

8. ¿Y si se necesita un local? Licencia de Obras, Licencia de Apertura y Licencia de Actividades e Instalaciones

Además de los trámites obligatorios para darse de alta en el RETA, habrá que realizar también otros trámites:

Licencia de Obras

Sólo será necesario gestionar esta licencia en el caso de que sea necesario realizar obras en un local, nave o establecimiento. Se solicita en el ayuntamiento donde radique el local y siempre antes del inicio de las obras.

Puede ser de dos tipos, dependiendo de cada ayuntamiento:

1. Licencia de obras menores. No precisan de proyecto técnico, ni de un presupuesto elevado. Por tanto, son obras interiores o exteriores de pequeña importancia consistentes en pequeños arreglos u obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. A su vez, pueden ser de dos tipos, dependiendo de cada ayuntamiento y de la tipología de obra a ejecutar:

Obras menores comunicadas: Se trata de obras de muy escasa entidad (sustitución de carpinterías interiores, renovación de revestimientos interiores, también exteriores; así, por ejemplo, dispone el artículo 43 de la Ordenanza Urbanística de Tudela comprensiva tanto de obras y mantenimiento interior y exterior de viviendas, edificios y locales etc.). No requieren la petición de licencia de obra, sino únicamente la presentación de una comunicación previa a su ejecución. Comprobada la documentación por los técnicos municipales y, previa su conformidad, pueden realizarse sin la obtención de licencia, lo que implica una mayor agilidad y rapidez de procedimiento. No obstante, algunos Ayuntamientos (Tudela) supeditan como regla general el inicio de las actuaciones al transcurso de 10 días -Tudela (art. 46) o 15 días (Noain- art. 5.3)- o (Pamplona, art. 5.3), en casos excepcionales en que no pueda revisarse de inmediato la documentación por el personal municipal correspondiente.

Obras menores con licencia(tramitación/procedimiento abreviado): Se trata de obras de entidad superior a las anteriores (reformas de fachadas que modifican materiales, colores o diseños, revestimientos, reparación de instalaciones e infraestructuras; apertura de huecos; colocación de toldos y rótulos en los locales) pero, con todo, menores según las correspondientes ordenanzas municipales. Requieren la expresa obtención de licencia municipal de obras.

2. Licencia de obras mayores. Es necesario proyecto de un técnico competente: arquitecto, aparejador, decorador o ingeniero. Ejemplos: construcción y edificación de nueva planta, gran rehabilitación, construcción de nuevas viviendas, etc.

Con independencia de la naturaleza de las obras, menores o mayores, si la ejecución de las obras conlleva la ocupación de la vía pública (colocación de andamios, montacargas, vallados, mudanzas o similares) se deberá solicitar de forma conjunta con la respectiva licencia de obras, la correspondiente Licencia de ocupación de vía pública. No obstante, podrá solicitarse de forma separada, siempre y cuando previamente se haya obtenido la correspondiente licencia de obras.

Documentos que se deben presentar

1. Para licencia de obras menores:

- Obras menores comunicadas: modelo normalizado (documento oficial que se debe rellenar), presupuesto detallado por partidas, memoria descriptiva y autoliquidación de tributos según modelo normalizado con justificación de su pago.
- Obras menores con licencia: modelo normalizado (documento oficial que se debe rellenar para solicitar la licencia), presupuesto firmado por el ejecutor material de la obra, o memoria explicativa, valorada y detallada suscrita por el solicitante y recibo del ingreso previo del pago de la tasa en la Tesorería Municipal.

2. Para licencia de obras mayores: modelo normalizado (documento oficial que se debe rellenar para solicitar la licencia), copia del recibo de ingreso del pago de la tasa en la Tesorería Municipal, memoria explicativa, proyecto técnico firmado y visado por un facultativo autorizado, generalmente por triplicado, visado por el correspondiente colegio oficial.

En cualquier caso, ante la variedad de supuestos y complejidad normativa, se aconseja acudir a los servicios urbanísticos de los ayuntamientos para solicitar información detallada del caso concreto.

Por último, para aquellas actividades contempladas en el Anejo 4D del Decreto Foral 93/2006, de 28 de diciembre, que aprueba el

Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de marzo de 2005, de Intervención para la Protección Ambiental (siempre que no se trate de alguna de las actividades sometidas a Declaración Responsable), se podrá conceder la respectiva Licencia de Obras mientras se encuentra en proceso de tramitación la Licencia de Actividad correspondiente. La ejecución de las obras en estos supuestos queda bajo la exclusiva responsabilidad del titular.

Licencia de Apertura y Licencia de Actividades Clasificadas

Cabe hablar de forma general de los siguientes tipos de licencias o situaciones.

Actividades sometidas a declaración responsable o comunicación previa

No todas las actividades requieren la previa obtención de una licencia para su apertura y funcionamiento. Básicamente, nos referimos a los establecimientos de comercio minorista que, con una superficie de hasta 750 metros cuadrados, se encuentran enumerados en el Anexo de la [Ley 12/2012, de 26 de diciembre](#), de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Este tipo de actividades no requerirán ninguna de las licencias que se señalarán en los apartados que siguen al presente, toda vez que la citada **Ley 12/2012 eliminó** los supuestos de **autorización o licencia municipal previa**, motivados en la protección del medio ambiente, de la seguridad o de la salud públicas.

Se considera, tras realizar el juicio de necesidad y proporcionalidad, que no son necesarios controles previos por tratarse de actividades que, por su naturaleza, por las instalaciones que requieren y por la dimensión del establecimiento, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, la cual se sustituye por un régimen de control ex post basado en una **declaración responsable**. Entre las actividades que figuran están: prácticamente todo el comercio al por menor; y determinados servicios como: la reparación de artículos eléctricos, agencias de viajes, promoción de terrenos y de edificaciones, inmobiliarios, lavanderías, tintorerías, peluquerías, salones de belleza y servicios fotográficos, de fotocopias y enmarcación. Tras presentar la declaración responsable se habilita el ejercicio de la actividad comercial. Dicha licencia tendrá un control administrativo a posteriori.

En estos casos **bastará con presentar en el ayuntamiento**: una declaración responsable, abonar las tasas que correspondan y el certificado suscrito por técnico competente que acredite la aptitud del local para el desarrollo de la actividad que se pretende.

Actividades no encuadradas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre

Cualquier otro local en el que se esté desarrollando una actividad económica al margen de las señaladas anteriormente precisará, al menos, de una **licencia municipal de apertura**, debiendo tramitarse en el ayuntamiento correspondiente, en su departamento de urbanismo.

En el supuesto de que se trate de actividades que presentan riesgos para la seguridad e integridad de las personas o de los bienes, será preciso informe preceptivo y vinculante del Departamento de Presidencia, Función Pública, Interior y Justicia. Estas actividades se recogen en el ANEJO 5 del DECRETO FORAL 93/2006, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental.

En el supuesto de que se trate de actividades que han requerido licencia de actividad clasificada (que explicamos a continuación), los trámites de la Licencia Municipal de Apertura han sido sustituidos por la presentación de una Declaración Responsable de puesta en marcha de la actividad clasificada (Orden Foral 448/2004).

Actividades sometidas a licencia de actividad clasificada (antes conocida como MINP)

Son licencias necesarias para el ejercicio de determinadas actividades que pueden generar molestias, ruidos, humos, etcétera, y que precisan de unas especiales medidas en cuanto a la adecuación del local. Dentro de éstas, están las actividades industriales, de hostelería, etcétera, e incluso actividades comerciales o de servicios si por dimensiones del local o kilowatios superan unos determinados parámetros. Las concretas actividades sometidas a licencia de actividad clasificada se encuentran recogidas en la [Ley Foral 4/2005, de Intervención para la Protección Ambiental](#).

Si no se trata de una actividad clasificada ni de una actividad de las contempladas en la Ley 12/2012, será necesaria únicamente la obtención de una licencia de apertura de las citadas en el apartado anterior, también conocida en ocasiones como licencia de actividad inocua (una licencia de apertura en Pamplona cuesta algo más de 550 euros). En el supuesto de que se trate de actividades que presentan riesgos para la seguridad e integridad de las personas o de los bienes, será preciso informe preceptivo y vinculante del Departamento de Presidencia, Función Pública, Interior y Justicia. Estas actividades se recogen en el ANEJO 5 del [DECRETO](#)

[FORAL 93/2006, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental.](#)

Por lo que respecta a su tramitación, una licencia de actividad clasificada requerirá un proyecto más complejo redactado por un técnico competente, y los plazos para su concesión serán más largos, ya que es posible que intervengan diferentes departamentos para dar su visto bueno al proyecto. Su coste también será más alto (una licencia de apertura en Pamplona cuesta algo más de 550 euros, mientras que una de actividad clasificada ronda los 1.300 euros).

Debe tenerse en cuenta también que los proyectos y solicitudes deben presentarse por vía telemática (Orden Foral 448/2014, de 23 de diciembre).

Finalmente, también es importante resaltar que no todas las actividades sometidas a licencia de actividad clasificada requieren la solicitud propiamente dicha de la licencia.

En efecto, la Orden Foral 448/2014, de 23 de diciembre, suprimió la necesidad de solicitar licencia de actividad clasificada en aquellas actividades que tienen una baja incidencia ambiental, bastando la simple presentación de una declaración responsable para poder iniciar, de forma inmediata y automática, la actividad. Se trata, entre otras (en función principalmente de su superficie construida), de establecimientos comerciales, actividades administrativas, actividades docentes, almacenes, talleres de reparación, etc. (listadas en el Anexo II de la Orden Foral).

La declaración responsable debe reunir todos los requisitos y certificaciones exigidos para el ejercicio de la actividad, indicando en todo caso el número de proyecto y la clave de acceso que facilita la Consigna de proyectos del Gobierno de Navarra del proyecto técnico con visado documental.

Por último, para aquellas actividades contempladas en el Anejo 4D del Decreto Foral 93/2006, de 28 de diciembre, que Aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 4/2005, de marzo de 2005, de Intervención para la Protección Ambiental, (siempre que no se trate de alguna de las actividades sometidas a Declaración Responsable), se podrá conceder la respectiva Licencia de Obras mientras se encuentra en proceso de tramitación la Licencia de Actividad correspondiente. La ejecución de las obras en estos supuestos, queda bajo la exclusiva responsabilidad del titular.

Licencia de apertura de actividades clasificadas

Si la instalación o local ha precisado de licencia de actividad clasificada, requerirá finalmente, una vez ejecutada la instalación y, en su caso, las obras, de la presentación de una declaración responsable de puesta en marcha de la actividad clasificada (antes denominada licencia de apertura, actualmente suprimida).

La declaración se presentará con carácter previo al inicio de la actividad clasificada por el titular o promotor del proyecto. Dicha declaración debe ser presentada ante el Ayuntamiento y en la misma debe manifestarse que, bajo la propia responsabilidad del titular o promotor, reúne todos los requisitos establecidos en la Ley Foral 4/2005, de 28 de diciembre, de Intervención para la Protección Ambiental de Navarra, para iniciar la actividad empresarial o profesional, que dispone de toda la documentación que lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante toda la duración de la actividad.

Se acompañara a dicha declaración un certificado en que se acredite que la instalación se ajusta a lo aprobado en el proyecto, así como los planos definitivos de instalación, una certificación de la implementación de las medidas correctoras que hubiesen sido impuestas en la Licencia de Actividad así como también las mediciones y comprobaciones prácticas efectuadas. Estos certificados deberán ser emitidos por un técnico competente y, debidamente visados por el colegio profesional correspondiente.

La presentación de esta declaración responsable, a efectos prácticos, implica la obtención de la actualmente suprimida licencia de apertura.

En cualquier caso, ante la variedad de supuestos y complejidad normativa, se aconseja en todo caso acudir a los servicios urbanísticos y ambientales de los ayuntamientos para solicitar información detallada del caso concreto. Además, debe tenerse en

cuenta que determinadas instalaciones, por su entidad y magnitud, pueden llegar a requerir autorizaciones ambientales cuya aprobación compete a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, y no a los Ayuntamientos (tales como la autorización ambiental integrada o la evaluación de impacto ambiental). No obstante, esta guía no trata este tipo de autorizaciones referidas a proyectos de gran magnitud e intensidad en sus impactos ambientales.