

# Licencia municipal de obras

## Descripción

Permiso necesario para la realización de cualquier tipo de obras en locales, naves, edificios, etc. dentro de un municipio.

## Tipos de licencias

- Licencia para la realización de obras de pequeña entidad, necesarias para el acondicionamiento de locales.
  - Obras cuya ejecución puede llevarse a cabo sin la intervención de un facultativo titulado. Se incluyen las siguientes:
    - Obras interiores en los edificios que no afecten a elementos estructurales de los mismos (vigas, muros, etc.)
    - Obras en el exterior de los edificios que no impliquen aumento de las dimensiones de los huecos de fachada ya existentes, ni afecten a elementos estructurales (marquesinas, balcones, etc.)
    - Repaso o reparación de los elementos no estructurales del edificio.
  - Se excluyen expresamente todas las obras que impliquen aumento de edificabilidad.
  - Documentación:
    - Formulario municipal.
    - Memoria descriptiva de las obras.
    - Presupuesto de las mismas, a precios de mercado y desglosado por partidas y precios unitarios.
    - Planos a escala de la planta y sección, acotados, del estado actual del local.
    - Planos a escala de la planta y sección, acotados, de las modificaciones que se pretenden realizar.
    - En algunos Ayuntamientos, título de propiedad del inmueble o contrato de arrendamiento.
    - D.N.I. del solicitante.
  - Si entre las obras a realizar se incluye una modificación de la fachada, se ha de incluir también:
    - Planos a escala de la fachada en la situación actual y planos de las modificaciones que se pretenden realizar, con especificación del rótulo, su ubicación y dimensiones.
    - Fotografías, en color, de la fachada.
- Licencia para la realización de obras de mayor entidad.

Estas licencias se refieren a obras no comprendidas en el apartado anterior y cuya ejecución tiene que llevarse a cabo con la intervención de un facultativo titulado.

## Documentación

- Formulario Municipal.
- Proyecto realizado por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente y con dirección facultativa de las obras.
- En algunos ayuntamientos: Título de propiedad del inmueble o contrato de arrendamiento.
- D.N.I. del solicitante, en caso de persona física y C.I.F. y D.N.I. del apoderado si se tratara de Sociedades.

## Lugar

Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente.

## **Observaciones**

La solicitud de la licencia puede efectuarla cualquier persona física o jurídica que se proponga realizar una obra determinada.

El plazo de inicio de las obras es seis meses desde la obtención de la licencia.

# Licencia Municipal de Apertura

## Descripción

Orden de comprobación de que la solicitud del administrado es conforme con las normas de uso previstas en los planes de urbanismo. Serán objeto de control urbanístico:

- la primera apertura de los establecimientos mercantiles e industriales.
- los cambios o adición de actividades o de titular, aunque no supongan el cambio o adición de clases de uso.
- la modificación o ampliación física de las condiciones de local y/o de sus instalaciones.
- la utilización de locales como auxilio o complemento de la actividad principal ubicada en otro local con el que no se comunique.

## Tipos de licencias

- Licencias de Apertura para actividades inocuas:  
Actividades inocuas son aquellas no incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Documentación:
    - Formulario Municipal.
    - En algunos ayuntamientos: Escritura de Propiedad o contrato de arrendamiento del inmueble.
    - Fotocopia del D.N.I. En el caso de Sociedades, Escritura de Constitución y C.I.F.
    - Planos de planta y sección, acotados, con el máximo detalle posible (indicando el uso de cada dependencia, las luces de emergencia, colocación de extintores, etc.)
    - Plano de situación del local respecto a las calles donde se halla ubicado.
    - En algunos Ayuntamientos se exige plano de emplazamiento del local en relación al resto de los locales del edificio.
    - Fotocopia del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.
- Licencias de Apertura para actividades calificadas:  
Son aquellas que necesitan instalación de fuerza motriz o que causan riesgos o molestias, o superan las dimensiones que determinan las Ordenanzas Municipales.  
Se encuentran definidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - Documentación necesaria para solicitar la licencia:
    - Formulario Municipal.
    - Relación de vecinos colindantes.
    - Proyecto Técnico de las instalaciones firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial que corresponda, y con Dirección Facultativa.  
Dicho proyecto deberá contener:
      - Memoria descriptiva.
      - Planos de planta y sección, acotados.
      - Planos de emplazamiento del local en relación con el resto de los locales del edificio.
      - Presupuesto, a precios de mercado, de maquinaria e instalaciones.
      - Plano de situación.
      - Relación de maquinaria indicando su potencia.
    - Fotocopia del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

- En algunos ayuntamientos: Escritura de Propiedad o contrato de arrendamiento del inmueble.
- Documentación necesaria para la solicitud de ampliación o modificación de licencia.
  - Formulario Municipal al efecto.
  - Copia de licencia de apertura anterior.
  - Escritura de Propiedad o contrato de arrendamiento cuando se trate de ampliación de superficie, así como presentación de nuevos planos, referentes a la totalidad del local.
  - Alta en el nuevo epígrafe de licencia fiscal.
- Documentación necesaria para el cambio de titularidad de la licencia:
  - Formulario Municipal al efecto.
  - Original de licencia de apertura anterior.
  - En algunos casos se podrá exigir la Licencia fiscal.

## **Lugar**

Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento correspondiente.

## **Observaciones**

Con objeto de evitar una inversión inútil, el empresario debe realizar una consulta previa ante el Departamento de Urbanismo correspondiente, para conocer la posibilidad de obtener licencia de apertura para la clase de negocio o actividad que se desarrolle. Para realizar la consulta es necesario presentar los datos relativos a la clase de actividad, características del local, situación, etc.

La solicitud de la licencia ha de efectuarla la persona física o jurídica que pretenda realizar una actividad.

# Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria

## Descripción

Inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, es decir, a título enunciativo, adquisición y transmisión de dichos bienes y la constitución y cancelación de hipotecas sobre los mismos.

## Documentación

- Escritura Pública de compra-venta.
- Justificante de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- Pago del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos.

## Lugar

Registro de la Propiedad Inmobiliaria en cuya circunscripción radica el inmueble.

## Observaciones

La Persona Física o Jurídica que decida adquirir un inmueble, puede comprobar la titularidad del mismo o la existencia de cargas - hipoteca o anotaciones de embargo- que lo graven, solicitando una certificación de dominio y cargas, mediante instancia dirigida al Registrador de la Propiedad Inmobiliaria.

El valor de la inscripción es declarativo de la propiedad, ya que la adquisición de la misma se obtiene por el otorgamiento de la Escritura Pública de compra-venta.

Este registro puede efectuarlo el que adquiera un inmueble, lo transmita, tenga interés en asegurarlo, o quien ostente su representación.