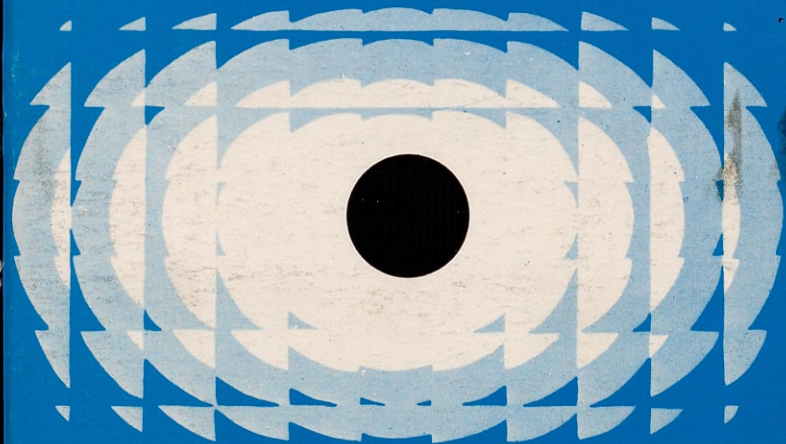


FM-3391

REGLAMENTO DE CENTROS COMERCIALES DE BARRIO



Ayuntamiento de Madrid
Área de Consumo y Abastos

CAPITULO PRIMERO

Prescripciones generales

REGLAMENTO DE CENTROS COMERCIALES DE BARRIO

12/90.436



74-3231

REGLAAMENTO DE CENTROS COMERCIALES DE BARRIO

R/40.436



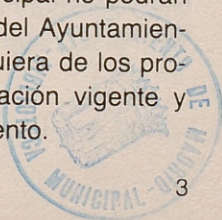
CAPITULO PRIMERO

Prescripciones generales

Artículo 1.º 1. Centro Comercial de Barrio es la agrupación de establecimientos minoristas dedicados al comercio de la alimentación y a la venta de productos y servicios de consumo usual y generalizado, que con la denominación de puestos y tiendas exteriores se instalen en edificios exentos y exclusivos con servicios comunes y demás condiciones establecidas en este Reglamento.

2. No obstante su carácter exclusivo, en el edificio del Centro Comercial se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles y de actividades compatibles con el comercio.

Art. 2.º 1. Los Centros Comerciales de Barrio por su naturaleza de servicio público municipal no podrán ser instalados sin previa autorización del Ayuntamiento, y su gestión se realizará por cualquiera de los procedimientos establecidos en la legislación vigente y desarrollados en el presente Reglamento.



2. Los Centros Comerciales de Barrio sólo se podrán edificar en solares de propiedad municipal.

3. Los Centros Comerciales de Barrio de nueva planta que se hayan de construir se edificarán de acuerdo con la planificación establecida por el Plan General de Madrid vigente.

4. Si existiera necesidad de un Centro Comercial de Barrio en un Area de Planeamiento diferenciado, para su construcción serán necesarios los estudios de viabilidad comercial correspondientes y su aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

5. En todo caso la construcción de un Centro Comercial de Barrio exigirá un estudio previo de viabilidad comercial.

Art. 3.º 1. Con carácter excepcional se podrán denominar Centros Comerciales los Mercados de Abastos actualmente existentes que se acojan a las condiciones establecidas en la Disposición transitoria.

2. Sólo podrán denominarse «Centros Comerciales de Barrio» aquellas agrupaciones de comercio minorista que cumpliendo la presente Reglamentación hayan obtenido la autorización municipal correspondiente.

Art. 4.º Los Centros Comerciales de Barrio os-

Ayuntamiento de Madrid

tentarán un nombre que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y que procurará corresponder a la denominación tradicional o representativa de la barriada de su emplazamiento.

Art. 5.º La concesión administrativa de los Centros Comerciales de Barrio se regirá por la legislación vigente en la materia, por lo establecido en este Reglamento y por las disposiciones específicas que para cada caso concreto se contengan en las bases de concesión.

Art. 6.º A todos los Centros Comerciales de Barrio les serán de íntegra aplicación los artículos contenidos en los Capítulos I y II del Reglamento del Comercio Minorista de la Alimentación y la legislación técnico sanitaria vigente.

Art. 7.º El Ayuntamiento ejercerá la intervención administrativa, las funciones de autoridad, policía y la Inspección Sanitaria y de Consumo en todos los Centros Comerciales de Barrio, cualquiera que sea el régimen de su gestión.

CAPITULO SEGUNDO

Condiciones técnicas

Art. 8.º Los Centros Comerciales de Barrio deberán atenerse a las condiciones básicas establecidas en las normas municipales sobre uso del suelo y edificación. Contarán con una superficie mínima comercial de 1.000 m².

Art. 9.º Si el Centro Comercial se construye con una sola planta comercial, ésta se ubicará a nivel de la rasante de la calle por la que tenga su acceso principal; si se construye con dos plantas comerciales éstas se ubicarán de forma que sean equidistantes de la rasante de la calle por la que el Centro Comercial tenga su acceso principal.

Art. 10. 1. Los Centros Comerciales contarán necesariamente con un Area Comercial y otra de Servicios Comunes.

Opcionalmente podrán contar con un Area Administrativa y otra de Servicios Complementarios.

2. Estarán incluidos en el Area Comercial: Las superficies destinadas al intercambio comercial, exposi-

ción de productos y prestación de servicios, así como los espacios de permanencia y paso de comerciantes y público, incluidos bares y restaurantes si existiesen.

3. El Area de Servicios comunes albergará las instalaciones dedicadas al almacenaje y conservación de los distintos productos destinados a la venta, así como la sala de máquinas y cuarto de contadores.

4. El Area Administrativa, si la hubiere, se destinará a las oficinas de Gestión del Centro.

5. El Area de Servicios Complementarios, si la hubiere, se destinará a servicios de interés para el Centro y los usuarios, compatibles con la actividad comercial.

Art. 11. Las tiendas exteriores se ubicarán en línea de fachada del edificio sin comunicación con el interior del Centro Comercial con acceso directo desde la calle, y con arreglo a las condiciones que para los locales de uso comercial se establecen en las Normas Municipales sobre uso del suelo y edificación.

Art. 12. 1. Las distintas Areas serán independientes y estarán comunicadas entre sí.

2. El Area de Servicios Comunes, si estuviera en la misma planta que la Comercial, se aislará convenientemente de acuerdo con la normativa vigente.

En el supuesto de estar en planta diferente, se ubicará siempre debajo de la comercial y se comunicará con ella mediante escalera y montacargas.

Art. 13. 1. La estructura de la edificación deberá ser resistente al fuego. Se contará con los elementos de protección contra incendios necesarios que se establezcan en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En salas de calderas y equipos se tendrán en cuenta las prevenciones que establecen sus reglamentos específicos.

Art. 14. El número de accesos para el público será objeto de determinación previa en cada caso, sin que en ninguno pueda ser inferior a dos.

Si el Centro Comercial se construyera con dos plantas comerciales, los accesos para el público se dispondrán de forma que las escaleras correspondientes faciliten la cómoda y simultánea comunicación con ambas plantas comerciales.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Cualquiera que sea el número de accesos para el

público de que disponga el Centro Comercial, su anchura en ningún caso será inferior a los cuatro metros lineales.

Art. 15. Las escaleras y pasillos de los Centros Comerciales, que en todo caso estarán libres de pilares o de cualquier otro obstáculo, tendrán una anchura mínima de cuatro metros lineales.

Art. 16. Los Centros Comerciales de Barrio, independientemente de los accesos destinados al público, dispondrán de otro acceso para la entrada de mercancías y en su interior estarán dotados de muelle de carga y descarga con un suficiente espacio de maniobras. Dicho muelle deberá tener una altura de 270 centímetros. Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete metros de longitud y cuatro de altitud, dispuesta de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

El número de dársenas será como mínimo de una (1) por cada 10 puestos.

Art. 17. 1º. Todos los puestos de alimentación que se agrupen en los Centros Comerciales de Barrio tendrán una superficie mínima de 24 m², con un frente de mostrador de al menos cuatro metros lineales. De la superficie de cada situado se destinarán como mínimo

6 m² a la instalación de una cámara frigorífica o de almacenamiento según sea la actividad comercial que se ejerza.

2. En cada uno de los puestos se dispondrá de agua corriente potable con servicio de lavabo. Sus paramentos, suelo y techo serán de material liso, impermeable y lavable. Las superficies para depositar o exhibir alimentos no podrán ser de madera o material poroso.

3. Cuando se trate de establecimientos polivalentes de alimentación, bares o restaurantes, las dimensiones mínimas del puesto, almacenes o cámaras serán dobles de las anteriores.

Art. 18. 1. El Centro Comercial dispondrá de un local con una superficie mínima de 16 m² destinado a servicios municipales, en el que puedan ejercerse las funciones de inspección sanitaria y de consumo, Policía Municipal, repeso y despacho de reclamaciones, y estará dotado del mobiliario y los útiles necesarios para la prestación de tales servicios, así como de teléfono, todo ello con cargo al propio Centro Comercial. Este local se ubicará, en todo caso, en planta comercial.

2. Contará también con un local de reuniones con capacidad mínima de 25 personas.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 19. Los Centros Comerciales de Barrio dispondrán de un compactador para el depósito de basuras, que se retirarán diariamente. Contarán con un local suficiente para la ubicación en su interior de un compactador de basuras y que reunirá, además, las condiciones que reglamentariamente y en cada momento estén vigentes.

2. La evacuación de las basuras desde las plantas comerciales se efectuará por sistemas que garanticen una higiene completa que faciliten la retirada de los residuos en los recipientes normalizados.

3. Independientemente de ello, en el recinto del Centro Comercial se instalarán depósitos para recepción de basuras que se produzcan durante las horas de su funcionamiento. Dichos depósitos serán fácilmente transportables al recinto destinado a este fin. Asimismo, se instalarán bocas de riego, sumideros y papeleras en número suficiente y disposición adecuada para mantener la más completa limpieza del recinto.

4. Los sumideros se proyectarán en función de la naturaleza y características de los desperdicios que hubieran de absorber y estarán conectados con la red general de alcantarillado.

5. Entre la red de saneamiento interior y el alcantarillado general se dispondrá de un elemento de decantación para recoger los residuos sólidos vertidos,

debiendo contar en la salida con un dispositivo de retención cuya luz sea inferior a 20 milímetros; el elemento decantador será fácilmente visitable y accesible para su limpieza.

Art. 20. En los Centros Comerciales estará asegurada la ventilación del recinto, si la ventilación es natural los huecos correspondientes al efecto representarán una superficie total mínima de un octavo de la que tenga en la planta o plantas comerciales del Centro Comercial. El sistema de aspiración forzada del aire viciado tendrá una capacidad mínima de ocho décimos de renovaciones hora, según la altura del local, debiendo garantizar en todos los puntos una ventilación uniforme.

En el caso de que sea preciso un sistema de aire acondicionado, el aire de retorno y el de exterior estarán como máximo en la proporción cinco a dos.

En cualquier supuesto los sistemas de ventilación natural o mecánica serán suficientes para mantener el ambiente del Centro Comercial en condiciones óptimas de temperatura y humedad.

Art. 21. La iluminación de las distintas dependencias del Centro Comercial responderá como mínimo a los niveles que establece la Ordenanza general de higiene y seguridad en el trabajo y las normas municipales de edificación y uso de locales.

La instalación eléctrica se ajustará a la reglamentación vigente.

Art. 22. En los Centros Comerciales de Barrio se adoptarán las medidas preventivas y correctoras necesarias que prescribe la Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Art. 23. En los Centros Comerciales de Barrio los locales de aseo se instalarán con independencia para señoras y caballeros. Los servicios higiénicos masculinos estarán constituidos cada uno por un urinario, un inodoro y un lavabo, este último con agua caliente; los femeninos, por un inodoro y un lavabo, también con agua caliente. Los del personal que presta servicio en el Centro dispondrán además de vestuario y duchas con agua caliente, todos ellos tendrán ventilación suficiente natural o mecánica y sus paramentos, techos y suelos serán impermeables, lisos y lavables.

El número mínimo de servicios de aseos de uso público será de uno por cada 200 m² de superficie comercial para cada uno de los sexos.

Art. 24. Los Centros Comerciales de Barrio dispondrán del número de plazas de aparcamiento que determine el Plan General de Madrid, con un mínimo de 50 plazas.

CAPITULO TERCERO

Normas de funcionamiento

Art. 25. Los Centros Comerciales de Barrio, como complemento de las disposiciones de este Reglamento y como consecuencia de las especiales características de su instalación, tendrán su propio Reglamento de Funcionamiento, que deberá ser elaborado conjuntamente por la Asociación de Comerciantes y el Concesionario y aprobado por el Ayuntamiento.

Art. 26. Las tiendas exteriores no podrán dedicarse al comercio de productos alimenticios.

Art. 27. 1. Del total de la superficie comercial del Centro, el 50 por 100 como mínimo y el 70 por 100 como máximo deberá estar destinado necesariamente a la venta de productos alimenticios. En cada caso y de acuerdo con las circunstancias que señale el estudio de viabilidad, se establecerá el número de puestos dedicados a cada especialidad de venta.

2. El horario de apertura y cierre de los Centros Comerciales se ajustará a las disposiciones de la Alcaldía de acuerdo con las emanadas de la autoridad competente en esta materia.

3. La entrada de mercancías en los Centros Co-

merciales, así como las operaciones de carga y descarga de las mismas se realizarán con sujeción a las disposiciones de la Alcaldía en atención a las necesidades de abastecimiento y, en general, a las que el interés público demande.

4. En los Centros Comerciales de Barrio habrá necesariamente a la vista del público un Tablón de Anuncios en el que se expondrán cuantas disposiciones, notas y avisos sean de interés. También estarán expuestos al público, con carácter permanente, los planos de las plantas comerciales del Centro Comercial con la numeración y destino de los puestos a escala 1 es a 100.

Art. 28. Los comerciantes conservarán los documentos acreditativos de compra de sus productos a disposición de la autoridad, que podrá solicitar su exhibición a efectos de inspección.

Art. 29. En los Centros Comerciales de Barrio se efectuará permanentemente inspección sanitaria y de consumo municipales, para garantizar tanto la calidad de los productos como el debido estado de las instalaciones y útiles de trabajo.

Art. 30. En los Centros Comerciales de Barrio se permitirá al Concesionario el uso de publicidad, tanto de carteles como en circuito cerrado de televisión o

por cualquier otro procedimiento, quedando prohibido en cualquier caso el uso de altavoces de situados particulares, el voceo, y los procedimientos que puedan afectar a la limpieza e imagen general del Centro.

Los beneficios obtenidos por el uso de la publicidad se destinarán necesariamente al mejoramiento de las instalaciones, de la gestión del Centro y de la formación de los comerciantes.

Art. 31. 1. En los Centros Comerciales de Barrio y bajo la custodia del Administrador o Gerente del mismo, existirán Hojas de Reclamaciones para que el público pueda detallar expresamente las que se motiven.

2. En los Centros Comerciales de Barrio, en un lugar bien visible de su recinto, y bajo la custodia del Administrador habrá una báscula de repeso para efectuar comprobaciones de peso de los artículos adquiridos.

3. A las entradas del Centro habrá una inscripción visible con el siguiente texto: «En este Centro Comercial existen Hojas de Reclamaciones y una Báscula de Repeso a disposición del público, para su utilización dirigirse al Administrador o Gerente». Asimismo, existirán carteles anunciando la prohibición de acceso al Centro de animales y recordando a los usuarios que traten las instalaciones del mismo con el mayor cuidado y esmero.

4. Los Administradores o Gerentes de los Centros

Ayuntamiento de Madrid

Comerciales deberán poner en conocimiento de la Junta Municipal correspondiente y del Presidente de la Asociación de Comerciantes del mismo las reclamaciones anotadas en las Hojas antes de transcurrir veinticuatro horas de haberse producido aquéllas. Podrán ser revisadas en cualquier momento por funcionarios dependientes de la Inspección Sanitaria y de Consumo y Abastos.

Art. 32. El aparcamiento se dedicará a uso exclusivo de los usuarios-consumidores del Centro durante el horario comercial.

Fuera del horario comercial podrá dedicarse para uso de residentes, quedando incomunicado con el interior del Centro.

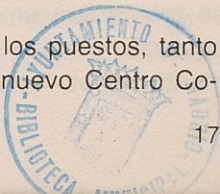
Se reservará en el aparcamiento una plaza para los servicios municipales.

CAPITULO CUARTO

Usuarios

Art. 33. 1. La adjudicación de los puestos, tanto interiores como exteriores de todo nuevo Centro Co-

Ayuntamiento de Madrid



mercial de Barrio, se efectuará con sujeción a las condiciones que se fijen en la subasta pública que al efecto se convoque o por adjudicación directa en los supuestos admitidos por la legislación vigente.

2. La subasta podrá ser restringida cuando se trate de absorber industriales cuyos negocios hubieran sido afectados por la instalación del nuevo Centro Comercial.

3. En los Centros Comerciales de Barrio de nueva creación el precio tipo para la subasta, tanto de puestos interiores como exteriores, vendrá determinado por los gastos de instalación de cada situado, incluyendo la parte de obra de fábrica correspondiente a los mismos, sin computar a efectos de gasto los correspondientes a la estructura del edificio, como cubiertas, saneamiento, conducciones de agua, electricidad, protección acústica, etc.

4. 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.

5. Cuando el resultado de la subasta sea inferior al de la inversión y sus gastos financieros, la diferencia se prorrateará en tantas anualidades como tenga la concesión, repercutiéndose el resultado como incremento en las tarifas.

6. Si efectuada la primera subasta quedasen sin adjudicar puestos interiores o tiendas exteriores, se efectuará una segunda, en la cual los puestos o tiendas se podrán adjudicar directa y libremente.

7. La adjudicación de los almacenes individuales se efectuará mediante subasta pública o directamente siguiendo el procedimiento señalado para los puestos o tiendas.

Únicamente podrán concurrir a la subasta o/y ser adjudicatarios los que resulten titulares de puestos interiores o exteriores del propio Centro Comercial, de modo que el cese en aquella titularidad suponga automáticamente la vacante del almacén o almacenes que tuviera adjudicados.

8. El aparcamiento podrá ser objeto de subasta independiente con sujeción a los requisitos que se señalen en el Pliego de Condiciones.

Art. 34. 1. Una vez adjudicados los puestos, tiendas y almacenes, Concesionario y adjudicatario-comerciante suscribirán un contrato de ocupación sujeto a la normativa vigente, que no tendrá validez sin el visado del Ayuntamiento.

2. Los derechos por ocupación de los locales de los Centros Comerciales 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.

3. Los derechos por ocupación del conjunto del Centro Comercial en régimen de concesión serán satisfechos por el Concesionario al Ayuntamiento y fijado en las Bases de la Concesión.

4. El Concesionario establecerá unas tarifas anuales de ocupación para cada uno de los puestos interiores, tiendas exteriores y almacenes individuales, así como para la utilización de cámaras y almacenes comunes, y plazas de aparcamiento.

5. Las tarifas deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y equilibrarán los costes generales de mantenimiento, el Canon anual, el beneficio industrial y las cargas fiscales establecidas sobre dicho beneficio.

Se incluirán como gastos generales los que se dediquen a la promoción del Centro, y que se reflejarán en la Memoria anual de gestión.

6. Las tarifas que se fijen en los Pliegos de Condiciones de la subasta de adjudicación de locales tendrán un carácter provisional.

Además de los supuestos contemplados en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, la aprobación de tarifas de los Centros Comerciales se efectuará dentro del plazo de los tres meses siguientes a la inauguración del Centro o cuando, en su caso, el Centro Comercial esté ocupado en un 90 por 100 de su capacidad. A estos efectos se tendrá en cuenta el capital pendiente de amortizar, una vez deducida si así

Ayuntamiento de Madrid

procede la cantidad amortizada por el exceso obtenido en las subastas. Durante la vigencia de la Concesión el Concesionario percibirá de los usuarios de los situados 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 aquéllos por su obligada prestación.

Art. 35. Previa instrucción de expediente en los Centros Comerciales de Barrio, se procederá a la declaración de vacante de situado o almacén por las siguientes causas:

1.^a Por renuncia voluntaria del titular a seguir ejerciendo la actividad correspondiente.

2.^a Cuando los puestos o tiendas permanezcan cerrados por espacio de un mes sin causa debidamente justificada y sin haber obtenido previa autorización del Administrador o Gerente del Centro Comercial aunque se halle al corriente en el pago de los derechos establecidos.

3.^a Cuando los situados estén desabastecidos, habiendo existencia de las mercancías de su comercio habitual en los Mercados Mayoristas.

4.^a Cuando el titular del situado o almacén adeude un mínimo de tres mensualidades de tasas, alquileres

o demás obligaciones económicas con el Centro Comercial.

5.ª Cuando el titular hubiere efectuado la cesión incontestada del situado o almacén.

Art. 36. En el caso de que hubiera de proceder al desalojo de un situado o almacén por haber sido declarado vacante, se concederá al usuario el plazo de quince días para que pueda retirar sus mercancías y enseres, si no lo verificase dentro de dicho plazo, el Ayuntamiento lo realizará por cuenta del usuario, depositando las mercancías y enseres en el Almacén de Villa a disposición del propietario.

Art. 37. La adjudicación de puestos, tiendas o almacenes declarados vacantes, se efectuará por medio de subasta pública o de adjudicación directa.

Art. 38. 1. Las cesiones por actos inter-vivos que no devengaran pago alguno de derechos a favor del Ayuntamiento o del Concesionario, serán autorizadas por aquél cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el cedente al solicitar la cesión lleve por lo menos un año de utilización efectiva del local 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.

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

3. Las cesiones por actos mortis-causa serán autorizadas por el Ayuntamiento sin devengar pago alguno de derechos a favor de éste o del Concesionario, en virtud de disposición testamentaria o por sucesión abintestato a favor del cónyuge, hijos, padres, abuelos, nietos y hermanos, debiendo en todo caso solicitarse dentro de los tres meses siguientes al día del fallecimiento.

En caso de no existir ninguno de los parientes indicados, el puesto se declarará vacante.

Art. 39. Los usuarios de situados vienen obligados a cumplir con exactitud cuantas órdenes e instrucciones reciba de los Administradores o Gerentes del Centro Comercial en el ejercicio de sus funciones.

Art. 40. 1. No se podrá variar sin autorización del Presidente de la Junta Municipal del Distrito correspondiente previo informe del Area de Consumo y Abastos, oída la Asociación de Comerciantes del Centro, la actividad que se ejerza en los situados del mismo.

2. Los usuarios de los situados del Centro pueden realizar por su cuenta, previa autorización del Presidente de la Junta Municipal del Distrito correspondien-

te y con sujeción a las condiciones que se señalen, las obras que consideren necesarias para mejorar la instalación de los establecimientos que ocupan, siempre que con ello no se deriven perjuicios para terceros. Las obras realizadas serán de exclusiva cuenta del usuario y quedarán a beneficio del Centro.

3. Las autorizaciones a que se refieren los dos apartados anteriores no devengarán pago alguno de derechos al Concesionario, y, en todo caso, no exime de la petición de las correspondientes licencias de apertura y obras, respectivamente.

Art. 41. Tanto los titulares de los puestos como los empleados que estén en contacto con alimentos, estarán en posesión del carnet de manipulador de alimentos conforme preceptúan las distintas Disposiciones vigentes.

Art. 42. En los Centros Comerciales de Barrio, todos los establecimientos comerciales estarán sujetos a las correspondientes licencias municipales.

CAPITULO QUINTO

Gestión de los Centros Comerciales de Barrio

Art. 43. 1. La gestión de los Centros Comerciales

de Barrio corresponderá ordinariamente a los Concesionarios o persona física o jurídica en quien delegue.

2. En los Centros Comerciales construidos directamente por el Ayuntamiento o una vez revierta la concesión al Ayuntamiento, se propondrá la Concesión para la explotación del Centro Comercial a la Asociación de Comerciantes correspondiente.

3. Los Centros Comerciales de Barrio serán gestionados excepcionalmente por:

a) El adjudicatario de la obra de construcción del nuevo Centro durante el período de tiempo que se estipule en las Bases, siempre que se hubiera adjudicado la construcción y explotación del Centro conjuntamente.

b) El Ayuntamiento, siempre que la Asociación de Comerciantes decline el ofrecimiento de Concesión hecho en su favor, o pierda sus derechos de concesión por algunas de las causas previstas en las Bases o en este Reglamento.

Art. 44. 1. El Concesionario vendrá obligado a presentar al Ayuntamiento Memoria de gestión del año en curso, en los últimos quince días de cada año natural. Y conjuntamente la propuesta de actividades y presupuesto de gestión del año siguiente.

2. La Memoria de Gestión se presentará por dupli-

cado ejemplar: uno en la Junta Municipal correspondiente y el otro en el Area de Consumo y Abastos.

3. La Memoria de Gestión contendrá al menos la siguiente información:

a) Resultado de encuesta en la que se teste el grado de satisfacción de los comerciantes y público usuario del Centro Comercial.

b) Alcance comercial del Centro, expresado en trama urbana.

c) Volumen de la actividad comercial del Centro, expresado sectorialmente, en unidades monetarias y de producto.

d) Visitantes por hora y día del Centro.

e) Campañas de promoción realizadas, su coste y resultados.

f) Publicidad aceptada en el interior del Centro y resultado de su cuenta de explotación.

g) Inversiones realizadas en el mejoramiento de las instalaciones del Centro.

h) Cesiones autorizadas.

i) Obras realizadas de carácter general y particulares.

j) Cambios de actividad autorizados.

k) Estructura de la oferta expresada en metros cuadrados de superficie comercial y número de sitios que se dediquen a cada actividad.

l) Balance económico de la gestión.

m) Extracto de las actas del Consejo del Centro Comercial.

Art. 45. 1. El Area de Consumo y Abastos emitirá dentro del primer trimestre de cada año un informe relativo a cada Memoria de Gestión, con las valoraciones propuestas y recomendaciones que estime convenientes en orden al mejoramiento de la actividad comercial y la gestión.

2. El Area de Consumo y Abastos podrá establecer normas de obligado cumplimiento cuando así lo aconsejen las condiciones de deterioro infraestructural, comercial o económico.

3. El incumplimiento de dichas normas será sancionado de acuerdo con la legislación vigente, pudiendo dar lugar al rescate de la Concesión en favor del Ayuntamiento.

CAPITULO SEXTO

Participación de los usuarios

Art. 46. En todos los Centros Comerciales de Barrio se constituirá un Consejo integrado por:

1. El Presidente, que será el de la Junta Municipal

del Distrito correspondiente o persona en que delegue.

2. El Administrador o Gerente, que actuará como Secretario.

3. Dos representantes de los industriales propuestos por la Asociación de Comerciantes del propio Centro Comercial, o en su defecto, elegidos democráticamente por el conjunto de los Comerciantes de acuerdo con las normas elaboradas al efecto por la Junta Municipal correspondiente.

4. Dos representantes de los consumidores usuarios del Centro, propuestos por el Consejo de Consumo y Abastos del Distrito al que pertenezca aquél, que residan en el barrio.

Art. 47. 1. El Consejo del Centro Comercial quedará constituido en los seis primeros meses de funcionamiento del mismo.

2. Los componentes electos serán renovados anualmente, pudiendo ser reelegidos.

Art. 48. El Consejo del Centro Comercial se reunirá de modo ordinario una vez al mes, y extraordinariamente a petición de, al menos, tres de sus miembros.

Art. 49. De cada una de las sesiones se levantará acta que quedará escrita en el Libro de Actas visado por el Ayuntamiento.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 50. Son funciones del Consejo del Centro Comercial las siguientes:

a) Discutir los problemas que surjan en el cumplimiento de los Reglamentos y Ordenanzas, 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 Mercado.

d) Promover todo tipo de acciones encaminadas a la integración del Centro Comercial en la comunidad (visitas programadas, participación de actividades culturales, etcétera).

CAPITULO SEPTIMO

Personal

Art. 51. En los Centros Comerciales de Barrio de gestión municipal, el personal adscrito a los mismos corresponderá a las siguientes denominaciones:

a) Administrador-Gerente del Centro Comercial.

b) Administrativo.

c) Operario de Limpieza.

Ayuntamiento de Madrid

Art. 52. 1. En los Centros Comerciales de Barrio gestionados por Concesionario habrá un Administrador-Gerente que permanecerá en su puesto de trabajo durante el horario comercial.

2. Asimismo el Concesionario contratará o subcontratará el personal necesario para el cumplimiento de sus obligaciones.

Art. 53. Son funciones del Administrador-Gerente:

a) Velar por el cumplimiento de los Reglamentos, Ordenanzas y Bandos ordenando, dirigiendo e inspeccionando todas las tareas.

b) Prestar la más directa colaboración a los Agentes Inspectores de Sanidad y Consumo.

c) Remitir a las dependencias municipales que lo solicitaran la información referida.

d) Elaborar la Memoria de Gestión y la propuesta de actividad.

e) Dirigir todas las actividades en orden a conseguir los objetivos de gestión que se señalen.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. 1. Los Mercados de Abastos que según el artículo 3.º de este Reglamento sean considerados

Ayuntamiento de Madrid

Centros Comerciales de Barrio, se registrarán en todo por las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

2. La solicitud de cambio de denominación de Mercado de Abastos a Centro Comercial de Barrio, se solicitará por el Concesionario.

3. La solicitud será acompañada de:

- a) Memoria justificativa de la petición.
- b) Planta de viabilidad comercial del futuro Centro.
- c) Renuncia expresa a la concesión que tuviera concedida como Mercado de Abasto.

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 con las condiciones que en cada caso concreto se señale en las Bases que han de regir la adjudicación.

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

Segunda. En los Mercados de Abastos que según

Ayuntamiento de Madrid

el artículo 3.º de este Reglamento sean considerados Centros Comerciales, en las cesiones por actos inter vivos, no exentas de pago de derechos, los titulares de los locales colindantes que no tuvieran una superficie mínima de 24 m², y con el solo fin de poder ampliar ésta, podrán ejercitar su derecho de tanteo y retracto o de adquisición preferente, con sujeción a los requisitos que a continuación se señalan:

a) El cedente notificará de forma fehaciente al titular del local o locales colindantes su propósito de ceder el que viene ocupando indicando la cantidad en que se pacta la cesión, las condiciones esenciales en que se realiza, que deberán hacer referencia a las circunstancias económicas y laborales, así como el nombre, domicilio y circunstancias del cesionario. El titular del local o locales colindantes tendrá un plazo de treinta días hábiles, a contar del siguiente al que se hubiere recibido la notificación, para ejercitar su derecho de adquisición preferente en el mismo precio y condiciones, notificándolo así al cedente.

En el caso de ser dos o más los colindantes con derecho de adquisición y todos ellos desearan ejercerlo tendrán prioridad: 1. Los colindantes que lo sean en la misma calle donde el local cedido tenga su mostrador. 2. Dentro de éstos los colindantes con menor superficie. 3. En igualdad de dimensiones el más anti-

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

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

De conformidad con lo prevenido en el artículo 7.2 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de lo acordado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno en 31 de mayo de 1985, el presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid».



Ayuntamiento de Madrid

Depósito legal: M. 21.990 - 1986.—Artes Gráficas Municipales - Área de Régimen Interior