



CRITERIOS DE APLICACIÓN – AGENCIA DE ACTIVIDADES

Fecha: 4 de noviembre de 2020

CA-02 AGENCIA /2020

ASUNTO: APLICACIÓN DE LA LEY 1/2020 DE 8 DE OCTUBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SUELO, EN EL ÁMBITO LA AGENCIA DE ACTIVIDADES

I. OBJETO.

La aplicación directa al ámbito del Ayuntamiento de Madrid y de forma específica al ámbito del Organismo Autónomo Agencia de Actividades, de las novedades que en materia de medios de intervención urbanística recoge la *Ley 1/20 de 8 de octubre por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística* y en tanto en cuanto se produce la adaptación de la vigente Ordenanza para la Apertura de Actividades económicas de la ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014 (OAAE), requiere de la determinación de una serie de criterios de actuación dirigidos a que las funciones encomendadas a las entidades de colaboración urbanística (ECU) al amparo de dicha ordenanza, se desarrollen de forma homogénea.

II. MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA E IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN LEGISLATIVA.

Conforme a la **Disposición final segunda**, de la Ley 1/2020, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, relativa a la *Adaptación de las ordenanzas municipales*:

- 1. En el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos deberán adaptar sus ordenanzas municipales al contenido de la presente ley.*
- 2. No obstante el plazo de adaptación previsto en el apartado anterior, la aplicación de la nueva regulación se producirá desde la entrada en vigor de la presente ley.*

De acuerdo con esta previsión, la aplicación de la modificación legislativa tendrá lugar desde su entrada en vigor, esto es a los 20 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid conforme a su **Disposición final tercera**, con independencia de la adaptación de las ordenanzas municipales que se deberá efectuar en el plazo máximo de un año. La publicación de la Ley ha tenido lugar en el **BOCM Núm. 251 del jueves 15 de octubre**.



9801FFD738AAF446



Impacto general en el Ayuntamiento de Madrid.

Las novedades que con carácter general supone esta aplicación directa al ámbito municipal de la Ley 1/20 se concretan en los siguientes aspectos:

- a) **Los medios de intervención urbanística municipal pasan a ser la licencia o declaración responsable**, de acuerdo con el artículo 151 de la ley 1/20 en relación con los artículos 152 y 155. **No se regula la comunicación previa** que desaparece como medio de control urbanístico municipal.
- b) Las actuaciones urbanísticas que son objeto de control por licencia urbanística se determinan en el artículo 152, y las que lo son por declaración responsable, en el artículo 155, lo que supone, en algunos casos, **cambios en los medios de control urbanístico que proceden conforme a las vigentes ordenanzas.**
- c) En aplicación del apartado e) del artículo 155, **la primera ocupación y funcionamiento** de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, así como de los edificios e instalaciones en general, queda sujeta a declaración responsable.
- d) En aplicación del artículo 154.3, **para el inicio de las obras** una vez obtenida la licencia conforme a un proyecto básico, será suficiente con la presentación por el interesado de la **declaración responsable en la que se manifieste que el proyecto de ejecución desarrolla al básico y no introduce modificaciones sustanciales** que supongan la realización de un proyecto diferente al inicialmente autorizado.
- e) Los **actos no sujetos a título habilitante urbanístico** son los que se regulan en el artículo 160 de la Ley 1/20

Impacto específico en la Agencia de Actividades.

La OAAE mantiene su vigencia en todo lo que no se opongan a la regulación legal, de acuerdo con su **disposición derogatoria única.**

La vigencia de la OAAE, en los términos indicados, supone mantener su ámbito de aplicación, conforme al artículo 3 de la misma, el vigente reparto de competencias municipales en la materia y, en consecuencia, el ámbito de intervención de las ECU.

Asimismo, y dado el carácter de norma municipal especial que tiene la OAAE, al tener por objeto la regulación de los procedimientos de intervención municipal en la implantación y desarrollo de actividades económicas, el impacto de las modificaciones que sobre los medios de intervención supone la Ley 1/20, han de valorarse teniendo en cuenta las siguientes premisas:





- Aunque el artículo 151 de la Ley 1/20 hace referencia a los títulos habilitantes para los actos de construcción y edificación, los de implantación, desarrollo o modificación de actividades o cualquier otro acto de uso del suelo, tanto el artículo 152, relativo los supuestos de licencia, como el art. 155, relativo a los supuestos de declaración responsable, **no incluyen, con carácter general, los supuestos de implantación y desarrollo de actividades**. Únicamente el apartado e) del artículo 155 efectúa una remisión a la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid.

Ello supone que siguen siendo de aplicación las previsiones contenidas en la propia la normativa autonómica sectorial en relación con la forma de control en la implantación y desarrollo de actividades económicas.

- **La regla general residual** del artículo 155, en virtud de la cual *“Con carácter general estarán sujetos a declaración responsable urbanística todos aquellos actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo, no recogidos expresamente en los artículos 152 y 160 de la presente Ley”*, **no resulta de aplicación para la implantación, modificación y desarrollo de actividades económicas**, al referirse al *“los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo”*.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 84. bis. 2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL) por el que se habilita a las Entidades locales a efectuar su correspondiente juicio de necesidad y proporcionalidad, **sigue siendo de aplicación lo previsto en el artículo 25 y en el Anexo I de la OAAE.**

III. ASIGNACIÓN DE PROCEDIMIENTOS PARA LAS NUEVAS SOLICITUDES DE LICENCIA Y DECLARACIONES RESPONSABLES REGULADAS EN LA OAAE CON INTERVENCIÓN DE ECU.

De acuerdo con las premisas señaladas, a efectos de facilitar la identificación del medio de intervención urbanístico que procede aplicar a cada una de las actuaciones urbanísticas reguladas en la OAAE tras la modificación de la Ley 1/20, y garantizar la unidad de criterio en su aplicación por parte de todas las entidades de colaboración urbanística, se adjunta **ANEXO** cuyo contenido resultará de aplicación a las nuevas solicitudes de licencia o presentación de declaraciones responsables.

De acuerdo con el contenido de dicho Anexo y de forma sistemática los supuestos identificados y su resultado sería el siguiente:

1) Actuaciones que pasan de control por licencia a control por declaración responsable.

En el ámbito de la OAAE se mantienen los mismos procedimientos de control por licencia previstos en el artículo 25 de la OAAE, conforme al Anexo adjunto.





No obstante, y en relación con la novedosa declaración responsable de primera ocupación y funcionamiento prevista en apartado e) del artículo 155, sólo será de aplicación en los nuevos procedimientos de licencia. En estos casos y una vez comunicada la finalización de las obras a la ECU, conforme al artículo 39.2 a) de la OAAE, ésta presentará en el Registro del Ayuntamiento la declaración responsable junto con la documentación exigida en la OAAE, sin perjuicio de proceder posteriormente ésta a realizar el correspondiente acto de comprobación, de acuerdo con el artículo 39.2 b) y 39.6 de la OAAE.

En los casos en los que ya se hubiera incoado un procedimiento de licencia ante el Ayuntamiento de Madrid, con intervención de ECU, el funcionamiento se registrará por lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la OAAE.

En el caso de actuaciones que conforme a la legislación sectorial requieran de licencia de funcionamiento, tales como las de espectáculos públicos como las sujetas a evaluación ambiental y actividades, esta resultará exigible conforme a dicha normativa especial, sin que el resulte de aplicación la regla del apartado e) del artículo 155 de la ley 1/20.

2) Supuestos que pasan de control por declaración responsable a control por licencia.

El art. 152 c) de la Ley 1/20 dispone que se sujeta a licencia “cualquier actuación que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección”.

No obstante, y para el caso de implantación de actividades en edificios protegidos serán de aplicación las reglas previstas en la Ley 2/2012, de 12 de junio, de dinamización de la actividad comercial en la Comunidad de Madrid, en cuanto al medio de control aplicable.





ANEXO. ASIGNACIÓN DE PROCEDIMIENTOS OAAE

OAAE	MODIFICACIÓN LSCM
DECLARACIÓN RESPONSABLE (art.14)	MEDIO DE CONTROL SEGÚN LSCM
a) La implantación, modificación y el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 2/2012 , de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid 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, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o sin obras.	Comentario: Aunque el art. 155 de DR no se refieren con carácter general a actividades el apartado e) se remite de forma expresa a lo dispuesto en la Ley 2/12 de la CAM DR
b) La implantación, modificación y el ejercicio de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012 , de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no incluidas en el punto anterior (no incluidas en el ámbito de la Ley 2/12 y hasta 750m2), con la ejecución de obras que no requieran proyecto técnico de obra de edificación de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.	Comentario: La modificación de la LSCM se refiere en el art. 151.1 a la "implantación, desarrollo o modificación de actividades" pero el art. 152 de asignación de licencia y el art. 155 de DR no se refieren con carácter general a actividades, por lo que se entiende que no resulta de aplicación en estos casos la cláusula residual del 155 En consecuencia, la implantación de actividades de la 12/12 no previstas en Ley 2/12 y hasta 750 m2 podrá ser por: DR, si las obras no precisan PTOE por aplicación de las reglas de la Ley12/12 LICENCIA si se ejecutan obras que requieren PTOE (por aplicación de las reglas de la Ley12/12)





Actuaciones previstas en el Anexo I 1. Almacenes para el servicio de distribución de mercancías e industrias no contaminantes ni peligrosas que no estén incluidas en el artículo 25. 35. 2. Consultas médicas no sometidas a evaluación ambiental de actividad de acuerdo con el punto 23 del Anexo III, sin hospitalización y cirugía menor y sin instalaciones de tratamiento o diagnóstico de las indicadas en el artículo 25.2.j (radiología, radioterapia, medicina nuclear), ópticas, farmacias. 3. Gimnasios, instalaciones deportivas, piscinas sin graderío. 4. Cualquier clase de oficina. 5. Actividades comerciales y de servicio que ocupen los locales individuales en los mercados municipales gestionados en régimen de concesión. 6. Ampliación de actividades existentes con otras compatibles con ella, siempre que estas últimas estén dentro de las que pueden ser tramitadas por declaración responsable. Se incluirán las actividades complementarias. 7. Centros de transformación en terreno privado	Comentario: Son actividades distintas de las reguladas en la Ley 2/12 o en la Ley 12/12. El art. 155 de DR no se refiere con carácter general a actividades, por lo que se entiende que no resulta de aplicación en estos casos la cláusula residual del 155 En consecuencia, la implantación de estas actividades será por DR, pero NO por aplicación LSCM sino como resultado de la valoración técnica del Ayto. conforme al art. 84. bis. 2 y siempre que no lleven obras de PTOE
c) La implantación, modificación y el ejercicio de las actividades de espectáculos públicos y recreativas, cuando voluntariamente lo elija el titular, de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional novena de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de	Comentario: la LSCM no regula en el art. 152 y 155 actividades con carácter general, por lo que se aplicará la normativa sectorial específica por razón de la materia LICENCIA o DR por aplicación de la LEPAR, sin perjuicio de aplicación de la DA 9ª de la misma



9801FFD738AAF446



Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid.	
d) La implantación y modificación y el ejercicio de todas aquellas actividades no sometidas a licencia previa de conformidad con lo establecido en el artículo 25 , con 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, de 5 de noviembre.	Comentario: Son actividades distintas de las reguladas en la Ley 2/12 o en la Ley 12/12 y en el Anexo I.. El art. 155 de DR no se refiere con carácter general a actividades, por lo que no resulta de aplicación en estos casos la cláusula residual del 155 DR residual pero NO por aplicación LSCM sino como consecuencia de la valoración técnica del Ayto. conforme al art. 84. bis. 2 y siempre que no lleven obras de PTOE
e) 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, de 5 de noviembre, 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.	Comentario: Se trata de la ejecución de obras en actividades económicas distintas de las reguladas en la Ley 2/12 o en la Ley 12/12. El art. 155 de DR no se refiere con carácter general a actividades, por lo que no resulta de aplicación en estos casos la cláusula residual del 155. No obstante se sujetan a DR por razón de la obra conforme al art. 155 a) y b) de la LSCM DR por art. 155. a y b) LSCM), con la única precisión de que si se trata de una modificación de licencia del art.10, y se no lleva otras de proyecto LOE
<u>Exclusiones de DR (control por licencia)</u>	MEDIO DE CONTROL SEGÚN LSCM
a) Las actuaciones que conlleven uso privativo u ocupación de los bienes de dominio público, excepto las actividades incluidas en el apartado 5 del Anexo I.	La única norma que prevé este supuesto pero en implantación de actividades es la Ley 12/12. En cualquier caso, la DR es incompatible con la discrecionalidad en el uso del DP. LICENCIA



9801FFD738AAF446



b) Las actuaciones que afecten a inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del nivel de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado 2, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.	Comentario: Al tratarse de obras vinculadas a la implantación, modificación o desarrollo de actividades económicas o de servicios serán de aplicación las reglas sobre el medio de control reguladas en la Ley 2/12 de 12 de junio, de Dinamización de la actividad comercial de la CAM. LICENCIA
c) Las obras que requieran de un proyecto de obras de edificación, de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, salvo en los casos indicados en la letra a) del apartado 2.	LICENCIA
d) Las actuaciones que quedan sometidas a licencia previa.	LICENCIA
LICENCIA (art. 25)	
1. La realización de 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 el artículo 14.2, apartado a).	LICENCIA (art. 152 b) en relación art. 155. e)
2. La implantación o modificación de aquellas actividades en las que su potencial afección al medio ambiente, a la seguridad o la salud públicas, justifiquen este medio de intervención como el	Ver caso por caso a continuación





más proporcional. Quedarán incluidas las siguientes actividades, independientemente de las obras precisas para su implantación o modificación:	
a) Actividades de espectáculos públicos y actividades recreativas, cuando voluntariamente lo elija el titular, conforme a la disposición adicional novena de la Ley 17/1997, de 4 de julio.	LICENCIA según LEPAR (normativa sectorial específica en la materia). Aplicación DA 9ª
b) Actividades sometidas a procedimientos de control medioambiental establecidos legalmente.	LICENCIA según Ley 2/2002 Evaluación Ambiental CAM; OEA Ayto y 154. c) LSCM
c) 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.	LICENCIA (valoración técnica Art. 84. bis. 2 en relación con exigencias CTE)
d) Establecimientos hoteleros.	LICENCIA (valoración técnica Art. 84. bis. 2 en relación con exigencias CTE)
e) Licencias de naturaleza provisional	LICENCIA (art. 152 LSCM)





f) 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.	LICENCIA (valoración técnica Art. 84 bis. 2).
g) 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.	LICENCIA (valoración técnica Art. 84 bis. 2).
h) 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.	LICENCIA (valoración técnica Art. 84 bis. 2).
i) Garajes aparcamientos de más de 5 plazas cuando no constituyan la dotación del edificio.	LICENCIA según Ley 2/2002 Evaluación Ambiental CAM; OEA Ayto y 154. c) LSCM
j) Actividades en las que se incluya 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	LICENCIA (valoración técnica Art. 84 bis. 2).





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.	
SIN INTERVENCIÓN MUNICIPAL (art.9)	
Sin perjuicio de la necesaria autorización para la retirada de residuos procedentes de obras de construcción y demolición, 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.	Además de éstas, la LSCM incluye: reparaciones puntuales de cubiertas, cornisas, salientes o vuelos, reposición o renovación de aires acondicionados, limpieza de solares, que no estarían sujetas a intervención municipal. Habría que aclarar lo que se entiende por "renovación" (p.e. que el caudal de expulsión se mantenga en los márgenes del art. 32 de la OGPMU)



9801FFD738AAF446

