



Ayuntamiento de
TORREJÓN DE ARDOZ

Plaza Mayor, 1
28850 Torrejón de Ardoz
Madrid

C.I.F.: P-2814800E
Nº Registro Entidades Locales
01281489

**ANEXO ACLARATORIO A LAS NORMAS DE TRAMITACIÓN DE
LICENCIAS:**

REGULACIÓN DEL PEQUEÑO COMERCIO

**CRITERIOS TÉCNICOS DE COMPATIBILIDAD DE ACTIVIDADES
COMERCIALES EN UN MISMO LOCAL**

Octubre 2015



Exposición de motivos

El PGOU vigente aprobado el 6 de mayo de 1999, así como su Texto Refundido de fecha 1 de marzo de 2001 refleja, en su art. V.11.2, las condiciones que deberán reunir los establecimientos de uso terciario. En el artículo V.11.3.1.3 se establecen las condiciones particulares para el uso comercial.

Sin embargo el criterio para definir la compatibilidad de distintas actividades dentro de un mismo espacio no se define con claridad.

Con motivo de la crisis económica, se ha incrementado la iniciativa comercial de pequeños emprendedores, cuyas líneas de negocio se distancian cada vez más de lo que entendemos por comercio tradicional. Cada vez es más común encontrarse con propuestas de negocio que se salen de lo habitual, mezclando en un mismo de establecimiento diversidad de productos y/o servicios que antes se ofrecían en solitario.

A ésto hay que añadir la enorme cantidad de legislación que se ha desarrollado desde 2012 para la dinamización y liberalización del comercio, que deriva finalmente en la tramitación de licencias de actividad por el procedimiento de Declaración Responsable.

Es por ello que se hace necesario un documento que sienta las bases para unificar los criterios técnicos a efectos de que los procedimientos y trámites para la obtención de las autorizaciones a que se refiere la actual legislación tengan carácter reglado, ser claros e inequívocos, objetivos e imparciales, transparentes, proporcionados al objetivo de interés general y darse a conocer con antelación.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Art. 1: Objeto del anexo

Lo que se pretende con esta aclaración es crear las bases por las que se regule la compatibilidad entre distintas actividades comerciales que se pretendan desarrollar en un mismo local, independientemente de que haya casos especiales que deban ser revisados individualmente.

Art. 2: Ámbito de aplicación

El uso comercial queda definido en el artículo V.11.3.1.1 de las Ordenanzas Generales del PGOU:

“Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.”

El ámbito de aplicación de este anexo comprende todo el término municipal de Torrejón de Ardoz, y regula las actividades con categoría “C-1: Comercio minorista y superservicio.- Con superficie de venta no superior a 450 m²”.

También se establecen los criterios de compatibilidad para las actividades comerciales situadas en ámbitos industriales correspondientes con la categoría “C-8: comercio ligado al almacenaje / industria escaparate”

Art. 3: Definiciones

- *Comercio minorista de productos alimenticios / alimentación:* todo establecimiento donde se realiza la venta de alimentos al comprador final de los productos y/o con prestación de venta a domicilio.
- *Comercio minorista de productos no alimenticios:* todo establecimiento donde se realiza la venta de productos no destinados a la alimentación al comprador final de los productos y/o con prestación de venta a domicilio.
- *Comercio destinado a servicios personales:* todo establecimiento donde se realiza la compra-venta de servicios personales, definido como conjunto de servicios que un elenco de empresas presta a los hogares y particulares para su uso y disfrute personal, con objeto de mejorar su bienestar y calidad de vida. Los servicios personales comprenden las empresas dedicadas a prestar servicios relacionados con el cuidado o apariencia física de la persona tales como: salones



de belleza, tratamiento del cabello, salones de masaje, de sauna, actividades termales y balnearios, actividades de mantenimiento físico y corporal; tatuajes y otros servicios relacionados; lavado, limpieza y teñido de prendas textiles y de piel; actividades de servicios personales efectuadas por videntes, astrólogos, ... y cualquier otro servicio personal relacionado con las actividades antes señaladas.

- *Zona aislada*: espacio destinado a una determinada finalidad en la que existe separación física de otras zonas o lugares, sin necesidad de que dicha separación llegue a techos, pero de forma que se garantice la seguridad de los productos y se eviten las contaminaciones.
- *Zona diferenciada*: espacio destinado a una determinada finalidad sin que necesariamente exista separación con medios físicos de otras zonas o lugares, pero de manera que se evite la contaminación de los alimentos que en ella se manipulan o que el consumidor pueda tener acceso a los mismos.
- *Barra de degustación*: espacio de un establecimiento consistente en mostrador o barra, destinado a la degustación de los productos que en el mismo se comercializan en el caso de comercio minorista de alimentación, o de productos que no precisen elaboración en el caso de establecimientos dedicados a la venta de productos no alimenticios o a servicios personales, que pueden venir acompañados de cafés, chocolate, infusiones y bebidas refrescantes para su consumo en el local. Pueden darse los siguientes casos:
 - En comercio minorista de alimentación: quedan regulados por lo establecido en el artículo 30 de la Ordenanza de Protección de Salubridad Pública, publicada en el BOCM nº 193, de 15 de agosto de 2015, por lo que podrán disponer de zona auxiliar de elaboración de alimentos mediante tratamiento térmico, tipo planchas, parrillas u otros sistemas similares. Deberán disponer de servicios higiénicos de uso público separados por sexos, diferenciados de los utilizados por el personal.
 - En comercio minorista de productos no alimenticios o de servicios personales: no podrán disponer de zona auxiliar de elaboración de alimentos mediante tratamiento térmico, tipo planchas, parrillas u otros sistemas similares. Los servicios higiénicos deberán ser accesibles al uso público.
 - En todos los casos la superficie máxima para degustación será del 10% del total de la superficie de venta del local. No podrán solicitar espacios destinados a terrazas, veladores o cualquier otro espacio que se ocupe fuera del local. En el caso de superarse los límites anteriormente



referidos, se tratarán conforme a las definición más aproximada del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid (Decreto 184/1998).

Art. 4: Exclusiones

Quedan excluidas las actividades comerciales cuando se trate de categorías superiores a la C-1, así como las actividades relativas a hostelería.

TÍTULO II

Tipos de actividades comerciales minoristas. Condiciones mínimas y dotaciones.

Art. 5: Tipos de comercios minoristas

- I. Comercio minorista de mercancías
 - α. Comercio minorista de productos alimenticios
 - β. Comercio minorista de productos no alimenticios
- II. Comercio destinado a servicios personales

Art. 6: Condiciones mínimas de superficie de venta

Conforme se establece en el punto 4 del artículo V.11.2 de las Ordenanzas Generales, las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 m², independientemente de la diversidad comercial a que se destine el establecimiento.

Art. 7: Dotaciones del local

La cuantificación de la dotación de aseos se considerará en función de la superficie del local. En el caso de comercios de alimentación con zona de degustación además serán exigibles dos aseos separados por sexos para uso público.

La dotación de almacén se considera obligatoria para comercio de alimentación. En caso de diversificación de productos que se pongan a la venta, se atenderá a las consideraciones a efectos de sanidad y salubridad a fin de que no exista contaminación entre los mismos.

Los comercios de alimentación tienen la obligación de contar con cuarto de basuras, que debe contar con conducto de ventilación independiente, y cumplir con las condiciones higiénico-sanitarias que le sean exigibles.

TÍTULO III

Compatibilidad entre actividades para categoría C-1

Art. 8: Cuadro de compatibilidad

Se consideran todas las actividades compatibles entre sí siempre que se cumplan las condiciones de zonificación en espacios de venta t espacios de almacenaje que se detallan a continuación:

Actividad 1	Actividad 2	Espacio de venta	Espacio de almacenaje
Productos alimenticios	Productos alimenticios	Zonas diferenciadas	Zonas diferenciadas
Productos alimenticios	Productos no alimenticios	Zonas diferenciadas	Zonas aisladas
Productos alimenticios	Servicios personales	Zonas aisladas (separaciones hasta techo)	Zonas aisladas (separaciones hasta techo)
Productos no alimenticios	Productos no alimenticios	Zonas diferenciadas	Zonas diferenciadas
Productos no alimenticios	Servicios personales	Zonas diferenciadas	Zonas diferenciadas
Servicios personales	Servicios personales	Zonas diferenciadas	Zonas diferenciadas

Independientemente de lo anteriormente expuesto, se exigirá el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias que la normativa establezca, cuya inspección corresponde a la Concejalía de Sanidad.



TÍTULO IV

Compatibilidad entre actividades para categoría C-8

Art. 9: Definición de uso comercial categoría C-8

Se define como Comercio ligado a almacenaje – industria escaparate como aquel comercio que vende al por menor o mayor productos de equipamiento del hogar, vehículos y materiales de construcción, ferretería y similares, en espacios habilitados junto al almacén de distribución de mercancías. Se entenderán incluidas en la presente categoría igualmente la venta de otros productos del sector comercial no alimenticios siempre que éstos no superen el 10% de la superficie total. (Modificación incluida en el Texto Refundido del Plan Especial de Adecuación de Usos).

Art. 10: Cuadro de compatibilidad

La definición anterior restringe las actividades comerciales que se pueden desarrollar bajo esta categoría. Corresponde a zonas industriales, por lo que no es posible aumentar las actividades que se podrían desarrollar sin un cambio profundo de normativa (modificación del PGOU).

Actividad principal	Actividad complementaria	Compatibilidad	Observaciones
Comercio C-8	Productos alimenticios	No compatibles	Por definición
Comercio C-8	Productos no alimenticios	Compatibles	La actividad complementaria no superará el 10% del total de la superficie de venta
Comercio C-8	Servicios personales	No compatibles	Por definición