

OBTENCIÓN DE UNA LICENCIA DE ACTIVIDAD EN MADRID

AOM Desarrollo y Consultoría. Departamento de Arquitectura.

Casos en los que es necesario la obtención de una licencia en Madrid

- Realizar obras, construcciones o reformas en un edificio o local.
- Abrir oficinas, comercios u otras actividades en un local.
- Cambiar el uso al que se destino un edificio o un local.

Cómo realizar el trámite

El Departamento de Arquitectura de AOM está en permanente contacto con diferentes ECLUs (Entidades Colaboradoras de Licencias Urbanísticas).

Las ECLUs son entidades privadas, que colaboran con el ayuntamiento de Madrid para la consecución de licencias de actividad. En total hay 27 ECLUs autorizadas en Madrid.

Existen 3 casos en total para realizar este trámite:

1.- Comunicación Previa para apertura o cambio de actividad.

En este proceso el Departamento de Arquitectura se pone en contacto con la ECLU más adecuada para cada caso. La ECLU solicitará información técnica (alguna existente y otra que habrá que elaborar) para emitir un certificado de conformidad, y el cliente deberá abonar a la ECLU la cantidad fijada para dicho certificado.

Si la documentación está completa y la actuación se puede realizar según la normativa, la ECLU debe emitir en un plazo de 15 días hábiles el Certificado de Conformidad.

En caso de realizar obras, el propietario deberá abonar el ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras).

La ECLU comunica la obtención del Certificado al Ayuntamiento, que a su vez emite un Código de Verificación para el cliente. En este momento, ya se puede comenzar la obra.

2.- Licencia de Implantación o Modificación de Actividad.

Este proceso se llevará a cabo en el caso de implantar una nueva actividad en edificio o local o modificar la existente hasta el momento.

Será necesaria la obtención del Certificado de Conformidad siguiendo el mismo procedimiento que en la Comunicación Previa del primer caso y presentarlo en el Registro en plazo de 3 meses.

El siguiente paso consistirá en la obtención de Licencia Urbanística. Se tramitará una Autorización Provisional, que se consigue presentando la Solicitud de Licencia junto al Certificado de Conformidad. La Autorización Provisional permitirá el inicio de las obras en todos los casos menos en los que estén sometidos a Evaluación Medioambiental.

La Agencia de Solicitud de Licencias deberá dar una respuesta sobre la Obtención definitiva de la Licencia en menos de un mes.

En algunos casos, como en los sometidos a Evaluación Medioambiental, será necesaria una comprobación por los Servicios Municipales.

3.- Procedimiento Ordinario para Licencias de Actividad.

Se utilizará este proceso para aquellas actividades que requieran un Proyecto Técnico elaborado en el que definir las características de la actividad.

Existen dos variables:

- Procedimiento Ordinario Común.

Para obras de gran envergadura, ligadas a un proyecto de ejecución. Requiere de los dos pasos descritos anteriormente (Certificado de Conformidad y Obtención de Licencia Urbanística), además de una Supervisión de la Ejecución de las Obras por parte de la ECLU. El objetivo final será la obtención de la Licencia de Primera Ocupación, que se tramitará dentro del procedimiento de concesión de licencia.

- Procedimiento Ordinario Abreviado

Este procedimiento será necesario para la ejecución de obras que impliquen cambios en la estructura del edificio. Requiere de los dos pasos descritos anteriormente (Certificado de Conformidad y Obtención de Licencia Urbanística), antes de obtener la Licencia de Primera Ocupación.