



## CONTENIDO MÍNIMO DEL PROYECTO TÉCNICO

Objeto de edición:	Edición Nº:	Fecha:
Para información	01	01/10/2025



## ÍNDICE

1	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	3
2	DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO.....	4
3	ESTRUCTURA DEL CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO .....	5
3.1	MEMORIA.....	5
3.2	PLANOS .....	7
3.3	PRESUPUESTO APROXIMADO .....	9
4	CASOS ESPECÍFICOS .....	10
4.1	ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS.....	10
4.2	MODIFICACIONES DE LICENCIAS .....	12
4.3	ACTIVIDADES.....	12
4.4	ACTIVIDADES TEMPORALES .....	13
4.5	DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES.....	13
4.6	ACTIVIDADES PROVISIONALES.....	13
4.7	LICENCIAS BÁSICAS .....	13
4.8	POR PARTES AUTÓNOMAS .....	13
5	TERMINOLOGÍA.....	15
6	REFERENCIA A NORMATIVA .....	16
ANEJOS .....	18	
•	EJEMPLO PLANTILLA DE EDIFICABILIDAD .....	18
•	EJEMPLOS PRÁCTICOS Y RECOMENDACIONES.....	18
•	PLANTILLA DE COMPROBACIONES .....	18



## 1 ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente guía tiene por objeto orientar a la ciudadanía en la elaboración y presentación del proyecto técnico, cuando este sea preciso, para la obtención de determinados títulos habilitantes urbanísticos ante el Ayuntamiento de Madrid.

Su finalidad es doble: por un lado, identificar la documentación mínima que se recomienda incorporar al proyecto técnico, de conformidad con la normativa urbanística y sectorial vigente; y por otro, facilitar la correcta interpretación y cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa de aplicación durante la tramitación de las solicitudes de licencia.

Este documento tiene vocación divulgativa y práctica. No sustituye a la normativa aplicable ni a los criterios técnicos vinculantes, pero proporciona un marco claro y estructurado que puede ser de especial utilidad para:

- Promotores particulares o profesionales que se enfrentan por primera vez al procedimiento de solicitud de licencia urbanística.
- Técnicos redactores de proyectos, como herramienta de verificación previa y autoevaluación documental.
- Ciudadanía interesada en comprender el alcance y requisitos que debe cumplir una actuación urbanística sometida a licencia.

La guía se estructura conforme a la definición de proyecto técnico contenida en el artículo 24 de la OLDRUAM, orientada a los proyectos técnicos para obras LOE, y tiene en cuenta tanto la normativa técnica estatal (CTE y LOE), como la urbanística municipal (PGOUM 1997 y sus Normas Urbanísticas), sin perjuicio de su necesaria adaptación a las particularidades de cada actuación concreta.

Asimismo, se recogen ejemplos, recomendaciones y buenas prácticas que pretenden aportar claridad en la redacción de los documentos escritos (memoria) y gráficos (planos) que integran el proyecto técnico.



## 2 DEFINICIÓN DE PROYECTO TÉCNICO

El término *proyecto técnico* no tiene una única definición común para todos los ámbitos, ya que su alcance puede variar según el enfoque técnico, administrativo o urbanístico. En el contexto de las licencias urbanísticas en el Ayuntamiento de Madrid, se adopta la definición establecida en el artículo 24 de la OLDRUAM, que lo define como:

*“El conjunto de documentos que definen las actuaciones urbanísticas a realizar, de manera que permita al Ayuntamiento conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajustan a la normativa urbanística objeto de control municipal.”*

Por su parte, el Código Técnico de la Edificación (CTE) contempla el *proyecto básico* como una fase dentro del proyecto de edificación. Sin embargo, el proyecto técnico que debe presentarse al Ayuntamiento va más allá: incluye también la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística municipal, así como de otras normativas sectoriales de obligado cumplimiento.

La Norma UNE 157001, que establece los criterios formales para redactar los documentos de un proyecto técnico, introduce el concepto de *proyecto administrativo*, entendido como el documento que tiene por finalidad justificar los aspectos legales necesarios para obtener la autorización administrativa. Esta perspectiva refuerza el papel del proyecto técnico como herramienta que no solo define la actuación desde el punto de vista técnico, sino que permite también su evaluación jurídica y urbanística.

En los siguientes apartados se detalla la estructura propuesta para el contenido mínimo del proyecto técnico, tomando como base lo establecido en el CTE Parte I (Anejo I), junto con los documentos adicionales necesarios para acreditar el cumplimiento de la normativa municipal.



### 3 ESTRUCTURA DEL CONTENIDO DEL PROYECTO TÉCNICO

La estructura del proyecto técnico que se recomienda presentar ante el Ayuntamiento de Madrid toma como referencia la establecida en el CTE Parte I en el Anejo I, en la que se definen los contenidos mínimos del proyecto de edificación. En dicho anexo se indica expresamente que estos contenidos podrán completarse con otros que exijan las Administraciones competentes.

En este sentido, y de acuerdo con las particularidades del control urbanístico municipal, se propone a continuación una estructura detallada del contenido del proyecto técnico, incluyendo tanto los apartados generales como aquellos específicos necesarios para justificar el cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

Todos los documentos deberán estar firmado por técnico competente.

En los planos se recomienda incluir la escala numérica, gráfica y norte geográfico, así como se acotarán de forma que se define la morfología de la edificación, con un grado de definición suficiente que permita la verificación de los parámetros recogidos en dicho plano.

En referencia al CTE Parte I *“El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras. En caso de obras de rehabilitación se incluirán planos del edificio antes de la intervención”*. Dependiendo del tamaño y otras características del proyecto de que se trate, algunos de los planos que figuran en la siguiente relación podrán refundirse o desdoblarse.

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. El criterio de prevalencia entre documentos será: en primer lugar, la Documentación gráfica (planos) y, en segundo lugar, la documentación escrita (memoria).

#### 3.1 MEMORIA

Se desglosa a continuación el contenido mínimo que es recomendable, reflejando en azul los puntos que están expresamente reflejados en el CTE:

1. Índice de memoria: Índice paginado y páginas numeradas.
2. Memoria descriptiva:
  - 2.1 Agentes de la edificación: Promotor, proyectista y otros técnicos.
  - 2.2 Información previa:
    - 2.2.1 Emplazamiento completo, indicando la dirección y la referencia catastral.
    - 2.2.2 Descripción del estado original y del estado actual del edificio existente, especificando obras realizadas y usos.
    - 2.2.3 Títulos habilitantes anteriores (licencias, declaraciones responsables u órdenes de ejecución), indicando el número de expediente y adjuntando un anexo al proyecto con la documentación de estos.
    - 2.2.4 Tramitaciones e informes previos:
      - En caso de ser necesario, valoración de la necesidad de un planeamiento específico (plan especial, estudio de detalle, etc.) previo a la licencia, en cuyo caso se aportará el número de expediente del planeamiento aprobado.
      - Otros expedientes previos necesarios a la tramitación de licencia (aceptación de la cesión obligatoria del suelo por parte del Ayuntamiento aportando el plano de cesiones de la DG de Gestión Urbanística y el acta administrativa de cesión de suelo; Resolución del director general del espacio público, resolución del director general del espacio público, obras e infraestructuras por el que se autoriza la ejecución simultánea de las obras de urbanización y



edificación; consulta urbanística de soluciones prestacionales; Certificado de prescripción de infracciones urbanísticas; Resolución de expediente contradictorio de ruina; Solicitud y pago de obras de urbanización pendientes que puedan existir; Autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, etc.).

- Informes preceptivos de otras administraciones (servidumbres aeronáuticas; excavaciones arqueológicas; suelos contaminados; etc.).
- Informes y certificados propios del técnico redactor. En las intervenciones en edificios existentes el proyectista deberá indicar en la documentación del proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente.

### 2.3 Descripción del proyecto:

#### 2.3.1 Descripción general del edificio y de las obras proyectadas:

- Descripción volumétrica del edificio proyectado y distribución interior.
- Nº de unidades del uso proyectado del estado actual y del estado reformado (nº de viviendas, nº de plazas de aparcamiento, nº trasteros, nº de locales...).
- *Tipología edificatoria\** conforme el artículo 6.6.17 de las NN.UU.
- Régimen de la vivienda: vivienda protegida (VPPL, VPPB o VPPA) o vivienda libre, en su caso.
- Catalogación del edificio, elementos protegidos del mismo y/o ámbitos protegidos en los que se ubica (cascos históricos, colonias históricas, entornos, etc.), así como cualquier protección de rango superior.
- Clase de obra de edificación, especificando el tipo de obra conforme a los artículos del 1.4.7 al 1.4.10.bis de las NN.UU., incluyendo la superficie afectada en cada caso y una descripción pormenorizada de las actuaciones a realizar en el edificio existente. Se justificará en su caso la existencia de fuera de ordenación.
- Duración prevista de las obras.
- Descripción de cada una de las instalaciones proyectadas. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 1.1.*

#### 2.3.2 Cumplimiento de la normativa urbanística objeto de control municipal:

- Justificación del planeamiento general vigente (norma zonal u ordenanza particular) y, en su caso, planeamiento de desarrollo: posición, ocupación, edificabilidad (superficies construidas y exclusiones), volumen y forma, usos y dotaciones, tratamientos espacio libre de parcela, etc. *\*Ver Anexo I: Plantilla de edificabilidad.*
- Otros planes de aplicación (planes especiales de protección, estudios de detalle, etc.).
- Justificación del Título 4 “Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural”.
- Uso proyectado, identificando la clasificación del uso según su naturaleza (art.7.2.2 de las NN.UU.), y su régimen de interrelación (art.7.2.3 de las NN.UU.). Justificación del cumplimiento de las condiciones del Título 7 “régimen de los usos”.
- Justificación del cumplimiento del Título 6 “Parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno”.
- Justificación de Ordenanzas, Reglamentos y otras disposiciones. Se incluirán, al menos:
  - Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua.
  - Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad
  - Ordenanza de Protección de la Contaminación Acústica y Térmica.
  - Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública en la Ciudad de Madrid, de 28 de mayo de 2014
  - Decreto 99/2024, de 30 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los criterios técnicos e higiénico-sanitarios de las piscinas y parques acuáticos de la Comunidad de Madrid.



- Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de junio de 1993 (en aquellos aspectos no regulados por el CTE).
- Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009.

#### 2.4 Prestaciones del edificio:

2.4.1 Por requisitos básicos\* y en relación con las exigencias básicas\* del CTE. Y en el caso de soluciones prestacionales, se indicarán las mismas, así como el nº de expediente en caso de que exista.

2.4.2 Se establecerán las limitaciones de uso del edificio en su conjunto y de cada una de sus dependencias e instalaciones.

#### 3. Memoria constructiva:

3.1 Sustentación del edificio: Justificación de las características del suelo y parámetros a considerar para el cálculo de la parte del sistema estructural correspondiente a la cimentación.

#### 4. Cumplimiento del CTE, en función del ámbito de aplicación de la Parte I del CTE, así como del ámbito de aplicación y los criterios generales de aplicación de cada DB:

4.1 DB SI "Seguridad en caso de incendio", o en su caso, el Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RSCIEI). En aplicación de Artículo 6.9.5 de las NNUU.

4.2 DB SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad", y con carácter supletorio, las 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. En aplicación de Artículo 6.9.4 de las NNUU.

4.3 DB HS "Salubridad", justificando el DB HS2 y HS3, en aplicación del art.6.8.9 de las NNUU para residuos y del capítulo 6.7 de las NNUU para Salubridad.

4.4 DB HE "Ahorro de energía", justificando el DB HE0, HE4, HE5 y HE6, en aplicación de la OCAS.

4.5 DB HR "Protección frente al ruido".

## 3.2 PLANOS

Se desglosa a continuación el contenido mínimo de cada punto, reflejando en azul los puntos que están expresamente reflejados en el CTE:

1. Índice de planos: nombre del plano y contenido.
2. Plano de situación: con referencia a puntos localizables y con indicación del norte geográfico.
3. Plano de emplazamiento y zonas de actuación.
4. Plano de urbanizaciones.
5. Plantas generales: plantas acotadas, de usos y superficies, reflejando elementos fijos y mobiliario cuando sea preciso para la comprobación de la funcionalidad de los espacios.
6. Planos de cubiertas con instalaciones, apantallamientos y evacuación de humos, gases y ventilación.
7. Alzados y secciones: acotados.

En los planos anteriormente detallados, se deberá reflejar de manera clara y ordenada, evitando duplicidades, los siguientes extremos, en función de la actuación y su nivel de intervención:

- A. Parámetros urbanísticos que justifiquen el instrumento de planeamiento de aplicación, normas urbanísticas y/o ordenanzas:
- Condiciones de posición del edificio en la parcela: referencias planimétricas (linderos y alineaciones), referencias altimétricas (rasante, cota natural del terreno y cota de origen y referencia), referencias de la edificación (cerramientos de parcela y fachadas) y adosamientos.
  - Condiciones de ocupación de la edificación en la parcela.
  - Condiciones de edificabilidad, delimitando los perímetros de las superficies construidas y de las superficies a excluir. **Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 2.1.**



- Condiciones de volumen y forma de los edificios: nivel de cornisa/coronación, altura total, anchos de vía pública en los casos que la altura se mida en función de ésta, construcciones por encima de la altura, altura de piso, alturas libres de piso, cotas de plantas (con justificación de implantación de planta baja), y salientes y vuelos. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 2.2.*
  - Condiciones de calidad e higiene en los edificios: condiciones de iluminación, de ventilación, justificación de patios y parámetros según el régimen de los usos, como, por ejemplo, la condición de vivienda exterior o dimensiones mínimas de las piezas con diámetros mínimos.
  - Condiciones de las dotaciones de servicios:
    - Instalación de climatización y ACS: tipo de sistema y ubicación.
    - Instalación de ventilación: instalación interior y chimeneas. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 4.1. y 4.2*
    - Instalación de generación de energías renovables: ubicación, unidades y tipo.
    - Servicios higiénicos.
    - Recogida y evacuación de residuos.
    - Saneamiento (entre otros: uso garaje aparcamiento, tendederos y cubiertas).
    - Evacuación de gases, humos y polvos. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 4.1 y 4.2.*
    - Interfonía y recepción de correspondencia.
    - Instalación eléctrica: centralización de contadores.
  - Condiciones estéticas: fachadas y cubiertas con sus instalaciones, soportales, marquesinas, portadas, escaparates, rejas y cierres, toldos, muestras, banderines, medianerías, cerramientos de parcela (con sus alzados y acotados), arbolado, acondicionamiento de espacios libres y factor verde (justificando la tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento). *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 2.4.*
  - Condiciones específicas del uso implantado: residencial, industrial, garaje-aparcamiento, terciario y dotacional. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 2.3.*
- B. Justificación protección frente al riesgo de incendio: *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 3.1.*
- Propagación interior: compartimentación y sectorización, y resistencia y reacción al fuego de todos los elementos, incluida la estructura.
  - Propagación exterior: fachadas, medianerías y cubiertas.
  - Evacuación de ocupantes: ocupación, salidas, recorridos de evacuación, dimensiones y señalización y evacuación de personas con discapacidad.
  - Las instalaciones de PCI y de control de humos.
  - Intervención de bomberos.
- C. Justificación de seguridad de utilización y accesibilidad: *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 3.2.*
- Frente al riesgo de caídas: protección de desniveles, barreras de protección, características de escaleras y rampas.
  - Frente al riesgo de impacto, atrapamiento y aprisionamiento.
  - Frente al riesgo causado por iluminación inadecuada: alumbrado de emergencia.
  - Por situaciones de alta ocupación.
  - Frente al riesgo de ahogamiento.
  - Frente al riesgo de vehículos en movimiento.
  - Frente a la acción del rayo.
  - Condiciones de Accesibilidad: Itinerario accesible y dotación de elementos accesibles (Viviendas, alojamientos, plazas de aparcamiento, plazas reservadas, piscina, servicios higiénicos, mecanismos (entre otros los buzones y el interfono)).



### 3.3 PRESUPUESTO APROXIMADO

Se desglosa a continuación el contenido mínimo de cada punto, reflejando en **azul** los puntos que están expresamente reflejados en el CTE:

- **Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos.** El presupuesto incluirá los capítulos de control de calidad, seguridad y salud, y gestión de residuos. Incluirá también el de los equipos e instalaciones fijas del edificio y, en su caso, de la actividad.



## 4 CASOS ESPECÍFICOS

A continuación, se desarrolla la documentación que complementará a la anteriormente descrita cuando se produzca alguno de los siguientes casos:

### 4.1 ACTUACIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Esta documentación se referirá a los elementos de restauración obligatoria (trama naranja de los Planos de Análisis de la Edificación), a los elementos protegidos (trama amarilla de los Planos de Análisis de la Edificación) y a los siguientes elementos que, aun no estando incluidos en los anteriores, están afectados por las obras, teniendo en cuenta el régimen de obras permitido en el Título 4:

- Nivel 1 o protección de rango superior (BIC o BIP): Fachadas, cubiertas y elementos interiores.
- Nivel 2: Fachadas, cubiertas y elementos interiores de la primera crujía del edificio.
- Nivel 3: Fachadas y cubiertas
- Sin catalogar en áreas protegidas (conjuntos, cascos o colonias históricas, bloques en altura, entornos de cascos o monumentos), y cualquier construcción ubicada en una parcela que incluya un inmueble catalogado: Fachadas y cubiertas.

#### A. DOCUMENTACIÓN HISTÓRICA

- Estudio histórico del edificio y la relación con el entorno en que se ubica.
- Definición de las características originales del edificio (morfología, configuración arquitectónica, sistema estructural, técnicas constructivas, materiales, acabados, elementos decorativos y su evolución con el paso del tiempo), con especial detalle con los elementos de restauración obligatoria.
- Fotografía histórica referenciada en planos, en su caso, así como otros documentos que ayuden a comprender el estado original del edificio y su evolución.
- Proyecto original del edificio y otros títulos habilitantes urbanísticos o proyectos que afecten al mismo: memoria y planos de plantas, alzados y secciones para conocer la evolución y modificaciones que ha sufrido el edificio. En caso de no existencia de planos originales, se pueden presentar planos que representen su estado original basados en documentación fotográfica histórica o documental.

#### B. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO

- Estudio de las patologías existentes en el edificio en las zonas de afectadas por la actuación.
- Identificación de los materiales originales o relevantes que perduran en la actualidad y la definición de los elementos a conservar, recuperar o rehabilitar, determinando las áreas susceptibles de intervención. Se incluirá un estudio de impactos negativos y una propuesta de elementos a eliminar.
- Fotografías del estado actual y de su entorno, referenciadas en planos de planta donde se indique el área fotografiada.
- Planos de plantas (incluidas las cubiertas), alzados y secciones del estado actual, marcando los elementos de restauración obligatoria y protegidos, y sus acabados. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 5.1*
- Planos de detalle a mayor escala del estado actual de los elementos de restauración obligatoria sobre los que se intervenga (acabados y despiecees de: pavimentos, paredes, techos, carpinterías, elementos decorativos, materiales de cubierta, aleros y cornisas, protecciones solares, etc.), así como de pavimentos, paredes, techos y carpinterías interiores en edificios de nivel 1, BIC, BIP y primera crujía de la edificación en el nivel 2. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 5.2*
- Alzado del tramo de calle del estado actual en actuaciones donde se modifiquen las fachadas y/o las cubiertas (obras de ampliación, sustitución, reestructuración, exteriores...).



### C. DOCUMENTACIÓN DEL ESTADO REFORMADO

- Listado de actuaciones a realizar en el edificio, que incluya las instalaciones propuestas.
- Planos de plantas, alzados y secciones del estado reformado, marcando los elementos de restauración obligatoria y protegidos, y sus acabados. En las plantas de cubiertas, alzados y secciones se incluirán la volumetría de las instalaciones y conductos propuestos. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 5.1*
- Planos de detalle a mayor escala de las actuaciones propuestas en los elementos de restauración obligatoria sobre los que se intervenga (acabados y despiecees de: pavimentos, paredes, techos, carpinterías, despiecees, elementos decorativos, materiales de cubierta, aleros y cornisas, protecciones solares, etc.), así como de pavimentos, paredes, techos y carpinterías interiores en edificios de nivel 1, BIC, BIP y primera crujía de la edificación en el nivel 2. En estos elementos se indicarán los materiales que se conservan, los que se reparan y los que se sustituyen. *Referencia al Anexo II, Ejemplo nº 5.2*
- Alzado del tramo de calle del estado reformado en actuaciones donde se modifiquen las fachadas y/o las cubiertas (obras de ampliación, sustitución, reestructuración, exteriores...). En los casos de ampliación también se aportarán secciones con colindantes o representaciones gráficas o volumétricas.
- En propuestas con revestimientos exteriores aislantes tipo SATE, planos de detalle del paramento tipo y encuentros con edificios colindantes, molduras, cornisas, aleros, elementos decorativos, jambas, dinteles, plantas bajas, etc.
- En el caso de introducir nuevos materiales, fichas técnicas de los mismos (acabados de fachadas, paneles fotovoltaicos, etc.)

#### NOTAS GENERALES:

- Para una mejor comprensión del proyecto por parte de las Comisiones de Patrimonio es recomendable presentar un anexo resumen con planos comparativos del estado original, actual y reformado.
- Se facilitan algunos enlaces web que ayudan en la búsqueda de antecedentes, así como el procedimiento de solicitud en el Archivo de Villa.
  - ✓ ARCHIVO DE VILLA: [Solicitud de consulta de expedientes urbanísticos archivados - SEDE ELECTRÓNICA](#)
  - ✓ MEMORIA DE MADRID: [memoriademadrid | Inicio](#)
  - ✓ MÁQUETA DE LEÓN GIL DE PALACIO (1830): [MADRID DE 1830, DESDE EL AIRE](#)
  - ✓ ARCHIVOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID: [Bienvenido a los Archivos de la Comunidad de Madrid - Archivos de la Comunidad de Madrid](#)
  - ✓ BIBLIOTECA DIGITAL HISPÁNICA: [Biblioteca Nacional de España - Biblioteca Digital Hispánica \(BDH\)](#)
  - ✓ FOTOTECA DEL MINISTERIO DE CULTURA: [Fototeca del Instituto del Patrimonio Cultural de España](#)
  - ✓ ACCESO A EXPEDIENTES DE VISADO DEL COAM: [SOLICITUD DE ACCESO A EXPEDIENTES DE VISADO - COAM](#)
  - ✓ GUÍA DE ARQUITECTURA DE MADRID: [COAM - Guia de Madrid](#) Se pueden ver los números de firma del Archivo de Villa.
  - ✓ INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL: [Catálogo de metadatos de la Infraestructura de Datos Espaciales de España - CNIG en nombre del Consejo Superior Geográfico](#)
  - ✓ OTROS ARCHIVOS ESPECÍFICOS: Fundaciones de arquitectos, archivos de administraciones públicas, archivos eclesiásticos, etc.
- Criterios aprobados por las Comisiones de Patrimonio:  
[Criterios Generales de la CPPHAN - SEDE ELECTRÓNICA](#)  
[Criterios Técnicos Generales de la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el Municipio de Madrid. - Portal de Transparencia](#)



RES/314/2024 de 5 de marzo de 2024 del Director General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español relativa a la autorización mediante resolución directa de determinadas intervenciones en inmuebles sin catalogación urbanística ubicados en el municipio de Madrid.

## 4.2 MODIFICACIONES DE LICENCIAS

La documentación que se deberá presentar:

- En la memoria se describirán las modificaciones que se realizan, relacionando cada modificación realizada con un tipo de obra de las NNUU, con objeto del tributo de la Tasa de Prestación de Servicios Urbanísticos. *“Las modificaciones de licencias, de declaraciones responsables o de cualquier otro acto de control se considerarán, a efectos de esta tasa, como nuevos actos, que tributarán conforme a las tarifas correspondientes al tipo de actuación autorizada y a la superficie, en su caso, afectada por la misma”.*
- Justificación, en su caso, de la variación del presupuesto.
- Se incluirán planos comparativos entre la actuación pretendida y la licencia concedida.
- Los planos que se incluyan serán únicamente los que hayan sido modificados, en los que se señalará los cambios que se han producido de forma clara.

## 4.3 ACTIVIDADES

En los casos de nueva implantación o modificación de actividades, se realizará una descripción detallada de la actividad, y se incluirán:

- En todas las actividades se incluirá:
  - Relación de instalaciones y maquinaria que tengan una incidencia medioambiental, de seguridad, etc.
  - Sistemas centralizados de instalaciones. y/o demás características técnicas imprescindibles.
  - Descripción de la actividad según el uso, clase, categoría, tipo, según las Normas Urbanísticas.
- En el caso de actividades sujetas a la ley de espectáculos, justificación de la Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones y su modificación Decreto 40/2019, de 30 de abril.
  - Se indicará el epígrafe de la actividad de la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR) declarada o solicitada conforme el Decreto 40/2019, de 30 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones (BOCAM 7 de mayo de 2019).
  - Horario de funcionamiento: Indicar el horario de funcionamiento para la actividad LEPAR. Según la orden, de 21 de abril de 2022, del Consejo de Gobierno, Justicia e Interior, por la que se establece el régimen relativo a los horarios de los locales de espectáculos públicos y actividades recreativas, así como de otros establecimientos abiertos al público. (BOCM 101, 29 de abril del 2022)
  - En el caso de situarse la actividad en una zona de protección acústica especial, o Zona protección acústica, justificación del cumplimiento del plan zonal de las mismas.
- En el caso de actividades de uso industrial, justificación de RSCIEI.
- En actividades sometidas a Evaluación Ambiental, la documentación necesaria para poder solicitar y emitirse el informe de evaluación ambiental de actividades
- Para el caso de infraestructuras se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística y sectorial correspondiente.



#### 4.4 ACTIVIDADES TEMPORALES

Se engloban dentro de este apartado las Licencias para actividades temporales reguladas en el artículo 58 de la OLDRUAM.

Para los expedientes que son tramitados en la Dirección General de la Edificación será de aplicación la *“Instrucciones para la tramitación de solicitudes de licencias del artículo 58.7 de la ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, para actividades temporales en recintos o espacios abiertos, públicos o privados, que requieran de la instalación de elementos eventuales, portátiles o desmontables”*.

En los casos que la actuación pretendida esté incluida en el ámbito de aplicación de CTE, el proyecto podría contener la documentación recomendada descrita en el apartado 3 de esta guía.

#### 4.5 DESTINO TRANSITORIO DE SOLARES

Se engloban dentro de este apartado los terrenos que tengan la consideración de solar, que podrán admitirse, transitoriamente y de forma justificada, los destinos establecidos en el artículo 2.2.7 de las NNUU.

En los casos que la actuación pretendida esté incluida en el ámbito de aplicación de CTE, el proyecto podría contener la documentación recomendada descrita en el apartado 3 de esta guía.

#### 4.6 ACTIVIDADES PROVISIONALES

Se engloban dentro de este apartado los usos, construcciones, edificaciones e instalaciones de carácter provisional regulados por el artículo 20-1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En los casos que la actuación pretendida esté incluida en el ámbito de aplicación de CTE, el proyecto podría contener la documentación recomendada descrita en el apartado 3 de esta guía.

#### 4.7 LICENCIAS BÁSICAS

Las licencias básicas se podrán solicitar para obras de nueva planta, sustitución y/o reestructuración total, conforme se describe en el art.44 de la OLDRUAM. A la documentación desarrollada en el apartado 3 de esta guía se le añadirá: *“el proyecto básico se especificará, de manera separada, el cumplimiento de los requisitos esenciales previstos en el anexo VIII”*.

#### 4.8 POR PARTES AUTÓNOMAS

En aquellas actuaciones que se desarrollen por fases, se complementará la documentación anteriormente descrita con:

- Programación temporal de las fases de la ejecución de las obras, debiendo desglosar de forma suficiente el programa y detallando a nivel adecuado las actuaciones incluidas en cada una de las fases y la duración de la misma.
- En caso de solicitar autorizaciones parciales de funcionamiento, dicho programa deberá justificar adecuadamente que las actuaciones cumplen las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación. Se desglosará pormenorizadamente las zonas que serán susceptibles de uso y aquéllas en las que se continuarán efectuando obras, justificando que la autorización parcial no perjudica a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total, ni éstas a la actividad.
- Cumplimiento de la normativa en cada una de las fases:



- Urbanística: justificación de las dotaciones obligatorias.
- Justificación de la Seguridad de utilización y Accesibilidad: DB SUA.
- Justificación de la Seguridad de incendios: DB SI.

Para el cumplimiento de las condiciones de autonomía, independencia y diferenciación, así como la seguridad de las obras, se entenderán lo siguiente:

- Diferenciación: como algo distinto o separado del todo en el que se integra. Se justificará entre otros, las medidas para separar físicamente las fases de obra.
- Independencia: como algo que no depende de nada para su propio funcionamiento ni condicionar, en consecuencia, el funcionamiento del resto. Se justificará entre otros, la garantía de accesos diferenciados para obra y usuarios.
- Autonomía: todo aquello que es susceptible de funcionar por cuenta propia. Se justificará entre otros, que las instalaciones de electricidad, agua, saneamiento, telecomunicaciones, PCI, etc. funcionan en la fase 1 sin depender de la fase 2, etc.

Se tendrá en cuenta que se deberá adecuar en la primera fase de obra el acceso a todas las acometidas definitivas, ya que los servicios de primera ocupación del Ayuntamiento necesitarán acceder a estas zonas.



## 5 TERMINOLOGÍA

A continuación, se ofrece una selección de términos clave que aparecen en esta guía, con el fin de facilitar su comprensión. Para definiciones normativas completas, deberá consultarse directamente el texto vigente de las normativas:

- Requisitos básicos: se establecen en el artículo 3 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación: relativos a la funcionalidad, seguridad y habitabilidad.
- Exigencias básicas: establecidas en el Capítulo 3 del CTE Parte I: Seguridad estructural (SE), Seguridad en caso de incendio (SI), Seguridad de utilización y accesibilidad (SUA), Salubridad (HS), Protección frente al ruido (HR) y Ahorro de energía (HE).
- Superficie construida: A los efectos de las NN.UU., define en el art.6.5.2 bis: la superficie construida por planta es la comprendida dentro del perímetro de la planta considerada, siendo la superficie construida total del edificio la suma de la superficie construida de todas las plantas que lo constituyen, incluyendo en ésta la superficie de los espacios bajo cubierta cuando tengan posibilidad de utilización.
- Volumen construido: A los efectos de las NN.UU., define en el art.6.6.3 bis: Es el definido por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.
- Construcciones por encima de la altura: son aquellas construcciones que se sitúan por encima de la última planta de piso, altura de cornisa/coronación o altura máxima total, que quedan establecidas en el artículo 6.6.11 de las NN.UU.
- Plantas: las NN.UU. en su artículo 6.6.15 considera los siguientes tipos en función de su posición en el edificio: planta baja, planta baja porticada, planta inferior a la baja, planta enteramente subterránea, planta de piso, entreplanta, entrepiso, planta bajo cubierta, ático y torreón
- Tipologías edificatorias: las NN.UU. diferencian en su artículo 6.6.17 las diferentes tipologías edificatorias: aislada o en bloque abierto, manzana cerrada o entre medianeras, agrupada en hilera o adosada, pareada, en parque industrial y en industria tradicional.
- Edificio existente: Tienen la consideración de edificio existente conforme el artículo 6.6.18 de las NN.UU.:
  - a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
  - b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
  - c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección del patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- Características morfológicas: A los efectos de las NN.UU., define en el art.1.4.8-2: Es la volumetría general del edificio, la disposición y forma de sus accesos, patios y comunicaciones verticales, la articulación de sus espacios comunes, la configuración de la estructura general, así como la configuración exterior de sus fachadas y cubierta.
- Superficie afectada en relación con la superficie construida total del edificio en obras de restructuración: A los efectos de las NN.UU., define en el art.1.4.8-3.b)iii): Es la superficie directamente alterada por las obras en losas y forjados y, cuando se actúe sobre elementos verticales resistentes, la superficie de forjado que cargue sobre ellos.



## 6 REFERENCIA A NORMATIVA

A efectos de la elaboración del proyecto técnico y su adecuada justificación en el marco de la normativa vigente, se han tenido en cuenta las siguientes disposiciones, agrupadas por su ámbito de aplicación:

### Normativa estatal:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), y sus Documentos Básicos:
  - CTE DB SUA: Seguridad de utilización y accesibilidad.
  - CTE DB SI: Seguridad en caso de incendio.
  - CTE DB HE: Ahorro de energía.
  - CTE DB HS: Salubridad.
  - CTE DB HR: Protección frente al ruido.
- Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (RSCIEI).

### Normativa autonómica

- Decreto 99/2024, de 30 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por el que se establecen los criterios técnicos e higiénico-sanitarios de las piscinas y parques acuáticos.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 17/1997, de 4 de julio, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (LEPAR).
- Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones.
- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

### Normativa municipal

- Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997, actualizadas a julio de 2025.
- Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (OLDRUAM).
- Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT).
- Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS).
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua (OGUEA).
- Ordenanza de Protección de la Salubridad Pública en la Ciudad de Madrid, de 28 de mayo de 2014 (OPSPCM).
- Ordenanza de Prevención de Incendios del Ayuntamiento de Madrid, de 28 de junio de 1993 (OPI).
- Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, de 30 de enero de 2009 (ORPE).
- Ordenanza 12/2022, de 20 de diciembre, de Limpieza de los Espacios Públicos, Gestión de Residuos y Economía Circular.
- Ordenanza sobre la Evaluación Ambiental de Actividades, de 27 de enero de 2005.
- Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública, de 31 de mayo de 2006.
- Pliego de Condiciones Técnicas Generales del Ayuntamiento de Madrid para Obras de Urbanización de 1999 y la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización de 2002, o documentos que los sustituyan.



**Normas técnicas de referencia**

- Norma UNE 157001: Criterios generales para la elaboración formal de los documentos que constituyen un proyecto técnico.
- Norma UNE 157601: Criterios generales para la elaboración de proyectos de actividades.



## ANEJOS

- EJEMPLO PLANTILLA DE EDIFICABILIDAD
- EJEMPLOS PRÁCTICOS Y RECOMENDACIONES
- PLANTILLA DE COMPROBACIONES