



GUÍA PRÁCTICA PARA ELABORAR Y COMPROBAR UN ESTUDIO DE REPERCUSIÓN POR IMPLANTACIÓN DE USOS (ERIU)

1. OBJETO.

El Estudio de repercusión por implantación de usos (en adelante ERIU) surge en la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NNUU), aprobada definitivamente el 8 de noviembre de 2023, como un instrumento de valoración que sustituye, en determinados supuestos, el control que se realizaba mediante los Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (en adelante PECUAU), los cuales, dado su carácter de instrumento de planeamiento, requerían unos plazos de tramitación que generaban innecesarios retrasos, y cuyo control en la práctica era redundante con el que realizaba en la autorización de la implantación de las actividades sujetas a ellos.

A tal efecto, la Sección segunda del Capítulo 5.2 “Evaluación Ambiental en el desarrollo del Plan”, ha pasado a denominarse “Estudio de repercusión por implantación de usos” recogiendo el objeto, aplicación y contenido de un ERIU en los artículos 5.2.2, 5.2.3 y 5.2.4, respectivamente.

Dado que se trata de un novedoso instrumento de control, se ha considerado necesario elaborar esta Guía, con la finalidad de facilitar la aplicación de las condiciones establecidas en el articulado de las NNUU a los agentes externos y a los servicios técnicos municipales.

Previamente a la redacción de esta Guía se han realizado supuestos prácticos, desarrollados sobre una serie de casos reales de implantación de actividades, que en su momento necesitaron la tramitación del correspondiente PECUAU.

2. SUPUESTOS EN LOS QUE ES EXIGIBLE.

En el artículo 5.2.2 de las NNUU se indican los dos supuestos que requieren la redacción de un ERIU con la finalidad de analizar y valorar la viabilidad de su implantación en función de la incidencia urbanística-ambiental en su ámbito, que son:

- a) **Los usos autorizables y autorizables especiales** establecidos directamente por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo de este.

En estos supuestos, la condición de uso autorizable podrá venir condicionada a un uso genéricamente, a una clase de uso, a una categoría o incluso a un tipo.

Por lo tanto, una vez validado el ERIU, este amparará la implantación de cualquier actividad que se encuentre dentro del uso, clase, categoría y en su caso tipo sobre el que se ha realizado el análisis.

- b) **Los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y Tipos regulados en el artículo 7.6.11**, que son:



i. Terciario Recreativo:

- En edificio exclusivo cuando su aforo sea superior a 400 personas (tipo IV)
- En la categoría i) salas de reunión, en edificio compartido con otros usos cuando su aforo sea superior a 175 personas (tipos III y IV)
- En el resto de las categorías, en edificio compartido con otros usos, cuando su aforo sea superior a 400 personas (tipo IV)

ii. Otros Servicios Terciarios:

- En edificio exclusivo cuando su aforo sea superior a 400 personas (tipo IV)
- En edificio compartido con otros usos cuando su aforo sea superior a 175 personas (tipos III y IV)

En estos supuestos la exigencia de ERIU surge no solo en función de la clase y categoría, sino además del tipo, que viene determinado por el aforo.

Por lo tanto, una vez validado el ERIU se podrán implantar aquellas actividades que, encontrándose dentro de la clase y categoría por la que la implantación adquiere el carácter de autorizable, además se encuentren por debajo del aforo máximo admitido en la horquilla del tipo correspondiente.

3. REDACTOR Y ÓRGANO DE CONTROL.

El ERIU deberá ser redactado y presentado por el solicitante y validado por el órgano competente para resolver sobre las licencias y declaraciones responsables urbanísticas, salvo que, tal y como prevé el artículo 5.2.3.3 de las NNUU, se incluya en la tramitación de un Plan Especial, en cuyo caso lo validará el órgano competente con la aprobación del Plan Especial.

A fin de que no se produzca una diferencia sustancial respecto de la situación de los locales implicados en el cálculo, entre la formulación del ERIU y la presentación de este no podrá transcurrir más de un mes.

4. TRAMITACIÓN.

Si la actuación a solicitar se encuentra entre los supuestos de declaración responsable de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (en adelante OLDRUAM), el ERIU se debe presentar previamente mediante una consulta urbanística especial, en los términos establecidos para las mismas en el artículo 15 de la OLDRUAM.

En el caso de que la actuación se solicite mediante licencia, el solicitante podrá optar por presentarlo previamente, de la misma forma indicada en el apartado anterior, o bien conjuntamente con la solicitud de licencia, en cuyo caso se resolverá con esta.

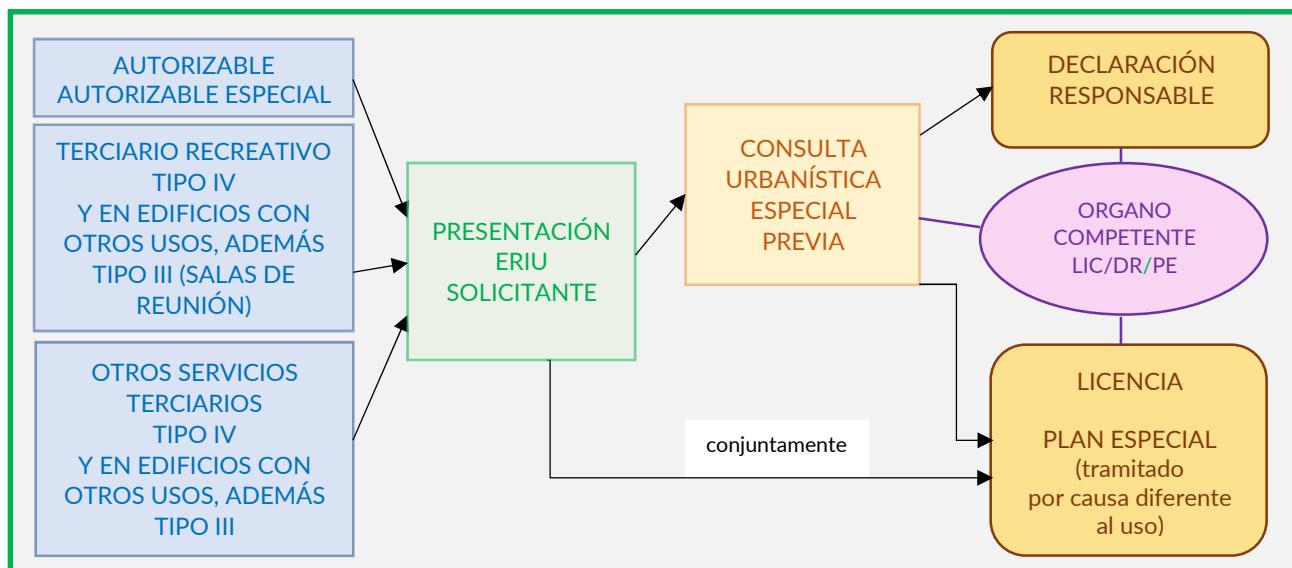


Septiembre 2025

Si la actuación requiriese, por alguna otra causa diferente, la redacción de un Plan Especial, en el mismo se realizará la oportuna valoración de la repercusión por implantación del uso, debiendo contener la documentación necesaria.

En caso de tramitar el ERIU en procedimiento independiente o conjuntamente con un Plan Especial, habrá que solicitar la licencia o presentar la declaración responsable en un plazo máximo de 2 años desde su validación o aprobación.

Estas condiciones de tramitación podrán desarrollarse y concretarse mediante Instrucción.



5. PUBLICACIÓN DE ERIU RESUELTOS.

Se publicará en el BOAM, con una periodicidad de 3 meses, la relación de ERIU resueltos en el periodo.

6. DOCUMENTACIÓN.

En el artículo 5.2.4 de las NNUU se desarrollan los requisitos mínimos que debe contener la documentación de un ERIU, tanto en lo referente a la delimitación del ámbito en estudio, las características del emplazamiento y su entorno urbano, descripción del uso propuesto, incidencia de éste, así como la documentación y los planos necesarios.

Con el fin de poder realizar un análisis adecuado, deberán considerarse los aspectos siguientes:



Septiembre 2025

- a) **Delimitación del ámbito de estudio.**
- b) **Características del emplazamiento y del entorno urbano:**
 - i. Uso cualificado y régimen de usos complementarios y alternativos del edificio.
 - ii. Usos existentes en el propio edificio y su cuantificación en superficie construida.
 - iii. Usos existentes en los edificios incluidos en el ámbito de análisis, cuantificando la superficie del uso cualificado y del resto de usos distintos del cualificado.
 - iv. Superficie construida de los usos preexistentes de la misma clase y categoría que el propuesto en el ámbito de estudio.
 - v. Características del viario y del espacio público circundante y su utilización por la población. Debiendo incluir sección del viario, ancho de aceras y carriles de circulación, así como itinerarios peatonales, ciclistas y vehiculares.
 - vi. Accesibilidad en transporte colectivo. A tal efecto, se considera necesario indicar la cobertura en el entorno de servicios de Metro, autobuses de la EMT, Renfe y BiciMAD.
- c) **Descripción del uso propuesto.** Se detallarán las características básicas de la clase y categoría del uso que puedan incidir sobre el ambiente urbano o desvirtuar las características del ámbito donde se localice, debiéndose especificar:
 - i. Tipo, clase o categoría del uso.
 - ii. Superficie construida estimada y superficie de la parcela.
 - iii. Ocupaciones previstas.
 - iv. Previsión de accesos peatonales al edificio.
 - v. Previsión de plazas de aparcamiento y ubicación de los accesos y salidas de estas respecto a la vía pública.
 - vi. Necesidad y reservas de espacios para operaciones de carga y descarga y reserva de suelo para las mismas.
- d) **Incidencia prevista por la incorporación del uso propuesto.**
 - i. Estudio de los efectos sobre el uso cualificado.
 - ii. Efectos en la diversidad de uso: comercio de proximidad, vivienda, actividades económicas y otros análogos.
 - iii. Efectos en el uso y funcionamiento de la ciudad: tránsito peatonal, accesibilidad universal, perspectiva de género, seguridad ciudadana, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros análogos.
 - iv. Incidencia sobre el tráfico y en la demanda de plazas de aparcamiento en la zona. Para los supuestos que requieran remitir la documentación para informe de los servicios competentes en materia de movilidad, será necesario detallar la dotación de plazas y accesos a los aparcamientos del edificio o local si los tuviera, e indicar la existencia de aparcamientos Públicos y de zona SER en su entorno. Asimismo, se deberá incorporar análisis de movilidad que evalúe el flujo de las personas y los vehículos como consecuencia de la nueva actividad, que incluya información sobre la ubicación y el medio de transporte que



utilizan los usuarios, que determinen los aspectos característicos de los diferentes modos de transporte.

e) **Planos:**

- i. Plano de situación sobre cartografía municipal a escala 1:2.000, señalando la finca objeto de estudio.
- ii. Plano de usos pormenorizados existentes en el ámbito de estudio.
- iii. Planos de planta y alzados que definan esquemáticamente los distintos usos del edificio y la situación de sus accesos peatonales y de vehículos. A efectos de valorar la afección de la actuación al tráfico rodado y peatonal, se aportarán planos en planta que incorporen las diferentes secciones de los viales en el entorno de la actividad que incluyan: anchos de las aceras y de carriles de circulación, número de carriles y sentidos de las calles, existencia de carriles BUS, pasos peatonales cercanos a la nueva actividad, paradas de transporte público y elementos existentes en las aceras.
- iv. Cuantos otros planos se consideren necesarios.

7. ÁMBITO DE ANÁLISIS.

Abarca un círculo de 250 m de diámetro con centro en el punto medio del lindero frontal de la parcela, y se considerarán todas las parcelas incluidas en manzanas interiores o secantes al mismo. Se deben excluir las parcelas dotacionales calificadas tanto públicas como privadas.

Si la parcela en la que se sitúa el edificio o local sobre el que se esté realizando el estudio tuviera más de un lindero frontal, se considerará, a efectos de lo indicado en el párrafo anterior, el de mayor longitud, y en el caso de ser iguales, el de la calle de mayor ancho.

8. VALORACIÓN DE LA REPERCUSIÓN.

La valoración planteada en el ERIU se debe limitar a la incidencia del uso, clase y categoría, y en su caso tipo, a implantar, pero no respecto a la actividad concreta, por lo que no debe de justificarse en el mismo el cumplimiento de condiciones normativas sectoriales ni medioambientales, ya que serán objeto de control en la licencia o declaración responsable, y en su caso, en los procedimientos de control ambiental. Asimismo, los informes y otras comprobaciones necesarias para la implantación de la actividad que puedan condicionar su viabilidad (patrimonio histórico, protección acústica, etc.), serán objeto de control en la licencia o declaración responsable, una vez que se defina la actividad concreta a desarrollar.

En el artículo 5.2.3 de las NNUU se establecen las condiciones de valoración de la implantación del uso planteado en su entorno urbano, considerando tanto la presión sobre el uso cualificado y la repercusión de los usos complementarios, como la afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.

Los elementos cuantitativos y cualitativos para valorar serán:



a) **Incidencia del uso propuesto:**

i. **Incidencia en el ámbito.** Para ello se establecen dos limitaciones a cumplir, incluyendo la superficie del uso propuesto:

- Que el uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u ordenanza particular a la que pertenece la parcela, aunque el uso principal de la parcela sea distinto, se mantenga al menos en un 50%.

Esta limitación no se aplica en aquellas parcelas ubicadas en ámbitos de uso cualificado residencial que alberguen edificios con uso principal distinto del residencial y propongan, mediante un ERIU, cambiar el uso de uno o varios locales, sin plantear el cambio de uso de la totalidad del edificio, de acuerdo con el Tema nº 370 del Acuerdo de 26 de noviembre de 2024 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Acta 2/2024.

- Que el porcentaje del uso, clase y categoría propuesto no supere el 25%

ii. **Incidencia en el edificio.** Cuando no se trate de un edificio exclusivo, además se establecen las siguientes limitaciones en el propio edificio, incluyendo la superficie del uso propuesto:

- Que los usos distintos del principal, cuando este sea el cualificado, no superen el 50%. Esta condición no se aplicará en los edificios con uso principal distinto del cualificado.
- Que la suma de los locales del mismo uso, clase y categoría del edificio no superen el 25%

Para la comprobación de todos los límites indicados, tanto los referentes a la incidencia en el ámbito, como en el edificio, no se considerará la superficie destinada a garaje aparcamiento dotacional que se disponga en todos los edificios incluidos en el ámbito. En la cuantificación de superficies se podrá utilizar el censo municipal de locales y la base de datos catastral.

En el caso de que en la parcela se disponga más de un edificio, esta incidencia se aplicará en la totalidad del conjunto edificatorio.

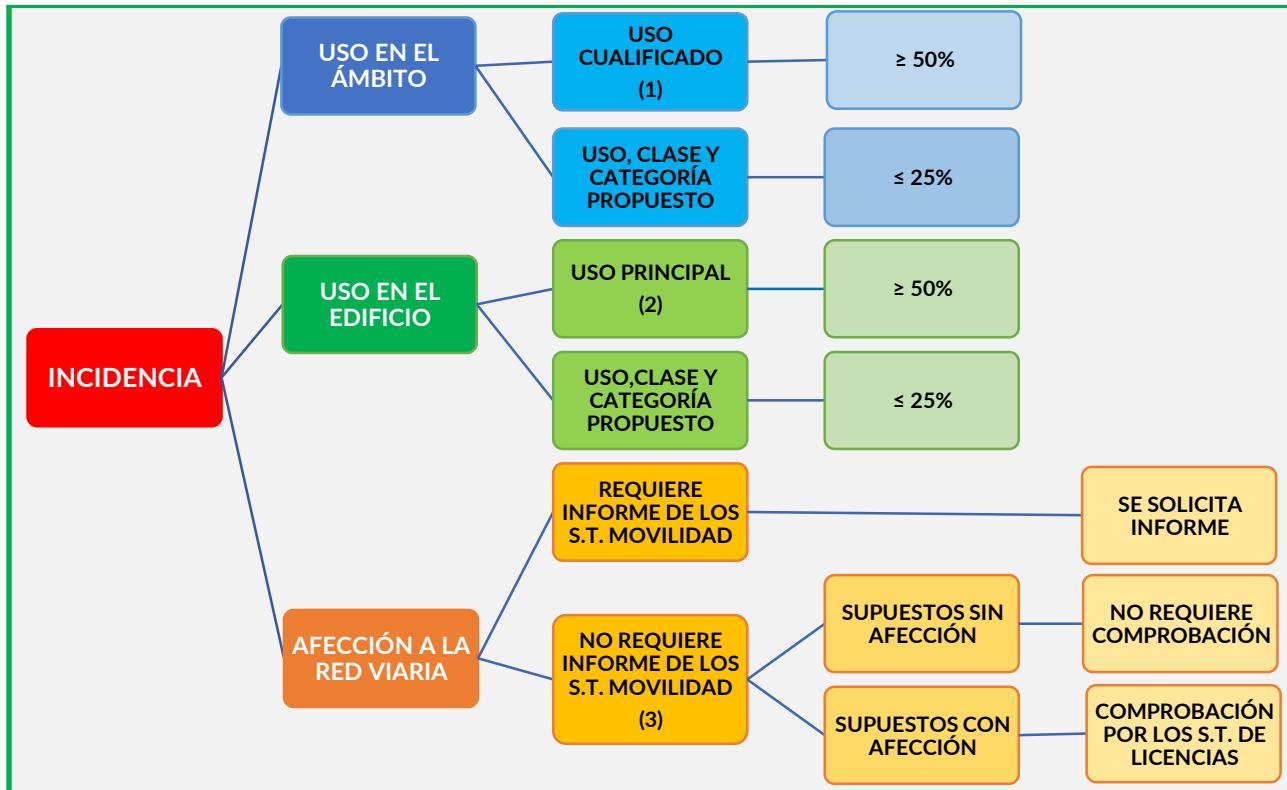
b) **Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.**

Se tendrá en cuenta la incidencia en el tráfico, la demanda de plazas de aparcamiento, accesibilidad al transporte colectivo, tránsito peatonal, accesibilidad, permeabilidad o aislamiento entre zonas y otros elementos similares. Esta valoración se realizará mediante informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad cuando se pretenda la implantación en edificio exclusivo y, en todo caso, en los supuestos contemplados en las NNUU, bien directamente o por remisión a alguna otra disposición.



A estos efectos se tendrá en cuenta la Guía práctica para la elaboración de estudios de Planificación de la Movilidad cuyo objeto es definir el contenido de los distintos estudios de movilidad necesarios, para que los servicios municipales competentes en materia de movilidad puedan emitir los informes que la legislación requiere en cada caso.

ESQUEMA RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE ERIU



- (1) *Uso cualificado correspondiente a la Norma Zonal u ordenanza particular a la que pertenece la parcela, aunque el uso principal del edificio sea distinto.*
- (2) *No aplica cuando el uso principal no sea el cualificado.*
- (3) *En el subapartado m del apartado siguiente, 9 “Metodología”, se indican unas pautas orientativas de actuación a efectos de la valoración de esta afección en estos supuestos.*

9. METODOLOGÍA.

Una vez indicada la regulación, documentación y parámetros básicos para la elaboración y comprobación de un ERIU, en este apartado se recoge, exclusivamente a título didáctico, el método a seguir, con los medios actuales, para la elaboración de un ERIU, independientemente de que se incorpore en el visor urbanístico una herramienta que unifique y agilice los pasos necesarios que se enumeran.

a) Datos de partida.



Septiembre 2025

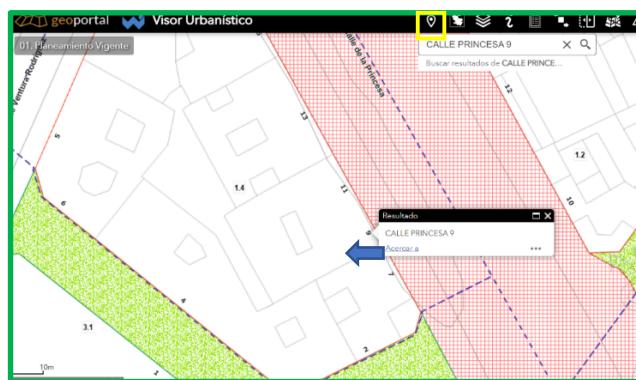
Para poder comprobar si se está dentro de los supuestos que requieren un ERIU para su implantación, y en caso de ser así realizar el estudio necesario para su elaboración, se necesitan como datos de partida:

- i. Dirección exacta en la que se pretende implantar la actividad propuesta, incluyendo calle, portal, planta y piso.
- ii. Superficie construida del local o edificio en el que se pretende implantar.
- iii. Descripción de la actividad, encuadrándola en el uso, clase y categoría de las NNUU.

En el caso que se desarrolla como ejemplo en esta Guía, se trata de un bar restaurante en planta baja y primera, con una superficie de 63,88 m² y un aforo de 200 personas, en la calle Princesa 9.

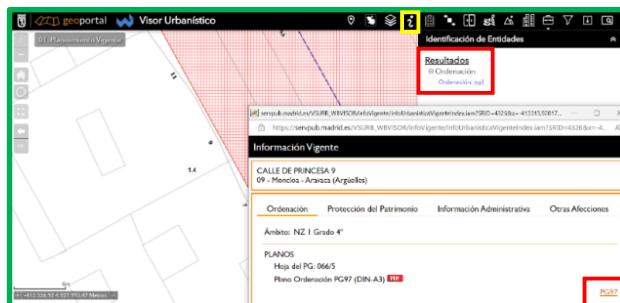
b) **Ubicación del edificio.** [Visor Urbanístico - Geoportal del Ayuntamiento de Madrid](#)

Se localiza la ubicación en el visor urbanístico, pulsando en el ícono de búsqueda, a fin de poder obtener los datos necesarios.



c) **Planeamiento de aplicación.**

Pulsar en el ícono de “identificación de entidades” y Clicar en la parcela, para obtener los datos la Norma Zonal o planeamiento de desarrollo de aplicación y pulsar en ícono de “PG97”





Septiembre 2025

Pulsar en “*Imprimir ficha*”, y se obtiene la ficha de condiciones urbanísticas.

Información PG97

CALLE DE PRINCESA 9
09 - Moncloa - Aravaca (Argüelles)

Ordenación Gestión Catálogo

Ámbito: NZ I Grado 4º

PLANOS

Hoja del PG: 066/5
Plano Ordenación PG97 (DIN-A3) [PDF](#)

[Imprimir Ficha](#) [Información Vigente](#)

FICHA TIPO: Ficha I-2000 (Plano Callejero)
FICHA ESPECIAL: Ficha I-1000 con (Plano de Análisis de la Edificación)

madrid.es | urbanismo, medio ambiente y movilidad | MADRID

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Este documento no sustituye a la Circular Urbanística contenida en la Ley del Suelo ya que únicamente resume, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la materia de referencia establece el nuevo P.G.O.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996, que delegó las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo dispuesto en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas de planeamiento.

- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Planimétrico Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las parcelas y a otras cifras existentes.

NORMATIVA

Normativa: NZ 1 Grado 4º	Superficie Estimada de la Parcela: 225,04 m ²
Nivel: Nivel D	Área de reparto: AUC 08-1/1

Aprovechamiento Tipo: 4,10 m² c.u.c./m² s
Uso y Tipología Característica: Residencial Norma Zonal 1
Constante de Asunción de Cargas: 0,98

CONDICIONES DE VOLUMEN

Coefficiente Zr: 4 / 7
Coefficiente Cr: 0,75
Ocupación Máxima: 5= 168,78 m², correspondientes al 75% de la Superficie Estimada de Parcela.

APROVECHAMIENTOS

	Total	Coefficiente
Aprovechamiento real. Superficie Máx. Edificable	1.075,70 m ²	4,78 m ² /m ²
Aprovechamiento Patrimonial	1.053,19 m ²	

En el ejemplo es NZ 1 grado 4º nivel D.

d) **Uso cualificado.** [Compendio NNUU](#)

Se establece el uso cualificado del ámbito a analizar, que será el de la Norma Zonal, o planeamiento de desarrollo en el que se integre la parcela, aunque el uso principal del edificio sea distinto.

En el ejemplo, el uso cualificado de la Norma Zonal 1, es el uso residencial.

e) **Uso, categoría y tipo.** [Compendio NNUU](#)

Se encuadra el uso solicitado en la clasificación urbanística, considerando uso, clase y categoría en las NNUU.

En el ejemplo, uso terciario recreativo en la categoría de locales consumo de comidas y bebidas tipo iii.

f) **Exigencia de ERIU.**

Se confirma la exigencia de tramitación de ERIU, por encontrarse en alguno de los dos supuestos recogidos en el [apartado 2](#) de esta Guía.



En el ejemplo, es uso autorizable al disponerse en planta primera.

g) Comprobación previa en el caso de no tratarse de edificio exclusivo.

En el caso de que el uso propuesto se vaya a implantar en parte de un edificio, con otro uso principal, para comprobar el cumplimiento de la incidencia del nuevo uso en el edificio indicada en el [apartado 8.a.ii\)](#) deberá disponer de los siguientes datos:

- i. Superficie construida total del edificio, excluyendo la superficie de garaje dotacional.
- ii. Superficie construida total del uso principal.
- iii. Superficie construida del total de todos los locales que se ubican en el edificio, destinados al mismo uso, clase y categoría que el propuesto.

En el caso de que no se disponga previamente de dichos datos, para obtenerlos actuará con el mismo método que se explica, posteriormente, en el [apartado 9.i\)](#) "Obtención de superficies"

Se realizarán las siguientes comprobaciones:

- i. Si el uso principal del edificio es el cualificado, deberá ocupar como mínimo el 50% de la superficie construida del edificio, tras la posible implantación del uso propuesto.
- ii. La suma de la superficie resultante de los locales destinados al uso, clase y categoría propuesto, junto con la superficie del local objeto del ERIU, no superará el 25 % de la superficie construida del edificio.

Si alguna de estas dos comprobaciones no se cumpliera el ERIU, no sería viable por desvirtuar el uso cualificado y/ o limitar la hibridación de usos en el edificio, y por lo tanto no se debería avanzar más en el análisis del ERIU.

En el ejemplo, cumpliría, con lo cual continuaríamos.

TOTAL	USO CUALIFICADO RESIDENCIAL		USO NO CUALIFICADO	USO TERCIARIO RECREATIVO ESTABLECIMIENTOS COMIDAS Y BEBIDAS	
	SUPERFICIE	PORCENTAJE		SUPERFICIE	PORCENTAJE
999	752	75,28%		247	64



Septiembre 2025

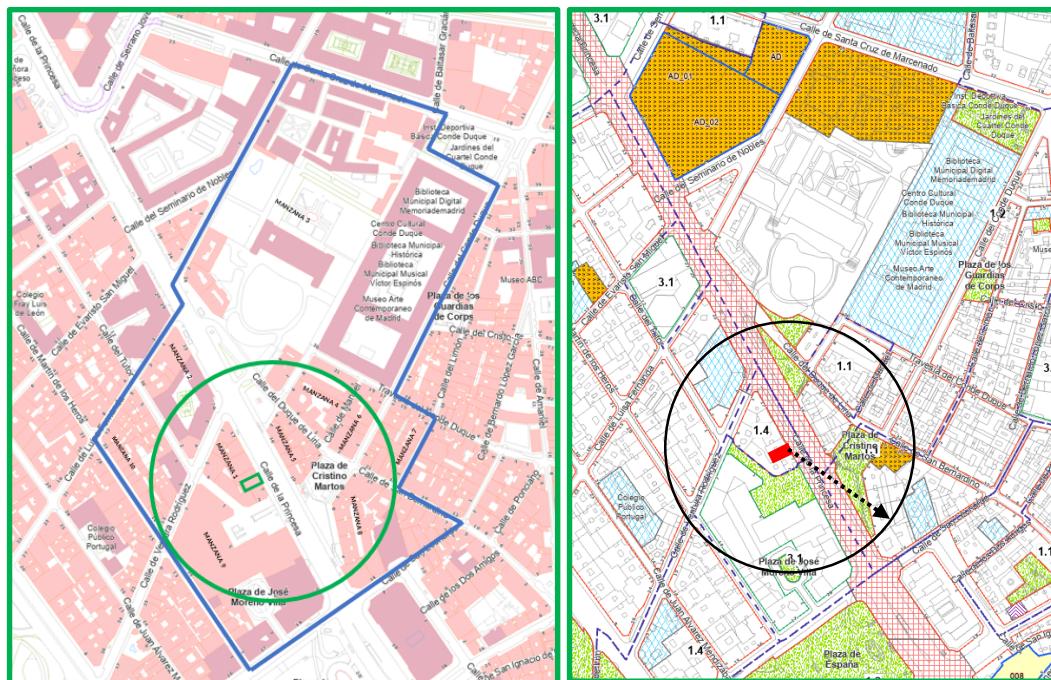
h) Ámbito del ERIU.

Se delimita el límite del ámbito del ERIU, trazando un círculo de diámetro 250 m desde el punto medio del frente de la parcela objeto de estudio, utilizando cualquier herramienta, como ARGIS, CALMAPS, etc.

i) Manzanas objeto del estudio.

Una vez trazado el círculo, se seleccionan todas aquellas manzanas que se encuentren en el interior del círculo y aquellas a las que este cortase.

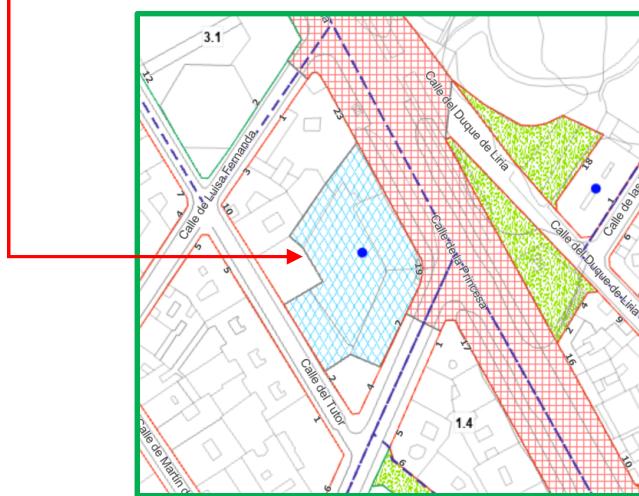
Se considerarán incluidos en el ámbito todos los edificios que conformen dichas manzanas, exceptuando aquellos ubicados en parcelas calificadas como dotacional, y serán los que se deben considerar objeto de análisis.





Septiembre 2025

Se numeran para su posterior análisis cada una de las manzanas incorporadas en el ámbito, comprobando en el visor urbanístico si existen parcelas **calificadas como dotacionales**, para excluirlas del ámbito, de forma que sus superficies no se tendrán en cuenta en ningún cálculo posterior.



j) **Obtención de superficies.**

Tanto en el caso de actuaciones en edificio exclusivo, como de actuaciones en uno o más locales que supongan parte del edificio, se necesita cuantificar las superficies necesarias para poder comprobar las exigencias referentes a la incidencia del uso, clase y categoría propuesto, recogidas en el [apartado 8.a\)](#) de esta Guía.

A tales efectos, es necesario cuantificar los tres sumatorios de superficies siguientes:

- i. Superficie construida total de todos los edificios incluidos en el ámbito delimitado.
- ii. Superficie construida total del uso cualificado establecido en la Norma Zonal o planeamiento de desarrollo en el que se encuentre la parcela objeto de estudio, analizando todos edificios incluidos en el ámbito.
- iii. Superficie construida total de todos los edificios y locales, incluidos en el ámbito, con el mismo uso, clase y categoría que el propuesto en la solicitud del ERIU.

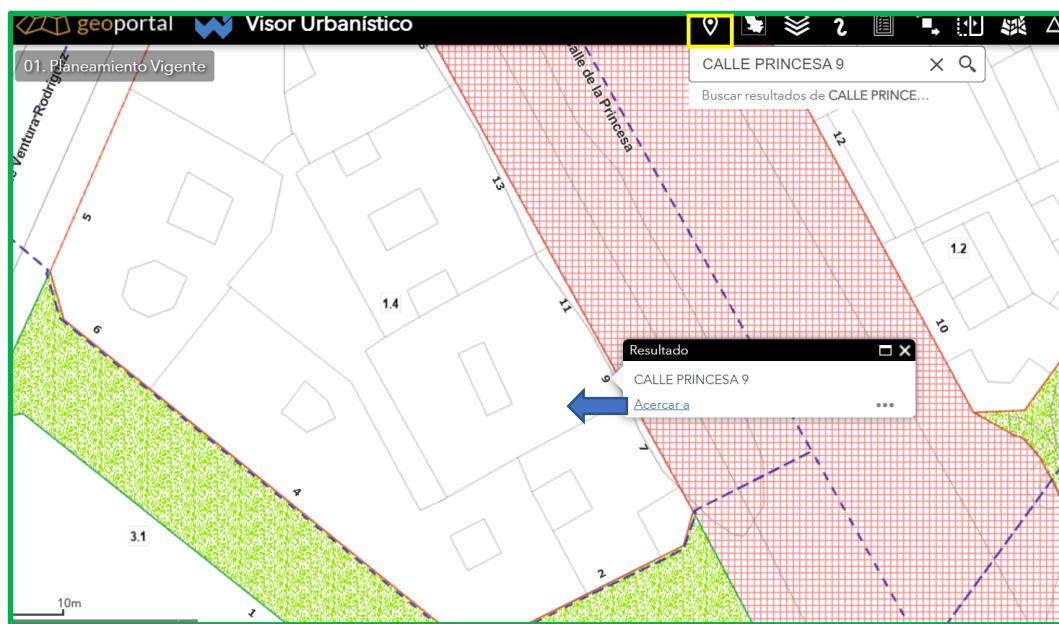
Para el cálculo de las superficies citadas en los dos primeros apartados, tanto la superficie construida total de los edificios como la del uso cualificado, se puede acudir al visor urbanístico de la página web municipal y se van realizando los pasos siguientes:

[Visor Urbanístico - Geoportal del Ayuntamiento de Madrid](#)

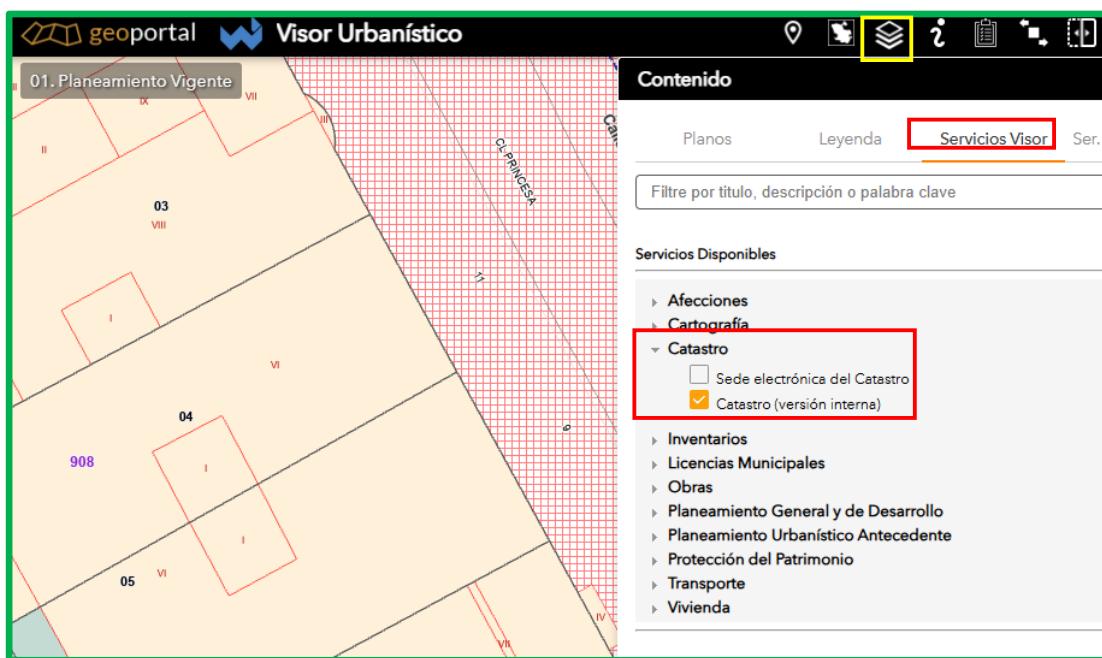


Septiembre 2025

i. Se busca la ubicación.



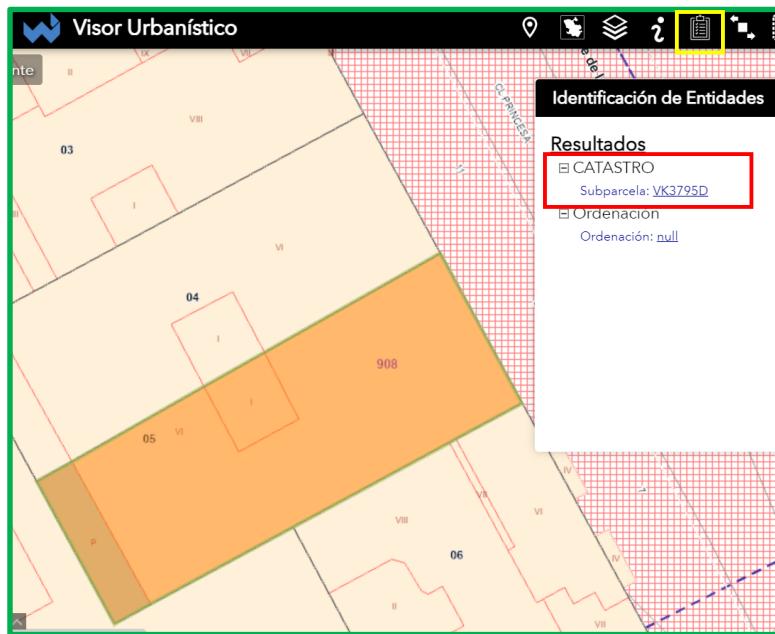
ii. Se despliega la pestaña de contenido y dentro de servicios de visor se activa la capa sede electrónica de catastro.





Septiembre 2025

- iii. Se clica en el icono de identificación de entidades y en la parcela.



- iv. Haciendo click en el enlace de la subparcela de catastro, se obtiene la ficha de información catastral de la parcela.

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES	
9654205VK3795D0001LE	CL PRINCESA 9 PI:00 Pt:01 Comercial 108 m ² 12,90% 2010
9654205VK3795D0002BR	CL PRINCESA 9 PI:01 Pt:02 Comercial 62 m ² 9,70% 2010
9654205VK3795D0003ZT	CL PRINCESA 9 PI:01 Pt:03 Residencial 77 m ² 9,40% 2010
9654205VK3795D0004XY	CL PRINCESA 9 PI:02 Pt:DR Residencial 76 m ² 7,22% 2010
9654205VK3795D0005MU	CL PRINCESA 9 PI:02 Pt:IZ Residencial 112 m ² 9,78% 2010
9654205VK3795D0006QI	CL PRINCESA 9 PI:03 Pt:DR Residencial 76 m ² 7,22% 2010
9654205VK3795D0007WO	CL PRINCESA 9 PI:03 Pt:IZ Residencial 112 m ² 9,78% 2010
9654205VK3795D0008EP	CL PRINCESA 9 PI:04 Pt:DR Residencial 76 m ² 7,22% 2010
9654205VK3795D0009RA	CL PRINCESA 9 PI:04 Pt:IZ Residencial 112 m ² 9,78% 2010

- v. De la ficha se puede obtener directamente la superficie construida de cada local y el uso que figura en la información catastral, con lo cual se tiene la superficie construida total del edificio, sumando los locales de cualquier uso excluyendo siempre, en el caso de que hubiera, el garaje aparcamiento dotacional. En el caso de existencia de garaje, se deben cruzar datos con el censo de locales para confirmar que no se trata de garaje aparcamiento rotacional.



Septiembre 2025

Igualmente se obtendría la superficie construida total del uso cualificado, sumando exclusivamente los locales de este uso.

En la mayoría de los casos la ficha de catastro dispone de una pestaña denominada “Excel”, que permite exportar el listado de inmueble y, por lo tanto, facilita directamente sumar la superficie construida total, borrando las líneas correspondientes al aparcamiento dotacional; y eliminando posteriormente todas las líneas que no correspondan al uso cualificado, se puede obtener la sumatoria de todos los locales este uso.

LISTADO DE INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA					
REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO	PARTICIPACIÓN DEL INMUEBLE
9654205VK3795D0001LE	CL PRINCESA 9 PI:00 Pt:01	Comercial	108	2010	12,90
9654205VK3795D0002BR	CL PRINCESA 9 PI:01 Pt:02	Comercial	62	2010	9,70
9654205VK3795D0003ZT	CL PRINCESA 9 PI:01 Pt:03	Residencial	77	2010	9,40
9654205VK3795D0004XY	CL PRINCESA 9 PI:02 Pt:DR	Residencial	76	2010	7,22
9654205VK3795D0005MU	CL PRINCESA 9 PI:02 Pt:IZ	Residencial	112	2010	9,78
9654205VK3795D0006QI	CL PRINCESA 9 PI:03 Pt:DR	Residencial	76	2010	7,22
9654205VK3795D0007WO	CL PRINCESA 9 PI:03 Pt:IZ	Residencial	112	2010	9,78
9654205VK3795D0008EP	CL PRINCESA 9 PI:04 Pt:DR	Residencial	76	2010	7,22
9654205VK3795D0009RA	CL PRINCESA 9 PI:04 Pt:IZ	Residencial	112	2010	9,78
9654205VK3795D0010WO	CL PRINCESA 9 PI:05 Pt:DR	Residencial	76	2010	7,22
9654205VK3795D0011EP	CL PRINCESA 9 PI:05 Pt:IZ	Residencial	112	2010	9,78

En el ejemplo, no hay garaje aparcamiento dotacional, por lo que no excluiríamos ninguna superficie para obtener la superficie construida total del edificio.

Se excluye la superficie de los locales no destinados al uso cualificado, obteniendo la superficie del uso cualificado del edificio.

Guardaríamos en nuestra tabla de trabajo todos los datos obtenidos de catastro de cada uno de los locales que se dispongan en el edificio, con su disposición en el mismo, uso y superficie, información que luego se podrá necesitar en el momento de calcular la sumatoria de las superficies de los locales del mismo uso, clase y categoría que el propuesto.

vi. Se repite la misma operación con todos los edificios incluidos en el ámbito.

Obtenido el sumatorio de superficie construida total y el sumatorio de superficie construida del uso cualificado, se comprueba que, considerando la superficie del nuevo uso propuesto, el uso cualificado es igual o superior al 50 por ciento.

$$\frac{\sum \text{Superficie construida uso cualificado}}{\sum \text{Superficie construida total}} \geq 0,5$$

Este límite no se aplicaría en parcelas ubicadas en ámbitos de uso cualificado residencial que alberguen edificios con uso principal distinto del residencial y propongan, mediante ERIU, cambiar el uso de uno o varios locales, sin plantear el cambio de uso de la totalidad del edificio, de acuerdo con el Tema nº 370 de la CSPG.



Si dicha condición no se cumpliera, significaría que autorizar el uso propuesto supone desvirtuar el uso cualificado del ámbito, por lo que la implantación del uso propuesto, y por lo tanto el ERIU, no sería viable, por lo que no se debería avanzar más en el estudio del ERIU.

En el ejemplo, cumpliría, con lo cual continuaríamos.

EDIFICIO	TOTAL	USO CUALIFICADO RESIDENCIAL		PORCENTAJE
		SUPERFICIE	PORCENTAJE	
	340.254	182.531	53,65%	

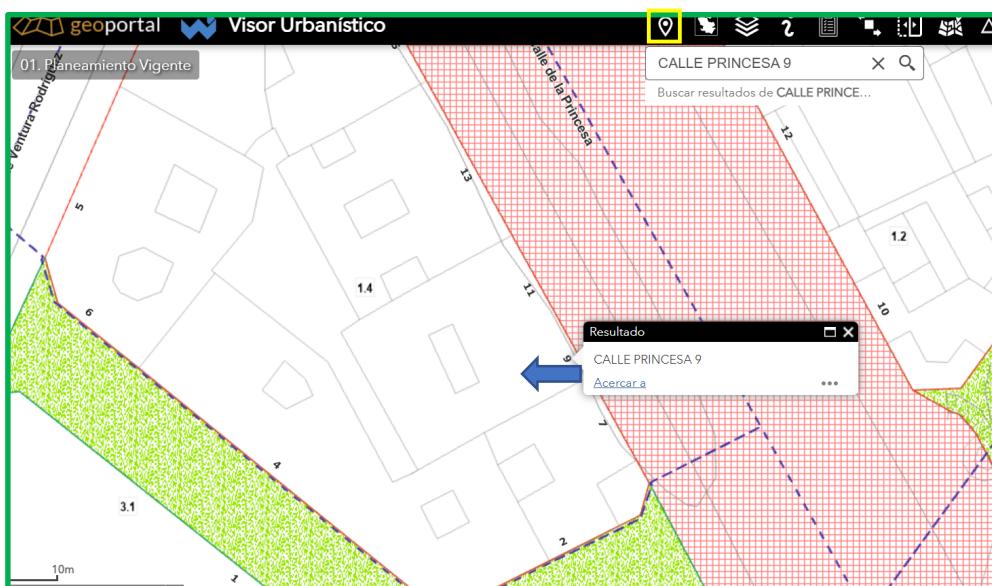
Una vez confirmado que el uso propuesto no desvirtúa el cualificado del ámbito, se debe comprobar que el uso propuesto no supera el límite establecido a efectos de permitir una diversidad de usos en el ámbito.

Para cuantificar la superficie construida total del uso, clase y categoría propuesto, una vez anotada la información obtenida de los locales de la sede del catastro, se discriminan los locales que actualmente se destinan al uso, clase y categoría propuesto, dado que en los datos de catastro el uso no residencial es, en muchos casos, muy genérico, y puede haber cambiado respecto del último dato recogido en él.

Para ello, se puede continuar desde el visor urbanístico de la página web municipal y se van realizando los pasos siguientes:

Visor Urbanístico - Geoportal del Ayuntamiento de Madrid

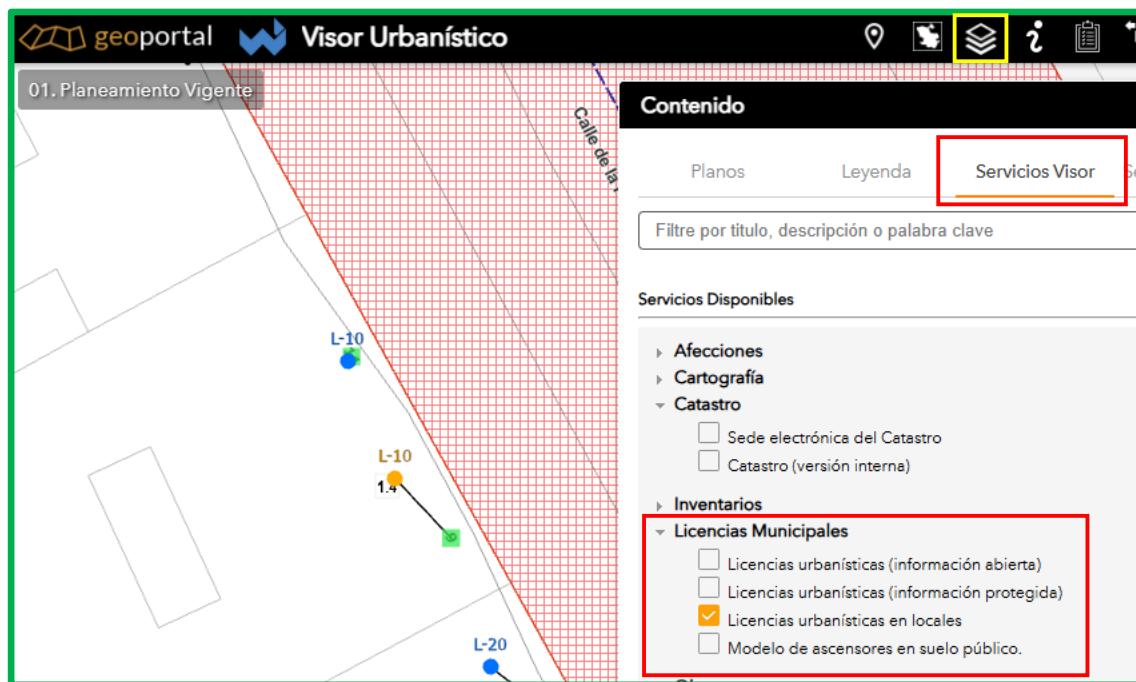
- Se vuelve a la ubicación de la misma forma que antes.



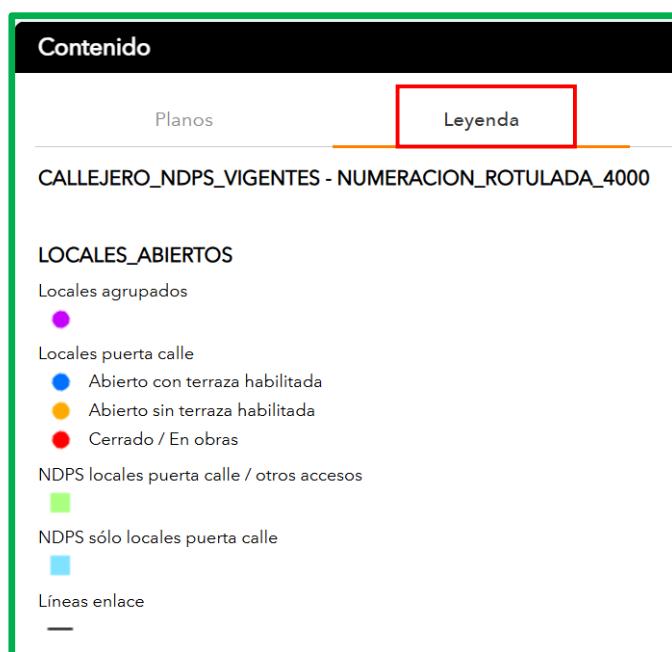


Septiembre 2025

- ii. Se despliega la pestaña de contenido y dentro de servicios de visor se activa la capa de licencias urbanísticas en locales.



La leyenda se despliega desde la pestaña “leyenda” dentro de la pestaña de contenido, diferenciando con un código de colores si se trata de locales abiertos o cerrados, si disponen de terraza de veladores, si se trata de una agrupación de locales o hay locales interiores.

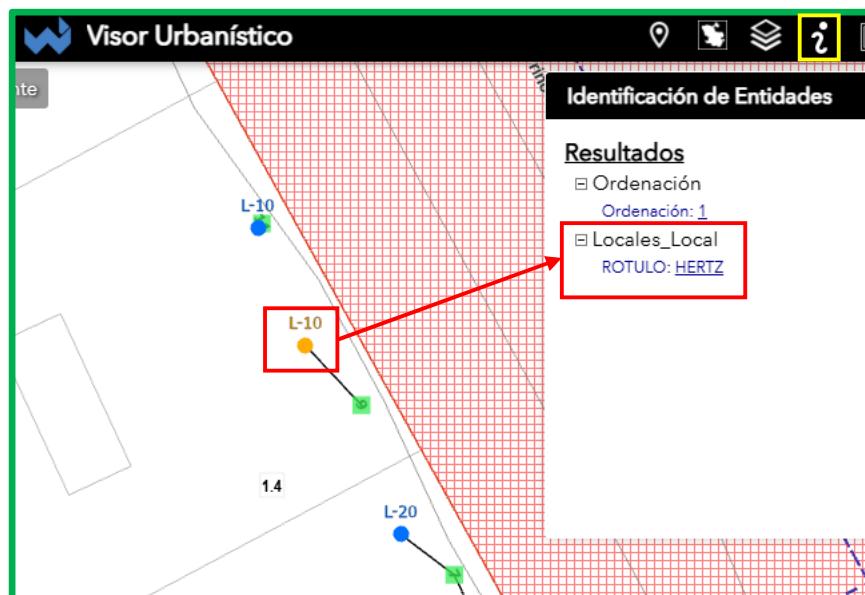




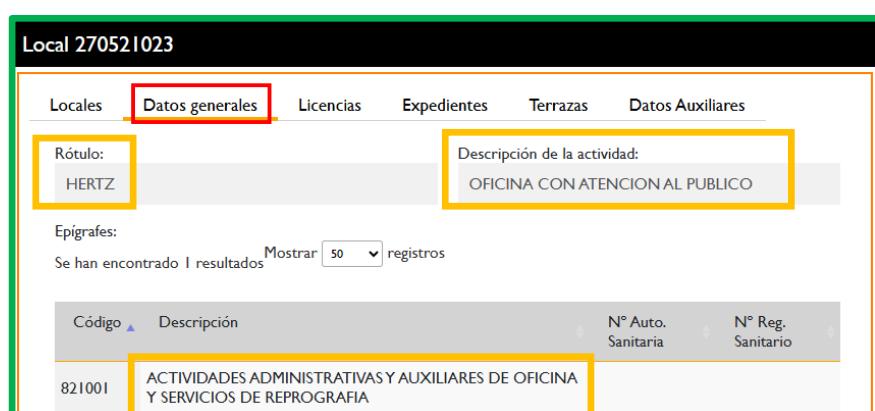
- iii. Debemos comprobar en cada edificio si hay actividades del uso, clase y categoría de la solicitada.

En el ejemplo, al tratarse de un terciario recreativo para el consumo de comidas y bebidas, necesitamos obtener en cada edificio la superficie de los locales destinados a este uso y categoría.

- iv. Para ello, se clica en el botón de identificación de entidades y sobre el ícono de la actividad de la que se quiera obtener datos.



- v. Se clica en el botón de denominación del local y se obtiene la información que obra sobre este. Hacemos click sobre la pestaña de datos generales, y en la descripción de la actividad podemos comprobar si el local se destina al uso y categoría propuesto.



En nuestro caso el local del número 9 no es un terciario recreativo para el consumo de comidas y bebidas, con lo cual no necesitamos más datos de este local.



Septiembre 2025

Hacemos la misma operación con el resto de los edificios del ámbito, quedándonos con aquellos locales terciarios recreativos destinados a establecimientos de comidas y bebidas.

En el ejemplo cogemos un local del edificio de la calle Princesa 7.

Código	Descripción	Nº Auto. Sanitaria	Nº Reg. Sanitario
561004	BAR RESTAURANTE		

- vi. En determinados casos, la propia ficha dispone de la superficie construida del local, pero en otros muchos no.

Referencia catastral:	M2 totales:	M2 útiles:	Agrupado:
9654206VK3795D0001TE	0	0	No



Septiembre 2025

- vii. En estos últimos casos, se acude con la dirección del local a los datos del catastro que ya se obtuvieron en su momento y se anotaron en nuestra tabla, y se comprueba la superficie.



- viii. Solo en el caso que no fuera posible obtener la superficie mediante este proceso, se recurriría a solicitar el antecedente de la licencia correspondiente, cuyo número figura en la pestaña de licencias.

- k) Una vez obtenidos los datos de todas las superficies, de la forma indicada en el apartado j), se completará la tabla de datos.

MANZANA	ÁMBITO	EDIFICIO	TOTAL	SUPERFICIES				LOCALES
				USO CUALIFICADO RESIDENCIAL		USO NO CUALIFICADO	USO TERCERIARIO RECREATIVO ESTABLECIMIENTOS COMIDAS Y BEBIDAS	
				SUPERFICIE	PORCENTAJE		SUPERFICIE	PORCENTAJE
1	NZ 1 G4°	0(5)	999	752	75,28%	247	64	6,41% TERCIARIO RECREATIVO
			9	1.413	1.133	280	280	2 LOCALES P BAJA
TOTAL			340.254	182.531	53,65%	157.723	30.160	8,86%



- I) Dado que los datos obtenidos del censo de locales pueden tener ciertos desfases por retraso en la actualización, es recomendable realizar una visita de inspección para corroborar in situ los edificios analizados, y en caso de existir alguna discrepancia con algún local, corregirlo en la tabla.

De esta manera obtenemos el sumatorio de superficie construida total del uso, clase y categoría propuesto y comprobamos que no supera el 25% de la superficie total ya obtenida previamente.

En dicho sumatorio deberá estar incluida la superficie de la actuación que se pretende validar.

$$\frac{\Sigma \text{ Superficie construida uso , clase y categoría propuesto}}{\Sigma \text{ Superficie construida total}} \leq 0,25$$

Si dicha condición no se cumpliera, significaría que autorizar el uso, clase y categoría propuesto, aunque no desvirtúe el uso cualificado del ámbito, impide la diversidad de usos en el mismo, por lo que la implantación del uso propuesto, y por lo tanto el ERIU, no sería viable, por lo que no se debería avanzar más en el estudio del ERIU.

En el ejemplo, cumpliría, con lo cual continuamos.

	RESULTADOS	VALORACIÓN	CONCLUSIÓN
PORCENTAJE USO RESIDENCIAL	53,65 % > 50 %	CORRECTO	IMPLANTACIÓN ADMISIBLE
PORCENTAJE MISMA CLASE Y CATEGORÍA QUE EL PROPUESTO	8.86 % < 25 %	CORRECTO	

m) Afección a la movilidad urbana.

Una vez comprobado que la incidencia del uso es admisible, tanto respecto del edificio como del entorno, falta valorar la incidencia del nuevo uso propuesto sobre el tráfico rodado y peatonal, pudiendo producirse los siguientes supuestos, en función de si las NNUU exigen actualmente informe de los servicios técnicos en materia de movilidad o no.

- i. **Actuaciones en las que es exigible informe de los servicios técnicos de movilidad, de acuerdo con el artículo 5.2.3.7.c) de las NNUU, específicamente por tratarse de actividades objeto de ERIU:**

- Siempre que la actividad se desarrolle en edificio exclusivo.



ii. Actuaciones en las que es exigible informe de los servicios técnicos de movilidad, por tratarse de exigencias contempladas en el resto del articulado de las NNUU, de forma general, independientemente de que sea objeto de ERIU o no:

- Todos los locales de uso industrial en la categoría de almacenaje logístico.
- Locales de uso industrial en la categoría de almacenaje con reparto a domicilio Tipo IIa ($S > 350$) cuando se dispongan en ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de cualificado o alternativo.
- Aparcamientos de más de 6.000 m^2
- Aparcamientos rotacionales y mixtos.
- Aparcamientos que superen los 18 m de profundidad.
- Plazas de aparcamiento de libre disposición que pasen a rotacionales.
- Aquellos edificios o locales que requieran plazas de carga o descarga, o bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, y por no poder ponerlas dentro soliciten disponerlas en la vía pública.
- Aparcamientos sobre rasante como destino transitorio de solares.
- Unidades de suministro de combustible en la vía pública.
- Cualquier otro supuesto en el que lo puedan exigir las NNUU, directamente o por remisión a alguna otra disposición.

En estos dos supuestos, el ERIU deberá contener la documentación descrita en el apartado 6.d.iv) de esta Guía, y los servicios técnicos encargados de la valoración del ERIU solicitarán el informe a los servicios técnicos de movilidad, remitiéndoles toda la documentación necesaria, sin ser precisa otra comprobación a estos efectos.

A estos efectos se tendrá en cuenta la Guía práctica para la elaboración de estudios de Planificación de la Movilidad cuyo objeto es definir el contenido de los distintos estudios de movilidad necesarios, para que los servicios municipales competentes en materia de movilidad puedan emitir los informes que la legislación requiere en cada caso.

iii. Supuestos en los que las NNUU no exigen expresamente informe de los servicios competentes en materia de movilidad

Entre las actuaciones en edificio compartido en las que las NNUU no exijan informe de los servicios técnicos en materia de movilidad, se pueden considerar algunas cuya incidencia tanto en el tráfico peatonal y rodado como sobre la reserva de plazas de aparcamiento, carga y descarga, y en la demanda de plazas de aparcamiento adicional en la zona, es escasa o nula.



Septiembre 2025

Dentro de estas se pueden encontrar dos situaciones:

- Usos, clases y categorías que por su propia naturaleza no requerirían control específico, en ningún caso, independientemente del entorno:
 - Industrial categoría de Industria convencional.
 - Industrial categoría de Industria artesanal.
 - Industrial categoría de Taller doméstico.
 - Industrial clase de Servicios empresariales.
 - Terciario clase Hospedaje.
 - Terciario clase Comercial categoría de Pequeño comercio.
 - Terciario clase Oficinas.
 - Terciario Recreativo categoría Establecimientos para consumo de bebidas y comidas.
 - Terciario Recreativo categoría Salas de reunión Tipo I y II.
 - Terciario Recreativo categoría Espectáculos Tipo I y II.
 - Terciario clase Otros servicios terciarios.
 - Dotacional servicios colectivos clase Deportivo.
 - Dotacional servicios colectivos clase Equipamiento.
 - Dotacional servicios colectivos clase Servicios públicos.
 - Dotacional servicios colectivos clase Servicios de la Administración Pública.
- Usos, clases y categorías que no requerirían control específico, si se respetan determinadas condiciones en el entorno:
 - Industrial categoría Taller de automoción.
 - Industrial categoría Cocinas agrupadas.
 - Industrial categoría Almacenaje con reparto a domicilio.
 - Terciario clase Comercial categoría Mediano comercio.
 - Terciario Recreativo categoría Salas de Reunión Tipo III y IV.
 - Terciario Recreativo categoría Espectáculos Tipo III y IV.

En estos casos se considera que no requerirían control específico, a efectos de este apartado, siempre que se respeten simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que la actividad no tenga un tránsito continuo de vehículos atravesando las aceras.
- El ancho de la acera a la que de frente no sea inferior a 1,80 m o 1,50 m al tratarse de espacios consolidados.



Septiembre 2025

- Los viales garantizarán el acceso de los servicios de emergencias, siendo el ancho mínimo exigido en el caso de calles de un solo carril de circulación, de 3,50 m.
- Además de las condiciones anteriores, para el caso Terciario Recreativo Salas de Reunión y Espectáculos Tipo III y IV será necesario comprobar que, en el entorno del local, haya transporte público y dotación de aparcamientos Públicos.
- En el caso de actuaciones en locales de uso Terciario Recreativo Salas de Reunión y Espectáculos Tipo III y IV que ya estén en funcionamiento, para las que se solicite un incremento de aforo, será necesario adicionalmente solicitar informe a los servicios de Policía municipal, para que informen sobre los problemas que produce dicha actividad en el entorno.

El resto de las actuaciones, que no se encuentran entre los supuestos recogidos en las dos situaciones anteriores, requerirán un estudio más detallado, tanto del uso concreto (aforo, accesos, etc.) como del entorno, a fin de valorar adecuadamente la incidencia de la actuación concreta en el tráfico peatonal, rodado y las reservas establecidas. Estos supuestos deberán ser analizados por los servicios técnicos responsables de la validación del ERIU tras, en caso de considerarlo necesario, realizar consulta sobre el mismo a los servicios técnicos competentes en materia de movilidad.

En estos casos se tendrá en cuenta la Guía práctica para la elaboración de estudios de Planificación de la Movilidad cuyo objeto es definir el contenido de los distintos estudios de movilidad necesarios, para que los servicios municipales competentes en materia de movilidad puedan emitir los informes que la legislación requiere en cada caso.

Si del resultado del estudio se concluye que, autorizar el uso, clase y categoría propuesto, aunque no desvirtúe el uso cualificado del ámbito, ni la diversidad de usos en el mismo, genera una afición excesiva a la movilidad urbana, la implantación del uso propuesto no sería viable.

En el ejemplo, se está en un supuesto de local de uso terciario recreativo en la categoría de establecimientos para el consumo de comidas y bebidas, en un edificio cuyo uso principal es el residencial, por lo tanto, se puede considerar que la incidencia de su implantación en el tráfico rodado y peatonal es escasa o nula.



Septiembre 2025

n) **Resultado final del ERIU**

Si del resultado del estudio se concluye que, autorizar el uso, clase y categoría propuesto, no desvirtúa el uso cualificado del ámbito, ni la diversidad de usos en el mismo, ni genera una afección excesiva a la movilidad urbana, el ERIU sería viable, y, por lo tanto, también lo sería la implantación del uso, clase y categoría propuesto, con la superficie propuesta y en la ubicación indicada.

En el ejemplo, el ERIU estaría validando la implantación del uso terciario recreativo exclusivamente en la categoría de establecimiento para el consumo de comidas con una superficie de 63,88 m² y con un aforo inferior a 400 personas, que es el límite máximo de la horquilla del tipo III.