

La Licencia de Actividad

Instalación y Apertura de Establecimientos

Adaptación al Decreto ley 9/2022

- 01 Qué es una actividad? La instalación y el inicio y ejercicio
- 02 Las obras vinculadas a las actividades
- 03 Régimen de intervención administrativa
- 04 Dónde lo pido?
- 05 Los establecimientos públicos y las actividades recreativas
- 06 Anexo I. Clasificación actividades según la Ley 7/2013
- 07 Anexo II. Documentación a aportar
- 08 Anexo III. Contenido del proyecto preliminar actividades
- 09 Anexo IV. Procedimientos

01 Qué es una actividad? La instalación y el inicio y ejercicio

Actividad. Se entiende por actividad el conjunto de operaciones o explotación de carácter agrario, industrial, minero, comercial, de servicio, ocio o similar que se sella a cabo en un determinado establecimiento físico y que está integrado por una o más instalaciones técnicas.

Instalar. Instalar una actividad es el acto de colocar en un establecimiento físico o edificio (o conjunto de estos) los servicios, las instalaciones y los enseres que son necesarios para ejercer la actividad.

Inicio y ejercicio. El inicio y ejercicio de cualquier actividad que necesite instalarse en un determinado establecimiento físico, es el acto de comenzar a desarrollar la actividad en el establecimiento.

Tanto la instalación como el inicio y ejercicio de una actividad se rigen por la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades, modificada por la Ley 6/2019, de 8 de febrero, por la Ley 2/2020, de 15 de octubre, de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19, y por el Decreto ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears.. Este último modifica el régimen general de las actividades, de la siguiente manera:

- **La instalación de una actividad que no necesita hacer obras para su instalación no requiere de ningún acto** ante la Administración municipal. **La instalación de una actividad que necesita hacer obras para su instalación requiere de una comunicación previa o de una licencia, de acuerdo a la normativa urbanística.**
- **El inicio y ejercicio de la actividad requiere de un acto administrativo previo** mediante el cual el Ayuntamiento se asegura el cumplimiento de las normativas establecidas para poder iniciar y ejercer una actividad concreta en una ubicación determinada. Este acto es la presentación ante la Administración municipal de una **declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad.**

La clasificación de la actividad de acuerdo a los parámetros de su conjunto (superficie, condiciones de evacuación, aforo, carga de fuego, emisión de ruido...), conforme al artículo 41 de la Ley 6/2019, de 8 de febrero, que modifica el anexo I de la Ley 7/2013, **y las obras e instalaciones a realizar para instalarla, determinaran la intervención en la tramitación administrativa** para la ejecución de las obras de instalación de la actividad y para el inicio y ejercicio de la actividad.

02 Las obras vinculadas a las actividades

Son las obras destinadas a la instalación de una actividad. **Las obras tienen su propia tramitación independiente de la actividad y se realizan de acuerdo con la normativa urbanística** (Ley 7/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo), y según esta pueden ser obras que se realizan mediante comunicación previa o licencia.

No están sujetas a intervención preventiva municipal las obras de escasa entidad constructiva y económica en suelo urbano con un presupuesto inferior a 3.000 €, y no se pueden acumular en un mismo año obras superiores a este presupuesto en una misma ubicación, que no requieran de proyecto ni de dirección técnica y se desarrollan íntegramente en el interior de las edificaciones existentes, con excepción de las que se ejecuten en edificios declarados bienes de interés cultural o catalogados, y en las edificaciones o construcciones en situación de fuera de ordenación.

La **comunicación previa** es el documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refieren los párrafos siguientes, en los supuestos de las obras indicadas en el párrafo anterior que necesitan dirección técnica, y permite el inicio de las obras sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que corresponden a los ayuntamientos o a los consejos insulares.

La **licencia urbanística** es el acto administrativo mediante el cual se adquiere la facultad de llevar a cabo los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, edificación, demolición de construcciones, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un terreno o inmueble determinado, con concreción previa de lo que establecen y posibilitan al respecto la Ley urbanística, los planes generales municipales, los de ordenación detallada y los de desarrollo, y el resto de legislación y normativa aplicable.

Estos actos o intervenciones administrativas son independientes del tipo de actividad que se pretende instalar.

03 Régimen de intervención administrativa

INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

La instalación de las actividades no requiere de ningún acto ante la Administración municipal ni de ningún tipo de intervención administrativa. Con independencia del tipo de tramitación para las obras, siempre se debe presentar el proyecto de actividad junto a la documentación de las obras i previo a la ejecución de las mismas, incluidas las que no están sujetas a intervención administrativa. Este proyecto se debe presentar también previamente a la instalación de la actividad cuando esta sólo requiere realizar instalaciones. El proyecto se presenta a los simples efectos que el ayuntamiento disponga de la información necesaria para llevar a cabo sus actuaciones de control e inspección de las instalaciones que se ejecutan, sin que se deba esperar pronunciamiento alguno expreso. No es necesario presentar proyecto en el caso de actividades inocuas.

La ejecución de las obras para instalar las actividades **está sujeta a actuaciones ante la Administración municipal o a intervención administrativa** en función del tipo de obra y el tipo de edificaciones, según la normativa urbanística.

Las actividades que no han de ejecutar obras ni instalaciones para su instalación no han de realizar ningún tipo de actuación ante la Administración local.

Las actividades que no requieren la ejecución de obras, se pueden ejecutar las instalaciones siempre que se disponga de las autorizaciones sectoriales y la documentación técnica legalmente exigible - proyecto de actividad – (este último únicamente para actividades mayores y menores).

Las actividades que requieren la ejecución de obras para su instalación, deben tramitarlas de acuerdo con la normativa urbanística. Excepto para las actividades inocuas, cuando sea necesaria la redacción de un proyecto de obras, este debe incorporar el contenido que se establece en el anexo II de la Ley 7/2013. En el caso de obras sujetas a licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar un proyecto preliminar de actividades o integrar su contenido en el proyecto de obras. En todo caso, excepto para las actividades inocuas, para la ejecución de las obras el promotor debe disponer de las autorizaciones previas necesarias y del proyecto de actividades con el contenido que prevé el anexo II de la Ley 7/2013.

Sin obras ni instalaciones	Con instalaciones ¹	Con obras
-	Presentar el proyecto de actividad y tener en el local: <ul style="list-style-type: none">• Autorizaciones sectoriales• Proyecto de actividad	Título habilitante obra (comunicación previa o licencia obras) + presentar el proyecto de actividad y tener en el local: <ul style="list-style-type: none">• Autorizaciones previas• Proyecto de actividad

Las actividades inocuas no tienen que presentar el proyecto de actividad

¹ Instalación: unidad o conjunto de equipamientos, maquinaria, infraestructuras y otros elementos físicos necesarios para llevar a cabo una actividad, incluidas las vías de evacuación.

INICIO I EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

El inicio y ejercicio de las actividades requieren la presentación de una declaración responsable ante la Administración municipal.

En el caso de actividades mayores y menores que no han requerido la realización de obras o instalaciones, la declaración responsable debe identificar la actividad que se llevará a cabo y el proyecto en el que se ampara. Así mismo, deberá de ir acompañada del certificado de un técnico o técnica competente en el que se declare que las instalaciones existentes son conformes al proyecto de la actividad y adecuadas para el ejercicio de la actividad que se quiere desarrollar.

En el caso de actividades mayores y menores que hayan requerido la realización de obras o instalaciones, la declaración responsable debe ir acompañada de certificación de un técnico o técnica competente que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto de actividades, así como la documentación gráfica mínima que las defina. También deberá ir acompañada del proyecto de actividades en función de si se ha presentado con anterioridad o no a la realización de las instalaciones o las obras.

En el siguiente cuadro se indica el tipo de documentación a aportar desde el punto de vista de la actividad, teniendo en cuenta que la obra tiene su propio procedimiento.

Sin obras ni. instalaciones	Con instalaciones	Con obras
Declaración Responsable + <ul style="list-style-type: none"> • Certificado técnico • Proyecto de actividad² 	Declaración Responsable + <ul style="list-style-type: none"> • Certificado técnico • Planos instalaciones • Proyecto de actividad³ • Declaración responsable técnico/a 	Declaración Responsable + <ul style="list-style-type: none"> • Certificado técnico • Planos instalaciones • Proyecto de actividad⁴ • Declaración responsable técnico/a

En blanco documentación en caso de actividades mayores y menores

² Si no se ha identificado el proyecto en el que se sustentan las instalaciones existentes.

³ Si no se ha presentado antes de realizar las instalaciones.

⁴ En el caso de comunicaciones previas de obras, si se h optado por presentar una memoria descriptiva junto a la comunicación previa.

04 ¿Dónde lo pido?

En el Registro General de las diferentes oficinas de atención a la ciudadanía (OAC):

- Avingudes (av. Gabriel Alomar, 18. CP 07006 Palma. Tel. 971225900)
- Cort (plaça Santa Eulàlia, 9 -edif. Ajuntament-. CP 07001 Palma. Tel. 971225900)
- L'Arenal (av. Amèrica, 11. CP 07600 Palma. Tel. 971225891)
- L'Escorxador (c. Emperadriu Eugènia, 6. CP 07010 Palma. Te. 971201362 - 971201150)
- Pere Garau (c. Pere Llobera, 9. CP 07007 Palma. Tel 971225900)
- Sant Agustí (c. Margaluz, 30. CP 07015 Palma. Tel. 971708733)
- Sant Ferran (av. Sant Ferran, 42 –edif. Policia Local-. CP 07012 Palma. Tel. 971225511)
- Son Ferriol (av. Del Cid, 8. CP 07198 Palma. Tel. 971426209)
- Son Moix (camí de la Vileta, 40. CP 07011 Palma. Tel. 971225900)

Las **actividades se tramitan en el Departamento de Actividades y Seguridad de los Establecimientos** de la Gerencia de Urbanismo, en la avenida Gabriel Alomar, 18 – 3r. CP 07006 Palma. Tel. 971225900 extensiones 8238 - 8240.

Las **obras se tramitan en el Departamento de Obras y Calidad de la Edificación** de la Gerencia de Urbanismo, en la avenida Gabriel Alomar, 18 - 3r. CP 07006 Palma. Tel. 971449441 extensión 8549.

¿Qué documentación he de aportar?

La indicada en el anexo II de este documento.

¿Cuándo puedo ejecutar las instalaciones?

En caso de no ser necesaria la ejecución de obras, cuando disponga de las autorizaciones sectoriales y del proyecto de actividades. No es necesario ningún trámite administrativo ante la Administración municipal.

¿Cuándo puedo iniciar las obras?

Las obras por Comunicación Previa a los 15 días de haber presentado la documentación completa y haber abonado la tasa municipal.

Las obras que requieren licencia urbanística, cuando disponga de la licencia urbanística otorgada por el Ayuntamiento.

¿Cuándo puedo iniciar la actividad?

Cuando presente la documentación completa de la declaración responsable y se haya abonado la tasa municipal, en su caso.

¿Hay control de la Administración municipal?

La instalación de actividades que no requieren licencia urbanística no está sometida a una intervención municipal previa para las obras, pero el Ayuntamiento puede hacer las comprobaciones pertinentes para verificar la conformidad de los datos comunicados en la comunicación previa.

La instalación de las actividades que requieren licencia urbanística está sometida a una intervención municipal previa para la ejecución de las obras.

El inicio y ejercicio de las actividades no está sometido a una autorización de la Administración municipal, pero sí que están sometidas a una revisión técnica periódica, sin perjuicio de que la Administración municipal pueda ejercer, en cualquier momento, la potestad inspectora.

¿Qué coste tiene?

Dependerá de las obras a realizar, y puede variar en función de la superficie de la actividad, categoría de la vía pública donde se sitúe el establecimiento, etc. Al presentar la documentación se genera una autoliquidación según la Ordenanza fiscal municipal.

¿Dónde puedo encontrar los modelos de Comunicación Previa y Solicitud de las obras y de Declaración Responsable de inicio y ejercicio de actividad?

En las diferentes OACs y en la página web del Ayuntamiento.

¿Cómo se tramitan las modificaciones⁵?

De la misma forma que la instalación o el inicio y ejercicio de una nueva actividad.

Las modificaciones que impliquen cambiar el proyecto de actividad que dio lugar al título habilitante de la actividad existente, pero no que suponen una nueva actividad o una modificación sustancial, para el inicio y ejercicio de la actividad deben presentar un proyecto de actividad y un certificado técnico que certifique el cumplimiento del proyecto, así como la documentación gráfica final. Para la realización de las obras o las instalaciones se debe proceder de la misma manera que para la instalación de una actividad nueva.

⁵ No tienen la condición de modificaciones las actuaciones de reforma, reparación o mantenimiento de las edificaciones o de las instalaciones de una actividad, cuando no es necesario alterar el proyecto de actividad que dio lugar al título habilitante de la actividad existente, por no hacer ninguna actuación en el resultado final que no esté prevista, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial que sea aplicable y de la obtención de las preceptivas autorizaciones urbanísticas.

05 Los establecimientos públicos, las actividades recreativas y las turísticas

La ciudad de Palma, mediante Ordenanzas y modificaciones del PGOU, tiene limitada la concesión de licencias para establecimientos de pública concurrencia, actividades recreativas y actividades turísticas, estableciendo un régimen de distancias y concentraciones máximas de locales destinados a admitir un mismo tipo de actividad, clasificando las zonas en función de la actividad a desarrollar, el ancho y tipología de las calles y los locales adyacentes. Estas zonas son:

- Toda Palma para establecimientos públicos, actividades recreativas y actividades turísticas.

Como establecimiento público se entienden las actividades de bar, cafetería, restaurante, café-teatro, bar musical y similares; y como actividades recreativas las salas de fiesta, salas de baile, discotecas, café-conciertos y similares.

06 Anexo I. Clasificación de actividades según la Ley 7/2013

Actividades permanentes mayores

Son actividades permanentes mayores aquellas en las que se producen una o más de las circunstancias siguientes:

1. Las industrias, los talleres industriales y las industrias agroalimentarias de más de 1.000 m² de superficie computable.
2. Las actividades de más de 2.500 m² de superficie computable, excepto los aparcamientos al aire libre.
3. Cuando los ocupantes necesiten ayuda para ser evacuados, como guarderías, hospitales, residencias de la tercera edad y similares.
4. Cuando el aforo sea superior a 500 personas, o a 250 personas cuando la densidad de ocupación sea igual o superior a 1 persona/m².
5. Cuando la densidad de la carga de fuego ponderada y corregida de la actividad sea superior o igual a 400 Mcal/m², o cuando sea superior o igual a 200 Mcal/m² con una superficie construida superior a 300 m².
6. Cuando la previsión de la emisión de ruido medido a un metro de las máquinas, aparatos o equipos:
 - en el interior de edificios sea superior o igual a 90 dB(A) en periodo diurno o vespertino y superior o igual a 80 dB(A) en periodo nocturno.
 - en zonas al aire libre o sin cerramientos superior o igual a 65 dB(A) en periodo diurno o vespertino, y superior o igual a 55 dB(A) en periodo nocturno.

No se debe tener en cuenta, en la previsión de la emisión de ruido que puedan producir los aparatos de audio autónomos como televisores o similares. Cuando se trate de zonas residenciales o que requieran una protección especial contra la contaminación acústica, los valores indicados se deben reducir en 5 dB.
7. Las actividades definidas como tales en esta ley incluidas en los anexos I y II de de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.
8. Las actividades que manipulan, expidan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves a personas y bienes por explosiones, combustiones, intoxicaciones, radiaciones y similares, así como humos, gases, olores, nieblas o polvos en suspensión que puedan producir molestias graves al vecindario, siempre que no estén cubiertas por otras autorizaciones sectoriales.
9. Las instalaciones de infraestructuras comunes y las de actividades en espacios compartidos.
10. Las que se regulen reglamentariamente.

Actividades permanentes menores

Son actividades permanentes menores todas las que no sean mayores o inocuas.

Actividades permanentes inocuas

Son actividades permanentes inocuas:

1. Los aparcamientos al aire libre hasta 100 m².
2. Los despachos profesionales hasta 50 m² de superficie computable, que no pertenecen a una vivienda.
3. Las actividades de servicio que se lleven a cabo en dependencias de una vivienda sin que se superen los 50 m² de superficie computable y siempre que para la instalación o para el ejercicio de la actividad no sea necesario la obtención de ninguna autorización sectorial.
4. Venta directa de los productos de segunda transformación de la propia explotación agraria.

07 Anexo II. Documentación a aportar

INSTALACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Las actividades que no tienen que ejecutar obras ni instalaciones para su instalación no han de realizar ningún tipo de actuación ante la Administración local.

Las actividades que no requieren la ejecución de obras, se pueden ejecutar⁶ las instalaciones⁷ siempre que se disponga de las autorizaciones sectoriales y la documentación técnica legalmente exigible - proyecto de actividad – (este último únicamente para actividades mayores y menores), que se debe presentar al ayuntamiento antes de iniciar las instalaciones o junto con la declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad.

Las actividades que requieren la **ejecución de obras**⁸ para su instalación deben disponer del correspondiente **título habilitante de las obras**, de las autorizaciones previas y del proyecto de actividades que se debe presentar junto con las obras. La tramitación del título habilitante de las obras se realiza por su propio procedimiento.

Es un deber de la persona promotora disponer de las autorizaciones previas necesarias y de la documentación técnica pertinente durante la ejecución de las obras, y exhibirlas a las personas representantes de la administración competente que lo requieran en el ejercicio de su labor inspectora.

⁶ Para llevar a cabo las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor debe presentar ante el ayuntamiento el proyecto de actividad con el contenido que, como mínimo, prevé el anexo II de la Ley.

⁷ Definidas en la nota 1.

⁸ Cuando sea necesario obtener la correspondiente **licencia urbanística**, el promotor de la instalación puede optar entre presentar, con el proyecto básico de la edificación, un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de la Ley o integrar este en el proyecto de obras. En cualquier caso, debe presentar el proyecto de actividad completo como máximo en el momento de presentar el proyecto de ejecución de obras.

En el resto de casos, si es preceptiva la presentación de una **comunicación previa para la realización de las obras e instalaciones**, se puede presentar el proyecto de actividad junto con esta o presentar una memoria descriptiva en la que se haga mención de las actividades e instalaciones que se han de implantar, el presupuesto y, a demás, se justifique la ausencia de los aspectos que pueden provocar una situación de imposibilidad material de llevar a cabo la actividad que se pretende desarrollar. En el supuesto de presentar la memoria descriptiva, es preceptiva la presentación del proyecto de actividad a la administración competente antes de poder hacer uso de las nuevas instalaciones.

INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD

Para actividades permanentes inocuas.

Documentación a aportar para el inicio y ejercicio de la actividad

- Declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad permanente (modelo A1).

Para actividades permanentes mayores y menores.

Sin ejecución de obras o instalaciones

Documentación a aportar para el inicio y ejercicio de la actividad

- Declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad permanente (modelo A1) acompañada de:
 - a) certificación técnica (modelo A6),
 - b) declaración responsable técnico/a (modelo A7),
 - c) proyecto de actividad⁹

Con ejecución de obras o instalaciones

Documentación a aportar para el inicio y ejercicio de la actividad

- Declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad permanente (modelo A1) acompañada de:
 - a) certificación técnica (modelo A6),
 - b) planos instalaciones,
 - c) declaración responsable técnico/a (modela A7),
 - d) proyecto de actividad¹⁰

⁹ Si no se ha identificado el proyecto en el que se sustentan las instalaciones existentes.

¹⁰ Si no se ha presentado antes de realizar las instalaciones en el caso de no haber realizado obras, o, en el caso de haber realizado obras mediante comunicación previa, si se ha optado por presentar una memoria descriptiva junto a la comunicación previa.

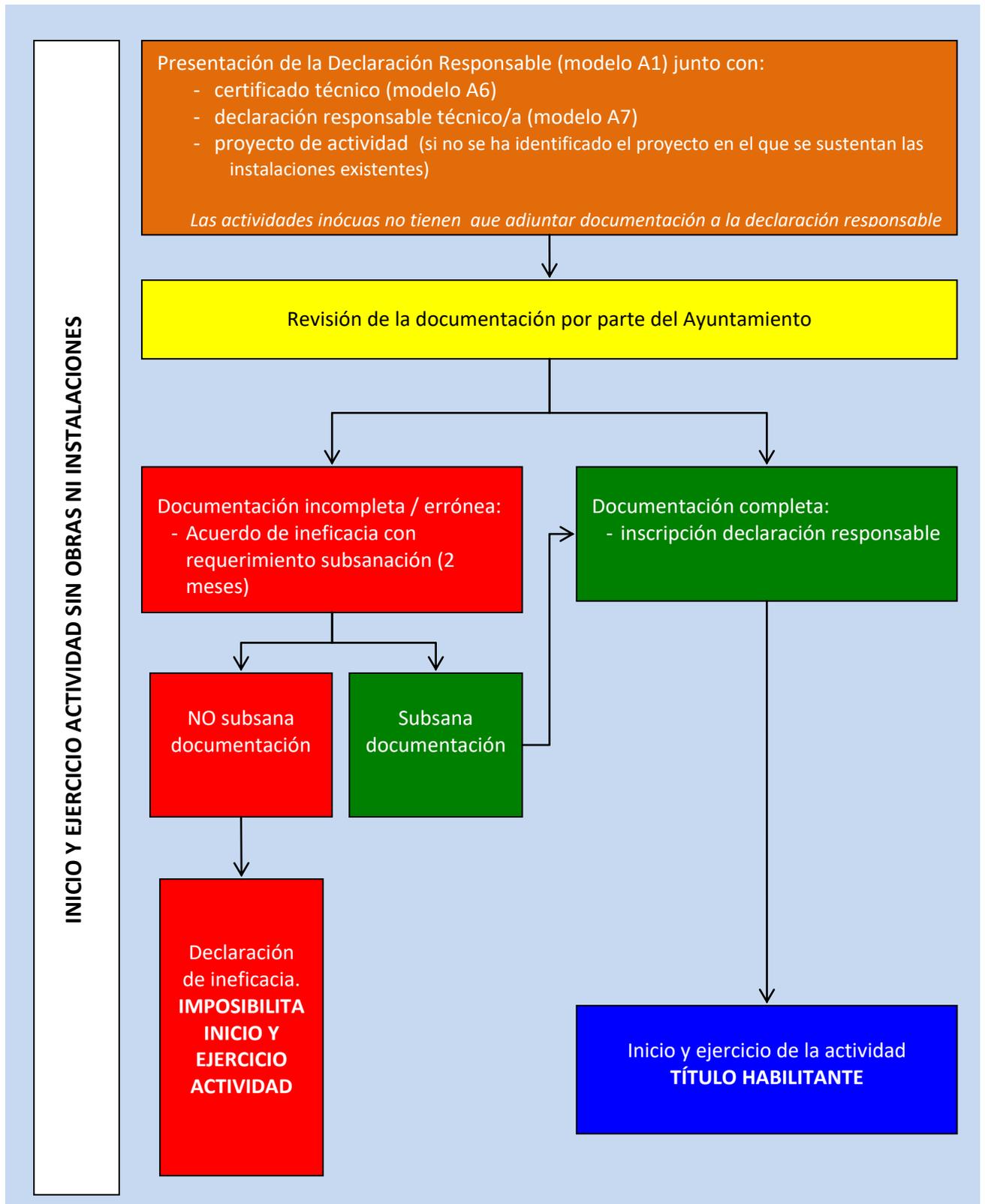
08 Anexo III. Contenido del proyecto preliminar de actividades

Según el anexo II de la Ley 7/2013, el contenido mínimo del proyecto preliminar de actividades es el que se indica a continuación. Este contenido puede ser incluido en el proyecto básico de obras.

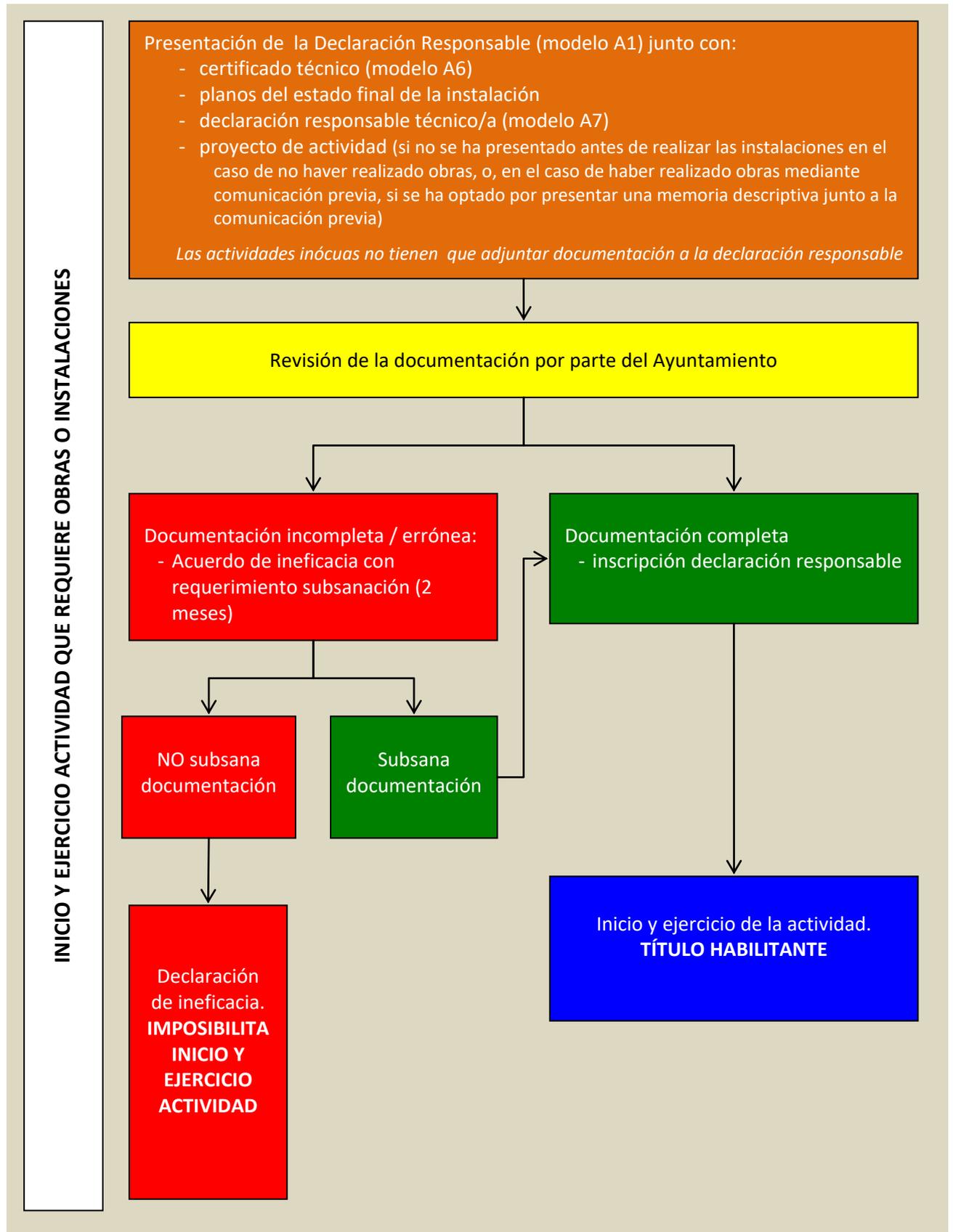
- **Agentes.** Promotor, proyectista y otros técnicos/as.
- **Información previa.** Antecedentes y condicionantes de partida, datos del emplazamiento y entorno físico. Otras normativas. Datos del edificio en caso de rehabilitación, reforma o ampliación.
- **Descripción del proyecto.** Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno. Cumplimiento del CTE y otras normativas específicas, normas de disciplina urbanística, ordenanzas municipales, edificabilidad, funcionalidad, etc. Descripción de la geometría del edificio, volumen, superficies útiles y construidas, accesos y evacuación.
- **Prestaciones del edificio (o actividad).** Por requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE. Se deben indicar en particular las acordadas entre promotor y proyectista que superen los límites establecidos en el CTE. Se deben establecer las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.
- **Seguridad en caso de incendio.**
- **Seguridad de utilización y accesibilidad.**
- **Planos.** De situación, emplazamiento, plantas generales, cubiertas, alzados y secciones.

Por lo que se refiere al cumplimiento del CTE es suficiente que el proyecto preliminar de actividades se limite a definir los aspectos de la edificación que condicionen las actividades que se han de llevar a cabo.

09 Anexo III. Procedimientos



Sin perjuicio de que la Administración municipal pueda ejercer, en cualquier momento, la potestad inspectora.



Sin perjuicio de que la Administración municipal pueda ejercer, en cualquier momento, la potestad inspectora.