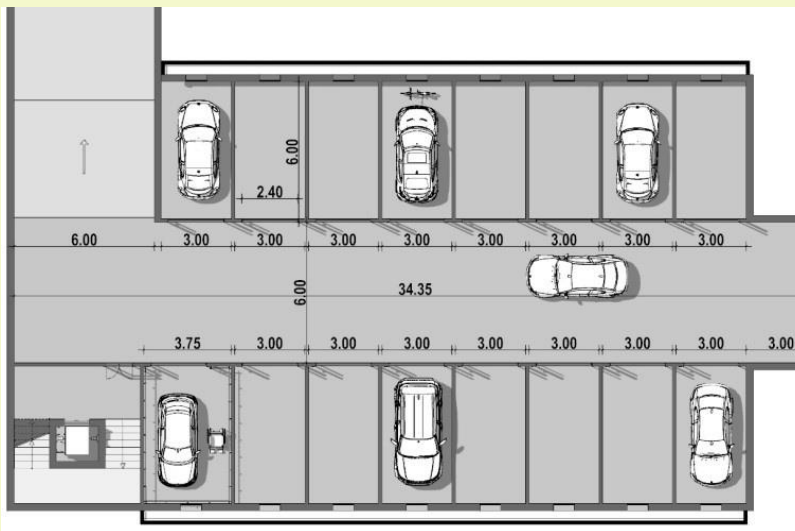




Licencias de actividad y apertura de edificios y terciario



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2023/100

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

100.1.- LICENCIAS URBANISTICAS	4
100.1.1.- TIPOS DE TRAMITACION.....	5
100.2.- AUTORIZACIONES DE FUNCIONAMIENTO	5
100.2.1.- REQUISITOS MINIMOS DE MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES	6
100.3.- LICENCIA DE APERTURA	6
100.3.1.- ORDENANZAS MUNICIPALES SOBRE LICENCIAS.....	7
100.3.1.1.- ORDENANZAS DE TRAMITACION DE LICENCIAS	7
100.3.1.2.- ORDENANZAS FISCALES DE LICENCIAS.....	10
100.3.2.- GARAJES.....	14
100.3.3.- PISCINA COMUNITARIA.....	15
100.3.4.- ASCENSORES Y MONTACARGAS	18
100.3.5.- INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES	19
100.3.6.- INSTALACIONES DE ENERGIA ELECTRICA	22
100.3.7.- OTRA DOCUMENTACION.....	23
100.4.- LICENCIAS DE APERTURA EN EDIFICIOS DE USO TERCARIO.....	24
100.4.1.- EDIFICIOS DE OFICINAS	24
100.4.2.- EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL.....	25
100.5.- LICENCIA DE ACTIVIDAD	26

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Actividad comercial e industrial
- Licencia de actividad
- Licencia de apertura
- Licencia de Funcionamiento
- Edificios de uso residencial
- Edificios de uso terciario o industrial
- Garajes
- Piscinas
- Ascensores y montacargas
- Telecomunicaciones
- Instalaciones eléctricas
- Locales comerciales
- Ordenanzas Municipales
- Tramitación

SINOPSIS. -

La licencia de actividad la usa mucho el promotor inmobiliario en las edificaciones de uso residencial, para plazas de garaje, piscinas comunitarias, bombas de presión en los edificios altos, ascensores etc. y también en los edificios de uso terciario al completo, especialmente los de oficinas

La licencia de apertura está más relacionada con los locales comerciales y el promotor inmobiliario la requiere menos

Este cuaderno tiene como objetivo revisar los conceptos y el procedimiento para solicitar este tipo de licencias de actividad y apertura

PRÓXIMOS CUADERNOS

Cuaderno N.º 101 Contratos de Crédito Inmobiliario

Cuaderno N.º 102 Concepto y tipologías de un edificio

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

100.1.- LICENCIAS URBANISTICAS

Veremos a continuación los elementos principales que la componen

En algunas comunidades autónomas, la **Licencia Urbanística para determinados actos se está empezando a sustituir por la Declaración Responsable**, con el fin de agilizar el proceso de ejecución

Un complemento de la licencia urbanística son las Órdenes de Ejecución, que son obligatorias. En el articulado de la legislación autonómica que veremos, hemos incluido ambos temas: Declaración Responsable y Órdenes de Ejecución

Se trata de **un acto administrativo** gestionado por los ayuntamientos dentro del ámbito de su competencia, los cuales establecerán el procedimiento adecuado para someter a licencia previa ciertos actos del Urbanismo

Si se aprueba, este documento permite la realización del acto correspondiente

Las licencias dejan a salvo:

- Los derechos de propiedad
- Y los derechos de terceros

En cuanto a su otorgamiento, **pueden darse alguna de las circunstancias** siguientes:

- Que se **apruebe** la licencia urbanística en la modalidad que viene en la solicitud presentada
- Que se **deniegue** la licencia por causas razonables. Que el Ayuntamiento está obligado a dar en detalle apoyándose en la

legislación aplicable y en su articulado que debe citarse expresamente

Hay otras dos posibilidades

- Producirse el **silencio administrativo** que siempre es positivo es decir que otorga la licencia
- Puede producirse la **revocación** de la licencia urbanística previamente concedida

El **silencio administrativo se puede recurrir** ante la comunidad autónoma correspondiente

La **revocación** es el supuesto de que, una vez concedida la licencia, ésta se pueda dejar sin efecto por diversas causas:

- Por la ilegalidad de su otorgamiento
- Por afectar a intereses de terceros
- Por ocupación ilegal del dominio público
- Etc.

Como veremos más adelante, **las CCAA, a través de sus respectivas Leyes del Suelo, regulan todos estos aspectos.**

Nosotros nos vamos a basar en la **Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid** modificada en 2020, a efectos de explicar los conceptos

No obstante, la mecánica de las licencias de apertura y funcionamiento se regulan en las Ordenanzas correspondientes de los Ayuntamientos

100.1.1.- TIPOS DE TRAMITACION

PROCEDIMIENTO NORMAL

Se tramitan mediante procedimiento normal, aquellas solicitudes de licencias que por su entidad, su incidencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en su previsible repercusión medioambiental precisan de un proyecto técnico según la Ley de Ordenación de la Edificación.

PROCEDIMIENTO ABREVIADO

Autoriza aquellas actuaciones urbanísticas que no se tramiten por declaración responsable y que para ser definidas no precisen proyecto suscrito por técnico competente, por tener una escasa influencia en el entorno urbanístico, en la seguridad o en el medio ambiente.

100.2.- AUTORIZACIONES DE FUNCIONAMIENTO

Ciertas instalaciones requieren autorización de puesta en marcha o funcionamiento de las consejerías de Industria de cada Comunidad Autónoma

En cuanto a las instalaciones que necesiten proyecto específico, éste deberá presentarse previamente a la ejecución de la obra para que posteriormente se pueda autorizar su funcionamiento

En este último caso, además de los certificados correspondientes del técnico que haya dirigido su ejecución, se requiere la presentación, para su "diligenciado", del correspondiente libro de mantenimiento

Hacemos un breve resumen de dicha casuística principalmente aplicable a edificios cuya tipología sería distinta de la de viviendas

- **Aparatos elevadores**
 - Certificado de la empresa instaladora autorizada que debe estar firmado por el técnico competente que haya dirigido el montaje
 - Copia del contrato de conservación del ascensor firmado por la propiedad y la empresa autorizada
- **Centros de transformación**
 - Conformidad de la empresa suministradora
 - Contrato de mantenimiento con empresa autorizada
- **Instalaciones térmicas en los edificios**
 - Certificado, visado por el colegio profesional correspondiente y suscrito por el técnico bajo cuya dirección se ha efectuado el montaje, haciendo constar que el mismo se ha realizado de acuerdo con el proyecto presentado y registrado en la Consejería de Industria, así como los resultados de las pruebas realizadas
 - En instalaciones de calefacción y aire acondicionado de potencia superior a 100 kw hay que presentar para su diligencia el libro de mantenimiento
- **Instalaciones de protección contra incendios**
 - Certificado de la empresa instaladora visada por técnico titulado competente
- **Instalaciones de telecomunicación**
 - Certificado de la empresa instaladora visada por técnico titulado competente

SIGUE HASTA 29 PAGS.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.
(† 2021)



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado.

Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase, etc.**, a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos