

## QUIERO REALIZAR UNA OBRA EN MI VIVIENDA, ¿HACE FALTA SOLICITAR LICENCIA O PRESENTAR UNA DECLARACIÓN RESPONSABLE EN EL AYUNTAMIENTO?

1. **NO, no debe solicitar licencia ni declaración responsable** en caso de que dicha obra encaje en los supuestos recogidos en el artículo 6 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Obra y Apertura de Establecimiento para el Ejercicio de Actividades Económicas:
  - a) “Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios que hayan sido incluidas en proyectos de reparcelación.
  - b) La demolición de construcciones declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas.
  - c) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización.
  - d) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución.
  - e) Cuando las actuaciones urbanísticas sean promovidas por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte en su propio término municipal, el acuerdo municipal que las autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicios de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
  - f) Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial o la de ordenación del territorio.
  - g) Actuaciones consistentes en la conservación exterior de las edificaciones y de sus instalaciones, siempre y cuando no estén protegidos arquitectónicamente y no sea necesario invadir el espacio público, consistentes en:
    - Limpieza y repintado de acabados exteriores de una sola vivienda.
    - Limpieza y repintado de acabados exteriores de inmuebles que afecten a superficies construidas inferiores a 300 m<sup>2</sup> y se trate de elementos comunes de viviendas o de inmuebles de uso diferente a vivienda.
    - La reparación de revestimientos, tales como: desconchones de enfoscados puntuales, piezas de aplacados sueltas, goteras, renovación de solado en terrazas, renovación de tejas u otros acabados en cubiertas... salvo que sea necesario ocupar vía pública con elementos auxiliares de construcción como andamios, camiones grúa...
    - Limpieza para el mantenimiento de cubiertas de vivienda unifamiliar.
    - Limpieza para mantenimiento de cubiertas de inmuebles de viviendas multifamiliares o inmuebles de uso diferente de vivienda,

en ambos casos siempre y cuando afecten a superficies inferiores de 300m<sup>2</sup>.

- Reparación de instalaciones propias de parcela privada de una sola vivienda.
  - Reparación de instalaciones de parcela de zonas comunes de viviendas o inmuebles de uso diferente a vivienda, en ambos casos siempre y cuando afecten a un área menor de 300 m<sup>2</sup>. Entendiendo como tales los elementos propios de una instalación de fontanería, electricidad, gas, etc... como tuberías, cableados...
- h) Actuaciones de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de una sola vivienda como solados, alicatados, yesos, pinturas,... siempre y cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias, así como pequeños cambios de tabiquería que no afecten a la configuración interior de la distribución de la vivienda sin eliminar ni crear nuevas estancias, ni a la estructura del edificio.
- i) Actuaciones de conservación consistentes en la sustitución de acabados interiores de zonas comunes de viviendas e inmuebles con uso diferente a vivienda cuya superficie útil afectada por la actuación sea inferior a 300 m<sup>2</sup>, como solados, alicatados, yesos, pinturas,... cuando no estén protegidos arquitectónicamente, así como la sustitución de las instalaciones propias.
- j) Limpieza y siega de parcelas sin movimiento de tierra, para eliminación de malas hierbas y residuos que no afecten al arbolado existente y que afecten a un área menor de 4.000 m<sup>2</sup>.
- k) Formación de Jardines (plantaciones, creación de alcorques, jardineras, solados...), de las parcelas que no requieran realizar movimientos de tierra ni tala de arbolado y que afecten a un área menor de 1.000 m<sup>2</sup>.
- l) Colocación de toldos y rejas que no invadan el espacio público de paso.
- m) Colocación de pérgolas desmontables que no invadan el espacio público de paso cuya superficie en planta no supere 50 m<sup>2</sup>.
- n) Instalación de electrodomésticos de aire acondicionado y carcasas para su ocultación en viviendas que no que no vuelen sobre el espacio público.
- o) Renovación de carpinterías exteriores existentes por otras del mismo tamaño.
- p) Estudios Geotécnicos en parcelas privadas y catas para elaborar proyectos (siempre que no conlleven movimientos de tierra con alturas superiores a 1,00 m).
- q) Elementos auxiliares de las parcelas para: almacenes de jardinería o similar, perreras, leñeras, juegos de niños, barbacoas, cenadores,... siempre y cuando su superficie sea inferior a 6,00 m<sup>2</sup> y sean fácilmente

desmontables. En caso de elementos que computen edificabilidad, la superficie de 6,00 m<sup>2</sup> será referida a este parámetro.

- r) Obras y medidas provisionales con carácter de urgencia, que surjan para evitar situaciones de peligro generadas por deficiencia en la edificación o urbanización o que pretendan restablecer el suministro de algún servicio, que en cualquier caso estarán sometidas al control municipal en la forma indicada en el artículo 24 de esta Ordenanza.
- s) Obras auxiliares para la construcción ya recogidas en los estudios de seguridad y salud, salvo las que ocupen espacio público y las grúas.

Todo ello, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte respecto a retranqueos, distancias, alturas, etc., que las edificaciones auxiliares, instalaciones y elementos deban cumplir, así como contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes.

Del mismo modo, no será necesaria licencia para la ejecución de obras, el ejercicio de actividades, así como la implantación o modificación de una de las actividades incluidas en el anexo de la Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid, que se sujetarán al procedimiento de declaración responsable en los términos previstos en dicha Ley. No obstante este régimen de inexigibilidad de licencia no será de aplicación a las actuaciones sobre inmuebles declarados como bienes de interés cultural con declaración individualizada, a los bienes incluidos a título individual en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, así como a los inmuebles catalogados dentro del régimen de máxima protección en el planeamiento urbanístico aplicable, parcelas con algún grado de protección, salvo que en los mismos ya se viniera desarrollando alguna actividad de las recogidas en el apartado anterior, siempre y cuando no se afecten los elementos protegidos.

Las actuaciones que superen los límites establecidos deberán tramitar la correspondiente licencia.

**2. Sí, debe presentar una declaración responsable urbanística** en el Registro General en caso de tratarse de una de las clases de obras recogidas en el artículo 26 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Obra y Apertura de Establecimiento para el Ejercicio de Actividades Económicas:

- 1. Actuaciones de escasa entidad:
  - Obras de conservación exteriores tales como limpieza y repintado de acabados exteriores, reparación puntual de revestimientos,

limpieza para el mantenimiento de cubiertas, sustitución de las instalaciones propias de parcela.

- Obras de conservación interior consistentes en la sustitución de acabados interiores:
  - Limpieza y siega de parcelas.
  - Formación de jardines de las parcelas.
  - Colocación de pérgolas desmontables.
  - Mobiliario portátil de las parcelas.

## 2. Obras menores de urbanización:

- Movimientos de tierras superficiales, en el interior de las parcelas urbanas o en suelo no urbanizable, que no afecten a la topografía de sus límites, ni comporten incidencia visual, ni problemas de escorrentías a las fincas colindantes, ni por supuesto afecten a elementos arbolados o vegetales, y que además no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
- Desbroces de parcelas, calles y caminos (entendiendo por desbroce la retirada de los primeros 25 centímetros de capa vegetal).
- Vaciados de terrenos que no comporten riesgos por su altura o profundidad y cumplan las condiciones señaladas para los movimientos de tierra.
- Calas: acometidas a parcelas de los diferentes servicios, mejoras o modificaciones puntuales en las redes de infraestructuras, que no afecten a su seguridad a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- Construcción y reparación de vados en las aceras.
- Colocación de rótulos, carteles, banderines y anuncios luminosos, con la acreditación de su escasa incidencia paisajística o de la imagen urbana, y con las autorizaciones de los colindantes cuando pueda afectar la iluminación o a usuarios diferentes del solicitante. En el caso de llevar aparejada una actividad, será en este expediente en donde se autorice.
- Talas de árboles, cuando se acredite su escasa incidencia medioambiental, y previas las autorizaciones que el Ayuntamiento considere necesarias de los organismos con competencia ambiental. Se entenderán de escasa incidencia medioambiental aquellas talas que afecten a árboles que no se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de

Madrid. Aquellas talas que se encuentren dentro de este ámbito se tramitarán por el procedimiento de autorización previa.

- Instalación de cabinas telefónicas, buzones y mobiliario urbano, si bien exigirán la justificación de la armonización medioambiental pertinente, ya sea en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

### 3. Obras menores de instalaciones singulares:

- Quioscos, cuando su superficie sea inferior a 15 m<sup>2</sup>, y tengan características de edificación desmontable.
- Carpas, siempre y cuando se monten con carácter provisional para un plazo no superior a quince días.
- Colocación de casetas de publicidad y venta de promociones inmobiliarias con licencia de obras solicitada, siempre y cuando se acredite la titularidad o autorización del titular del suelo, y no superen una superficie de 150 m<sup>2</sup>. El plazo para su instalación tendrá la misma vigencia que la de la obra que anuncien.
- Con fines provisionales y excepcionales tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar otras casetas de publicidad y venta, circunscritas al tiempo que dure el acontecimiento.
- Carteles y anuncios publicitarios, con las limitaciones de protección que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte o normativa que lo sustituya.

### 4. Obras menores complementarias y edificaciones auxiliares de escasa entidad:

- Toldos de Estacionamientos, siempre y cuando tengan una terminación en material de brezo o similar en las edificaciones unifamiliares, o con materiales que acrediten su adecuación ambiental en el resto de los supuestos y se realicen con elementos estructurales ligeros. No se autorizarán cuando el elemento en cualquiera de sus puntos, supere la altura máxima del cerramiento autorizado en el punto más desfavorable con respecto al nivel del terreno natural, y tenga una superficie superior a 25 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones y pistas deportivas y de juegos, siempre y cuando sean descubiertas.
- Instalaciones de juego de niños.
- Muros de contención, siempre y cuando no contengan tierras en más de 1,00 m y no den frente a la vía pública.

- Casetas de vigilancia o herramientas, perreras, leñeras y almacenes, siempre y cuando su superficie sea inferior a 10 m<sup>2</sup>. – Cerramientos de parcela.
- Piscinas y estanques de viviendas de uso no colectivo ni público. (Las que no estén en vivienda o sean de uso colectivo o público deberán tramitarse por el procedimiento ordinario).
- Pistas deportivas auxiliares de uso no colectivo ni público. (Las que no estén en vivienda o sean de uso colectivo o público deberán tramitarse por el procedimiento ordinario).

5. Obras menores en el exterior de las edificaciones:

- Modificación de aleros.
- Colocación de remates e instalaciones.
- Reparación de cubiertas, que no afecten a elementos estructurales.
- Modificación de huecos y carpinterías exteriores, siempre y cuando tengan carácter puntual.
- Reparación, sustitución o modificación de acabados exteriores.
- Colocación de anuncios, rótulos, banderines, muestras, carteles. En aquellas que puedan afectar a la seguridad vial, o se sitúen en la cubierta de las edificaciones, se podrá solicitar documentación técnica suscrita por técnico competente según las características de las obras.
- Rejas y toldos que invadan el espacio público.
- Colocación de postes de todo tipo.

6. Obras menores en el interior de los edificios:

- Distribuciones de tabiquería.
- Apertura de huecos y escaleras de escasa entidad.

7. Obras menores de instalaciones auxiliares para la construcción:

- Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
- Colocación de andamios, cuando estén en vía pública requerirán el proyecto correspondiente y dirección facultativa suscrito por el técnico responsable.
- Instalación, colocación y construcción de barracas provisionales de obra o caracolas.
- Ejecución pozos y sondeos de explotación.
- Ocupación del espacio público.
- Grúas, este caso se presentará proyecto técnico visado, así como la documentación específica.

8. Obras de acondicionamiento de local en bruto que no lleven aparejada actividad: se entenderán incluidas aquellas actuaciones cuya finalidad sea dotar al local de un mejor acabado que lo haga más atractivo al mercado inmobiliario y que no impliquen vinculación alguna con el ejercicio de una actividad en cuyo caso deberían tramitarse por el procedimiento que corresponda de actividad.
  
9. Cuando para las anteriores actuaciones se tenga la necesidad de instalación de contenedores u otros elementos auxiliares (camiones grúa, camiones para descarga de material que exceden de los espacios de plaza de aparcamiento...) en vía pública, se adjuntará a la solicitud de obras, la de ocupación de vía pública con declaración responsable, la liquidación correspondiente y el anexo de contenedor. La ocupación de vía pública se tramitará como parte de la actuación solicitada, pudiéndose realizar de acuerdo con la tramitación establecida en el presente procedimiento.  
Cuando para las actuaciones no precisadas de licencia se tenga la necesidad de instalación de contenedores u otros elementos auxiliares (camiones grúa, camiones para descarga de material que exceden de los espacios de plaza de aparcamiento...) en vía pública, se adjuntará a la solicitud de obras, la de ocupación de vía pública con declaración responsable, la liquidación correspondiente y el anexo de contenedor. La ocupación de vía pública se tramitará de acuerdo con la tramitación establecida en el presente procedimiento”.

Puede consultar el texto íntegro de la licencia en el siguiente enlace:  
[https://Ayuntamientoboadilladelmonte.org/sites/default/files/ordenanza\\_t.l.urb.bocm-20150715-28.pdf](https://Ayuntamientoboadilladelmonte.org/sites/default/files/ordenanza_t.l.urb.bocm-20150715-28.pdf)

3. **Sí, debe solicitar licencia en el Registro General para el resto de casos** no especificados en los artículos 6 y 26 de Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de Obra y Apertura de Establecimiento para el Ejercicio de Actividades Económicas.

Puede consultar la documentación necesaria para solicitar la licencia según el tipo de actividad que vaya a realizar aquí:  
<https://Ayuntamientoboadilladelmonte.org/licencias-urbanisticas-documentacion>