

NUEVA ORDENANZA DE APERTURA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

El pasado 20 de marzo se publicó en el BOCM la Ordenanza de Apertura de Actividades Económicas del Ayuntamiento de Madrid que sustituye y deroga a la hasta ahora vigente OGLUA Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión de Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades.

La presente ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos de intervención municipal en la apertura y funcionamiento de actividades económicas en la ciudad de Madrid. Además regula a nivel municipal la colaboración de entidades privadas en la gestión urbanística.

Las disposiciones de la ordenanza se aplican a cualquier actividad económica, incluidas las de prestación de servicios, y las obras que sean precisas para su implantación o modificación.

El nuevo texto plantea dos novedades destacables, por un lado la simplificación de los medios de intervención, pasando de cinco procedimientos a dos:

- Declaración responsable con carácter general y
- Exigencia previa de licencia: para aquellos supuestos en que esté justificado por razones de seguridad o protección del medio ambiente, y estas razones no puedan salvaguardarse con la presentación de una declaración responsable.

La declaración responsable pasa a ser el medio de intervención utilizado con carácter general, y la licencia tendrá un carácter residual.

Y la otra novedad a destacar es que la declaración responsable podrá ser tramitada, a elección del titular de la actividad, por alguna de las siguientes modalidades:

- Declaración responsable ante el Ayuntamiento de Madrid.
- Declaración responsable a través de una entidad colaboradora urbanística.

La Documentación a aportar junto con la declaración responsable, será:

- Proyecto técnico o memoria justificativa suscritos por técnico competente o documentación descriptiva que en cada caso proceda de acuerdo con la normativa vigente.
- Justificante del pago de la tasa municipal o, en su caso, acreditación del pago del precio a la entidad colaboradora de su elección.
- Atendiendo a las peculiaridades de cada caso concreto, deberá aportar también:
 - o Acreditación del pago de los tributos y exacciones que correspondan.
 - o Escritura de constitución de la persona jurídica titular de la actividad, en su caso.
 - o Copia cotejada o autenticada del documento acreditativo de la representación, en su caso.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ordenanza:

- El uso residencial, sus instalaciones especializadas, elementos comunes o dotaciones, incluido el uso de garaje aparcamiento como dotación al servicio de los edificios.
- Cualquier actuación cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas, así como representaciones diplomáticas u organismos internacionales, o se realicen sobre inmuebles gestionados por las mismas.
- Las actuaciones urbanísticas que se realicen sobre bienes de dominio público salvo si se trata de locales individuales en mercados municipales sujetos al régimen de concesión.
- Las actuaciones que afecten a los siguientes usos urbanísticos, u otros como usos autorizables o compatibles de alguno de ellos:
 - o Dotacional zona verde.
 - o Dotacional Servicios de las Administraciones Públicas.
 - o Dotacional Servicios infraestructurales, en sus clases de abastecimiento de agua, saneamiento y residuos sólidos.
 - o Dotacional para la Vía Pública.
 - o Dotacional para el Transporte.
- Las actuaciones que afecten simultáneamente a varios usos urbanísticos ubicados en un mismo inmueble, y alguno de ellos estuviera excluido de esta ordenanza.

Se incluye dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza las actuaciones que afecten a:

- uso terciario comercial y terciario recreativo de consumo de comidas y bebidas, aunque estén vinculados o supeditados a alguno de las excepciones, salvo que se soliciten por las Administraciones públicas o que se encuentren vinculadas al uso dotacional para el transporte.

Actos no sujetos a intervención alguna: no estarán sometidas a ningún medio de intervención municipal las obras que se caracterizan por su sencillez técnica y nulo impacto urbanístico tales como; obras de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de un solo local, solados, alicatados, sanitarios, yesos, pintura, que no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de instalaciones propias por otras sin mayores exigencias medioambientales que las previas, sin perjuicio ello, de la necesaria autorización para la retirada de residuos procedentes de obras de construcción y demolición.

Durante la realización de las obras o la implantación de la actividad y previamente al acto de comprobación, no se considerarán modificación de la licencia o de la declaración responsable las alteraciones que se hayan producido en el edificio, local o sus instalaciones cuando estas se ajusten a la normativa que las regula, salvo que afecten a las condiciones de volumen y forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad o superficie del local, al número de locales.

Se considerará modificación el cambio de actividad, salvo que la nueva actividad o la inicial con la incorporación de alguna complementaria de ella, tenga la misma consideración y exigencias urbanísticas, ambientales, de seguridad y salubridad.

Actuaciones incluidas en el régimen de declaración responsable:

- La implantación, modificación y el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de:
 - o la Ley 2/2012, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid
 - o de la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios,

con la ejecución de cualquier tipo de obras, incluidas las que requieren proyecto técnico de obra de edificación de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 (LOE)

- o las actividades de espectáculos públicos y recreativos, cuando voluntariamente lo elija el titular, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional novena de la Ley 17/1997, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.
- o todas aquellas actividades no sometidas a licencia previa de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la ordenanza, con obras que no precisen proyecto técnico de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 (LOE).
- La ejecución de obras que no precisen proyecto técnico de obra de edificación de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 (LOE) en cualquier actividad económica con licencia o declaración, siempre que no den lugar a la modificación de las mismas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la ordenanza.

Actuaciones sujetas a licencia previa:

- obras que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, salvo en los casos indicados en las excepciones.
- La implantación o modificación de aquellas actividades en las que su afección al medio ambiente, a la seguridad o la salud públicas, justifiquen este medio de intervención. Quedan incluidas las siguientes actividades, independientemente de las obras precisas para su implantación o modificación:
 - o Actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas, cuando voluntariamente lo elija el titular, conforme a la disposición adicional novena de la Ley 17/1997.
 - o Actividades sometidas a procedimientos de control medioambiental establecidos legalmente.
 - o Actividades cuyos ocupantes están impedidos o tienen dificultades para evacuar de forma autónoma en casos de incendio y requieren asistencia o medidas suplementarias, tales como establecimientos sanitarios con hospitalización, residencias geriátricas o de personas discapacitadas, centros de educación especial, infantil, centros de ocio y recreo infantil, y centros de día de personas mayores.
 - o Establecimientos hoteleros.
 - o Licencias de naturaleza provisional.

- Actividades de almacenamiento, fabricación e investigación de productos que por su potencial peligrosidad están sujetos a regulación específica, tales como productos químicos peligrosos, petrolíferos, explosivos, nucleares, farmacéuticos, fitosanitarios, pesticidas e insecticidas.
- Actividades industriales de fabricación o elaboración y tratamiento de productos alimenticios para su consumo fuera del local tales como mataderos, salas de despiece, fabricación de productos alimentarios, elaboración de comidas para su distribución a establecimientos de restauración o comercio de platos preparados y catering.
- Actividades industriales o de almacenamiento con nivel de riesgo intrínseco medio o alto solamente en los casos que ocupen locales de edificios de otro uso distinto al industrial.
- Garajes aparcamientos de más de cinco plazas cuando no constituyan la dotación del edificio.
- Actividades en las que se incluyan instalaciones radioactivas de cualquier categoría y otras instalaciones que precisen protecciones específicas para evitar efectos nocivos fuera del recinto en el que actúan, tanto si se emplean en la diagnosis o tratamiento médico como en procesos de fabricación, comercialización o almacenamiento. Se incluirán en todos los casos las instalaciones de medicina nuclear, radioterapia o radiología, salvo los equipos de radiografía intraoral dental o de sus mismas características con otras aplicaciones sanitarias.

La ordenanza continúa permitiendo la Solicitud conjunta de licencia con declaración responsable para el inicio de obras:

Conjuntamente con la solicitud de licencia se podrá presentar declaración responsable que habilitará exclusivamente para ejecutar aquellas obras que por su escasa entidad no requieren proyecto técnico de obras de edificación. La realización de obras que excedan de estas o el ejercicio de la actividad precisará la correspondiente licencia.

Cuando se trate de obras de nueva edificación se podrá presentar declaración responsable

del promotor conjuntamente con técnico proyectista para el inicio de las obras de preparación de los terrenos y vaciado del solar y, en su caso, muros de contención siempre que estén recogidas en el proyecto técnico.

Otros puntos de interés:

Se creará un Censo Municipal de Locales que tendrá carácter público y será accesible desde la página web municipal.

Sistema automático determinación de aforos: En los términos que establezca la legislación autonómica, los establecimientos de café-espectáculo, salas de fiestas, discotecas y salas de baile y bares especiales con o sin actuaciones en directo, cuyo aforo máximo autorizado sea superior al fijado en dicha legislación, deben disponer de un sistema que permita determinar automáticamente el aforo existente en todo momento, posibilitando la consulta de registros históricos con antigüedad de hasta un mes de plazo.

Régimen transitorio de los procedimientos incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza: Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ordenanza, se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa anterior que les resulte de aplicación. No obstante el interesado podrá desistir de su solicitud y, de este modo, optar por la aplicación de la nueva normativa.

La ordenanza ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación en el BOCM.

En el Anexo I se lista la “implantación o modificación de actividades que pueden tramitarse por declaración responsable cuando las obras precisas para ello no requieran proyecto de obra de edificación, de conformidad con lo establecido en la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación”.

En el Anexo II se lista la documentación para el procedimiento de Licencia, la general, la específica según el tipo de actuación y la documentación complementaria.

En el Anexo III se indican las determinaciones sobre algunos apartados del anexo V de la ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Y en el Anexo IV se incorpora el Catálogo de actividades sujetas a informe preceptivo en materia de protección contra incendios.