tal fin.

2. Los usuarios no podrán realizar obras en los locales sin el consentimiento de los concesionarios, expresado por escrito.

3. La realización de las obras se ajustará a lo establecido en las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado y no podrá alterar su normal funcionamiento.

4. Las autorizaciones administrativas y licencias urbanísticas precisas para la ejecución de las obras indicadas anteriormente, se solicitarán por los usuarios, bajo su responsabilidad y a su exclusivo cargo.

5. Todas las obras que realicen los usuarios en los locales se considerarán bienes de dominio público municipal y revertirán gratuitamente al Ayuntamiento de Majadahonda a la finalización del plazo de vigencia de la concesión sin contraprestación alguna. Las instalaciones tendrán idéntica consideración cuando no sean susceptibles de ser separadas del local sin menoscabo del mismo.

## Capítulo V

### *Promoción y publicidad*

Art. 27. *Promoción y publicidad.*—1. Las campañas de promoción y publicidad promovidas por los concesionarios en relación con el mercado no podrán incluir contenidos, mensajes o símbolos que puedan ser considerados denigrantes de la persona, que puedan incitar a la violencia, racismo, xenofobia o discriminación de cualquier género o que vulneren los derechos de protección de los menores o cualquier disposición vigente.

2. Con carácter previo a su desarrollo, las campañas se comunicarán al órgano competente con una antelación mínima de quince días hábiles, pudiendo este dar instrucciones oportunas sobre las mismas, así como ordenar su retirada, parcial o total, si no se correspondieran con lo efectivamente comunicado.

3. En todo el material promocional y publicitario figurará la imagen corporativa del Ayuntamiento de Majadahonda.

4. Todos los actos de promoción, comunicación o publicidad que los concesionarios realicen dentro de las instalaciones del mercado municipal, por sí mismos o en colaboración con terceros, se comunicarán al órgano competente con una antelación mínima de cinco días hábiles, pudiendo este dar instrucciones oportunas sobre los mismos.

5. Sin perjuicio de las autorizaciones administrativas y licencias urbanísticas precisas, la colocación de rótulos de identificación de locales en las fachadas del mercado deberá ser autorizada por el órgano competente, a solicitud del concesionario.

## Capítulo VI

### *Obligaciones de los concesionarios*

Art. 28. *Obligaciones de los concesionarios.*—Son obligaciones de los concesionarios:

- a) Gestionar el mercado, garantizando la continuidad de la prestación del servicio público.
- b) Ordenar, contratar y controlar todos los servicios, suministros, instalaciones, equipos y personal necesarios para el correcto funcionamiento general del mercado.
- c) Mantener la estructura física del mercado en las condiciones establecidas en el capítulo II del título I.
- d) Velar por el buen funcionamiento de las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado, y del servicio, cumpliendo y haciendo cumplir las normas de funcionamiento establecidas en los capítulos II y III del título I.
- e) Difundir e informar al público sobre el servicio del mercado de acuerdo con lo establecido en el capítulo V del presente título.
- f) Garantizar a los usuarios de los locales el derecho a utilizar el mercado en las condiciones establecidas.
- g) Permitir el libre acceso a los clientes del mercado durante el horario comercial.
- h) Indemnizar por los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la prestación del servicio público o del uso y utilización de las instalaciones y espacios comunes del mercado.
- i) Mantener y conservar el edificio del mercado y sus instalaciones en correcto estado de uso y de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación y en los términos establecidos en el capítulo IV del presente título.
- j) Someterse a la supervisión e inspección establecidas en la presente ordenanza.
- k) Las establecidas en el contrato de concesión y en la normativa de aplicación.

Art. 29. *Gestión profesionalizada.*—Corresponde a los concesionarios dotar a los mercados de los recursos humanos, físicos y técnicos que aseguren la gestión profesionalizada del mismo.

## Capítulo VII

### *Supervisión de la gestión*

Art. 30. *Control permanente de la gestión del servicio público.*—1. Los concesionarios presentarán una propuesta al órgano competente de las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado y, en su caso, las revisiones de las mismas, como mínimo seis meses después de la adjudicación de la concesión, tal y como se establece en el artículo 8 de la presente ordenanza, para su preceptiva aprobación por el Pleno de la Corporación previo oportuno expediente instruido al efecto. El órgano competente podrá aprobar, en su caso, la propuesta presentada e introducir en la misma las modificaciones que considere procedentes.

2. El Ayuntamiento de Majadahonda podrá supervisar en cualquier momento la gestión del servicio público de mercado.

3. Los concesionarios deberán permitir el acceso de los servicios del órgano competente a las instalaciones, oficinas y documentación relacionadas con la gestión del servicio público.

Art. 31. *Memoria de gestión.*—Los concesionarios presentarán al órgano municipal competente, en el primer semestre del año, la memoria de gestión del ejercicio económico inmediatamente anterior, que contendrá, como mínimo, la relación de usuarios de los locales del mercado a 31 de diciembre indicando las cesiones, traspasos y bajas del derecho de

uso de los locales, las inversiones de conservación o mejora de locales, instalaciones y zonas comunes, las campañas de promoción realizadas y las utilidades de espacios comunes del mercado.

Art. 32. *Cuentas anuales.*—1. Los concesionarios presentarán al órgano municipal competente, en el primer semestre del año, las cuentas anuales del mercado del ejercicio inmediatamente anterior y, si fueran auditadas, el informe de auditoría.

2. El recibo por el órgano competente de los estados e información sobre las cuentas anuales no supondrá la admisión de su corrección o exactitud.

## TÍTULO IV

### Régimen sancionador

#### Capítulo I

##### *Inspección municipal*

Art. 33. *Acción inspectora.*—1. El cumplimiento de la presente ordenanza queda sujeto a la acción inspectora del Ayuntamiento de Majadahonda, que se podrá desarrollar en cualquier momento.

2. El personal que ejerza labores de inspección podrá acceder a la totalidad de las instalaciones sin que resulte preciso realizar previo aviso, así como solicitar cuanta información y documentación resulte necesaria para el desarrollo de sus tareas.

3. Las visitas de inspección efectuadas se formalizarán en la correspondiente acta, de la que se entregará copia al interesado. Las actas realizadas por los funcionarios que ejerzan las funciones de inspección del cumplimiento de lo estipulado en la presente ordenanza gozarán de la presunción de certeza y acierto.

Art. 34. *Sujetos responsables.*—1. Serán sujetos responsables los concesionarios y usuarios de locales, sean personas físicas o jurídicas, que infrinjan lo dispuesto en la presente ordenanza, aun a título de simple inobservancia. Dicha responsabilidad se exigirá a aquellos respecto de las infracciones originadas por su propia conducta o la de sus empleados o dependientes.

2. Cuando la responsabilidad por la comisión de infracciones sea atribuible a varias personas, responderán estas de forma solidaria.

#### Capítulo II

##### *Infracciones*

Art. 35. *Régimen general.*—1. Constituyen infracciones administrativas las acciones y omisiones que contravengan lo establecido en la presente ordenanza.

2. Las infracciones tipificadas conforme al apartado 1 serán independientes de cualesquiera otras en que pudieran incurrir los sujetos responsables en relación con cualquier otra normativa sectorial que les fuera de aplicación.

3. Cuando de la comisión de una infracción tipificada en la presente ordenanza derive necesariamente la comisión de otra u otras, se impondrá únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

4. El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el Reglamento por el que se regula el Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, aprobado por decreto 245/2000, de 16 de noviembre.

5. El régimen sancionador previsto en la presente ordenanza será aplicable al incumplimiento, por los concesionarios o por los usuarios, de lo establecido en la misma, sin perjuicio de los efectos que procedan en virtud de las cláusulas de los contratos de cesión, y será compatible con la imposición a los concesionarios de las penalidades previstas en los contratos de concesión administrativa.

Art. 36. *Medidas provisionales.*—1. Antes de dictar resolución, por propia iniciativa o a propuesta del instructor, el órgano competente para iniciar el procedimiento podrá adoptar en cualquier momento y mediante acuerdo motivado, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, el buen fin del procedimiento y las exigencias de los intereses generales, y evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción.

2. Las medidas de carácter provisional, que deberán ser proporcionales en cuanto a su intensidad y condiciones a los objetivos que se pretenden garantizar, podrán consistir en

la suspensión temporal de obras o actividades, la prestación de fianzas, la clausura temporal de las infraestructuras afectadas o en la retirada de género o material.

Art. 37. *Clasificación de las infracciones.*—1. Las infracciones tipificadas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

- a) La negligencia en la limpieza del mercado o los locales.
- b) La adopción de actitudes incorrectas con el público, o con el personal de la administración del mercado.
- c) La venta de productos distintos de los autorizados para cada local.
- d) La colocación de envases, género u otra clase de objetos en lugares no autorizados.

3. Son infracciones graves:

- a) La realización de campañas de promoción y publicidad, así como actos de promoción, comunicación o publicidad en las instalaciones del mercado municipal sin comunicación previa al órgano competente.
- b) El ejercicio de una actividad distinta de la autorizada para el local.

4. Son infracciones muy graves:

- a) La falta de formulación de la propuesta al órgano competente de las Normas de Funcionamiento Interno del Mercado o de sus modificaciones.
- b) La falta de presentación en el plazo establecido del informe de cuentas anuales y de la memoria de gestión del mercado.
- c) El consentimiento de los concesionarios del mantenimiento de locales cerrados o deficientemente abastecidos o atendidos durante el horario de atención al público, entendiéndose como consentimiento el transcurso de un plazo de dos meses desde su conocimiento sin que se tomen las medidas oportunas para su corrección.
- d) El cierre del mercado, su atención deficiente, o cualquier acción u omisión que impida a los usuarios la utilización de los locales, o de las instalaciones comunes del mercado, salvo en casos de fuerza mayor.
- e) La ocupación de los locales del mercado sin la suscripción del correspondiente contrato o la formalización de contratos incluyendo cláusulas contrarias a los preceptos, obligaciones y derechos establecidos en la presente ordenanza.
- f) La modificación de las tarifas sin sujeción a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza.
- g) La modificación de la estructura física del mercado, o de los locales, sin sujeción a los procedimientos establecidos en la presente ordenanza.
- h) La reducción del porcentaje mínimo de comercio alimentario definido en el artículo 6.3 sin la autorización del órgano competente.
- i) El incumplimiento de medidas provisionales.
- j) La obstaculización de los actos de inspección o supervisión de la gestión, o la ocultación o falseamiento en la documentación presentada.
- k) Comisión reiterativa, por tres veces, de una infracción grave de la misma naturaleza.

### Capítulo III

#### Sanciones

Art. 38. *Cuantía de las sanciones.*—1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 750 euros.

2. Las infracciones graves se sancionarán con multa entre 751 y 1.500 euros.

3. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa entre 1.501 y 3.000 euros, sin perjuicio de lo que se especifique en el oportuno pliego de condiciones administrativas particulares en el marco de la relación contractual, pudiendo llegar a ser sancionado con la pérdida de la concesión o autorización, en cualquier caso.

Art. 39. *Graduación de las sanciones.*—A efectos de determinar la cuantía de las sanciones, el Ayuntamiento de Majadahonda garantizará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) La existencia de intencionalidad o reiteración.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme.

- d) El beneficio obtenido por la comisión de la infracción.
- e) La subsanación posterior de los hechos, realizada antes de dictarse la resolución del procedimiento sancionador.

Art. 40. *Prescripción de infracciones y sanciones.*—La prescripción de las infracciones y sanciones se regirá por lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Cuantas normas, ordenanzas o disposiciones municipales se opongan, contradigan o resulten incompatibles con la presente ordenanza.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Habilitaciones para el desarrollo reglamentario y adecuación de la ordenanza.*

1.<sup>a</sup> Se faculta expresamente al alcalde-presidente para dictar las disposiciones de desarrollo de la presente ordenanza que resulten necesarias para la aclaración e interpretación o para su ejecución y mejor aplicación, sin que tales facultades comprendan las de modificación de la misma.

2.<sup>a</sup> La promulgación y entrada en vigor con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza de normas con rango superior que afecten a materias reguladas en ella, determinará la aplicación automática de tales normas, sin perjuicio de la posterior adaptación a aquellas de la presente ordenanza.

Segunda. *Régimen jurídico.*—Para todos aquellos extremos no previstos en la presente ordenanza será aplicable la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercera. *Entrada en vigor.*—La presente ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, al día siguiente de la publicación de su texto completo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

#### ANEXO I

#### CONTENIDO MÍNIMO DE LA PROPUESTA DE LAS NORMAS DE FUNCIONAMIENTO INTERNO

1. Disposiciones generales (Descripción-Objeto-Definiciones-Obligatoriedad).
2. Régimen de uso de elementos comunes (Accesos y circulación-Utilización de los servicios-Carga y descarga-Aprovisionamiento y distribución-Seguridad y vigilancia-Limpieza y gestión de residuos-Climatización-Usos restringidos, exclusivos o privativos de determinados elementos comunes).
3. Régimen de uso de los locales (Ocupación-Limpieza y gestión de residuos-Seguridad-Climatización-Ruidos y olores-Rótulos-Imagen de conjunto y estética-Solicitud de autorización para el traspaso del derecho de uso).
4. Régimen de uso del aparcamiento, en su caso (Apertura y cierre-Circulación-Utilización-Reserva de plazas-Retirada de vehículos y materiales-Seguridad y limpieza).
5. Régimen económico (Gastos comunes del mercado-Coeficientes de participación-Gastos privativos de los locales-Determinación de gastos-Gastos particulares de determinados locales-Gastos extraordinarios-provisiones y fondos de reserva).
6. Régimen comercial (Horarios-Acceso de clientes-Actividades).
7. Régimen de ejecución de obras (Obras en elementos comunes-Obras en locales).
8. Régimen de seguros (Seguros del mercado-Seguros individuales).
9. Administración y gestión del mercado (Gerencia-Personal administrativo-Organización y funciones-Notificaciones).
10. Otras disposiciones de obligado cumplimiento.

En Majadahonda, a 13 de enero de 2014.—El concejal-delegado de Recursos Humanos, Calidad, Organización, Servicios Jurídicos, Seguridad y Movilidad Urbana, José Antonio Carnevali Ramírez.

(03/1.706/14)

