

ORDENANZA PARA LA APERTURA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA CIUDAD DE MADRID



BELÉN VELASCO SARDÓN
(DIRECTORA TÉCNICA
SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN)

ORDENANZA PARA LA APERTURA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN LA CIUDAD DE MADRID

- Aprobada por el pleno del Ayuntamiento de Madrid el 28/02/2014
- Publicada en BOAM y BOCM el 20/03/2014 (entrada en vigor 21/03/2014)
- Colaboración de entidades privadas en el ejercicio de funciones administrativas (Orden CAM 639/2014 ECUs)
- Aplicación supletoria OMTLU
- Posibilidad de elección ECU-AGA
- Dos procedimientos: Licencia y DR



DECLARACIÓN RESPONSABLE (ART. 14 OAAE)

- Actividades de la Ley 2/2012 de dinamización de la actividad comercial de la CAM, aún con obras LOE.
- Actividades de la Ley 12/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, sin obras LOE.
- Actividades LEPAR cuando voluntariamente lo elija el titular (D.A. novena Ley 17/1997).
- Actividades no sometidas a licencia por el art. 25 sin obras LOE.
- Obras en cualquier actividad que no supongan modificación de licencia ni obras LOE.
- Excluidas: uso privativo y ocupación de bienes de dominio público (salvo mercados municipales) y BIC y nivel 1 de protección (salvo que no se realicen obras y no haya cambio de uso).

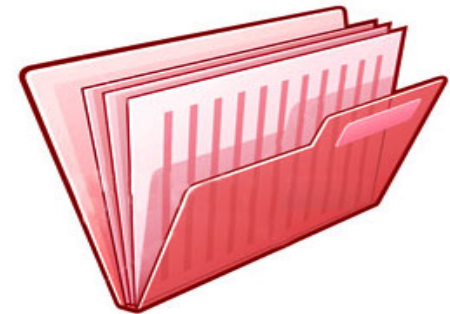
DECLARACIÓN RESPONSABLE



- Efectos desde la presentación: ejecución de obras y/o ejercicio de actividades (salvo que en la DR se establezca una fecha posterior). Posterior visita de comprobación.
- Condición: adecuación del procedimiento y presentación de toda la documentación y requisitos de los art. 16 y 17 OAAE.
- Si incluye obras se deberá comunicar el fin de obra o establecerlo en la propia DR.
- Posibilidad de realizar una consulta urbanística especial previa para comprobar la viabilidad urbanística.

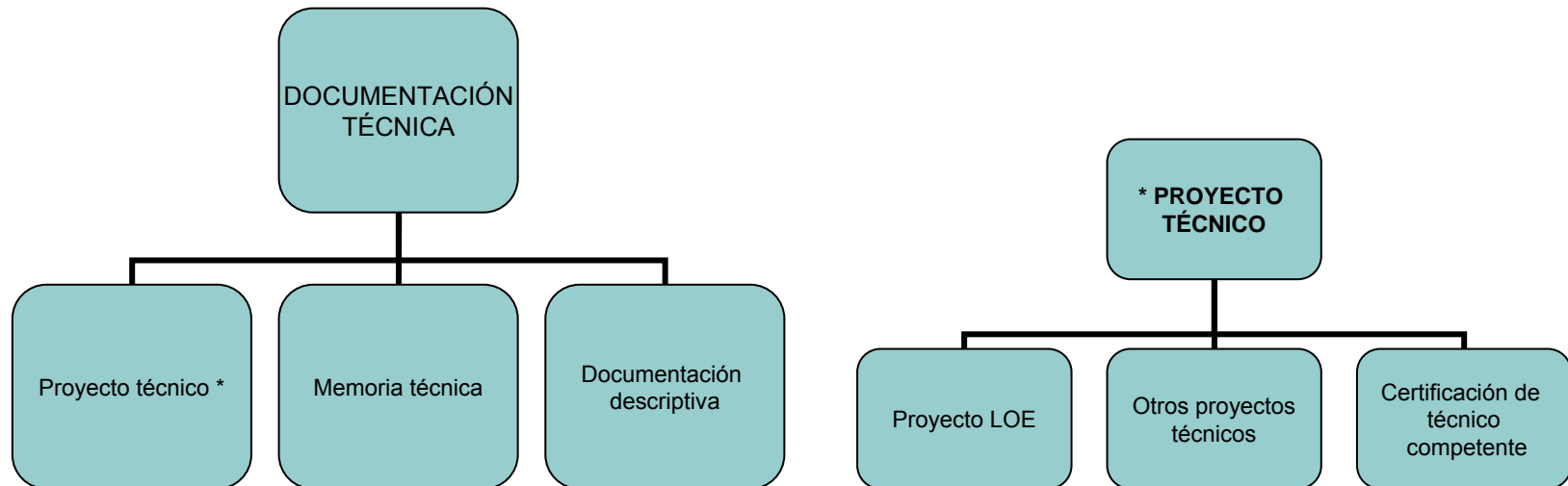
DECLARACIÓN RESPONSABLE (DOCUMENTACIÓN ESENCIAL)

- Declaración responsable con datos esenciales
- DNI o escritura de constitución, poder y DNI
- Documento descriptivo, memoria o proyecto técnico
- Pago tasa municipal o precio ECU
- Tributos y tasas que correspondan
- Voluntariamente, informe emitido por entidad colaboradora, de adecuación a normativa



DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA DECLARACIONES RESPONSABLES

- Nuevo Protocolo aclarativo sobre la documentación que debe acompañar a la declaración responsable (Resolución 12/05/2014 Presidente Consejo rector AGA)



COMPROBACIÓN DE LA ACTUACIÓN (ART. 19 OAAE)

- **Favorable:** la actividad se adecúa a la documentación presentada y a normativa.
- **Condicionada:** deficiencias no esenciales (requerimiento de subsanación con plazo no superior a 3 meses)
- **Desfavorable:** actividad o documentación aportada presenta deficiencias esenciales (cese de actividad, restitución orden jurídico infringido e imposibilidad presentación misma DR en 1 año).
- **Deficiencias esenciales** → Incumplimiento en materia urbanística no subsanable, como incompatibilidad de uso o que generen grave riesgo por su afección a la seguridad o al medio ambiente.



DECLARACIÓN RESPONSABLE ANTE SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMTACIÓN

- Posibilidad informe previo
- Presentación en registro DR y documentación
- Plazo de 10 días para emitir certificado de conformidad sobre la adecuación del procedimiento, comprobación formal documentación y viabilidad de uso y obra.
- Comprobación material por personal de STT. Las actas e informes tendrán efectos equiparables a los de los servicios técnicos municipales.
- Informes preceptivos: solicitud ECU previo a visita.
- Actividades LEPAR: comprobación municipal .



INFORME PREVIO A LA PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

- Posibilidad de solicitar ante STT un informe previo a la presentación en registro de la DR
- El informe valorará la adecuación de la actuación y de la documentación presentada a la normativa
- Posibilidad de realizar requerimientos
- Garantía para el titular y el proyectista



PROCEDIMIENTO DE LICENCIA (ART. 25 OAAE)

- Obras que requieran proyecto LOE (salvo actividades de la Ley 2/2012)
- Actividades LEPAR cuando así lo decida el titular
- Actividades sometidas a procedimiento ambiental
- Actividades con ocupantes impedidos o con dificultad para evacuar de forma autónoma en caso de incendio
- Establecimientos hoteleros
- Licencias de naturaleza provisional
- Almacenamiento o fabricación de productos peligrosos
- Fabricación o elaboración de productos alimenticios para su consumo fuera del local
- Actividades industriales con nivel de riesgo intrínseco medio o alto (en edificios no industriales)
- Garaje aparcamiento de más de 5 plazas
- Instalaciones radioactivas (salvo radiografía intraoral dental o similar)



TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

- Similar al antiguo procedimiento ordinario común pero con un único requerimiento documental y uno técnico con 10 días de plaza para contestarlos.
- Posibilidad de presentación conjunta de licencia y DR para obras no LOE (en nueva planta para preparación de terreno, vaciado y muros de contención)
- Posibilidad de autorizaciones por partes autónomas
- Régimen silencio administrativo positivo (salvo utilización de dominio público y evaluación ambiental)

LICENCIA ANTE SOCIEDAD TÉCNICA DE TRAMITACIÓN

- Inicio con presentación de solicitud y documentación técnica
- Estudio previo de la documentación y realización de requerimientos
- Alta solicitud de licencia posterior
- 5 días para solicitar informes directamente, desde documentación completa
- Plazo de 1 mes para emitir el certificado de conformidad: **efectos equiparables al informe técnico municipal y será suficiente para la concesión de la licencia**
- Inicio procedimiento administrativo con presentación solicitud licencia, certificado de conformidad y documentación en registro.
- Plazo para conceder la licencia: 1 mes (sólo habrá informe jurídico)



DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

1) Documentación general

- **Impreso normalizado de solicitud** y hoja de características.
- **Un ejemplar de proyecto técnico** suscrito por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente, acompañado de las hojas de encargo de las direcciones facultativas correspondientes. Deberá presentarse copia en formato digital.
- Declaración de técnico o técnicos autores del proyecto de la **conformidad de lo proyectado a la ordenación urbanística aplicable**, que incluya el **certificado de viabilidad geométrica**, en su caso.
- Declaración del promotor de haber colocado, en el lugar en el que se pretendan llevar a cabo la actuación, **cartel anunciando la solicitud de licencia** y las características de las obras y actividad

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- **Estudio de seguridad y salud** o, en su caso estudio básico, suscrito por técnico competente y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente.
- En aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, las obras que generen residuos de construcción y demolición (RCD): el solicitante deberá **acreditar el destino de los residuos** que se vayan a producir; debiendo aportar junto a la solicitud de licencia, e incorporado al proyecto técnico de la misma, los documentos establecidos en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, relativo al **estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**.
- **Impreso de autoliquidación de tributos (ICIO).**

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- **2) Documentación específica según el tipo de actuación.**
- **2.1. Obras de nueva edificación para un uso o actividad determinados:**
 - Carta de pago justificativa del **depósito de la garantía** regulada en el artículo 37.4 de la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, (OMTLU).
 - Programa de **autorización por partes autónomas** de la obra o la aprobación de proyectos parciales en los casos que el promotor así lo solicite.
 - En las obras de ampliación y en las de sustitución de **edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos** en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, descripción fotográfica en color del edificio existente.
 - En las **obras de nueva planta, ampliación y sustitución incluidas en el Catálogo General de Elementos Protegidos** en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, se acompañará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
 - Si se propone la **mancomunidad de patios o garaje-aparcamiento, o el adosamiento**, la certificación registral que lo acredite.
 - **Licencia de parcelación** si la obra de nueva planta o de recuperación tipológica precisa previa parcelación.
 - **Alineación oficial**, cuando sea preceptiva de acuerdo con el artículo 14.6 de la OMTLU.
 - Los promotores y contratistas de las obras de nueva planta que se pretenda ejecutar, deberán aportar, junto con la memoria del proyecto, un **anejo de saneamiento**, indicando las características de la red a construir, de conformidad con el artículo 49.4 de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la ciudad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- 2.2. Obras en los edificios, en los supuestos indicados:

- Si las obras se pretenden realizar dentro de las **Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y conllevan la excavación del terreno**, salvo que se trate de sustitución del saneamiento existente o realización de fosos de ascensores, se acompañará informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- Si las obras son de **reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos**, ubicado en el centro histórico, en los cascos históricos de los distritos periféricos o en las colonias históricas, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.
- **En obras en fachada de edificios protegidos** o incluidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, planos (alzado, sección y detalle) de estado actual y reformado indicando la zona afectada por las obras, los materiales empleados, tales como texturas, colores, técnicas de ejecución, despieces, tipo de carpintería (materiales, colores, despieces, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas, iluminaciones.
- **En aquellas obras que afecten a edificios, áreas o elementos protegidos** se deberá presentar reportaje fotográfico, en color, que represente el elemento sobre el que se pretende intervenir, el conjunto del edificio en el que se integra y, en el caso de áreas protegidas, de los edificios próximos. Todas las fotografías deberán venir referenciadas en un plano dónde se refleje desde dónde se realizan y el área fotografiada. Si el edificio tiene protección singular o integral el reportaje incluirá el interior del mismo, significando sus materiales de acabado.
- **Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma**, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- 2.3. Obras de demolición:

- **Descripción fotográfica** en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
- En los casos de **demolición parcial en edificios incluidos en el Catálogo General de Elementos Protegidos o ubicados en el centro histórico del PGOUM**, se presentará descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, así como la justificación de que lo que se pretende demoler son cuerpos añadidos o ligados a la ejecución de obras permitidas.
- No obstante, en aquellos supuestos en los que conforme a la normativa vigente no sea necesaria la obtención de la previa licencia para proceder a la demolición de una **edificación declarada en ruina**, será condición indispensable aportar al expediente planos de los alzados realizados mediante levantamiento fotogramétrico, o muy detallados, de las fachadas y otros elementos arquitectónicos ornamentales interiores tales como escaleras o corralas.
- Carta de pago justificativa del **depósito de la garantía** regulada en el artículo 37.4 de la OMTLU.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- **3) Documentación complementaria**

- Si la actividad a la que van a servir las obras, o estas mismas están sujetas a **evaluación de impacto ambiental o evaluación ambiental de actividades**, deberá adjuntarse la documentación que establezca la normativa ambiental que resulte de aplicación según el tipo de procedimiento de control medioambiental al que esté sometida la actuación urbanística (**Memoria resumen o Memoria ambiental**).
- Por otra parte, las **actividades que estén sometidas a determinaciones medioambientales** de acuerdo con la normativa sectorial correspondiente - por ejemplo la Ley 17/1997, de 17 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas- o por la normativa específica medioambiental -en materia de ruido, contaminación atmosférica, etc.- **precisarán de una memoria ambiental** referente a dichas determinaciones.
- Si el edificio se destina a una **actividad de espectáculos públicos o recreativa, de servicios funerarios** o cualquier otra que esté sometida a licencia municipal de naturaleza distinta a la urbanística y cuya concesión esté atribuida a la misma autoridad, se deberá aportar en el proyecto la documentación e información complementaria que permita resolver sobre ambas licencias.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- Cuando la **actuación conlleve ocupación de la vía pública:**
 - Descripción de otras ocupaciones próximas, tales como zonas de carga y descarga, zonas de aparcamiento para personas con discapacidad; circulación para autobuses y paradas, paradas de taxis, pasos de carruajes de los edificios, posición de arbolado o jardineras públicas, disposición de los aparcamientos (en una o ambas aceras, en batería o en línea).
 - Reflejar y definir, en su caso, la instalación de andamios de la/s fachada/s y demás ocupaciones de la vía pública, localizando su posición (alzado y planta), acotando la longitud, altura, saliente en la acera y duración de su estancia, justificando que el andamio cumple en cuanto a la señalización y ocupación de la vía pública lo especificado en la Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las Ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos y el Decreto 13/2007, de 15 de marzo (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas).
 - Plano de la ocupación a escala, acotando ambas aceras y la calzada, zonas de aparcamiento, carriles de circulación. Dimensiones de la zona a ocupar. Así mismo deberán reflejarse las señalizaciones, pasillo provisional para peatones.
 - Fotografías de la vía pública en ambos sentidos, en las que se aprecie las ocupaciones próximas.
 - Tiempo de permanencia de la ocupación.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- **Proyecto de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones** suscrito por técnico competente.
- Si la obra se pretende realizar dentro de las **Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica y prevé la excavación del terreno**, salvo que se trate de sustitución del saneamiento existente o realización de fosos de ascensores, se acompañará informe del órgano competente de la Comunidad de Madrid.
- Para **vertidos de aguas residuales industriales**, de acuerdo con la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, de 26 de octubre, de vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y Decreto 57/2005, de 30 de junio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, se deberán presentar los impresos de Identificación Industrial y solicitud de vertidos cuando proceda, que será requisito indispensable para obtener la licencia de actividad.

DOCUMENTACIÓN PARA LICENCIAS (ANEXO II OAAE)

- Se aportarán los **estudios de viabilidad, proyectos de instalaciones, planes de control de la erosión** y demás documentación exigida como requisito previo a la concesión de la licencia urbanística, en los supuestos y condiciones establecidos en la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid.
- Cuando sean legalmente exigibles al solicitante, copia de las restantes **autorizaciones** y, en su caso, concesiones administrativas o acreditación de haberlas solicitado.
- **Cerramiento y vallado de solares:** alineación oficial.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

- Sujetas todas las obras y actuaciones tramitadas por licencia
- Comprobación actividades y obras conformes a licencia concedida (modificaciones art. 10 OAAE)
- 10 días para visita tras presentación certificado final de obra y resto de documentación
- Posibilidad de plazo de un mes para subsanar deficiencias
- 15 días para conceder licencia desde certificado de conformidad de la ECU
- En LEPAR, visita técnicos municipales
- Sólo visita de inicio en obras de nueva edificación y reestructuración total.

LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO PARA LICENCIAS CONCEDIDAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA OGLUA

- Reguladas en disposición adicional novena
- Requisito: no haber obtenido resolución favorable tras visita de comprobación
- Posibilidad de tramitar ante Ayuntamiento o entidad colaboradora
- Se podrá solicitar por DR

17/06/2014

Muchas gracias

www.sttmadrid.es

bvelasco@sttmadrid.es

