CRITERIO INTERNO DEL ORGANISMO AUTÓNOMO AGENCIA DE ACTIVIDADES Y LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN DEL ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD, RELATIVO A LA CORRESPONDENCIA TERMINOLÓGICA DE LAS OBRAS DEFINIDAS EN LAS NN.UU Y EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

1. OBJETO.

El objeto del presente documento es determinar, bajo la aplicación de un criterio único, la equivalencia de los tipos de obras establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) que precisan de un proyecto técnico de obras de edificación (PTOE), con los tipos de obras que se recogen en los artículos 1.4.8 a 1.4.10 bis) de las Normas urbanísticas (NN.UU) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOU), tras su modificación por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de noviembre de 2023, para los que se emplea una denominación distinta.

En este sentido, la Ordenanza de licencias y declaraciones responsables de urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid de 26 de abril de 2022 (OLDRUAM), en su artículo 34.1 establece, mediante remisión al Anexo I, qué obras deben ser tramitadas por el procedimiento de licencia. En concreto, el punto 1 del Anexo I se refiere a:

> *1. La realización de actos de uso del suelo y edificación que requieran proyecto técnico de obras de edificación de acuerdo con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

El PGOU, contiene en los artículos 1.4.8 a 1.4.10 bis) de las NN.UU una pormenorizada definición de cada uno de los tipos de obras que emplea posteriormente a lo largo de todo su artículo a efectos de establecer las concretas exigencias y determinaciones para cada una de ellas.

En la medida en que no existe una correspondencia terminológica exacta entre las definiciones de los tipos de obras de las NN.UU del PGOU y las que se emplean en el artículo.2.2 de la LOE, a efectos de considerar las que requieren PTOE, se hace preciso establecer una equivalencia entre los tipos de obras que permita aplicar de manera coherente e integrada ambas regulaciones y asegure un criterio único y común para ello, que favorezca la debida seguridad jurídica.

El presente documento se inserta en el ámbito de las Instrucciones y órdenes de servicio, definidas en el artículo 6 de la Ley 40/2015, reguladora del régimen jurídico del sector público (LRJSP), ya que se dicta con el fin de establecer los criterios de aplicación e interpretación internos en una determinada materia, que deben seguir los órganos municipales. Por tanto, tiene carácter exclusivamente interno, no posee naturaleza normativa ni altera el régimen jurídico establecido en la legislación vigente.

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

2. CORRESPONDENCIA TERMINOLÓGICA ENTRE LAS OBRAS DEFINIDAS EN EL ARTICULO.2.2 DE LA LOE Y LAS DEFINIDAS EN LAS NN.UU DEL PGOU.

La 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, entendiendo 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 artículo 2.2 de la LOE se incluirán los siguientes tipos de obras, empleando la terminología contenida en las NN.UU (Articulo.1.4.8 a 1.4.10 bis). La relación de actuaciones contenida en el presente criterio tiene carácter orientativo y ejemplificativo. La necesidad de PTOE deberá determinarse atendiendo a las características concretas de la actuación y a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la LOE.

A. *Obras de edificación de nueva construcción.*

En la terminología de la NN.UU corresponden las siguientes obras:

- Obras de nueva planta, sustitución, especiales (reconstrucción, recuperación tipológica), y obras de ampliación.

Se exceptúan, tal como se indica en el artículo.2.2. A, "*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, entendiendo como tales*:

a) *Las que tengan carácter de intervención total*, se incluirán:

- Exteriores cuando afecten a la totalidad de las fachadas y cubiertas del edificio.

- Consolidación general o total: en todos los casos.

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

- Acondicionamiento general o total: en el caso de redistribución interior mediante la modificación de espacios o locales existentes, con nuevas tabiquerías y apertura de huecos en elementos no resistentes, así como en el caso de acondicionamiento por refuerzo de la estructura portante, sin modificación de ésta, para garantizar los condiciones de seguridad, estabilidad y capacidad de sobrecarga según la normativa técnica vigente (en todo caso cuando implique el cambio del uso principal del edificio).

- Reestructuración general o total: en todos los casos.

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*:

• Reestructuración: escaleras y/o instalación de ascensores que afecten a la fachada exterior.

• Exteriores: Cuando afecten a más de una planta del edificio o superen el 25% de la superficie de las cubiertas. En particular cuando incluyan la modificación de las líneas compositivas del edificio (impostas, cornisas, organización, recercados, tamaño y ritmo de los huecos, salientes y vuelos autorizados por encima de planta baja), la sustitución de la carpintería del edificio en toda la fachada cuando se modifique el despiece existente, el acristalamiento del conjunto de las terrazas del edificio.

En todo caso: la instalación de marquesinas, la instalación de rótulos en coronación de edificios, la realización de pantallas acústicas y encapsulamiento de instalaciones cuando sobrepasen la altura de los petos de protección.

Las obras dirigidas a la mejora de las condiciones de habitabilidad, de protección al ruido, de eficiencia energética y de aislamiento térmico, como el Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE), únicamente cuando se modifiquen las líneas compositivas de las fachadas enunciadas en el anterior párrafo o se cambie el color de la fachada.

2) *Volumetría:*

•Obras de ampliación, 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.)
•Obras de reconfiguración.

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

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.

• Acondicionamiento cuando se trate de refuerzo de la estructura portante, sin modificación de ésta, para garantizar las condiciones de seguridad, estabilidad y capacidad de sobrecarga según la normativa técnica vigente salvo el acondicionamiento en un local o vivienda o que afecte a una superficie inferior al 25% de la superficie del edificio.

• Reestructuración: parcial e instalación de piscinas en cubiertas o sobre un forjado del edificio.

4) *Tengan por objeto cambiar el uso característico del edificio*:

• Con cualquier actuación 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 catalogados o no catalogados incluidos en ámbitos de protección, además de las indicadas en los apartados A y B anteriores, requerirán proyecto LOE las siguientes:

a) *Obras que tengan el carácter de **intervención total**:*

- Restauración o restitución tipológica cuando tengan carácter general.
- Reconstrucción.
- Recuperación Tipológica cuando se trate de nueva edificación.
- Conservación cuando tenga carácter general.
- Demolición total

En el caso de edificios no catalogados dentro de ámbitos protegidos no requerirán proyecto LOE las obras de conservación general, siempre que no supongan modificación de materiales y colores originales de fachadas y cubiertas.

b) *Otras de **carácter parcial** que afecten a los elementos o partes objeto de protección:*
En este apartado se ha tenido en cuenta que los edificios BIC, BIP y los catalogados con los niveles 1 y 2 están protegidos en su conjunto, de acuerdo con el artículo 4.3.4 de las NN.UU del PGOU, también se tienen en cuenta las áreas y elementos protegidos a las que afecten las actuaciones (áreas y elementos de restauración obligatoria, áreas y elementos protegidas, áreas y elementos de protección auxiliar y zonas no protegidas definidas en el Plano de

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

Análisis de la Edificación). Además, las excepciones que se indican se admiten por entender que tienen un carácter puntual y no parcial sobre el elemento protegido.

Las obras dentro de este apartado son las siguientes:

- **Edificios BIC, BIP y los catalogados con los niveles 1**: todas, excepto las obras de conservación y mantenimiento que no cambien el material y/o el color original.
- **En los catalogados niveles 2 y 3**:
  - Todas las que afecten a áreas y elementos de restauración obligatoria (trama naranja), excepto:
    - Conservación sin cambiar el material y/o el color original.
    - Instalación o sustitución de muestras, banderines, cierres, capialzados, toldos y carpinterías en locales de planta baja o **inferiores a la baja**, en locales que tengan los huecos con su configuración original.
    - Eliminación de impactos negativos puntuales en fachadas y cubiertas tales como máquinas de aire acondicionado, cableados y muestras.
  - Todas las que afecten a áreas y elementos protegidas (trama amarilla), excepto:
    - Conservación sin cambiar el material y/o color.
    - Instalación o sustitución de muestras, banderines, cierres, capialzados, toldos y carpinterías en locales de planta baja **y/o inferiores a la baja**
    - Eliminación de impactos negativos puntuales en fachadas y cubiertas tales como máquinas de aire acondicionado, cableados y muestras.
    - Acondicionamiento de un sólo local o una sola vivienda situados en planta baja, inferiores a la baja **y/o** primera, siempre que en el proyecto original no estuviera definida la distribución interior de los espacios.
  - Todas las que afecten a áreas y **elementos de protección auxiliar** (trama blanca), excepto:
    - Conservación.
    - Instalación o sustitución de muestras, banderines, cierres, capialzados, toldos y carpinterías en locales de planta baja, inferiores a la baja y planta 1ª.

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do
Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

- Eliminación de impactos negativos puntuales en fachadas y cubiertas tales como máquinas de aire acondicionado, cableados y muestras.
- Consolidación puntual.
- Acondicionamiento parcial a excepción de refuerzo estructural que se aplica el criterio del apartado B)
- Reestructuración puntual.

- **En los establecimientos comerciales protegidos:** Todas las que afecten a los elementos protegidos del local de acuerdo con la ficha de cada uno de ellos que figura en el Catálogo de establecimiento comerciales, excepto**:**
  - Conservación sin cambiar material y/o color original.
  - Eliminación de impactos negativos puntuales en fachadas tales como máquinas de aire acondicionado, toldos, cableados y muestras.

En el resto de los elementos del local que no están protegidos, se aplicaran los criterios que se han establecido para los edificios en los que se sitúa el local.

Otras consideraciones:

El apartado 3 del Anexo I de la OLDRUAM está incluido en lo regulado en este apartado c) del artículo 2.2. de la LOE, ya que la alteración o modificación parcial de elementos o partes de protección de edificios catalogados requieren proyecto LOE.

Las actuaciones sobre edificios catalogados o no catalogados, pero incluidos en ámbitos con protección patrimonial o ambiental, están sometidos a dictamen de la comisión correspondiente de patrimonio, independientemente del título habilitante que necesiten para su ejecución (todo ello, sin perjuicio de las exenciones conforme a los criterios de la CCPHAN. No hay exenciones para la CLPH que, en todo caso, requieren de autorización previa).

La referencia en estos criterios a edificios BIC, BIP o edificios catalogados de nivel 1, 2 o 3, se entiende respecto a todos los elementos incluidos en la parcela urbanística (edificio principal, ampliaciones, construcciones anexas, jardines, tapias, elementos ornamentales, depósitos, canalizaciones, etc.).

En las parcelas de los edificios de nivel 2 y 3 se distingue respecto a los distintos grados de protección de los diferentes elementos del plano de análisis de la edificación (trama naranja, amarilla, blanca), la afección o no al elemento protegido y por tanto la necesidad o no de PTOE.

Información de Firmantes del Documento

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT

MADRID

3 CLÁUSULA FINAL DE INTERPRETACIÓN

Los presentes criterios tienen carácter meramente interpretativo y orientador, careciendo de valor exhaustivo o limitativo. En todo caso, prevalecerá siempre lo dispuesto en la LOE.

En los supuestos en que puedan surgir dudas sobre la clasificación o encaje de una actuación, se atenderá preferentemente al alcance real, entidad y efectos materiales de la intervención proyectada, con independencia de su denominación formal.

Los ejemplos incluidos en estos criterios tienen carácter ilustrativo y no agotan la casuística posible. En consecuencia, cuando concurran circunstancias técnicas, constructivas, funcionales o jurídicas singulares debidamente justificadas, los servicios técnicos competentes podrán motivar fundadamente soluciones interpretativas distintas, siempre de conformidad con la normativa vigente y con los principios que inspiran estos criterios.

(Firmado electrónicamente)
EL GERENTE DE LA AGENCIA DE ACTIVIDADES
Ricardo Galeote Lago

(Firmado electrónicamente)
EL DIRECTOR GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
Juan Carlos Alvarez Rodriguez

Información de Firmantes del Documento

MADRID

RICARDO GALEOTE LAGO - GERENTE
JUAN CARLOS ALVAREZ RODRIGUEZ - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servint.madrid.es/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 13/07/2026 13:48:37
Fecha Firma: 13/07/2026 14:39:44
CSV : CF4UWKO4SJ7NSWLT