

*ORDENANZA POR LA QUE SE ESTABLECE EL
RÉGIMEN DE GESTIÓN Y CONTROL DE LAS
LICENCIAS URBANÍSTICAS DE ACTIVIDADES*

*Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública
Dirección General de Organización y Régimen Jurídico*

EXPEDIENTES LICENCIAS URBANÍSTICAS
(Datos a 8 de octubre de 2009)

	2008	2009	TOTAL
INICIADOS	21.799	15.496	37.295
RESUELTOS	16.389	7.566	23.955
Porcentaje resueltos	75%	49%	64%
PENDIENTES	5.410	7.930	13.340
Porcentaje pendientes	25%	51%	36%

I. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA Y MARCO NORMATIVO

- **Descripción del sistema:**
Sistema de colaboración público- privada en la gestión y control de licencias urbanísticas y de actuaciones comunicadas para la implantación, desarrollo, modificación o cambio de las actividades o negocios, con o sin obras.
- **Marco normativo:**
 - Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 - Directiva de 12-12-2006 de Servicios en el mercado interior.
 - Proyecto de Ley por la que se traspone la directiva, aprobado por Consejo de Ministros de 27-03-2009.

II. FUNDAMENTOS LEGALES

- La norma municipal constituye una **categoría independiente**:
 - Tiene su fundamento en la autonomía municipal garantizada por la CE (artículo 137).
 - Tiene legitimidad democrática directa.
 - No es una norma reglamentaria.
- La ordenanza ocupa una **posición peculiar en el sistema de normativo**: su relación con la Ley se explica mediante el principio de vinculación negativa (la ordenanza puede regular todo aquello que la ley no prohíbe de forma expresa).
- La colaboración con entidades privadas **no es materia reservada a la ley**.

II. FUNDAMENTOS LEGALES

- La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid **no prohíbe el recurso a entidades colaboradoras.**
- Permanencia de la **titularidad pública de las funciones** cuyo ejercicio se cede a las entidades colaboradoras (se cede el ejercicio de la función, no la titularidad).

Consecuencia: imputación de la responsabilidad a la Administración titular de la función.

III. OBJETIVO PRINCIPAL

Mejorar la **eficacia** de la gestión y control de las licencias urbanísticas y de las actuaciones comunicadas de las actividades o negocios, con o sin obras.

¿Cómo se logra este objetivo?

1. Mediante la participación de entidades colaboradoras en la verificación documental, comprobación de legalidad y técnica de la solicitud de licencia.
2. Racionalización y simplificación administrativa de los procedimientos.
3. Ampliación de los supuestos de comunicación previa.
4. Refuerzo de las garantías de los ciudadanos.

IV. CARACTERÍSTICAS

- Aplicación a las actividades o negocios y a las obras que se desarrollen en ellos.
- El Ayuntamiento conserva **la titularidad** de la función: otorga la licencia (externalización parcial, NO privatización).
- Máxima **protección de los derechos** de los titulares de actividades mediante un régimen de reclamaciones.
- Sistema de **acreditación y autorización** como garantías de una actuación técnica, objetiva e imparcial de las entidades colaboradoras.
- Control permanente mediante **auditorías** de las funciones desarrolladas por las entidades colaboradoras.
- **Responsabilidad** de las entidades colaboradoras en el ejercicio de sus funciones a través de una póliza de seguros.

V. ENTIDADES COLABORADORAS EN LA GESTIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS (ECLU)

- **¿Quiénes pueden ser?**
Entidades privadas que reúnan los requisitos de capacidad técnica, imparcialidad, independencia y solvencia económica exigidos por la norma internacional UNE-EN ISO/IEC 17020.

- **¿Cómo pueden alcanzar la condición de ECLU?**
1º. Acreditación por la Entidad Nacional de Acreditación y
2º. Autorización por el Ayuntamiento
El cumplimiento de los requisitos para la acreditación y la autorización deberán mantenerse permanentemente.

- **¿Cuáles son sus funciones?**
 - Examen de la documentación.
 - Comprobación de la legalidad y de la viabilidad técnica del proyecto.
 - Emisión del certificado de conformidad.
 - Supervisión de la ejecución de las obras.
 - Control periódico de actividades.

VI. TRES PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

1. Procedimiento ordinario común.
2. Procedimiento ordinario abreviado.
3. Procedimiento para la implantación o modificación de actividades.

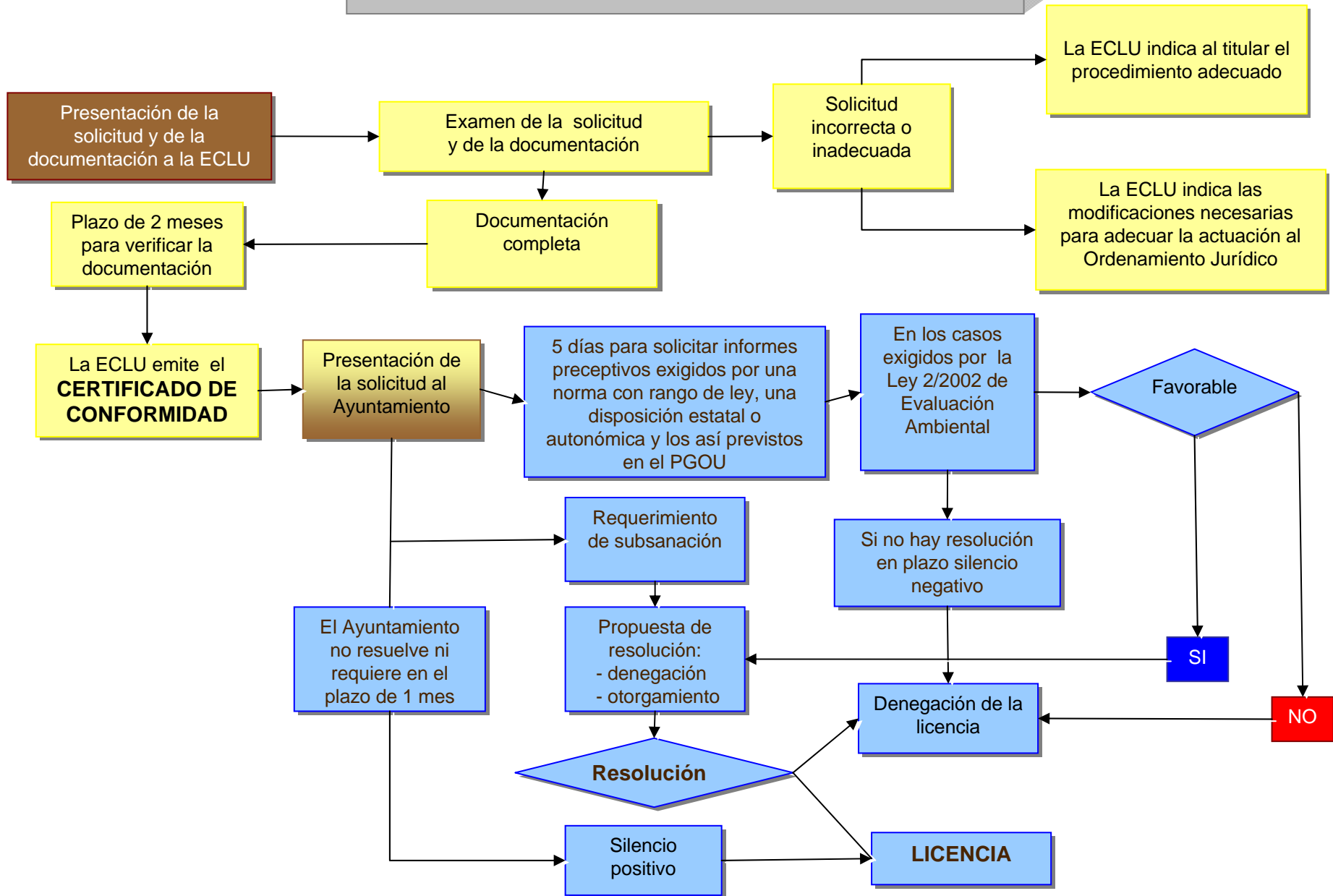
Procedimiento ordinario común

- Se tramitarán por este procedimiento todas aquellas solicitudes de licencia de actividades que requieran la realización de obras que precisen de **proyecto técnico de obras de edificación** para ser definidas.

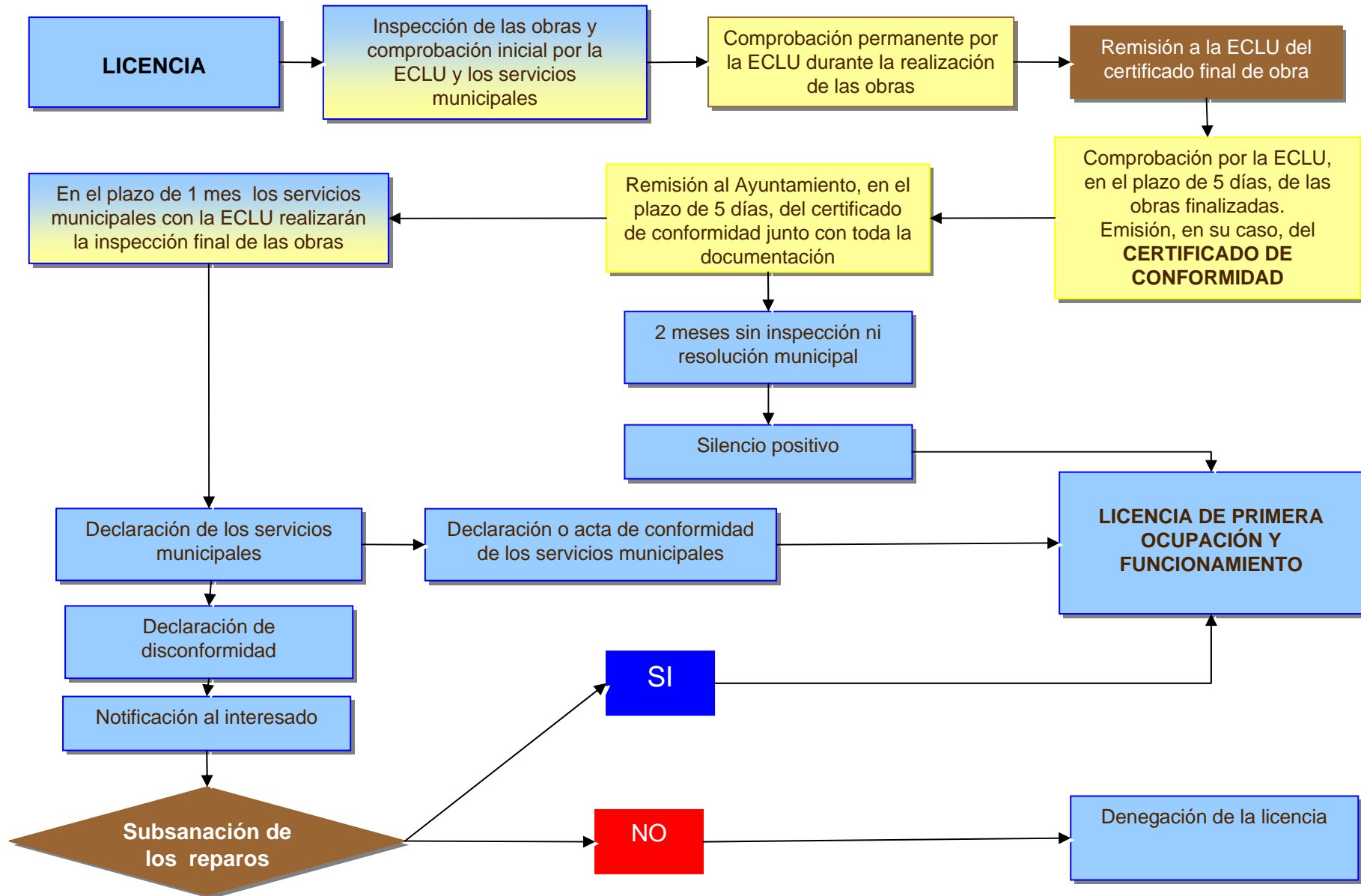
EJEMPLOS:

- Construcción de un hotel, un edificio de oficinas, un centro comercial, etc.
- Obras de reestructuración general de los edificios o locales en los que se aloje cualquier tipo de actividad.
- Cambio de uso de un edificio, por ejemplo, de viviendas (uso residencial) a hotel (uso terciario).
- La ECLU emitirá el certificado de conformidad en el plazo máximo de 2 meses y el Ayuntamiento resuelve la licencia en el plazo de 1 mes.
- Supervisión de la ejecución de las obras por la ECLU.
- Inspección municipal en el plazo máximo de 1 mes desde la remisión del certificado de conformidad de las obras.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento en el plazo de 1 mes a partir de la fecha de la inspección.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN I



PROCEDIMIENTO ORDINARIO COMÚN II



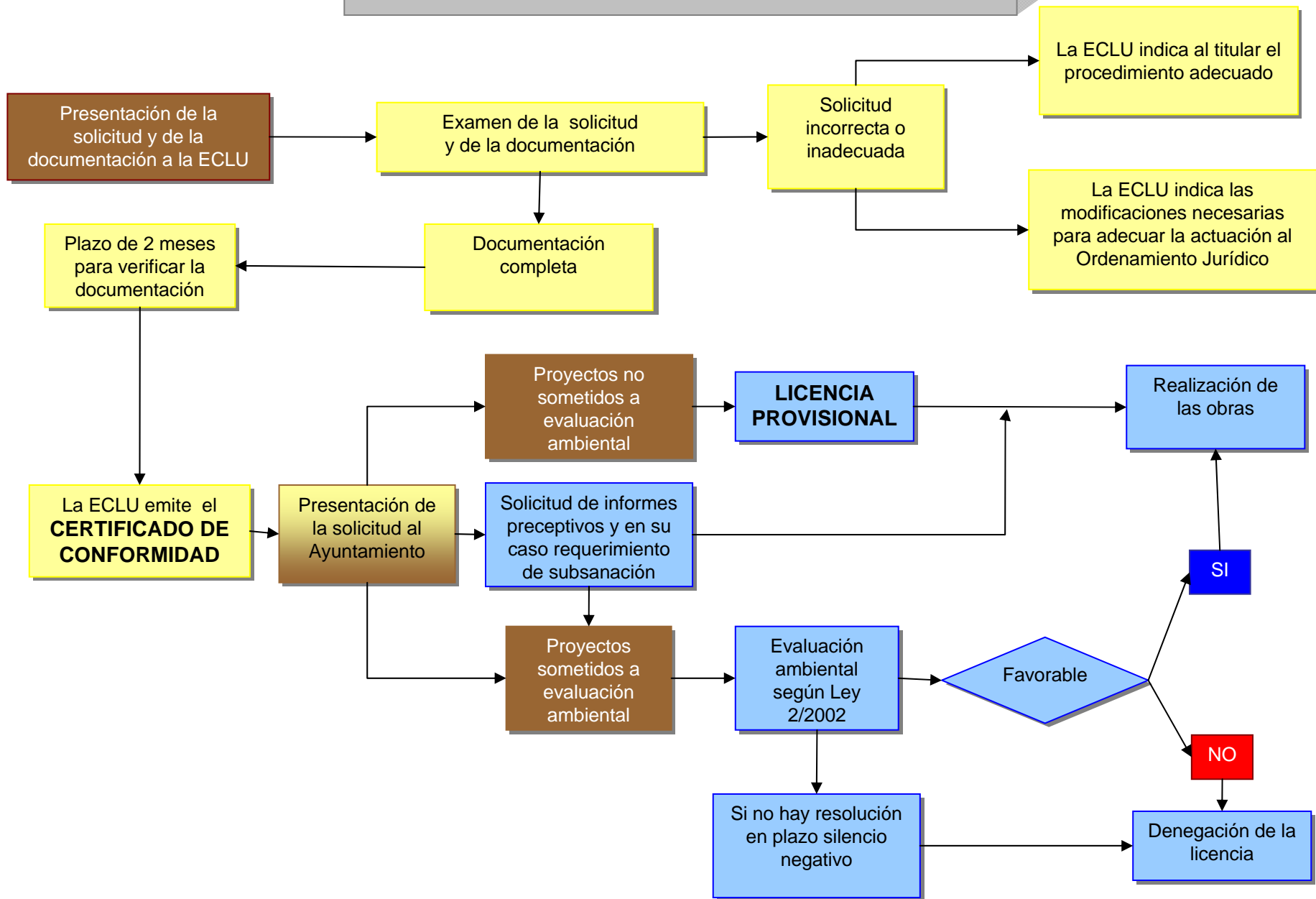
Procedimiento ordinario abreviado

- Se tramitarán todas aquellas solicitudes de licencia de actividades que requieran la realización de obras que precisen **otro tipo de proyecto técnico**, distinto del de obras de edificación para ser definidas.

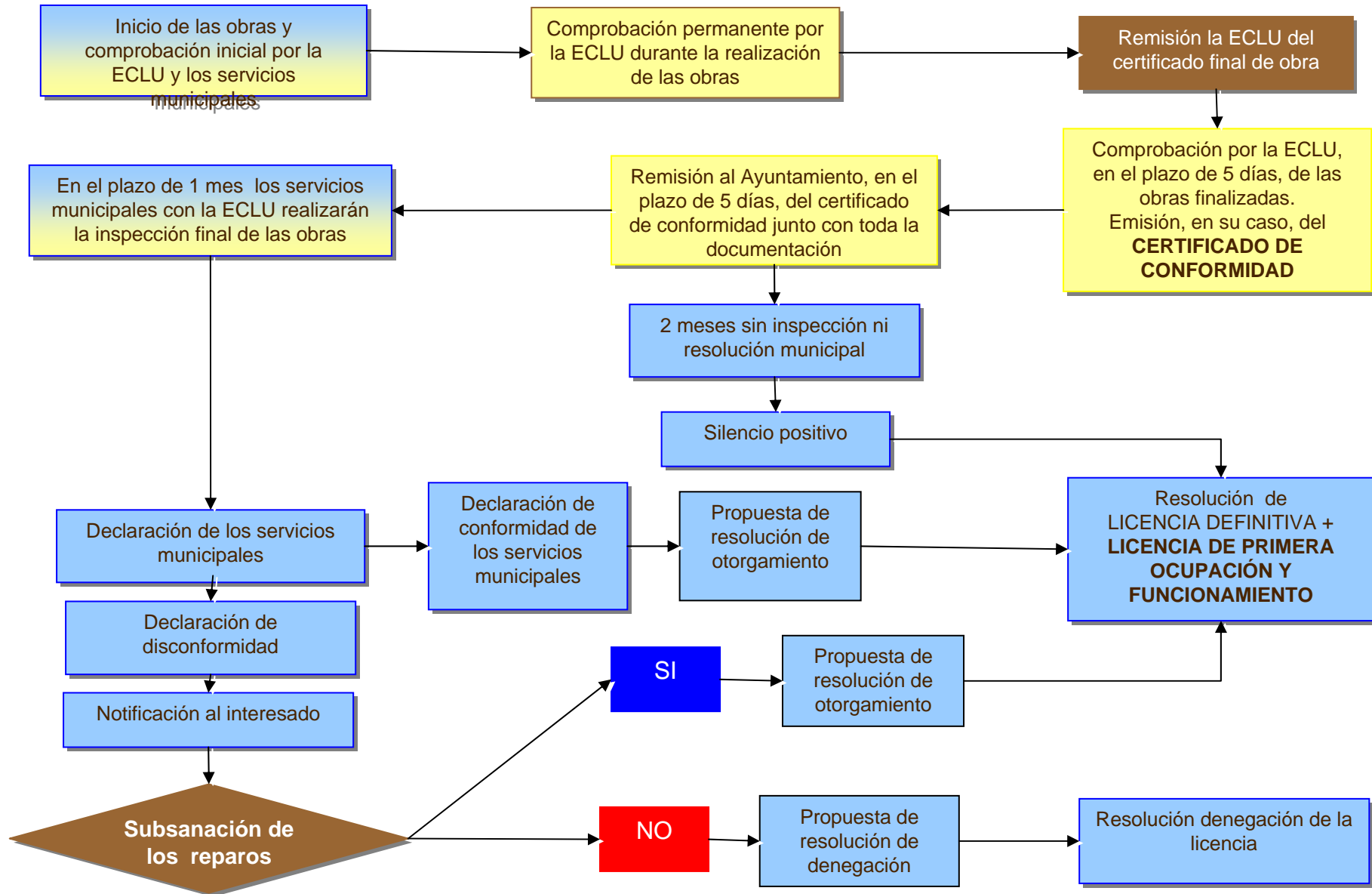
EJEMPLOS

- Obras de restauración de la fachada de un hotel que no varíen su composición general exterior.
- Cambio en la distribución de un restaurante mediante la apertura de huecos en muros.
- Obras en la cubierta de una superficie comercial con grúas que apoyen sobre la calzada.
- La ECLU emitirá el certificado de conformidad en el plazo máximo de 2 meses.
- Licencia provisional automática con las salvedades previstas en la ley.
- Supervisión de la ejecución de las obras por la ECLU.
- Inspección municipal en el plazo máximo de 1 mes desde la remisión del certificado de conformidad de las obras.
- Licencia de primera ocupación y funcionamiento en el plazo de 1 mes a partir de la fecha de la inspección.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO I



PROCEDIMIENTO ORDINARIO ABREVIADO II



Procedimiento para la implantación o modificación de actividades

- Se tramitarán por este procedimiento las solicitudes de licencias para la implantación, modificación o cambio de determinadas actividades con repercusión medioambiental, en materia de seguridad, protección contra incendios, urbanística, etc., **siempre que no se ejecuten obras de las del procedimiento ordinario.**

EJEMPLOS

- Implantación de actividades recreativas o de espectáculos públicos (bares, restaurantes, salas de baile, etc.).
- Implantación de actividades que requieran la adopción de medidas especiales de seguridad contra incendios (centros de educación especial, de educación infantil, residencias para mayores o para personas discapacitadas, etc.).
- Implantación de determinados comercios, gimnasios bajo viviendas, piscinas climatizadas, etc.
- La ECLU emitirá el certificado de conformidad en el plazo máximo de 15 días.
- Autorización provisional automática con las salvedades establecidas en una ley.
- Licencia definitiva en el plazo de 1 mes.

VII. AUMENTO DEL NÚMERO DE ACTUACIONES SOMETIDAS A COMUNICACIÓN PREVIA

Serán objeto de **comunicación previa** la implantación, modificación o cambio de actividades inocuas, que no requieran proyecto técnico por tener una escasa incidencia urbanística, medioambiental o de seguridad:

EJEMPLOS

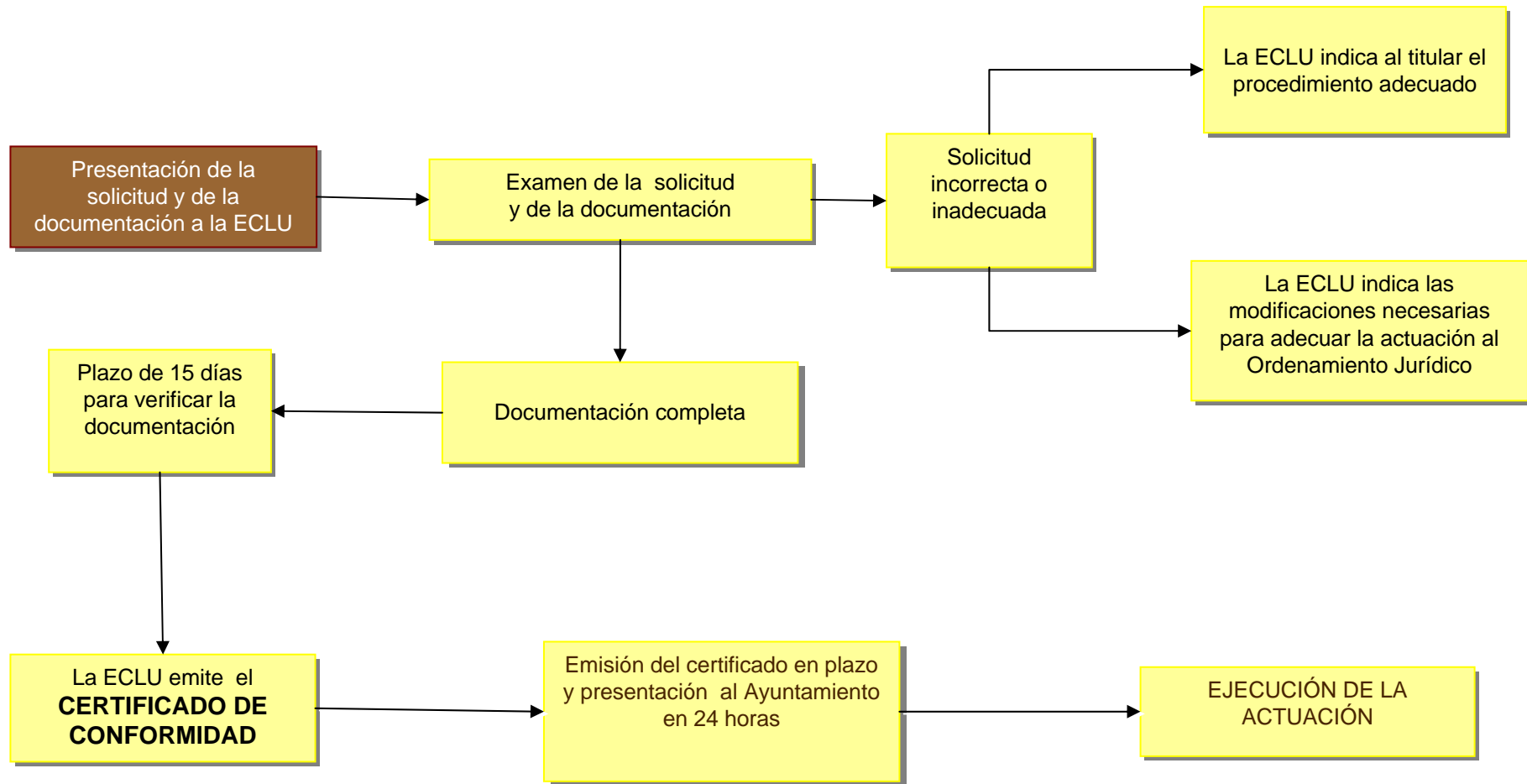
- Obras en negocios que no requieran de proyecto técnico.
- Implantación de actividades inocuas: pequeño y mediano comercio.
- Modificación o cambio de actividades inocuas: pequeño y mediano comercio.

La ECLU emitirá el certificado de conformidad en el plazo máximo de 15 días.

Se ejecuta la actuación con la comunicación al Ayuntamiento que tiene efectos de licencia.

No existe tramitación administrativa, sin perjuicio de las facultades de inspección.

COMUNICACIONES PREVIAS



VIII. CONTROLES PERIÓDICOS

- Objeto: controlar periódicamente las actividades en funcionamiento y asegurar su adaptación a la normativa vigente con la emisión de un informe de control periódico.
- Ámbito de aplicación: actividades con incidencia medioambiental, en la seguridad de las personas, o en la afluencia de público y aquellas incluidas en la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
- Sirve de apoyo a la actividad inspectora municipal.
- Control por la ECLU a solicitud del titular de la actividad.
- Periodicidad: 7 años.

IX. ENTRADA EN VIGOR Y APLICACIÓN EFECTIVA

- A partir del 1 de abril de 2010 se aplicará el nuevo sistema a las actuaciones comunicadas y al procedimiento para la implantación o modificación de actividades.
- A partir del 1 de abril de 2011 se aplicará el nuevo sistema a las solicitudes de licencia que se tramitarán por el procedimiento ordinario.
- Asimismo, a partir del 1 de abril de 2011 se iniciarán los controles periódicos.