

ANEXO:

INSTRUCCIÓN RELATIVA AL CONTENIDO DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS EXIGIBLES PARA LAS ACTUACIONES ENCUADRADAS EN EL PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

En este anexo se relacionan los contenidos que, al menos, deben estar recogidos en un proyecto para la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de lo que los servicios técnicos municipales del órgano competente para la resolución de la correspondiente solicitud de licencia puedan solicitar con el objeto de clarificar la descripción e identificación de lo proyectado.

El proyecto debe constar, en general, de los siguientes documentos básicos: Índice General, Memoria, Anexos, Planos, Presupuesto y, cuando proceda, Pliego de Condiciones y Estudios con Entidad Propia, (entre los que cabe destacar, en su caso, entre otros el Estudio de Gestión de Residuos, el Estudio de Evaluación Ambiental de Actividades, etc.). El autor del proyecto en un capítulo de la Memoria, frente a posibles discrepancias, debe establecer el orden de prioridad de los documentos básicos del proyecto.

Si no se especifica otra cosa, el orden de prioridad debe ser el siguiente:

1. Planos.
2. Memoria.

El proyecto técnico deberá estar suscrito por técnico/os competente/es y, en los supuestos contemplados en el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, visado por el colegio oficial correspondiente, o en su caso por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración.

Es importante indicar que los contenidos relacionados están íntimamente ligados al tipo de obra y/o actuación proyectada; por lo que el proyecto que acompañe una solicitud de licencia concreta deberá desarrollar sólo aquellos que requiera su objeto

DOCUMENTO DE PROYECTO	
MEMORIA	OBSERVACIONES
Identificación de los agentes.	Promotor, proyectista / as, otros técnicos.
Información previa.	<p>Antecedentes relativos procedencia de la parcela, otras licencias urbanísticas, otras actuaciones realizadas, actividades preexistentes, etc.</p> <p>Condicionantes de partida , clasificación y calificación de la parcela, necesidad de finalizar obras que resten para completar la urbanización, condiciones de protección del patrimonio histórico y natural, datos y descripción de la edificación o parte de la misma cuando se trate de obras en los edificios, estados patológicos, etc.</p> <p>Datos del emplazamiento con referencia al "Callejero Municipal" del Ayuntamiento de Madrid, definición de linderos, código urbanístico, etc.</p> <p>Entorno físico con referencia a edificaciones colindantes, anchura de calles, áreas de protección patrimonial (recinto histórico, Conjunto Histórico de la Villa de Madrid, Colonia histórica, etc.), área de recepción acústica, etc.</p>
Descripción y justificación de la normativa urbanística de aplicación, así como las exigidas por otras normativas sectoriales cuando expresamente sometan el control de su cumplimiento a la licencia urbanística.	<p>Se deberá justificar la observancia de todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en los Títulos 4, 6, 7 y 8 de las Normas Urbanísticas (en adelante, NN.UU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante, PGOU) con remisión expresa, en su caso y según su ámbito de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Condiciones de protección. - Condiciones de parcela. - Condiciones de posición del edificio Condiciones de ocupación. - Condiciones de edificabilidad. - Condiciones de volumen o forma. - Condiciones de calidad e higiene. - Condiciones de dotación de servicio. - Condiciones de acceso y seguridad. - Condiciones de estética. - Condiciones generales y particulares de uso - Condiciones particulares reguladas para el suelo urbano en función de su localización. <p>A su vez se deberán contemplar el resto de determinaciones de aplicación de las Ordenanzas Municipales y demás normativa de aplicación en virtud de lo indicado en el artículo 10 de esta ordenanza.</p>

Descripción y justificación de las obras.	<p>Con expresión de la duración prevista y del inicio de las mismas desde la obtención de la licencia municipal.</p> <p>Cuando se trate de obras que afecten a áreas, edificios o elementos protegidos, descripción la actuación que se proyecta conforme a la tipología de obras en los edificios definida en el PGOUM y, en su caso, estado actual, de modo que se refleje y definan la totalidad de las actuaciones e instalaciones del edificio antes de la intervención proyectada y después de la misma. Definir la superficie afectada por la actuación e indicar dicha superficie en porcentaje con respecto a la superficie total del edificio.</p> <p>Para obras exteriores se indicará el alcance de las mismas, la zona afectada, los materiales empleados, texturas, colores, técnicas de ejecución, despiece, tipo de carpintería (materiales, colores, despiece, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas, iluminaciones, etc. En edificios del Área de Planeamiento Específico 00.01, seguir orientaciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante, ORUGA).</p> <p>Descripción, cuando se proyecten, de las muestras, banderines y toldos, así como rótulos de identificación, de conformidad con las especificaciones de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior (en adelante, OPE).</p> <p>Proyectos parciales de elementos autónomos de la obra o instalaciones especiales.</p> <p>Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido mínimo establecido en el artículo 4 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p> <p>Descripción, en su caso, de las ocupaciones temporales de la vía pública por vallas, andamios u otros elementos auxiliares de obra.</p> <p>Descripción de otras ocupaciones próximas, tales como zonas de carga y descarga, zonas de aparcamiento para minusválidos; circulación para autobuses y paradas, paradas de taxis, pasos de carreajes de los edificios, posición de arbolado o jardineras públicas, disposición de los aparcamientos (en una o ambas aceras, en batería o en línea...)</p> <p>Descripción fotográfica de la vía pública en ambos sentidos, en las que se aprecie las ocupaciones próximas.</p> <p>Tiempo de permanencia de la ocupación.</p>
Descripción general de la edificación, programa de necesidades, uso principal y otros usos previstos.	<p>Definición de las características morfológicas, (composición volumétrica, accesos y núcleos de comunicación vertical, disposición de la estructura y configuración de plantas) y de la envolvente (fachadas y cubiertas) con relación al alcance de los distintos tipos de obras.</p> <p>Programa de necesidades que justifican la solución de lo proyectado.</p> <p>Remisión a la legitimidad urbanística del uso o usos y su calificación; así como a las condiciones generales y particulares de uso.</p>

<p>Descripción geométrica de la parcela y del edificio o, en su caso, de la parte del mismo objeto de la actuación, posición, ocupación, volumen y forma, superficies con cuadro comparativo a efectos de Cómputo de edificabilidad con relación al planeamiento vigente y en función del alcance de las obras.</p>	<p>Para nueva edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Delimitación e identificación, superficie de la parcela, dimensiones de linderos, parcela mínima, parcela edificable, condición de solar. - Referencias planimétricas de la parcela, referencias altimétricas del terreno, situación con respecto a las mismas. - Superficie ocupable y ocupada, coeficiente de ocupación y superficie libre de parcela. - Para nueva edificación y, en su caso, para obras en los edificios según su alcance y ámbito de aplicación. - Superficie edificable o edificabilidad de la parcela. Superficie edificada por planta y total, diferenciando la computable de la construida. - Tipología edificatoria (E. aislada o en bloques abiertos, en manzana cerrada o entre medianeras, agrupada en hilera o adosada...) Referencias altimétricas, altura del edificio, tipos plantas, número y altura de pisos y libre de pisos, construcciones por encima de la altura, salientes y vuelos, cornisas y aleros, terrazas entrantes.
<p>Descripción del sistema de acondicionamiento ambiental y servicios.</p> <p>(Para las instalaciones especializadas de los edificios se acreditará el cumplimiento de las dotaciones reglamentarias e indicando su posible incidencia en el medio ambiente (ruidos, vibraciones, humos, vertidos, etc.) y la seguridad, así como las medidas correctoras propuestas para evitar o atenuar esta incidencia y su adecuación a las exigencias reglamentarias conforme a lo especificado en el artículo 10.4 OMTLU.)</p>	<p>Según su alcance de la actuación y ámbito de aplicación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Condiciones higiénicas de los edificios: Patios: tipos y dimensiones, accesos, construcciones en los mismos, cubrimiento, etc. - Condiciones higiénicas de los locales y piezas: Piezas exteriores, ventilación, iluminación, oscurecimiento piezas habitables. - Dotaciones de servicios de los edificios, Según su alcance de la actuación y ámbito de aplicación: - Obligatorias: Agua, electricidad, calefacción, ACS, servicios higiénicos, saneamiento, residuos sólidos, captación energía solar para usos térmicos, comunicaciones y telecomunicaciones, evacuación de gases, aparatos elevadores, etc. - Facultativas: Trasteros, Climatización, estaciones base de telefonía, etc. - Aparcamiento: Tipo (privado, público, mixto), dotación global (dotación obligatoria y libre disposición), soluciones de implantación (espacios edificados, no edificados, mancomunados), tipos de plazas (dos ruedas, vehículos pequeños, grandes...), numero de cada una y dimensiones. Accesos de vehículos y de peatones, diseño de los espacios de circulación interior, altura libre, ventilación y evacuación de humos en caso de incendios, saneamiento. - Medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos ,gases, olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano (en adelante, OGPMAU) y Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (en adelante, OPCAT), Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, (en adelante, OGUEA) y la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos (en adelante, OLGR). - Para obras de nueva planta, anexo de saneamiento, indicando las características de la red a construir de conformidad con la OGUEA.

Descripción y justificación de las condiciones de acceso y seguridad. (De aplicación a todas las obras con excepción de las de consolidación y conservación y resto de excepciones contempladas en las NN.UU. de prevención de incendios y supresión de barreras arquitectónicas)	<p>Acceso a las edificaciones, circulación interior, escaleras, etc.</p> <p>Cumplimiento de las exigencias básicas de seguridad de utilización y accesibilidad especificadas en el Documento Básico SUA "Seguridad de Utilización y Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación (en adelante, CTE), en especial la Sección SUA 9: Accesibilidad y, con carácter supletorio, las condiciones o disposiciones reguladas en la Ley 8/1993, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; en especial el Decreto 13/2007 de 15 de marzo, (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas) no contempladas expresamente en el CTE.</p> <p>Descripción y justificación de las condiciones de seguridad en caso de incendios conforme a la norma UNE 157653:2008 sobre criterios generales para la elaboración de proyectos de protección contra incendios en edificios y en establecimientos.</p> <p>Resto de las condiciones de seguridad conforme a las normas urbanísticas de aplicación, teniendo en cuenta que las exigencias básicas del CTE se aplicarán de forma preferente sobre las determinaciones que puedan contener las vigentes NN.UU relativas a condiciones de seguridad y de accesibilidad con objeto de satisfacer los requisitos básicos expresados en la Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante, LOE). Sólo se aplicarán las determinaciones de las NN.UU relativas a condiciones de seguridad, de accesibilidad no contempladas expresamente en el CTE.</p>
--	---

En los casos de nueva implantación o modificación de actividades, descripción detallada de la actividad.	<p>Características: Definir de forma clara y completa de qué actividad o proyecto se trata, especificando los procesos productivos y operaciones que se realizan, materias primas y auxiliares utilizadas, energía consumida, así como los productos y subproductos obtenidos, etc.</p> <p>Descripción del medioambiente afectado con análisis cualitativo y cuantitativo respecto a: calidad del aire con descripción de focos emisores; tipo de características del suelo y subsuelo si procede; caudales de abastecimiento de agua y tipo de vertido; cantidad y tipos de residuos generados y su gestión, y en su caso descripción y funcionamiento de focos de radiaciones ionizantes y otras.</p> <p>Horario de funcionamiento: Indicar el horario de funcionamiento previsto para la actividad.</p> <p>Relación de maquinaria e instalaciones: En la relación de maquinaria se incluirán todos los elementos y equipos necesarios para el desarrollo de la actividad especificando sus características técnicas, con indicación de: Tipo de energía (electricidad, combustible sólido, gas natural u otro tipo de energía); Potencia instalada por tipo de energía; Sistemas centralizados de instalaciones y/o demás características técnicas. Se indicarán para cada una de las instalaciones las medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la OGPMAU, OPCAT, OGUEA y OLGR.</p> <p>Se indicarán las determinaciones del PGOU en el ámbito de implantación de la actividad, detallando los usos permitidos y prohibidos y las condiciones de uso, teniendo en cuenta su localización.</p> <p>Características del emplazamiento y su entorno, características acústicas de la zona, uso actual, en su caso, de todos los pisos, locales y edificios colindantes, anchura de calles, etc.</p> <p>Teniendo en cuenta todas las fases del proyecto (construcción, explotación y, en su caso, cese y desmantelamiento de las instalaciones), se indicarán las repercusiones ambientales derivadas de la actividad en todas sus fases, detallando los elementos causantes de las mismas y las medidas correctoras propuestas, que incluirán la prevención, reducción y sistemas de control de emisiones, vertidos y residuos, justificando el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable en cada caso; así como, si procede programa de protección radiológica.</p> <p>Cumplimiento de la normativa en materia de gestión y uso eficiente del agua y en su caso con descripción del sistema de reciclado de agua preceptivo que proceda en función del tipo de instalación o actividad.</p> <p>Si la actividad estuviera sujeta a condiciones técnico-sanitarias reglamentariamente establecidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las mismas.</p>
PLANOS	OBSERVACIONES
Plano de situación	A escala 1:2000 ó 1:1000, preferiblemente en soporte digital, realizado sobre la "Cartografía Digital de Madrid (CDM 1:1000)" del Ayuntamiento de Madrid, señalando la finca objeto de solicitud de licencia.
Para obras de nueva edificación, plano topográfico de la parcela	Realizado sobre la "Cartografía Digital de Madrid (CDM 1:1000)" o de mayor definición gráfica de la que se disponga en la serie cartográfica del Ayuntamiento de Madrid, y apoyado en al menos dos vértices próximos de su Red Topográfica. Se acotarán los linderos de la misma, las distancias a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso, además de las cotas de nivelación de alineaciones y linderos. Cuando la obra sea de ampliación tan solo será preciso cuando se aumente la ocupación de la parcela, distinguiendo gráficamente la ampliación, además de las circunstancias anteriormente reseñadas.

En caso de obras en los edificios se incluirán los planos que definen el edificio o local antes de la intervención proyectada.	Si la obra afecta a la totalidad de la fachada o parte de la misma, descripción fotográfica en color de toda la fachada o la zona afectada por las obras.
Planos acotados, con indicación de escala, preferentemente 1:100 o menor, salvo casos excepcionales justificables.	Planos a una escala preferible de 1:100, o de mayor definición gráfica si fuera necesario, según la mayor o menor envergadura, de plantas, alzados y secciones que definen la actuación que se proyecta y, en su caso, estado actual; con indicación de los usos y las condiciones de seguridad en caso de incendios conforme a la norma UNE 157653:2008 sobre criterios generales para la elaboración de proyectos de protección contra incendios en edificios y en establecimientos, así como las medidas adoptadas para la supresión de barreras arquitectónicas. En el conjunto de todos estos planos deberán quedar definidas las cotas de alturas de planta, gruesos de forjado, alturas totales definidas en el planeamiento.
Para las instalaciones especializadas de los edificios objeto de control a través de la licencia.	Planos de implantación con definición básica de su trazado reflejando las medidas que se proponen para evitar la transmisión de ruidos, vibraciones, humos ,gases , olores, vertidos, etc. acreditando expresamente, entre otras, el cumplimiento de las disposiciones de la OGPMAU, OPCAT y, en su caso, la OGUEA.
Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dará fachada el edificio, si estuviera situado en las áreas protegidas.	Para todas las obras de nueva edificación y para aquellas que afectando a la envolvente del edificio modifiquen su aspecto exterior.
Planos detallados de planta y de sección.	Se reflejará el trazado básico de las instalaciones con repercusión ambiental o influencia sobre la seguridad del edificio o el entorno, indicando los equipos, las condiciones técnicas de los recintos de instalaciones, las medidas correctoras para limitar los impactos ambientales y/o su influencia sobre la seguridad.
En su caso, planos de cubierta y fachada.	Se reflejarán las salidas previstas para evacuación de humos, gases y ventilación; así como todo tipo de instalaciones (colectores de energía solar, equipos de climatización, apantallamientos acústicos o visuales, antenas audiovisuales, etc.). Planos que definen las muestras, banderines y toldos; así como rótulos de identificación, de conformidad con las especificaciones de la OPE.

<p>Cuando se trate de obras que afecten a áreas, edificios o elementos protegidos se deberá presentar la necesaria documentación gráfica suficiente para demostrar en cumplimiento de las determinaciones del Título IV y del Título VIII Cap. 1, 2 y 6 de las NN.UU. del PGOUM.</p>	<p>Si las obras son de reestructuración general y se refieren a un edificio incluido en el Catálogo General de Elementos Protegidos, esté ubicado en el centro histórico, en los cascos históricos de los distritos periféricos o en las colonias históricas, se presentará alzado del tramo o tramos de calle completos a los que dé fachada el edificio.</p> <p>En obras en fachada de edificios protegidos o incluidos en el ámbito del centro histórico, de los cascos históricos de los distritos periféricos y de las colonias históricas, planos (alzado, sección y detalle) de estado actual y reformado indicando la zona afectada por las obras, los materiales empleados, texturas, colores, técnicas de ejecución, despieces, tipo de carpintería (materiales, colores, despieces, cierres), muestras y/o banderines y/o toldos (situación, dimensiones, fondo, materiales, tipo de letra), instalaciones, rejillas, iluminaciones, etc.</p> <p>En aquellas obras que afecten a edificios, áreas o elementos protegidos se deberá presentar reportaje fotográfico, en color, que represente el elemento sobre el que se pretende intervenir, el conjunto del edificio en el que se integra y, en el caso de áreas protegidas, de los edificios próximos. Todas las fotografías deberán venir referenciadas en un plano donde se refleje desde dónde se realizan y el área fotografiada. Si el edificio tiene protección singular o integral el reportaje incluirá el interior del mismo, significando sus materiales de acabado.</p> <p>Se aportará un completo estudio en planos de la patología del edificio de los daños que presenta y fotografías de los mismos, se indicarán detalladamente en dichos planos las intervenciones a realizar sobre la estructura, forjados, muros de carga, entramados, etc., delimitando y cuantificando las zonas a sustituir, recalzar o reforzar indicando en cada caso el proceso constructivo o de sustitución y los materiales a emplear con los planos de detalle precisos.</p> <p>Para obras exteriores, plano de alzado, sección y de detalle para reflejar los extremos indicados en la memoria del estado actual y del reformado.</p>
<p>Planos originales de la construcción del edificio, si se dispusiese de ellos, en las obras de ampliación y obras en los edificios del Centro Histórico, Colonias, Cascos y elementos protegidos.</p>	<p>Si no se dispusiese de ellos aportar referencias precisas para la localización en los archivos municipales de planos originales de la construcción del edificio.</p>
<p>Descripción gráfica, en su caso, de la relación de la reconstrucción con el resto del edificio y parcela en las obras de reconstrucción.</p>	<p>Para obras de reconstrucción en el Centro Histórico, Colonias, Cascos y elementos protegidos.</p>
<p>Ocupaciones temporales de la vía pública por vallas, andamios u otros elementos auxiliares de obra.</p>	<p>Reflejar y definir, en su caso, la instalación de andamios de la/s fachada/s y demás ocupaciones de la vía pública, localizando su posición (alzado y planta), acotando la longitud, altura, saliente en la acera y duración de su estancia, justificando que el andamio cumple en cuanto a la señalización y ocupación de la vía pública lo especificado en la Ordenanza Reguladora de la Señalización y Balizamiento de las ocupaciones de las Vías Públicas por la Realización de Obras y Trabajos y el Decreto 13/2007 de 15 de marzo (Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas) o, en su caso, la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.</p> <p>Plano de la ocupación a escala, acotando ambas aceras y la calzada, zonas de aparcamiento, carriles de circulación. Dimensiones de la zona a ocupar. Así mismo deberán reflejarse las señalizaciones, pasillo provisional para peatones.</p>

En su caso, planos de la actividad.	Planos de planta que reflejen la ubicación de todos los elementos de la actividad incluidos los elementos perturbaciones, la ubicación y conductos de las instalaciones, así como los paramentos insonorizados y las condiciones técnicasanitarias, de seguridad y demás condiciones de aplicación. Planos de cubierta y fachada o espacios libres que señalen las salidas previstas para evacuación de aire, humos y gases, procedentes del funcionamiento de la actividad y acondicionamiento del local, acotadas en relación con la calzada y con otros huecos de la edificación propia o colindante. Planos de detalle de medidas correctoras sobre ruidos y vibraciones; sistemas de tratamiento y depuración de emisiones y vertidos.
PRESUPUESTO	OBSERVACIONES
Presupuesto, por capítulos, a precios actuales de mercado.	Incluirá también el de los equipos e instalaciones fijas del edificio y, en su caso, de la actividad.