

**PROTOCOLO RELATIVO A LA CORRESPONDENCIA CON LA TERMINOLOGÍA  
DE LAS NN.UU DE LAS OBRAS SUJETAS A PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS  
DE EFICIACIÓN SEGÚN LOE**

Aprobado por: Presidente del Consejo Rector de la Agencia de Actividades	Fecha: 12 de mayo de 2014
---	------------------------------

Control de modificaciones		
Nº edición	Fecha	
Versión 1		

**ÍNDICE.**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | ABREVIATURAS.  |
| 2 | OBJETO.  |
| 3 | NORMATIVA APLICABLE.   |
| 4 | PROTOCOLO TÉCNICO RELATIVO A LAS OBRAS QUE EXIGEN PROYECTO<br>TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN. |

**1. ABREVIATURAS.**

ECU	Entidad Colaboradora Urbanística.
LEACM	Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental, de la Comunidad de Madrid (BOCM 1/7/2002).
LEPAR	Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOCM 27/01/2005).
LSCM	Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27/7/2001).
LMLCS	Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
LDACCM	Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid
NN.UU.	Normas urbanísticas.
OAAEE	Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid, de 28 de febrero de 2014 (BOCM, 20 de marzo de 2014)
OMTLU	Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, de 23 de diciembre de 2004 (BOAM 13/1/2005) - (BOCM 7/1/2005).
OPCAT	Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica de 25 de Febrero de 2011.

## 2. OBJETO.

El objeto del presente Protocolo contribuye a aclarar la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid, concretando y definiendo, según la terminología de las Normas Urbanísticas del Plan General, qué tipo de obras requieren de proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2 de la LOE, cuando sea necesaria su presentación junto con la solicitud de licencia o declaración responsable, en su caso, en el ámbito de aplicación de la citada ordenanza.

## 3. NORMATIVA APLICABLE.

Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid de 28 de febrero de 2014. En relación con la documentación a aportar junto con la declaración responsable el artículo 17.1 a) exige proyecto técnico o memoria justificativa suscritos por técnico competente o documentación descriptiva que en cada caso proceda de acuerdo con la normativa vigente. En el procedimiento de licencia los artículos 30 y 36 remiten al Anexo II de la Ordenanza que exige un ejemplar de proyecto técnico, preferentemente en soporte digital, suscrito por técnico competente.

## 4. PROTOCOLO TÉCNICO RELATIVO A LAS OBRAS QUE EXIGEN PROYECTO TÉCNICO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece en su artículo 2.2 lo siguiente:

**2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:**

- **A) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.**
- **B) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.**
- **C) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.**

Dentro de cada apartado del Art.2.2 de la LOE se incluirán los siguientes tipos obras, empleando la terminología contenida en las NNUU (Art.1.4.8 a 1.4.10). Se incluyen, a título orientativo y sin carácter limitativo, algunos ejemplos, en el conocimiento de que no se pueden abarcar todos, por lo que, en lo no expresamente indicado, se estará a la letra del Art.2.2 para valorar la necesidad de proyecto técnico de obra de edificación.

- A. *Obras de edificación de nueva construcción*, se incluirán con la terminología de la NNUU las siguientes obras :
- Obras de nueva planta, sustitución, especiales (reconstrucción, recuperación tipológica). Se exceptúan aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta
- B. *Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica , entendiéndose como tales:*
- a. *Las que tengan carácter de intervención total*, se incluirán :
- Restauración general: cuando afecte a la totalidad del edificio, a la estructura del mismo o se trate de la recuperación de la disposición y ritmos originales de los huecos de toda la fachada.
  - Consolidación general: en todos los casos
  - Reestructuración general y parcial : en todos los casos
  - Exteriores: cuando incluyan la modificación de las líneas compositivas del edificio (impostas, cornisas, organización, tamaño y ritmo de los huecos, salientes y vuelos autorizados por encima de planta baja), la modificación del material de revestimiento de toda la fachada, la sustitución de la carpintería del edificio en toda la fachada (cuando se modifique el material, color o despiece existente) o el acristalamiento del conjunto de las terrazas del edificio
- b. *Las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
- 1) *Composición general exterior:*
- Restauración: recuperación de disposición y ritmos originales de los huecos de fachada cuando afecten a más de una planta.
  - Reestructuración: escaleras e instalación de ascensores que afecten a la totalidad de la fachada exterior.
  - Exteriores: instalación de marquesinas y la realización de pantallas acústicas y encapsulamiento de instalaciones cuando supongan una afección estructural al edificio y/o sean visibles desde la vía pública.
- 2) *Volumétrica :*
- Obras de ampliación : en todos los casos, salvo las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan , de forma eventual o permanente ,carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta ( casetas de vigilancia , pérgolas, etc)
- 3) *El conjunto del sistema estructural:*
- Consolidación: en todos los casos, salvo las consolidaciones de elementos aislados o puntuales que no supongan una modificación del sistema estructural, tales como refuerzo o sustitución de viguetas, vigas, pies derechos aislados y cargaderos.
  - *Reestructuración:* parcial e instalación de piscinas en cubiertas de edificios.

4) *Tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio:*

- Con cualquier obra que se realice, o incluso sin obras. A este respecto hay que aclarar que los usos son los indicados en la Ley de Ordenación de la Edificación, no los urbanísticos.

*C: Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

En edificios protegidos, además de las indicadas anteriormente, requerirán proyecto de obras de edificación, las siguientes:

a) *Intervención total :*

- Restauración, conservación, rehabilitación y exteriores cuando tengan carácter general.

b) *Otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

- Restauración:
  - Restauración de los elementos protegidos de locales incluidos en el Catálogo de Establecimientos Comerciales.
  - Recuperación de cornisas y aleros del edificio y la reposición de las molduras y ornamentos suprimidos en intervenciones anteriores.
  - Recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos.
- Conservación :
  - Cuando afecte a más del 50% del elemento protegido o de restauración obligatoria y se modifiquen los materiales originales.
  - Sustitución de solados, yesos, alicatados, pintura e instalaciones en los casos que estén expresamente protegidos por otros distintos a los originales.
- Consolidación:
  - Cualquier obra de consolidación en edificios catalogados con nivel 1 y 2 estructural.
- Acondicionamiento:
  - Cuando afecte a partes de un edificio catalogado nivel 1 o afecte a elementos protegidos de locales incluidos en el Catálogo de Establecimientos Comerciales.
  - Acondicionamiento de espacios libres de parcela incluidos en el Catálogo de Jardines Protegidos en nivel 1 y 2.
  - Segregación de locales en edificios con nivel 1.
- Reestructuración:
  - Cualquier obra de este tipo que afecte a edificios catalogados con nivel 1 y nivel 2, grado estructural.

- Exteriores:
  - Modificación de huecos o de ritmos, aunque afecte a un solo local.
  - Nueva instalación de marquesinas.
  - Modificación de carpinterías, cierres, capialzados, toldos, etc, cuando el local esté incluido en el Catálogo de Establecimientos Comerciales y tenga protegido los elementos de su fachada.
  - Rótulos de publicidad o de identificación de edificios, excluidos los de identificación de locales.
  - Publicidad sobre medianeras o fachadas, cuando estén expresamente protegidas.
- Reconfiguración:
  - En niveles 1 y 2.
- Demolición parcial :
  - Cuando afecte a niveles 1 y 2
  - En el nivel 3, solamente cuando afecte a elementos de restauración obligatoria.
  
- Otras actuaciones:
  - Cerramientos exteriores de terrenos en Colonias Históricas y Cascos Históricos.
  - Intervenciones sobre elementos del Catálogo de Árboles Singulares o el de Jardines Protegidos , niveles 1 y 2 ( previa autorización)