

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

56**FRESNO DE TOROTE****RÉGIMEN ECONÓMICO**

Acuerdo del Pleno, de fecha 30 de octubre del 2025, por el que se aprueba la ordenanza reguladora del mercado municipal.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza fiscal reguladora del mercado municipal, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ORDENANZA REGULADORA DEL MERCADO MUNICIPAL DE FRESNO DE TOROTE**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En el municipio de Fresno de Torote existe una clara necesidad de garantizar el abastecimiento primario en productos de alimentación y servicios básicos. Por ello, se considera imprescindible impulsar la reactivación del mercado municipal con el que ya cuenta esta localidad, adaptándolo a las necesidades actuales de su población.

Los mercados municipales en la Comunidad de Madrid y en sus municipios forman parte del tejido social y cultural cotidiano. En el caso de Fresno de Torote, esta infraestructura no solo debe cumplir esa función integradora, sino también responder a la falta de servicios existentes y a la distancia con respecto a otras localidades que dificultan el acceso a productos frescos y de primera necesidad.

En este sentido, corresponde a esta administración realizar un esfuerzo efectivo para que el mercado municipal funcione y pueda generar toda la oferta de productos y servicios que la ciudadanía demanda. Este esfuerzo debe orientarse, además, a ofrecer oportunidades reales para todas aquellas personas que deseen emprender un negocio en un espacio municipal, apoyando así la economía local y el empleo.

Dado que en la actualidad no existe ninguna ordenanza específica que regule el mercado municipal, se hace necesario establecer una normativa clara y ordenada. Esta ordenanza surge, por tanto, con el objetivo de regular el funcionamiento del mercado municipal, definir los derechos y deberes de los concesionarios y garantizar el uso adecuado del espacio público, siempre desde el respeto entre operadores y usuarios.

Se establece así el concepto de **Mercado Municipal** como establecimiento en el que se presta un servicio público de abastecimiento, aclarando la posición jurídica de los distintos operadores y/o concesionarios que intervienen en su gestión. El Ayuntamiento establece la relación jurídica con los titulares de los puestos, regula el régimen interno del mercado y podrá intervenir en otros aspectos para asegurar una prestación adecuada del servicio público, según lo previsto en el régimen sancionador.

Asimismo, los contratos celebrados entre la administración y los concesionarios incluirán criterios de selección objetivos que promuevan la concurrencia competitiva y favorezcan las actividades más demandadas, con el fin último de ofrecer a la ciudadanía productos y servicios de calidad a precios razonables.

La regulación de los mercados municipales debe también adaptarse a las disposiciones legales actuales, especialmente a las derivadas de la normativa comunitaria sobre libre acceso a las actividades de servicio, en línea con la construcción de un verdadero mercado interior.

La ordenanza se estructura en **tres títulos**, integrando un total de **36 artículos**, una disposición adicional, una disposición transitoria y un anexo con las **normas corporativas de ejecución** en las instalaciones del mercado municipal:

- El **Título Primero**, "Disposiciones Generales", incluye las normas jurídicas y técnicas del funcionamiento del mercado, el documento corporativo aplicable a todos los locales y la posibilidad de incorporar actividades complementarias como culturales, educativas, de salud o bienestar social, además de las alimentarias.
- El **Título Segundo** regula las distintas formas de gestión del mercado, estableciendo un marco flexible que permita adaptar la organización del servicio a las necesidades presentes y futuras del municipio.
- El **Título Tercero** contempla el régimen sancionador, definiendo infracciones y sanciones destinadas a garantizar el buen funcionamiento del mercado y el cumplimiento de las normas por parte de concesionarios y usuarios.

Además, se incluye una **Disposición Adicional Primera** referida a los mercados municipales especiales, una **Disposición Transitoria** para regular las relaciones contractuales existentes antes de la aprobación de esta ordenanza, y un **anexo** con las normas corporativas específicas del edificio del mercado.

El Ayuntamiento de Fresno de Torote ostenta la competencia en materia de abastos y mercados, de conformidad con lo previsto en los artículos 25.2.i) y 26 de la **Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local**, modificada por la **Ley 27/2013, de 27 de diciembre**, de racionalización y sostenibilidad de la administración local.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo Primero. Disposiciones Jurídicas

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto regular el funcionamiento del Mercado Municipal de Fresno de Torote, considerado un servicio público municipal, así como establecer su régimen administrativo.

Dado que se trata del uso privativo de un bien de dominio público, sujeto a la legislación sobre bienes de las Entidades Locales, se mantendrá el régimen de autorización previa mediante concesión administrativa.

Artículo 2. Naturaleza y finalidad del mercado

El Mercado Municipal es un centro de abastecimiento establecido por el Ayuntamiento en ejercicio de las competencias normativamente atribuidas, con el objetivo fundamental de permitir la venta al por menor de artículos alimentarios en régimen de libre competencia, mediante la concurrencia y multiplicidad de puestos de venta dirigidos a cubrir las necesidades de la población.

Sin perjuicio de lo anterior, en el mercado podrán desarrollarse otros usos de interés general que sean compatibles con su afectación principal.

Quedan excluidos de la presente ordenanza los mercados o mercadillos de venta ambulante, cualquiera que sea su modalidad, los cuales se regirán por su normativa específica.

Artículo 3. Régimen jurídico del inmueble

El edificio de titularidad municipal donde se ubica el Mercado Municipal tiene el carácter de bien de dominio público, afecto a un servicio público. Los puestos y puntos de venta ubicados en su interior son de propiedad municipal y, por tanto, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

No podrán ser objeto de arrendamiento ni cesión de uso sin autorización previa. Los usuarios y titulares de licencia deberán respetar las instalaciones, su normativa de funcionamiento, el carácter corporativo del mercado y velar por su conservación.

Artículo 4. Normativa aplicable

La gestión del servicio público se ajustará a lo establecido en esta ordenanza y en la legislación vigente en materia de régimen local, patrimonio de las Administraciones Públicas, contratos del sector público y demás normas de aplicación. Será también de aplicación la normativa municipal vigente que no contradiga lo dispuesto en esta ordenanza.

Artículo 5. Definiciones

A efectos de esta ordenanza se entenderá por:

a) **Servicio público de mercado municipal**: Actividad que la Administración presta a los ciudadanos, directamente o mediante concesión, para asegurar el abastecimiento de artículos de

- b) **Mercado municipal:** Establecimiento de servicio público, gestionado directa o indirectamente por el Ayuntamiento, que integra un conjunto de locales comerciales y de servicios al por menor, que comparten espacios e instalaciones comunes.
- c) **Local:** Unidad comercial o de servicios situada dentro del recinto del mercado, con o sin salida directa al exterior, con independencia de si su instalación es permanente o temporal. Puede consistir en un local comercial o un puesto.
- d) **Concesionario:** Persona física o jurídica que ejerce una actividad comercial o de servicios en un local o puesto del mercado municipal, en virtud de concesión administrativa.
- e) **Órgano competente:** El Ayuntamiento de Fresno de Torote, como administración titular del mercado y responsable de su regulación, control y supervisión.

Capítulo segundo. Disposiciones Técnicas

Artículo 6. Adecuación técnica de locales e instalaciones

Los locales, sus instalaciones y equipos deberán cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en función de la actividad que se pretenda desarrollar. La adecuación técnica será valorada mediante informe emitido por el técnico municipal competente del área de Industria, quien determinará las condiciones necesarias relativas al acondicionamiento de los locales y puestos, en coherencia con la actividad solicitada y los requisitos exigibles para la obtención de la licencia de apertura o funcionamiento.

Artículo 7. Dotaciones comunes y obligaciones de acondicionamiento interno

1. El mercado municipal contará, como dotaciones comunes, con espacios destinados a almacén general, cuarto de basuras y cuarto de limpieza, de uso compartido por los concesionarios.
2. No obstante, aquellos locales que requieran, por la naturaleza de su actividad, un almacén propio, deberán integrarlo en el interior de su espacio concesionado.
3. Asimismo, los locales que, por su actividad, precisen de servicios higiénicos para uso del personal o de los clientes, deberán disponer de dichos servicios en el interior del propio local.

Artículo 8. Rótulos y cartelería

Los rótulos, carteles, señalética y demás elementos publicitarios exteriores de los locales deberán ajustarse, en cuanto a contenido, materiales, diseño, tipografía y formato, a lo dispuesto en el documento de **Normas Corporativas** del edificio municipal del mercado, concretamente en su **apartado a)**. Dicho documento forma parte integrante de esta Ordenanza y se encuentra incorporado como Anexo I.

Artículo 9. Aislamiento de locales con acceso exterior

Deberá garantizarse desde el interior del mercado la incomunicación física con aquellos locales que cuenten con salida directa al exterior, cuando el recinto general del mercado permanezca cerrado al público.

Artículo 10. Control de seguridad y horarios diferenciados

1. El mercado dispondrá de un sistema de seguridad que garantice la inactividad de las zonas comunes fuera del horario reglamentario.
2. Los locales que cuenten con salida exterior y licencia de actividad con horario ampliado o diferente al general del mercado podrán ejercer su actividad dentro de su propio local hasta el cierre de su horario particular, sin acceso ni uso de las zonas comunes durante el tiempo en que el mercado permanezca cerrado.

Artículo 11. Normas de imagen corporativa y publicidad

Será de obligado cumplimiento lo establecido en el documento de **Normas Corporativas**, con las siguientes prescripciones específicas:

- a) En la fachada del Mercado Municipal deberá figurar su denominación oficial y el escudo corporativo, conforme al acuerdo plenario de fecha 7 de septiembre de 2015. Podrán autorizarse banderolas, rótulos, banners u otros elementos publicitarios complementarios, siempre que incluyan el escudo corporativo y cuenten con la aprobación del órgano competente.
- b) Podrán instalarse, previa autorización, lonas o carteles publicitarios temporales en la fachada o perímetro exterior del mercado, con motivo de campañas concretas y específicas.
- c) En el interior del mercado, los concesionarios podrán utilizar toldos u otros elementos decorativos o de visibilidad comercial, siempre que mantengan uniformidad en diseño, materiales y colores, conforme a la imagen corporativa.

- d) Las fachadas de los locales deberán mantener una apariencia homogénea. Se exceptúan aquellas actividades cuya naturaleza no requiera dicha uniformidad, según lo determine el órgano competente.
- e) Los elementos de cerrajería deberán presentar uniformidad cromática y de diseño. El escudo corporativo podrá estar presente en zonas comunes del mercado, pero no en los locales, salvo en elementos decorativos expresamente autorizados.
- f) Los concesionarios podrán constituirse en asociación de comerciantes. Esta podrá organizar, con la autorización o en coordinación con el órgano competente, ferias, promociones y eventos de interés comercial.
- g) Toda campaña publicitaria, tanto individual como colectiva, promovida por los concesionarios, deberá incorporar la identificación oficial del mercado y el escudo corporativo.
- h) Queda prohibida la inclusión en campañas publicitarias de cualquier contenido, mensaje o símbolo que pueda ser considerado denigrante, violento, discriminatorio por razón de raza, género, orientación sexual, religión o edad, o que vulnere los derechos de los menores o cualquier normativa vigente en materia de protección de derechos fundamentales.
- i) Las campañas deberán ser notificadas al órgano competente con una antelación mínima de quince (15) días hábiles. El órgano podrá emitir instrucciones vinculantes o denegar su ejecución total o parcial si estas no se ajustan a la normativa.
- j) Se habilitarán espacios públicos en el municipio donde los concesionarios, previa solicitud y pago de la tasa correspondiente, podrán publicitar sus negocios para una mayor difusión de sus actividades comerciales.

Capítulo tercero. Funcionamiento y actividades.

Artículo 12. Los concesionarios deben contar con un seguro de responsabilidad civil por importe mínimo de 300 mil euros, seguro contra incendios y la correspondiente licencia de actividad o declaración responsable, según la actividad que desarrollen. Además, están obligados a mantener al día sus obligaciones con la Seguridad Social y la Hacienda Pública, disponer de hojas de reclamaciones para los clientes y cumplir con la Ley 11/1998, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

Artículo 13. Se prohíben comportamientos que interfieran con el derecho a la actividad y la oferta de servicios de otros usuarios. No se permite la entrada de bicicletas, monopatines, patines ni accesorios similares en el interior del recinto. Asimismo, es obligatorio cumplir con la Ley 42/2010, conocida como Ley Antitabaco, para mantener un espacio libre de humos, especialmente por la presencia de alimentos y menores de edad.

Artículo 14. El horario del mercado será de 10:00 a 22:00 horas, con posibilidad de ampliación en verano o jornadas especiales con consentimiento del órgano competente. La carga y descarga de mercancías se realizará entre las 7:30 y las 9:30 horas. Cada concesionario podrá establecer el horario de su local dentro de la franja marcada, siempre respetando la Ley 16/1999, de Comercio Interior de la Comunidad de Madrid.

Artículo 15. El acceso al mercado se realizará por la puerta principal para garantizar la seguridad, conforme al Real Decreto 486/1997, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. Las puertas de emergencia deben permanecer desbloqueadas y libres de obstáculos en todo momento.

Artículo 16. El mercado podrá acoger actividades culturales, educativas, comerciales, medioambientales o turísticas, que deberán ser publicitadas según las normas establecidas y comunicadas a los concesionarios y al órgano competente con al menos una semana de antelación.

Artículo 17. Los concesionarios deben cumplir con esta ordenanza, las disposiciones legales aplicables y el pliego de condiciones firmado.

Artículo 18. Se sancionarán comportamientos inadecuados hacia el órgano competente, otros concesionarios o usuarios del mercado, así como la falta de mantenimiento de espacios comunes y la falta de colaboración.

Artículo 19. Se establecerá una cuota de gastos comunes para cubrir el mantenimiento de zonas comunes, limpieza, salario del conserje en caso de que se proceda a su contratación, obras de mejora y todos aquellos gastos de mantenimiento de las zonas comunes, una vez que todos los espacios susceptibles de concesión hayan sido adjudicados.

Artículo 20. Cada local contará con contadores propios de agua y luz para asumir sus gastos. Los puestos destinados a actividades comerciales complementarias tendrán un canon fijo para contribuir a los gastos comunes, aunque no contarán con contadores de servicios.

Artículo 21. Se dispondrá de un tablón de anuncios u otro medio de comunicación visible para todos los usuarios del mercado.

Artículo 22. Se implementará y documentará un plan de limpieza, prevención y control de vectores, y gestión de residuos

Artículo 23. Se permitirán actividades relacionadas con el comercio minorista de alimentación, así como otras vinculadas a la educación, gestión empresarial, ocio, salud y belleza, deporte al aire libre, turismo, agricultura y ganadería sostenible. Las actividades alimentarias básicas y aquellas provenientes del propio municipio o de origen ecológico recibirán una puntuación adicional en el proceso de concesión, fomentando así la sostenibilidad y el mercado de cercanía.

TÍTULO II. TIPOS DE GESTIÓN

Capítulo I. Modalidades de la gestión indirecta

Artículo 24. Gestión indirecta del servicio público

El presente título regula la gestión indirecta del servicio público del mercado municipal 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.

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

Artículo 25. Obligaciones de los concesionarios

Los concesionarios deberán garantizar la prestación del servicio público de forma continuada, proporcionando por sí mismos o a través de sus empleados todos los servicios, instalaciones, equipos y personal necesario para el correcto funcionamiento del mercado.

Artículo 26. Gestión directa supletoria

El órgano competente se reserva el derecho de realizar una gestión directa del mercado municipal en caso de que no existan concesionarios dispuestos a asumir las obligaciones necesarias para su implantación y garantizar el abastecimiento del municipio.

Artículo 27. Activación del mercado comercial

El órgano competente se reserva el derecho de reactivar la actividad del mercado mediante el uso de contratos existentes en caso de que no haya una concentración de actividad suficiente que garantice la viabilidad comercial y sostenibilidad del mercado municipal.

Artículo 28. Supervisión de las concesiones

El órgano competente podrá revisar en cualquier momento las instalaciones y servicios de los concesionarios para verificar el correcto funcionamiento y el cumplimiento de la normativa.

Artículo 29. Memoria anual de actividad

Anualmente, durante el primer semestre del año, los concesionarios deberán entregar una memoria correspondiente al ejercicio anterior, incluyendo la inversión realizada, mejoras efectuadas en los locales y acciones promocionales emprendidas. Esta memoria deberá ser sellada por el órgano competente y registrada adecuadamente.

Artículo 30. Limitaciones para ser concesionario

No podrá ser concesionario de ningún local o puesto ninguna persona física o jurídica que mantenga deudas o procedimientos administrativos o contenciosos pendientes con la Administración Pública.

TÍTULO III. RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 31. Inspecciones

El órgano competente podrá realizar inspecciones, acompañado por los técnicos que considere necesarios. Se levantará acta de la inspección, de la que se entregará copia al concesionario.

Artículo 32. Régimen sancionador

Constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan lo establecido en la presente ordenanza. Las infracciones serán independientes de otras que puedan derivarse conforme a normativa sectorial.

Cuando una infracción implique necesariamente la comisión de otra, se impondrá únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave.

El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid (Decreto 245/2000, de 16 de noviembre).

Artículo 33. Clasificación de infracciones**A) Leves:**

- Negligencia en la limpieza del mercado o locales.
- Actitudes incorrectas hacia el público o personal del mercado.
- Venta de productos no autorizados para el local.
- Colocación de objetos o envases en lugares no autorizados.
- Incumplimiento injustificado del horario de apertura y cierre.

B) Graves:

- Incumplimiento del plazo de presentación de la memoria anual.
- Realización de campañas de promoción o publicidad sin previa comunicación al órgano competente.
- Ejercicio de una actividad distinta a la autorizada.
- La comisión de dos infracciones leves en el lapso de 12 meses

C) Muy graves:

- Mala gestión de locales cerrados o deficientemente atendidos.
- Cierre injustificado del mercado o acciones que impidan su funcionamiento normal.
- Ocupación de locales sin contrato válido o con cláusulas contrarias a esta ordenanza.
- Modificación de la estructura física del mercado sin permiso.
- Obstrucción a inspecciones o presentación de documentación falsa u oculta.

Artículo 34. Cuantía de las sanciones

1. Infracciones leves: de 150 hasta 300 euros.
2. Infracciones graves: entre 301 y 1.200 euros.
3. Infracciones muy graves: entre 1.201 y 3.000 euros.
4. Resolución del contrato de concesión.

Artículo 35. Resolución de la concesión.

La resolución de la concesión tendrá lugar por el impago de dos cuotas del canon establecido o de cualquiera de los gastos de mantenimiento de zonas comunes o gastos generales, así como la falta de acreditación de disponer del seguro de responsabilidad civil o del resto de obligaciones establecidas en la presente ordenanza, así como por no presentar en tiempo y forma la memoria anual señalada en el art. 30. Asimismo, por la comisión de dos infracciones muy graves durante la duración de la concesión.

El procedimiento de resolución del contrato se llevará a cabo mediante procedimiento contradictorio señalado en la Ley de contratos del Sector Público con el correspondiente trámite de audiencia.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA**Contratos en vigor antes de la ordenanza**

Los contratos de adjudicación de locales vigentes antes de la entrada en vigor de esta ordenanza se regirán por sus propios términos y pliegos hasta su finalización.

A la expiración del contrato, deberán adaptarse al nuevo régimen establecido en esta ordenanza.

Las situaciones no reguladas serán resueltas conforme al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, el Reglamento de Bienes y la Ley de Contratos del Sector Público.

ANEXO I. DOCUMENTO DE NORMAS CORPORATIVAS**Edificio del Mercado Municipal**

El objetivo de este documento es dotar al mercado de una imagen corporativa coherente, reflejo de la identidad municipal, conformando un espacio único y multidimensional.

Normas corporativas:

a) En la fachada del mercado constará la denominación oficial y el escudo municipal, aprobado en Pleno el 7 de septiembre de 2015. Podrán colocarse elementos adicionales como banderolas, rótulos o lonas, previa autorización.

b) Se permitirán campañas publicitarias en fachada o perímetro del edificio, previa aprobación del órgano competente.

c) En el interior, todos los toldos, elementos decorativos y publicitarios deberán ser uniformes para preservar la identidad del mercado.

d) Las fachadas de los locales deberán seguir un diseño similar, salvo casos justificados por la actividad desarrollada.

e) Los elementos de cerrajería deberán tener un color y estilo uniforme. El escudo solo podrá incorporarse en elementos decorativos, no estructurales.

f) Los concesionarios podrán formar asociaciones para organizar eventos o ferias con aprobación expresa del órgano competente.

g) Toda campaña publicitaria, individual o colectiva, deberá incluir el escudo del mercado.

h) Queda prohibido el uso de contenidos ofensivos, discriminatorios o contrarios a derechos fundamentales.

i) Las campañas deberán comunicarse con al menos 15 días hábiles de antelación. El órgano competente podrá denegar, modificar o suspender su ejecución.

j) Se habilitarán espacios en el municipio para la promoción de los concesionarios, previa solicitud y pago de la cuota correspondiente.

Contra la aprobación definitiva de la ordenanza podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente de lo contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Fresno de Torote, a 28 de enero de 2026.—La alcaldesa-presidenta, Ana Isabel Arias López.

(03/1.522/26)

