

NOVEDADES EN LA TRAMITACIÓN DE ACTIVIDADES PERMANENTES

A partir de la modificación de la *Ley 7/2013, de 30 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears* llevada a cabo a través de la *Ley 2/2020*, el inicio y ejercicio de actividades sujetas a esta Ley se sujeta a la presentación de una declaración responsable de inicio y ejercicio de la actividad, sin perjuicio de tener que cumplir con lo que dispone la normativa urbanística con respecto a las obras y otras actuaciones dirigidas a disponer de las instalaciones necesarias para este ejercicio. Esto supone fijar una clara separación entre la tramitación urbanística de la ejecución de obras e instalaciones, de lo que es objeto fundamental de la Ley, que es el control e inspección del ejercicio de las actividades existentes y los posibles riesgos e impactos que puedan ocasionar.

La modificación llevada a cabo con el *Decreto ley 9/2022, de 7 de noviembre, de medidas urgentes para compensar la inflación en las Illes Balears*, incide en esta dirección y clarifica determinados aspectos de la normativa de actividades tanto en lo que se refiere al inicio de nuevas actividades como la reforma o modificación de las existentes. Esta modificación refuerza la importancia del proyecto de actividades de tal forma que éste es, junto con la inspección, el eje básico del control y supervisión municipal de las actividades y, por esta razón, se establece el deber de los titulares de las actividades de mantenerlo siempre actualizado. Es decir, el proyecto de actividades debe reflejar siempre el estado real de las instalaciones que apoyan las actividades. De la misma forma, no debe ser posible ejercer una nueva actividad sin que antes se haya presentado el proyecto de actividades al ayuntamiento y se garantice su correcta ejecución.

I. Nuevas actividades en un establecimiento físico sin actividad.

Dado que en algunos casos es necesaria la presentación de la documentación técnica de actividades dentro de la tramitación urbanística, en lo que se refiere a la implantación de una nueva actividad, nos podemos encontrar con diferentes casos:

- a) Una actividad que precisa de obras que requieran la previa obtención de la licencia urbanística. En este caso, el proyecto de actividades debe presentarse junto con el proyecto de obras con las especificidades propias de cada caso, es decir, bien proyectos completos por separado, bien integrados o bien se puede otorgar la licencia sobre un proyecto básico que integre el preliminar de actividades, a condición de presentar el proyecto de ejecución y el de actividades en los plazos fijados por la normativa urbanística. ([Gráfico a](#))
- b) Una actividad que precisa de obras que requieran la presentación de una comunicación previa. En este caso, el proyecto de actividades puede

presentarse con la comunicación o en un momento posterior, incluso una vez finalizadas las obras e instalaciones. Si no acompaña la comunicación previa, debe aportarse con ésta una memoria descriptiva con el contenido que fija el art. 39. ([Gráfico b](#))

- c) Una actividad que precisa de obras no comprendidas en las letras anteriores o que no debe realizarlas, aunque sí debe implementar nuevas instalaciones. En este caso, el proyecto de actividades puede presentarse en cualquier momento, incluso una vez finalizadas las obras e instalaciones. ([Gráfico c](#))
- d) Una actividad que ya cuenta con las instalaciones necesarias y, por tanto, en el ayuntamiento ya consta el preceptivo proyecto de actividades. ([Gráfico d](#))

Al tratarse en todos los casos de una nueva actividad, ésta no se puede iniciar ni ejercer sin presentar antes una Declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad (DRIA).

Además, hay que tener en cuenta que:

- 1) La DRIA debe ir acompañada siempre de la certificación de un técnico o técnica competente en los términos que especifica el art. 43.
- 2) En los supuestos b) y c), si no se ha presentado antes, debe presentarse el proyecto de actividades.
- 3) En el supuesto d) debe identificarse el proyecto que ampara las instalaciones existentes.
- 4) Si se tratara de una actividad inocua, no es necesario en ningún caso ni la presentación de documentación técnica ni de ninguna certificación.

II. Modificación de actividades existentes.

Cuando se trata de actuaciones en actividades permanentes existentes, es necesario tener en cuenta dos factores importantes: el alcance de la modificación y la afectación al proyecto de actividades que ampara la actividad existente.

A partir de esto, cabe diferenciar:

- a) Modificaciones que supongan una nueva actividad (por ejemplo, una cafetería que quiere abrir un servicio de horno y venta de pan) o que supongan una modificación sustancial (art. 11). En este caso, la ley equipara estos casos a los casos de nuevas actividades y la modificación se tramita como en los supuestos del apartado I, es decir, obteniendo la autorización urbanística cuando sea

preceptiva, presentando el proyecto de actividades actualizado antes o después de las obras según el tipo de obra a realizar y, en todo caso, presentando una DRIA y un certificado técnico. ([Gráfico a1](#)) ([Gráfico a2](#))

b) Modificaciones en las que no es necesario alterar el proyecto de actividades ya que no se realiza ninguna actuación cuyo resultado final no esté ya previsto en el proyecto existente. En este caso, no es necesario realizar ningún trámite de la Ley 7/2013; sí, naturalmente, los trámites que se exijan a otras normas, como las urbanísticas. ([Gráfico b1](#))

c) Modificaciones importantes o simples de las previstas en el art. 11 que no comportan una nueva actividad y para las que es necesario alterar el proyecto (ampliaciones de la actividad, nuevas instalaciones, reformas etc.), que se tramiten como las de la letra a) pero sin que se haya de presentar ningún DRIA al final, si bien antes de hacer uso de las instalaciones ejecutadas es necesario haber presentado, si no se ha realizado antes, el proyecto de actividades y también una certificación técnica sobre las instalaciones ejecutadas. ([Gráfico c1](#)) ([Gráfico c2](#))

Gráfico a

OPERATIVA PARA EL INICIO Y EJERCICIO DE UNA NUEVA ACTIVIDAD en caso de:

**OBRAS QUE NECESITEN
LICENCIA URBANÍSTICA**

Documentación de actividades complementaria que debe presentarse (excepto en el caso de inocuas)

Caso 1: proyecto preliminar de actividades integrado o anexo al proyecto básico + proyecto de actividades con el proyecto de ejecución.

Caso 2: proyecto de edificación (básico+ejecución)+proyecto



INICIO ACTIVIDAD

Declaración responsable indicando el cumplimiento reglamentario y condiciones para desarrollar la actividad

Certificado de técnico donde se certifica que la actividad cumple con lo que indica el proyecto y se adjunta la documentación gráfica final (no es necesario en el caso de inocuas)

Gráfico b

OPERATIVA PARA EL INICIO Y EJERCICIO DE UNA NUEVA ACTIVIDAD en caso de:

OBRAS POR COMUNICACIÓN
PREVIA SEGUN
NORMATIVA URBANÍSTICA

Documentación de actividades
complementaria que se debe
presentar:

- Caso 1: memoria descriptiva con la
comunicación previa + proyecto de
actividades a posteriori
- Caso 2: proyecto de actividades con
la comunicación previa



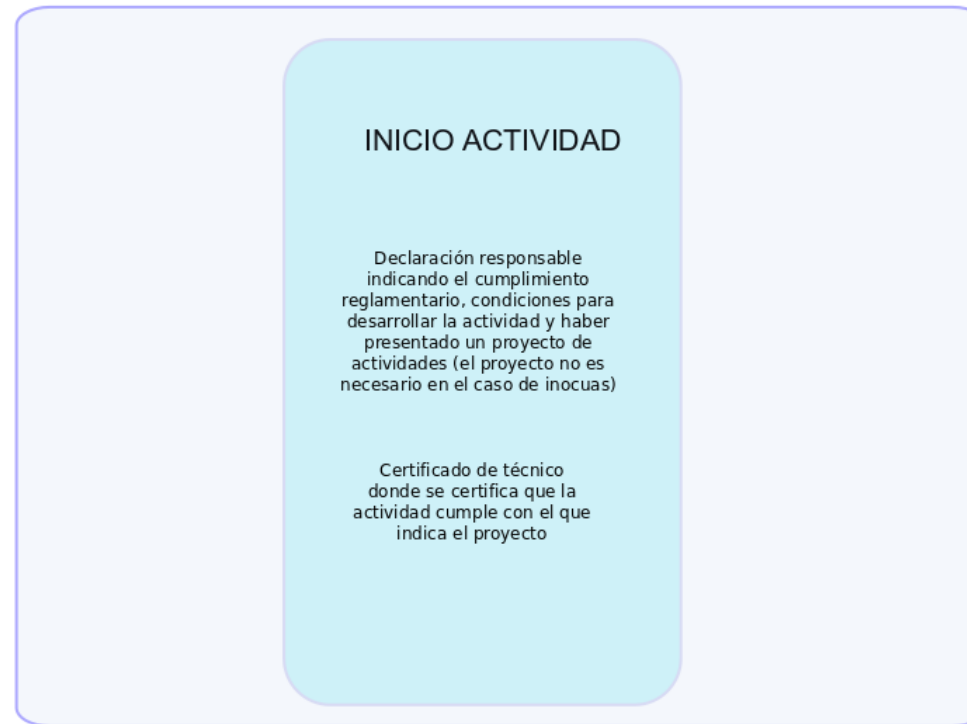
INICIO ACTIVIDAD

Declaración responsable
indicando el cumplimiento
reglamentario, condiciones para
desarrollar la actividad y haber
presentado un proyecto de
actividades (el proyecto no es
necesario en el caso de inocuas)

Certificado de técnico
donde se certifica que la
actividad cumple con el que
indica el proyecto y se
adjunta la documentación
gráfica final (no es
necesario en el caso de
inocuas)

Gráfico c

OPERATIVA PARA EL INICIO Y EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD SOBRE UN LOCAL EN EL QUE NO SE DEBEN HACER OBRAS PERO SÍ INSTALACIONES



activitats.caib.es

Gráfico d

OPERATIVA PARA EL INICIO Y EJERCICIO DE UNA ACTIVIDAD SOBRE UN LOCAL EN EL QUE NO SE DEBEN HACER OBRAS NI INSTALACIONES

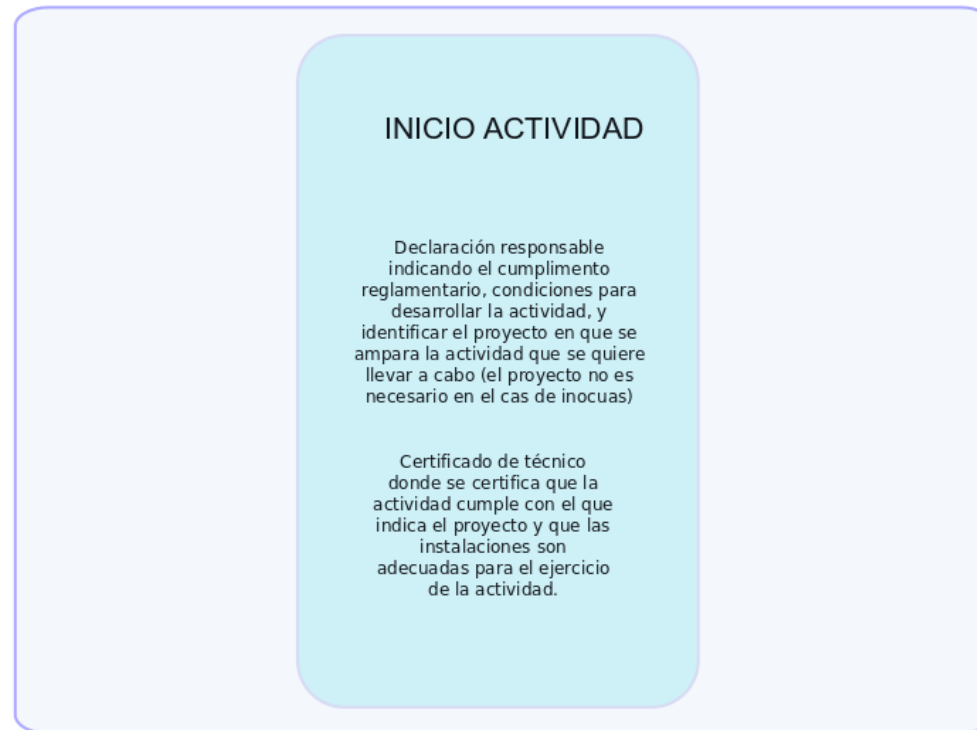


Gráfico a1

MODIFICACIONES QUE SUPONGAN UNA NUEVA ACTIVIDAD O UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL:

OBRAS POR COMUNICACIÓN
PREVIA SEGÚN
NORMATIVA URBANÍSTICA

Documentación de actividades
complementaria que se debe
presentar:

- Caso 1: memoria descriptiva con la
comunicación previa + proyecto de
actividades a posteriori
- Caso 2: proyecto de actividades con
la comunicación previa



INICIO ACTIVIDAD

Declaración responsable
indicando el cumplimiento
reglamentario, condiciones para
desarrollar la actividad y haber
presentado un proyecto de
actividades

Certificado de técnico
donde se certifica que la
actividad cumple con el que
indica el proyecto y se
adjunta la documentación
gráfica final

Gráfico a2

MODIFICACIONES QUE SUPONEN UNA NUEVA ACTIVIDAD O UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL:

OBRAS QUE NECESITAN
LICENCIA URBANÍSTICA

Documentación de actividades complementaria que se debe presentar (excepto en el caso de inocuas)

Caso 1: proyecto preliminar de actividades integrado o anexo al proyecto básico + proyecto de actividades con el proyecto de ejecución.

Caso 2: proyecto de edificación (básico+ejecución)+proyecto



INICIO ACTIVIDAD

Declaración responsable indicando el cumplimiento reglamentario, condiciones para desarrollar la actividad y haber presentado un proyecto de actividades

Certificado de técnico donde se certifica que la actividad cumple con lo que indica el proyecto y se adjunta la documentación gráfica final

Gráfico b1

MODIFICACIONES QUE NO HACEN NECESARIO ALTERAR EL PROYECTO DE ACTIVIDADES:

OBRAS QUE NECESITEN
LICENCIA URBANÍSTICA
O OBRAS QUE VAN
POR COMUNICACIÓN PREVIA

NO SE DEBE PRESENTAR NINGUNA
DOCUMENTACIÓN DE ACTIVIDADES,
SIMPLEMENTE LA DOCUMENTACIÓN
URBANÍSTICA QUE CORRESPONDA.

Gráfico c1

MODIFICACIONES QUE IMPLIQUEN CAMBIAR EL PROYECTO PERO NO SUPONGAN UNA NUEVA ACTIVIDAD O UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL:

**OBRAS POR COMUNICACIÓN
PREVIA SEGUN
NORMATIVA URBANÍSTICA**

Documentación de actividades complementaria que se debe presentar:
Caso 1: memoria descriptiva con la comunicación previa + proyecto de actividades a posteriori
Caso 2: proyecto de actividades con la comunicación previa



INICIO ACTIVIDAD

Haber presentado un proyecto de actividades

Certificado de técnico donde se certifica que la actividad cumple con el que indica el proyecto y se adjunta la documentación gráfica final

Gráfico c2

MODIFICACIONES QUE IMPLIQUEN CAMBIAR EL PROYECTO PERO NO SUPONGAN UNA NUEVA ACTIVIDAD O UNA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL:

OBRAS QUE NECESITEN LICENCIA URBANÍSTICA

Documentación de actividades complementaria que se debe presentar (excepto en el caso de inocuas)

Caso 1: proyecto preliminar de actividades integrado o anexo al proyecto básico + proyecto de actividades con el proyecto de ejecución.

Caso 2: proyecto de edificación (básico+ejecución)+ proyecto



INICIO ACTIVIDAD

Certificado de técnico donde se certifica que la actividad cumple con el que indica el proyecto y se adjunta la documentación gráfica final