

CRITERIOS DE APLICACIÓN – AGENCIA DE ACTIVIDADES

04 de junio de 2026

CA-01 AGENCIA /2026

ASUNTO: CRITERIO RELATIVO A DEFICIENCIAS ESENCIALES Y MODIFICACIONES SUSTANCIALES QUE IMPLICAN LA PÉRDIDA DE EFECTOS DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES Y LA REVOCACIÓN DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

La Ordenanza 6/2022, de 26 de Abril de 2022, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, respecto a la tramitación de la Declaración Responsable (OLDRUAM), en sus artículos 29.8.c) y 32 establece que el resultado de la comprobación de la actuación ejecutada podrá ser **desfavorable** cuando existan **deficiencias esenciales**, *considerándose como tales, en todo caso, la incompatibilidad de la actuación con el uso admisible, aquellas cuya afección a la seguridad, a la salubridad o al medio ambiente generen un grave riesgo que determina la imposibilidad de iniciar o continuar realizando la actuación o las infracciones tipificadas como graves y muy graves por la normativa autonómica o estatal en materia urbanística, de dinamización de la actividad económica y en materia medioambiental.*

En estos casos se dictará **resolución de pérdida de efectos** de la declaración responsable en los términos establecidos en el artículo 30 de la OLDRUAM, adoptándose las siguientes consecuencias:

- a) *Se ordenará la paralización o el cese inmediato de la actuación y, en su caso, la obligación del particular de restituir la situación física y jurídica al momento previo a la realización de la actuación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.*
- b) *En los casos de incumplimientos **esenciales** o cuando haya existido reiteración en la presentación de las declaraciones ineficaces, se podrá, asimismo, determinar la imposibilidad para presentar ante el Ayuntamiento de Madrid una nueva Declaración Responsable con el mismo objeto durante un periodo de tiempo determinado de entre tres meses y un año. Para aplicar esta limitación se valorará motivadamente la reiteración o reincidencia en el incumplimiento que dé lugar a la declaración de ineficacia.*

Por otro lado, en materia de Disciplina Urbanística, resulta imprescindible fijar unos criterios para determinar en qué casos se puede considerar que las variaciones realizadas sin título habilitante en un local, detectadas en visita de inspección, suponen un incumplimiento de los *requisitos y condiciones en que fue concedida su licencia de funcionamiento o se emitió la resolución favorable de la declaración responsable, lo cual supondría una modificación del título habilitante, que comportaría, de acuerdo al 8.5. de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en el caso de actividades de su ámbito de aplicación, y de acuerdo a los art. 67 y 69 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, en los demás casos, la revocación de la licencia de funcionamiento o la pérdida de efectos de la declaración responsable.*

Entendiendo que los criterios a aplicar por la Subdirección de Actividades Económicas y por la Subdirección de Inspección y Disciplina deberían ser los mismos, pues ambos tienen el mismo fin de despojar de un título habilitante por haberse incumplido las condiciones en las que se autorizó y surtió efectos, por lo que no procede la continuidad de su vigencia, se elabora este documento que recoge la relación de **deficiencias esenciales y modificaciones sustanciales que comportan la pérdida de la vigencia de un título habilitante.**

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/06/2026 11:34:54
CSV : C7RWQXENW6G3AF66



Alcance del presente criterio

El presente documento tiene por objeto exclusivamente la identificación de aquellos supuestos en los que las deficiencias esenciales o las modificaciones sustanciales determinan la pérdida de efectos de las declaraciones responsables y, en su caso, la revocación de las licencias de funcionamiento, por incumplimiento de las condiciones en que fueron otorgadas o declaradas, todo ello previa la tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

Por lo tanto, los criterios aquí establecidos no implican, con carácter general, la revocación de las licencias de actividad, cuya eventual procedencia, como medida excepcional de aplicación restrictiva, deberá ser objeto de valoración específica e individualizada en cada caso concreto, en atención a sus circunstancias particulares y mediante la tramitación asimismo del correspondiente procedimiento.

DEFICIENCIAS ESENCIALES Y MODIFICACIONES SUSTANCIALES QUE IMPLICAN LA PÉRDIDA DE VIGENCIA DEL TÍTULO HABILITANTE**1.- EN MATERIA DE SEGURIDAD:**

- El número de salidas y/o anchos (puertas-escaleras-pasillos) insuficiente conforme a la normativa de aplicación.
- Cuando en la inspección realizada, con la modificación de mobiliario, escenarios, superficie ocupada, dimensiones de la barra y demás circunstancias se constata un incremento de OCUPACIÓN que da lugar a deficiencias esenciales por número de salidas, anchos (puertas-escaleras-pasillos) y/o inviabilidad urbanística.
- Las longitudes de los recorridos de evacuación que excedan de los máximos establecidos por la normativa de aplicación, incluidas las condiciones para su consideración como alternativos.
- Los locales destinados a la preparación de alimentos clasificados por el Código Técnico de la Edificación (CTE, en adelante) como locales de riesgo especial que no cumplen la normativa de aplicación, por no estar compartimentados adecuadamente o no contar con una instalación de extinción automática
- La inexistencia de control de humos, sistema de detección y/o instalación automática de extinción, cuando sea necesaria conforme a la normativa de aplicación.
- En los garajes, la falta de sistema de ventilación y/o la falta de instalación de control de humo de incendio conforme a lo establecido en el CTE.

2.- EN MATERIA DE MEDIOAMBIENTE.

En relación con Acuerdo de 30 de marzo de 2021 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad, cuando una actividad o instalación deba realizar, en los términos establecidos en los artículos 11,12,15, 20, 21, 23, 24, 25 26, 27 y 28 de la OCAS:

- La evacuación a la atmósfera de gases, humos y/o olores por chimenea y la ausencia de ésta produzca que su emisión perjudique el ambiente del interior de una vivienda o lugar de trabajo.

Información de Firmantes del Documento**MADRID**

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/06/2026 11:34:54
CSV : C7RWQXENW6G3AF66



- La falta de chimenea/s en actividades industriales cuando sea preceptiva. En el caso de las chimeneas, no se diferencia entre actividades industriales y no industriales, sino en su afección sobre una vivienda o lugar de trabajo en todos aquellos casos en los que la chimenea es exigible por la ordenanza.

En relación con la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, de 31 de mayo de 2004 (OPCAT):

- La deficiencia en elementos o instalaciones inherentes al funcionamiento de la actividad que produzca la transmisión a locales colindantes de uso residencial, hospedaje, educativo, sanitario, cultural o religioso de niveles sonoros que superen los límites establecidos en el artículo 16 de la OPCAT en más de 4 dBA.
- El incumplimiento de los valores mínimos de aislamiento acústico a ruido aéreo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de la OPCAT para el tipo de actividad de que se trate.
- La inexistencia de vestíbulo acústico en las puertas de acceso a la actividad desde el exterior, cuando sea exigible conforme el artículo 27 de la OPCAT.
- La existencia de equipos de reproducción sonora o de ampliación no incluidos en licencia o relacionados en la declaración responsable, cuando suponga modificación de la actividad.

3- EN MATERIA URBANÍSTICA:

- Actuación inviable urbanísticamente según el régimen de usos y obras del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Usos y actividades y obras distintas de lo realmente solicitado cuando supongan modificación sustancial del título habilitante (Art. 10 de la OLDRUAM).

Este Criterio Interpretativo sustituye al **CRITERIO DE APLICACIÓN – AGENCIA CA-01 / 2019 de fecha 8 de mayo de 2019.**

Firmado electrónicamente
EL GERENTE DE LA AGENCIA DE ACTIVIDADES
Ricardo Galeote Lago

Agencia de Actividades
C/ Bustamante, 16 – 28045 Madrid

madrid.es

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 04/06/2026 11:34:54
CSV : C7RWQXENW6G3AF66

