

JORNADA SOBRE LA NUEVA  
ORDENANZA DE RÉGIMEN  
Y GESTIÓN DE LAS LICENCIAS  
DE ACTIVIDADES DEL  
AYUNTAMIENTO DE MADRID

# EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO Y LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

Isabel Ruiz Merino  
Directora Técnica ECLU

SGS



## 2ª FASE DE ACTUACIÓN ECLU:

- A partir del 1 de abril de 2011: procedimiento ordinario (común y abreviado).

### Tramitación:

- 1º **Tramitación ante la ECLU:** verificación documental y de adaptación a la legalidad de lo solicitado. Culmina con la emisión del certificado de conformidad.
- 2º **Tramitación del procedimiento administrativo:** Culmina con la emisión de la licencia.



2 **procedimientos ordinarios** para la tramitación de licencias urbanísticas:

- ordinario común: solicitudes de licencia para la implantación, modificación o cambio de actividades que precisen de **proyecto de obras de edificación (artículo 42 OGLUA)**.

- ordinario abreviado: solicitudes de licencia para la implantación, modificación de actividades que precisen de un **proyecto de obras distinto del anterior (artículo 47 OGLUA)**.



## ORDINARIO COMÚN:

### Proyecto técnico de obras de edificación:

#### Objeto (artículo 2 LOE):

- a) La realización de obras de nueva planta.
- b) obras en edificios existentes destinadas a su ampliación, reforma o rehabilitación **que alteren la configuración arquitectónica de los edificios.**
- c) obras que tengan el carácter de **intervención total** en edificaciones catalogadas o con algún tipo de protección y **las de carácter parcial** cuando afecten a elementos o partes objeto de protección.



## ORDINARIO ABREVIADO:

### Proyecto técnico de obras que no sean de edificación:

#### Objeto (artículo 2 LOE):

- a) Obras de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras en edificios existentes destinadas a su ampliación, reforma, demolición y modificación o rehabilitación, con carácter provisional o permanente que no reúnan las características señaladas por la LOE para las obras de edificación.



## DISPOSICIONES COMUNES:

### Tramitación ante la ECLU:

- ❑ **Presentación ante la ECLU de libre elección (art. 38.1 OGLUA).**
- ❑ **Presentación de la documentación exigible en función del tipo de actuación.**
- ❑ **Abono del precio a la ECLU.**
- ❑ **El plazo para emitir el certificado de conformidad empieza a contar tan sólo una vez la documentación presentada está completa (art. 34 OGLUA).**



## DISPOSICIONES COMUNES:

### Tramitación ante la ECLU: Revisión documental y técnica

- ❑ **Documentación incompleta (art. 38.1 OGLUA): Requerimiento de aporte de documentación. No se inicia cómputo del plazo para emitir certificado. Posible plazo máximo para subsanar.**
- ❑ **La actuación pretendida no está incluida entre las previstas para ser tramitadas por procedimiento ordinario.**
- ❑ **Actuación pretendida contraria a la normativa urbanística (art. 38.3 OGLUA).**
- ❑ **Posibles requerimientos de subsanación técnica.**



## DISPOSICIONES COMUNES:

### Tramitación ante el Ayuntamiento (I):

- Iniciación una vez obtenido el certificado de conformidad. 3 meses de validez (Arts. 39.1 y D.A. 3ª OGLUA).
- Solicitud de licencia: acompañada del certificado de conformidad y del resto de documentación. Documentos diligenciados por la ECLU con el nº del certificado de conformidad correspondiente.
  - Presentación en los registros municipales o por cualquiera de los medios previstos en el art. 38 LRJPAC.
  - Presentación a través del sistema informático por la ECLU (previa autorización del titular).
  - Inicio del plazo para resolver desde la entrada de la documentación completa en el registro del órgano competente para otorgar la licencia urbanística.



## Tramitación ante el Ayuntamiento (II):

- Posibilidad de realizar un requerimiento de subsanación (Art. 39.2 OGLUA).
- Solicitud de informes preceptivos (art. 39.1 y D.A. 2ª OGLUA).
  - Sólo se solicitarán los exigidos por una norma con rango de ley, cuando así lo exija una disposición estatal o autonómica y los previstos en las NNUU, p.e. informe de la CIPHAN.
  - Informes en materia ambiental (declaración de impacto ambiental o evaluación ambiental de actividades, según LEACM).
  - Informe en materia de protección contra incendios (Anexo V OGLUA).
- Informe jurídico que contendrá la propuesta de resolución (Art. 39.2 OGLUA).
- Cualesquiera otros que se soliciten por el órgano competente para resolver.



## Tramitación ante el Ayuntamiento (III):

Terminación del procedimiento. RESOLUCIÓN.

- Si el Ayuntamiento no resuelve ni requiere en el plazo de 1 mes: silencio administrativo positivo.
- Resolución: concesión de licencia, denegación de licencia.



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN

### OBJETO:

- Actuaciones que requieran proyecto técnico de obras de edificación.
- Para la concreción de las obras que requieren ese tipo de proyecto y que, en consecuencia, determinarán la tramitación de la solicitud de licencia conforme a este procedimiento, habrá que atender a lo previsto en la LOE y al anexo III.1 OGLUA que, a su vez, contempla las determinaciones previstas al respecto en las Normas Urbanísticas del PGOUM.



# PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN

## OBJETO:

- ❑ **Obras de nueva edificación**, salvo aquellas de escasa entidad constructiva o sencillez técnica, que no tengan carácter residencial o público, se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.
- ❑ El cambio de uso característico en edificios existentes siempre que se refiera al edificio en su totalidad.
- ❑ Las obras de demolición.
- ❑ Los cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes que se ubiquen en las colonias históricas o en parcelas incluidas en el Catálogo de elementos protegidos.
- ❑ La tala de árboles o especies arbustivas incluidas en áreas protegidas o en el Catálogo de árboles singulares.
- ❑ Las actuaciones por las que, en aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendios, se adopten soluciones alternativas para el proyecto o ejecución de la obra y sus instalaciones.



# PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN

## OBJETO:

### ▣ **Obras en los edificios**, incluyendo:

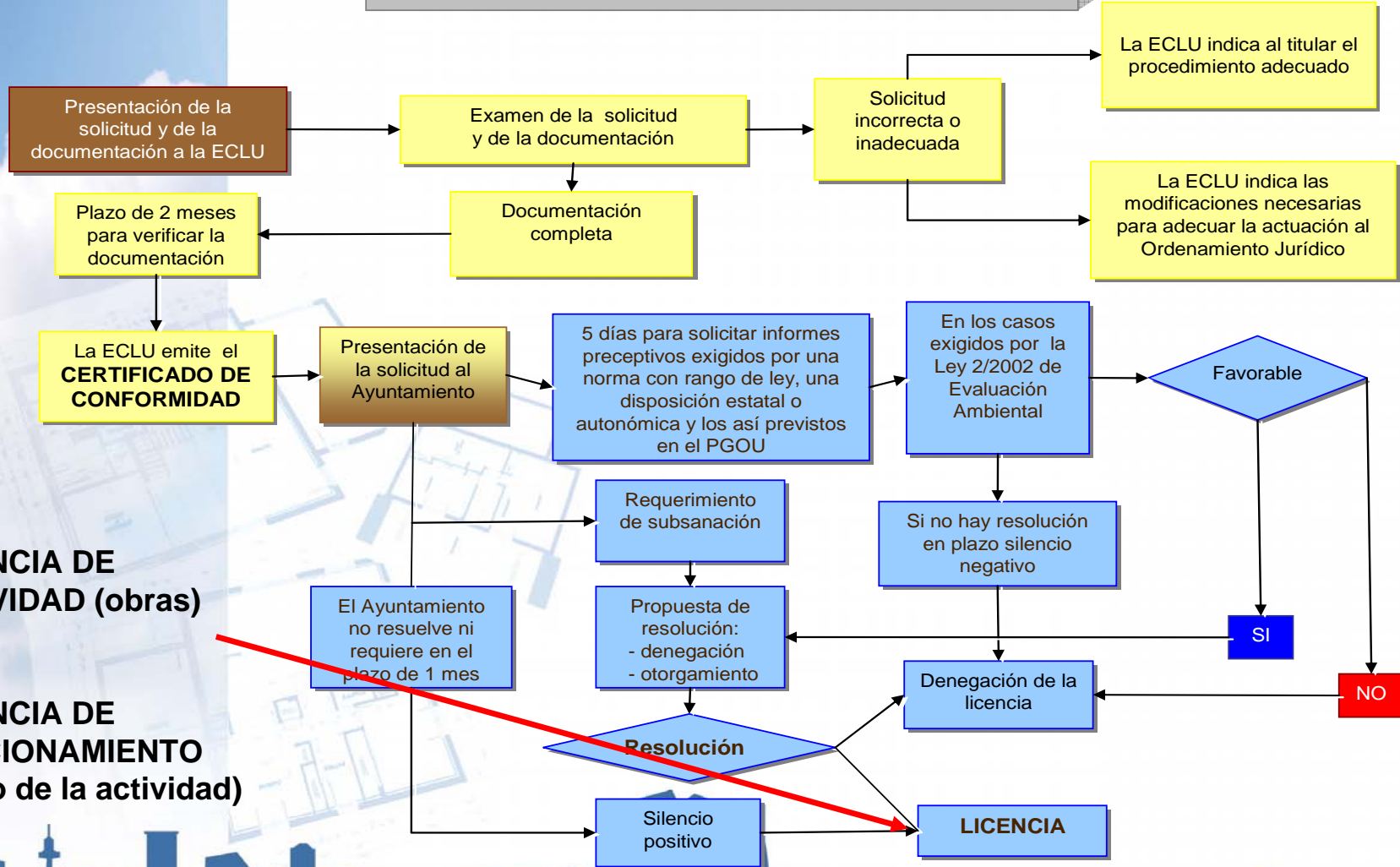
-Obras de reestructuración general y parcial, de acondicionamiento general, de consolidación y de reconfiguración o las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior de las fachadas o cubiertas.

-Obras de restauración, conservación, rehabilitación y exteriores que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las Colonias Históricas, Cascos Históricos, o en el APE.00.01 y aquellas otras de carácter parcial o puntual que afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria definidos en el Plano de Análisis de la Edificación del PGOUM.

- Instalaciones de equipos, maquinaria e instalaciones que se ubiquen en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de las Colonias Históricas, Cascos Históricos, o en el APE.00.01 o afecten a fachadas o elementos de restauración obligatoria o sean visibles desde la vía pública.



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN I



LICENCIA DE  
ACTIVIDAD (obras)

LICENCIA DE  
FUNCIONAMIENTO  
(inicio de la actividad)

## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO

### OBJETO:

- Implantación, modificación o cambio de actividades que precisen la realización de obras que requieran un proyecto técnico de obras distinto del proyecto técnico de obras de edificación.
- El anexo III.2. de la OGLUA concreta las obras que en caso de ser requeridas para llevar a cabo la actuación pretendida, determinan que la licencia se tramitará conforme al procedimiento ordinario abreviado:



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO

### OBJETO:

- Obras de reestructuración puntual que no afecten a elementos protegidos.
- Obras de restauración no incluidas en el procedimiento ordinario común y que afecten a las fachadas o cubiertas, o que supongan una intervención en cualquier elemento estructural.
- Aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta y que no requieran de proyecto de obras de edificación, según lo establecido en la LOE.
- Construcciones de piscinas y edificaciones auxiliares anejas.
- Instalación de andamios, maquinaria, grúas o apeos que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación, siendo sólo sobre la acera, no permita dejar libres para el paso 120 centímetros.
- Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares.



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO

### OBJETO:

- Colocación de antenas o dispositivos de telecomunicación no calificados como inocuos en la Ordenanza Municipal, de 30 de noviembre de 1999, Reguladora de las Condiciones Urbanísticas de la Instalación y Funcionamiento de Elementos y Equipos de Telecomunicaciones o que se pretendan instalar sobre elementos protegidos de edificios catalogados.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados y los rótulos y otros elementos de identificación regulados en el capítulo II del título VII de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de fecha 30 de enero de 2009.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas industriales o de servicios no incorporadas a proyectos de edificación.



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO

### TRAMITACIÓN (I) :

- La principal característica del procedimiento ordinario abreviado es la obtención de licencia provisional con la presentación, ante el Ayuntamiento de Madrid, de la solicitud acompañada del certificado de conformidad y del resto de la documentación especificada en el anexo I.
  
- El efecto de la licencia provisional se produce de forma automática, como consecuencia de la previa intervención de la ECLU a través del certificado de conformidad.
  - Excepción** en el caso de actuaciones precisadas de evaluación ambiental.
  
- El procedimiento administrativo se tramita en paralelo al desarrollo o ejecución de las obras.



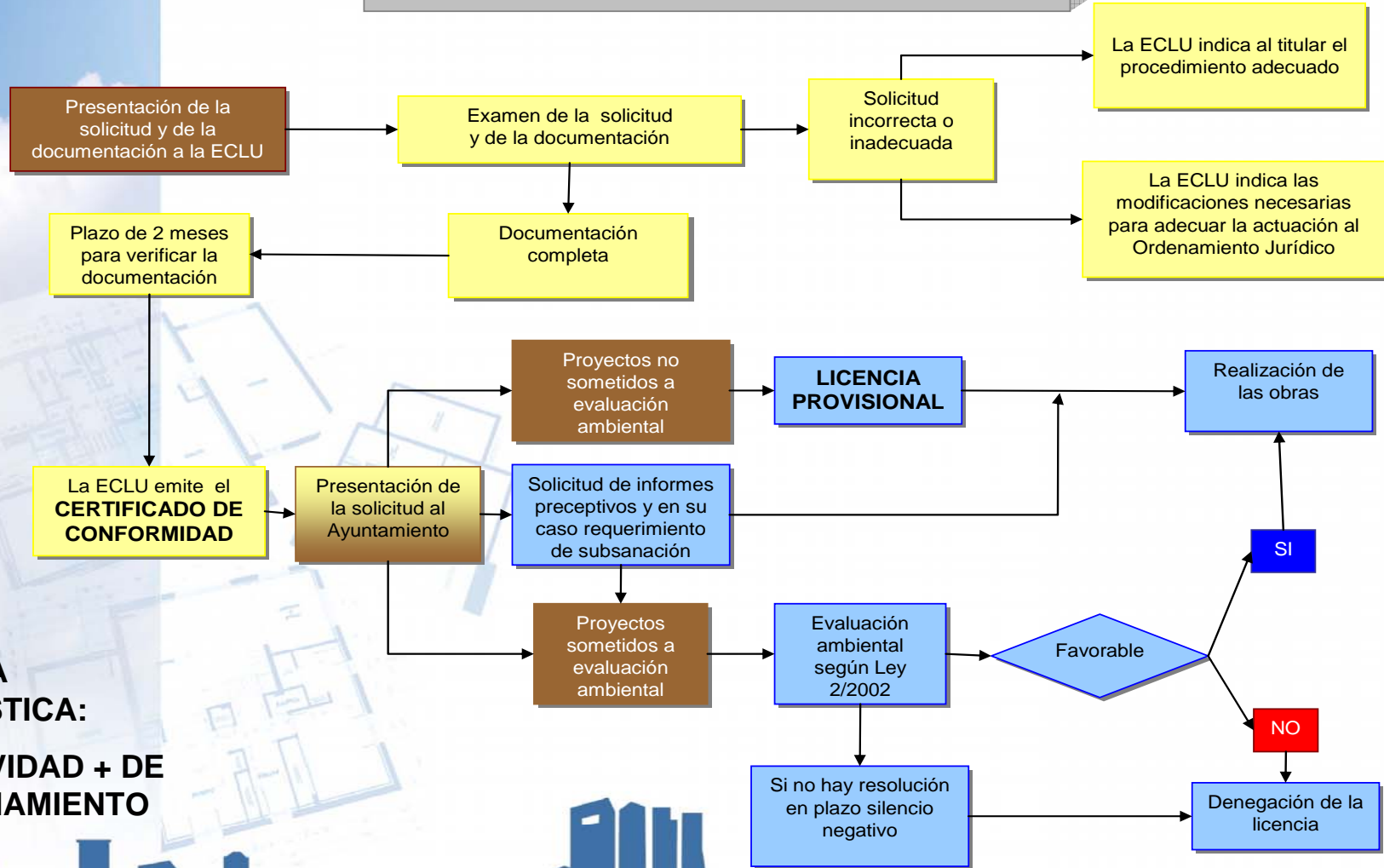
## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO

### TRAMITACIÓN (II) :

- **La licencia provisional habilita para ejecutar las obras (NO para desarrollar la actividad), bajo el cumplimiento de 3 condiciones:**
  - Supervisión y comprobación de las obras por la ECLU que haya emitido el certificado de conformidad.
  - La responsabilidad solidaria del promotor, constructor, el técnico o los técnicos integrantes de la dirección de la obra y su ejecución y, en su caso, de la ECLU, respecto de su conformidad con la normativa urbanística de aplicación y su adecuación al proyecto presentado.
  - Durante la ejecución o desarrollo de la actuación urbanística deberán subsanarse los reparos de legalidad que formulen por escrito los servicios municipales como consecuencia de las inspecciones que practiquen de oficio.
  
- **La licencia urbanística definitiva se concede junto con la licencia de primera ocupación y funcionamiento.**



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO I



**LICENCIA  
URBANÍSTICA:  
DE ACTIVIDAD + DE  
FUNCIONAMIENTO**



## SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN (I) :

- ❑ **Procedimiento ordinario común**: se inician las OBRAS una vez concedida la licencia urbanística.
- ❑ **Procedimiento ordinario abreviado**: se inician las OBRAS con la licencia provisional. Las obras se realizan simultáneamente a la concesión de la licencia.

## SUPERVISIÓN: AYUNTAMIENTO + ECLU

- ❑ La supervisión se concreta en la realización de visitas de inspección y en la obligación del solicitante de la licencia de efectuar diversas comunicaciones según avanza la ejecución de las obras:
  - ❑ Visitas obligatorias y visitas facultativas.



## SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN (II) :

- ❑ Visitas de inspección obligatorias en el procedimiento ordinario
  - ❑ Inicio o replanteo de las obras (art. 41.1 OGLUA).
  - ❑ Una vez terminadas la obras, se remite a la ECLU el certificado final de obras. La ECLU realiza una visita de inspección para comprobar la adecuación de lo ejecutado a la licencia concedida y emite, en su caso, el certificado de conformidad, que es remitido al Ayuntamiento en el plazo de 5 días.
  - ❑ Recibido el certificado de conformidad, en el plazo de 1 mes los técnicos municipales y los de la ECLU, realizan una visita de inspección final con declaración de conformidad que sirve, en su caso, para conceder la licencia de primera ocupación y funcionamiento.
  
- ❑ Comunicaciones a efectuar al Ayuntamiento (art. 51.5 OGLUA).



## SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN (III) :

- ❑ Visitas de inspección facultativas en el procedimiento ordinario

La ejecución de las obras sujetas al procedimiento ordinario se realiza siempre bajo la supervisión de la ECLU (artículo 41.1. de la OGLUA). El titular de la licencia puede solicitar de la ECLU la realización de visitas de inspección facultativas.

Como consecuencia de tales visitas, la ECLU podrá requerir al interesado las adecuaciones que resulten procedentes para ajustar las obras a la licencia concedida.

Los servicios técnicos municipales en el ejercicio de las funciones de inspección que a los Ayuntamientos atribuyen los artículos 190 y 191 de la LSCM, pueden realizar inspecciones en cualquier momento.



## SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN (IV) :

- ❑ **Modificaciones durante la ejecución de las obras.**
  - ❑ La alteración no implica modificación del proyecto técnico. No es precisa la intervención del Ayuntamiento ni de la ECLU (artículo 41.2. de la OGLUA).
  - ❑ La alteración implica una modificación del proyecto técnico pero no supone una modificación de la licencia (artículo 23.2. OMTLU). Emisión de un nuevo certificado de conformidad por la ECLU.
  - ❑ La alteración implica una modificación de la licencia concedida. OMTLU. Se solicitará (por el procedimiento que corresponda) una licencia urbanística que modifique la previamente concedida.



# LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

## ÁMBITO DE APLICACIÓN Y OBJETO :

- ❑ Actividades sujetas al procedimiento ordinario común y abreviado: **todas**.
  - ❑ Actividades de la LEPAR: Art 8 exige esta licencia para el funcionamiento de la actividad.
- ❑ Actividades sujetas al procedimiento de implantación o modificación de actividades: **sólo las de la LEPAR**.
- ❑ Tiene por OBJETO acreditar que las actividades y las obras, han sido ejecutadas de conformidad con la licencia concedida y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico (Art. 50 OGLUA).



# LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

## PROCEDIMIENTO (I) :

- ❑ **DOCUMENTACIÓN A APORTAR A LA ECLU:**
  - ❑ Certificado final de obra.
  - ❑ Plan de Autoprotección (RD 393/2007).
  - ❑ Documentación exigida por la LEPAR en su caso.
  - ❑ Seguro de responsabilidad civil y contrato de mantenimiento de las instalaciones de protección contra incendios.
  - ❑ Documentación prevista RD 2267/2004 (Inscripción en Registro).



# LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

## PROCEDIMIENTO (II) :

### Actuación de la ECLU:

- ❑ Plazo de 5 días para realizar visita final de comprobación de las obras ejecutadas.
  - ❑ Emisión en su caso de certificado de conformidad.
  - ❑ Si se observan deficiencias deberán ser solucionadas por la dirección de la obra, hasta entonces no se emitirá el certificado.
  - ❑ El certificado deberá ser remitido al Ayuntamiento de Madrid en el plazo de cinco días a contar desde la fecha de realización de la visita [Artículos 41.3. y 51.1.b) de la OGLUA].



# LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

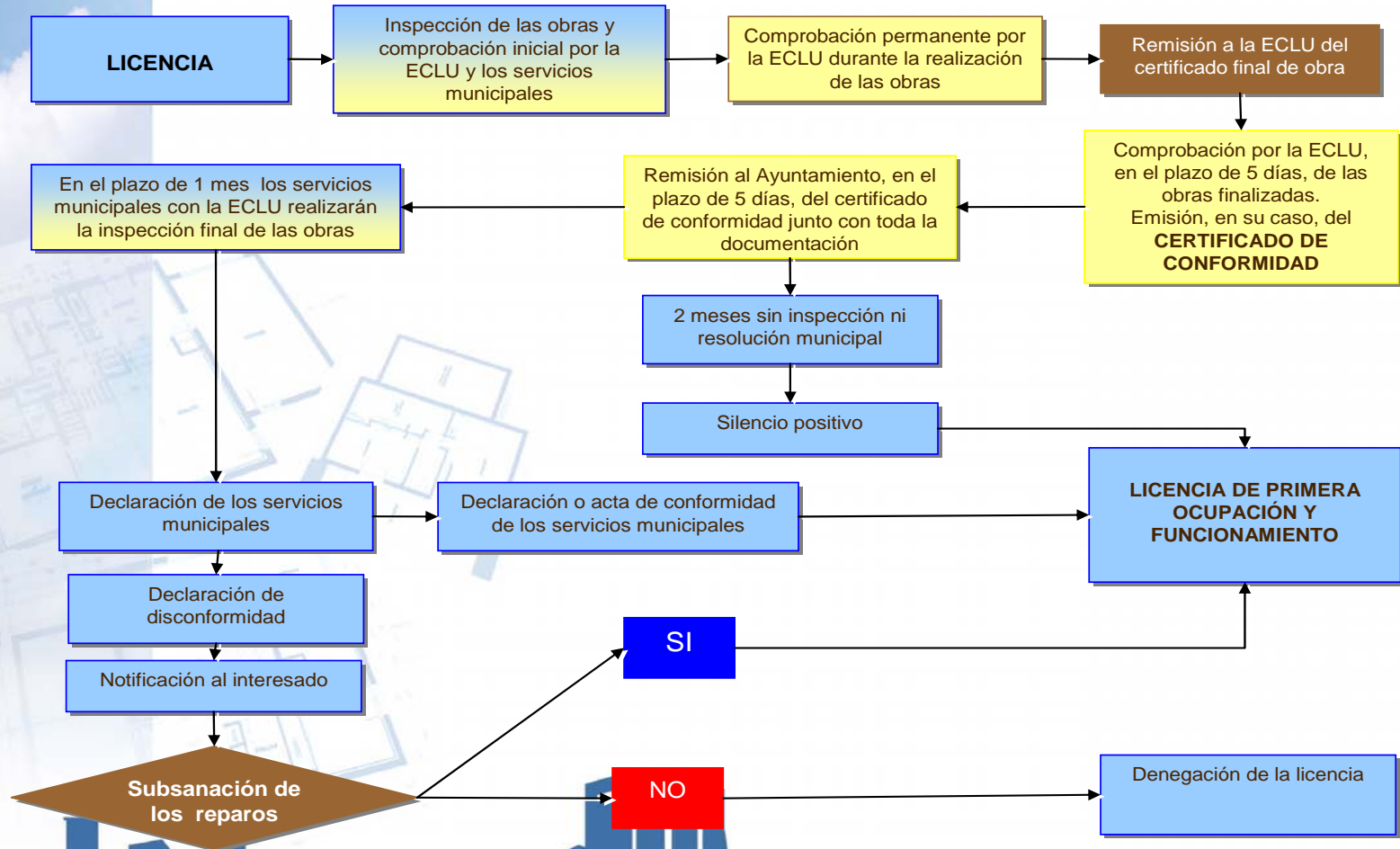
## PROCEDIMIENTO (III) :

### Actuación del Ayuntamiento / ECLU:

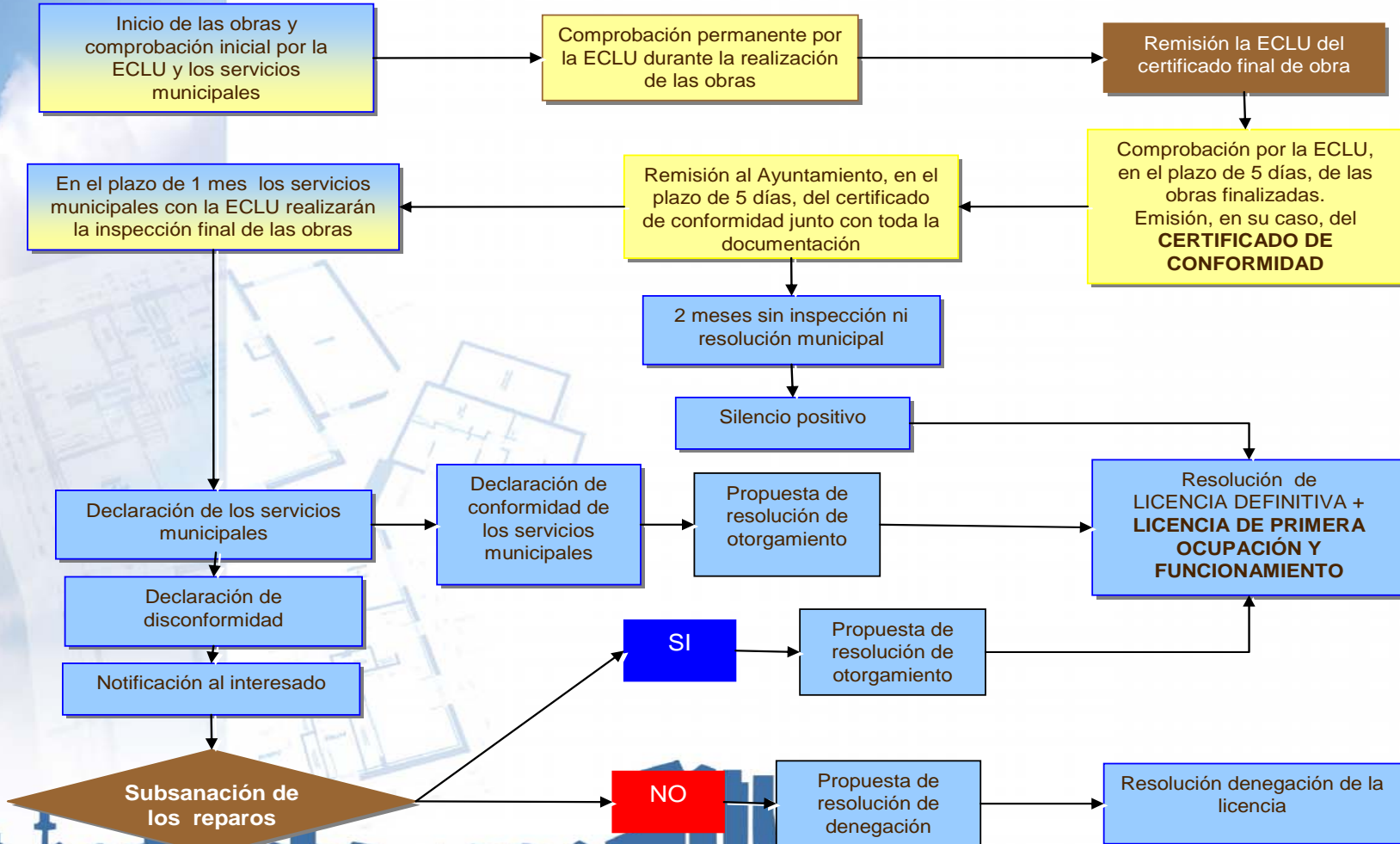
- Inspección final, previa recepción del certificado de conformidad:  
ECLU + SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
  - Declaración de disconformidad.
  - Declaración de conformidad.
- Plazos
  - 1 mes: para realizar la inspección.
  - 2 meses : para resolución de licencia.



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN II



## PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO II



# LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

## EFICACIA DE LA LICENCIA

### Desde el momento de su notificación. Excepciones:

- Actividad que requiere para iniciar su funcionamiento de otras autorizaciones o concesiones administrativas (Arts. 51.1 g) y 53.8 OGLUA).



**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

[isabel.ruiz@sgs.com](mailto:isabel.ruiz@sgs.com)

**SGS**

