

EXPEDIENTES DE ACTIVIDAD EN LOCALES TERCIARIOS. REQUISITOS PARA LA TRAMICIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.

Autor: Luís Giménez López



Muchos técnicos, por desconocimiento y por falta de preparación, se ven obligados a no asumir la responsabilidad de realizar expedientes o proyectos de actividad, para la puesta en funcionamiento de locales uso terciario, como oficinas, bares, cafeterías, clínicas, etc.

Depende de la situación en el que se encuentre el local donde se va a desarrollar la actividad, pues se pueden dar dos situaciones: que el local este en bruto y sea necesario realizar obras de acondicionamiento o que el local ya esté acondicionado, pero es necesario una mínimas obras para adaptarlo a la nueva actividad a desarrollar, sobre todo debidas a las implantación de nuevas instalaciones.

En este sentido cabe diferenciar las siguientes actuaciones profesionales:

- a) Proyecto de acondicionamiento, reforma o de actividad de local.
- b) Expedientes de legalización de actividad.

La parte a) tienen la condición de **proyecto**, salvo que por cualquier otra circunstancia la obra ya estuviera hecha anteriormente y se quiera solo **legalizar la actividad**.

Un **proyecto técnico**, según el La LOE en su artículo 4 especifica que *“el proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras.... El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable”*.

Igualmente, el artículo 6 del CTE especifica las condiciones de los proyectos, indicando que *“el proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución. En particular, y con relación al CTE, el proyecto definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones*

propuestas cumplen las exigencias básicas de este CTE y demás normativa aplicable. Esta definición incluirá, al menos, la siguiente información:

a) las características técnicas mínimas que deben reunir los productos, equipos y sistemas que se incorporen de forma permanente en el edificio proyectado, así como sus condiciones de suministro, las garantías de calidad y el control de recepción que deba realizarse;

b) las características técnicas de cada unidad de obra, con indicación de las condiciones para su ejecución y las verificaciones y controles a realizar para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto. Se precisarán las medidas a adoptar durante la ejecución de las obras y en el uso y mantenimiento del edificio, para asegurar la compatibilidad entre los diferentes productos, elementos y sistemas constructivos;

c) las verificaciones y las pruebas de servicio que, en su caso, deban realizarse para comprobar las prestaciones finales del edificio; y

d) las **instrucciones de uso y mantenimiento** del edificio terminado, de conformidad con lo previsto en el CTE y demás normativa que sea de aplicación.

Por lo tanto, al final el **proyecto de acondicionamiento, actividad o reforma de un local**, tiene que tener los cuatro documentos que lo definen: memoria y anexos, pliego de condiciones, planos y presupuesto (ver anejo I: Contenido del Proyecto de la Parte I del CTE). Y por tanto son los documentos previos necesarios para solicitar la **licencia de obra** (reforma o acondicionamiento) o **licencia de actividad** (proyecto o expediente de actividad). La redacción debe hacerse en futuro, pues se da por hecho que no están hechas las obras necesarias para el acondicionamiento del local. En algunos Ayuntamientos te permite que la denominación sea mixta, es decir Proyectos de Acondicionamiento y Actividad de local, de tal manera que los departamentos de obra (arquitectura) y de actividad (ingeniería) supervisen cada uno de ellos la parte que les corresponde.

Sin embargo, cuando un local ya está acondicionado, es decir, ya están realizadas las obras necesarias, y se quiera implantar una actividad, por ejemplo tienda de ropa que se convierte en tienda de venta de móviles, manteniendo la misma distribución del local, salvo con algunos cambios de instalaciones o adecuación de los mismos a la normativa vigente (sobre todo instalaciones de protección contra incendios, aforo, etc), no es necesario un proyecto como tal, sino la legalización de la actividad. En este caso se convierte el trabajo en un **expediente de legalización de actividad**, que no tiene la condición de proyecto, pues solo es necesario aportar memoria justificativa y anexos, planos y presupuesto. En algunos colegios te indican que la redacción del documento debe ser en presente, pues se da por hecho que las obras ya están realizadas y que solo es necesario realizar unas medidas correctoras para legalizar la actividad.

Por eso cuando, se analizan las distintas ordenanzas municipales de tramitación de licencias podemos encontrar, para la adecuación y funcionamiento de una actividad, entre otras, tres tipos de licencias:

- **Licencia de obra**, necesaria para desarrollar las obras necesarias para adaptar el local. Para justificar las obras el técnico competente suscribirá al final de las mismas, el **certificado final de obra**.

- **Licencia de actividad**, necesaria para establecer control de legalidad en la implantación, modificación o cambio de las actividades (lleva implícito la protección al fuego, la seguridad de utilización y accesibilidad, las instalaciones, aspectos medioambientales, etc). Para justificar las instalaciones el técnico competente suscribirá al final de las mismas el **certificado de adecuación de instalaciones y cumplimiento de normativa técnica**.

- **Licencia de funcionamiento** (similar a la licencia de primera ocupación), que tiene por objeto acreditar que las obras e instalaciones precisas para la implantación o modificación de las actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y las condiciones de la licencia de actividad correspondiente. En ésta caso los **propietarios** de la actividad deberán aportar, entre otros el certificado de adecuación de instalaciones y cumplimiento de normativa técnica, la modificación del proyecto si durante la ejecución de obras e instalaciones se hubieran modificado, contratos de mantenimiento de instalaciones, y el alta de impuesto de actividades,.

Independientemente de este tipo de trámites, paralelamente a la exigencias establecidas por los ayuntamientos, existe la tramitación de expedientes en la Delegación de Industria, denominados **tramitación, puesta en servicio e inspección de instalaciones** (eléctricas, térmicas, gas, incendios, agua, etc).

Según los distintos reglamentos técnicos, fijan dos posibilidades:

1. Tramitación de las instalaciones que requieren **proyecto técnico**: una vez ejecutadas las instalaciones y realizadas las verificaciones correspondientes, es necesario presentar en la delegación de industria o en organismos de verificación, los instaladores autorizados deberán presentar, según el tipo de instalación un proyecto redactado y firmado por titulado competente y visado por su Colegio Oficial, certificado de la instalación, dossier de información del usuario, certificado de dirección de obra, verificación del instalador , contrato de mantenimiento, entre otros.
2. Tramitación de las instalaciones que requieren **Memoria Técnica de Diseño**: una vez ejecutadas las instalaciones y realizadas las verificaciones correspondientes, el instalador autorizado deberá presentar ante la Delegación o organismo de verificación, según el tipo de instalación, memoria técnica de diseño, certificado de la Instalación, dossier de información al usuario y la verificación del Instalador, entre otros.

A veces se confunde esta paridad de trabajos, ya que en este caso de tramitación compete generalmente a las ingenierías (aunque en algunas Comunidades Autónomas están permitiendo otros técnicos), siendo por tanto proyectos y expedientes diferentes, y pueden ser desarrollados paralelamente por distintos técnicos competentes.

CONCLUSIONES

La redacción de cada uno de los documentos necesarios para el expediente o proyecto de actividad, son necesarios para justificar del cumplimiento de la normativa técnica y medioambiental que afectan a las instalaciones de un local donde se pretende desarrollar la misma, además de conocer el proceso para su puesta en funcionamiento, pues muchos propietarios solicitan la ayuda y asesoramiento, para realizar los tramites en Ayuntamientos y Delegaciones de Industria, Compañías Suministradoras, etc.

Por tanto es preciso estudiar los distintos tipos de memorias, la justificación del cumplimiento normativa técnica (REBT, RITE, CTE, etc) y medioambiental, planos a realizar en función del tipo de expediente, requerimientos más reiterados por las distintas administraciones, así como el resto de documentos necesarios para la total definición de la actividad a desarrollar en el local, lo que implica conocer las instalaciones, en la que nos vemos, a veces, sin la

preparación adecuada, y algunas administraciones públicas, cara a tramitar expedientes, no tienen claro que técnicos son competentes o no, siendo necesario el asesoramiento a los profesionales en este sentido.

LUIS JIMENEZ LÓPEZ

Profesor de la Universidad Europea de Madrid
Arquitecto Técnico y Graduado en Ingeniería Edificación
Máster en Técnicas y Sistemas de Edificación.

