

Resolución del Coordinador General de Urbanismo por la que se aprueba la Instrucción para la tramitación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos regulados en la Sección Segunda del Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997

El 8 de noviembre de 2023, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acordó la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 (NNUU), que fueron publicadas y entraron en vigor el 27 de noviembre de 2023.

Las NNUU modificadas incorporan una nueva figura, el Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (en adelante, ERIU), que sustituye a los Planes Especiales de Control Urbanístico de Usos (PECUAU), regulados anteriormente en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas.

El ERIU, conforme al artículo 5.2.2 de las NNUU, se configura como un instrumento para analizar y valorar la viabilidad, en función de la incidencia urbanística y ambiental en su ámbito de estudio, de la implantación de los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo del mismo, así como los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y tipos regulados en el artículo 7.6.11 de las NNUU.

En cuanto a los procedimientos para la validación del ERIU, el artículo 5.2.3 de las NNUU prevé que esta podrá ser previa o simultánea a la concesión de la licencia y que en todo caso será previa a la presentación de la declaración responsable. La resolución previa del ERIU se realizará mediante consulta urbanística especial o procedimiento que lo sustituya, en la que el órgano competente resolverá sobre la viabilidad de la implantación del uso objeto de estudio.

En los casos en los que las NNUU exijan la formulación de un plan especial por razón distinta de la implantación del uso, será en este procedimiento de aprobación de planeamiento donde se realizará la valoración y validación del ERIU para lo cual, aparte de la documentación necesaria en función de su objeto específico, en la tramitación y aprobación del Plan Especial se incorporarán las valoraciones propias de los ERIU.

Este nuevo contexto hace necesaria la presente instrucción, cuyo objetivo es servir de referencia a los distintos servicios municipales que intervienen en la tramitación de esta nueva figura, que se suma a la guía práctica de apoyo y orientación, dirigida tanto a los particulares que afronten la preparación de un ERIU como a los servicios municipales competentes que intervienen en su validación y que puede consultarse en la web municipal.



De acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5º.1.3 del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad,

RESUELVO

PRIMERO. - Aprobar la Instrucción para la tramitación de los Estudio de Repercusión por Implantación de Usos regulados en la Sección Segunda del Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, que se incorpora como anexo I.

SEGUNDO. - La presente resolución surtirá efectos desde la fecha de su adopción, sin perjuicio de su publicación en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid".

Firmado electrónicamente
EL COORDINADOR GENERAL DE URBANISMO
José María Ortega Antón

Información de Firmantes del Documento



ANEXO I

INSTRUCCION PARA LA TRAMITACION DE LOS ESTUDIOS DE REPERCUSION POR IMPLANTACION DE USOS REGULADOS EN LA SECCIÓN SEGUNDA DEL CAPÍTULO 5.2 DE LAS NNUU DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE 1997.

1º. Objeto.

La presente instrucción tiene como objeto establecer las reglas de funcionamiento por parte de los servicios municipales en la tramitación de los Estudios de Repercusión por Implantación de Usos (en adelante, ERIU), regulados en la sección segunda del Capítulo 5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, NNUU).

2º. Ámbito de aplicación.

1. La presente instrucción se aplicará a la tramitación por el Ayuntamiento de Madrid de los ERIU regulados en la Sección Segunda del Capítulo 5.2 de las NNUU.

2. Los usos que se indican a continuación requerirán la redacción de un ERIU, de conformidad con lo establecido en el artículo 5.2.2 de las NNUU, con la finalidad de analizar y valorar la viabilidad de su implantación en función de la incidencia urbanística-ambiental en su ámbito:

- a) Los usos autorizables y autorizables especiales establecidos directamente por el Plan General o por los planeamientos de desarrollo del mismo.
- b) Los usos terciario recreativo y otros servicios terciarios en las categorías y tipos regulados en el artículo 7.6.11. de las NNUU.

3º. Objeto de los ERIU.

1. El ERIU tiene como objeto el análisis de la repercusión de la implantación del uso en el entorno urbano, valorando los factores que influyen sobre el mismo y en todo caso (artículo 5.2.3.4 de las NNUU):

- a) Presión sobre el uso cualificado.
- b) Repercusión sobre los usos complementarios del ámbito.
- c) Afección sobre la red viaria y el tráfico rodado y peatonal.

2. La valoración del ERIU se realizará respecto del uso, clase y categoría de uso a implantar, de forma genérica, y no sobre la actividad concreta, por lo que no entrará a valorar el cumplimiento de las condiciones normativas sectoriales y medioambientales que fueran aplicables, función

Información de Firmantes del Documento



que corresponde a las licencias y declaraciones responsables urbanísticas y, en su caso, a los procedimientos de control ambiental (artículo 5.2.3.5 de las NNUU).

Los informes y otras comprobaciones necesarias para la implantación de la actividad que puedan condicionar la viabilidad de la misma (patrimonio histórico, protección acústica, etc.) serán objeto de control posterior en fase de licencia o declaración responsable, una vez se defina la actividad concreta a desarrollar.

3. En el caso de que el ERIU se tramite para validar un uso autorizable, podrá implantarse cualquier actividad que se encuentre dentro del uso, clase, categoría o tipo establecido específicamente como autorizable en las NNUU.

4. En los supuestos en los que el ERIU se tramite para la implantación de un uso terciario recreativo y otros servicios terciarios contemplados en el artículo 7.6.11. de las NNUU, el ERIU validará:

- Otros servicios terciarios: La clase y tipo concretos.
- Terciario recreativo: la categoría y tipo concretos.

El criterio se debe de hacer extensivo a las referencias que en la presente instrucción se realicen al uso validado por el ERIU.

4º. Competencia para su tramitación y aprobación.

1. Corresponde validar el ERIU presentado por el interesado, tanto si se tramita simultáneamente con la licencia como si se tramita previamente mediante consulta urbanística especial o procedimiento que lo sustituya, al órgano competente para resolver sobre las licencias y declaraciones responsable urbanísticas (artículo 5.2.3.1 de las NNUU).

2. Cuando el ERIU vaya incorporado a un plan especial porque las NNUU exijan la formulación de este por razón distinta de la implantación del uso, corresponderá su validación al órgano competente para la aprobación definitiva del plan.

5º. Vigencia.

1. Entre la formulación del ERIU y su presentación por el interesado ante el Ayuntamiento no podrá transcurrir más de un mes (artículo 5.2.3.8 de las NNUU).

A tales efectos, se considerará como fecha de formulación la de la firma digital del documento técnico del ERIU.

2. El ERIU validado en procedimiento independiente, perderá su vigencia si no se solicita la licencia urbanística o se presenta la declaración responsable en el plazo máximo de dos años desde su aprobación (artículo 5.2.3.2 de las NNUU).

Información de Firmantes del Documento



3. Cuando una vez validado el ERIU y obtenido el medio de intervención urbanística municipal correspondiente, éste hubiera perdido eficacia en los supuestos previstos en el artículo 9 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (en adelante, OLDRUAM) y se presentara una nueva declaración responsable o licencia que contemplara el mismo uso objeto del ERIU validado para la realización de la actuación que se pretenda, se estará a lo establecido en el número 2 del presente apartado.

4. La Dirección General de Planeamiento publicará en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, con una periodicidad de tres meses y en caso de haberse producido, la relación de los ERIU resueltos en ese periodo (artículo 5.2.3.9 de las NNUU).

6º. Procedimientos para su tramitación.

1. El ERIU será validado por el órgano competente (artículo 5.2.3. puntos 1,2 y 3 de las NNUU):

- a) Previamente a la concesión de la licencia o a la presentación de la declaración responsable, mediante consulta urbanística especial (CUE).
- b) Simultáneamente a la concesión de la licencia.
- c) Incorporado a un plan especial, cuando las NNUU exijan la formulación de un plan especial por razón distinta de la implantación del uso.

En este caso, junto a las valoraciones necesarias en función del objeto específico del Plan, este contendrá las propias de los ERIU y su tramitación y aprobación se regirá por las normas reguladoras de este instrumento de planeamiento.

2. Cuando para la tramitación de la licencia el interesado hubiera optado por acudir a una entidad colaboradora urbanística (ECU) contemplada en la OLDRUAM, la validación del ERIU se realizará previamente a través de CUE solicitada por el interesado.

Dado que el ERIU no se encuentra en el ámbito de actuación de dichas entidades para la emisión del correspondiente certificado de conformidad en los términos previstos en el artículo 49.1 de la OLDRUAM, se requiere la previa verificación de la viabilidad del uso a través de la correspondiente CUE o procedimiento que lo sustituya.

7º. Validación previa del ERIU.

1. La validación previa del ERIU se realizará mediante consulta urbanística especial o procedimiento que lo sustituya, en la que el órgano competente resolverá sobre la viabilidad de la implantación del uso objeto de estudio (artículo 5.2.3.1 de las NNUU).



2. La emisión de la consulta urbanística especial se realizará conforme a lo previsto en el artículo 15 de la OLDRUAM. A tales efectos, se estará a lo establecido en los números 2, 4 y 5 del apartado 8º de la presente instrucción en lo referido exclusivamente a la tramitación al ERIU.

3. La documentación necesaria para la validación del ERIU es la prevista en el artículo 5.2.4 de la NNUU.

8º. Validación simultánea a la concesión de la licencia.

1. Procedimiento para la validación del ERIU cuando se tramite simultáneamente con la licencia.

1.1. El procedimiento para la validación del ERIU y el procedimiento de licencia se resolverán conjuntamente.

1.2. La tramitación del ERIU y de la licencia se realizará bajo el mismo número de expediente administrativo, quedando suspendido el plazo para resolver la licencia hasta que se emita informe favorable de la viabilidad de la implantación del uso previsto en el ERIU. por ser un requisito previo para su concesión.

La suspensión del procedimiento de licencia deberá ser notificada al interesado en los términos de la letra a) punto 2.2 de este apartado (artículo 22.1 e) de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (en adelante LPACAP).

1.3. Cuando, de la valoración del ERIU, resultase la inviabilidad de la implantación del uso solicitado, la licencia será denegada motivadamente conforme a lo establecido en la letra b) del punto 5 de este apartado.

1.4. La documentación necesaria para la validación del ERIU es la prevista en el artículo 5.2.4 de las NNUU y se presentará ante el Ayuntamiento junto con la requerida por la OLDRUAM para la realización de las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia que se pretendan.

2. Iniciación del procedimiento para la validación del ERIU y del procedimiento para la concesión de licencia.

2.1. Se considerará como fecha de inicio la de la entrada en el Registro Electrónico General del Ayuntamiento de Madrid de la solicitud de validación del ERIU y la solicitud de la licencia, acompañadas de la documentación completa requerida para ambos instrumentos.

2.2. Subsanación y mejora de las solicitudes.

Presentada la documentación, los servicios municipales dispondrán de un plazo de diez días para su examen. Dentro de dicho plazo adoptarán alguna de las siguientes medidas:

a) Cuando la documentación presentada tanto para el ERIU como para la licencia estuviese completa, se informará al interesado de la fecha en que aquélla ha sido

Información de Firmantes del Documento



recibida, del plazo máximo de resolución y de los efectos que pudiera producir el silencio administrativo. Al mismo tiempo, se le indicará que el plazo para resolver la licencia quedará suspendido hasta que resulte la viabilidad de la implantación del uso solicitado.

Realizado este trámite, se continuará conforme a lo indicado en el número 4 de este apartado.

b) Cuando la documentación presentada, tanto la correspondiente al ERIU como para la licencia, estuviese incompleta, se requerirá al interesado mediante requerimiento único para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe la documentación preceptiva, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare (artículo 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas respecto al ERIU y 38 OLDRUAM respecto a la licencia).

Cumplimentado el requerimiento, se actuará conforme a la letra a).

Toda vez que el requerimiento es único, el no atender al mismo, ya sea respecto a la documentación del ERIU como de la licencia, será causa para declarar el desistimiento de ambos.

3. El procedimiento de tramitación de la licencia es el previsto en la OLDRUAM.

4. Valoración del ERIU por los servicios técnicos municipales:

4.1. Los servicios técnicos del órgano competente para tramitar y validar el ERIU comprobarán los documentos presentados con el fin de analizar la repercusión de la implantación del uso en el entorno urbano, valorando los factores que influyen sobre el mismo y en todo caso los factores indicados en las letras a), b) y c) del punto 1 del apartado 3º de la presente instrucción.

Respecto a lo indicado en las letras a) y b), conforme al artículo 5.2.3.8 de las NNUU, la determinación de los usos y actividades y la cuantificación de las superficies intervinientes en el ámbito de análisis responderá a la situación fáctica en el momento de la formulación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, pudiendo utilizarse para ello el censo municipal de locales y la base de datos catastrales.

En cuanto a la letra c), conforme al artículo 5.2.3.7.c) de las NNUU, 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.

4.2. Requerimiento para la subsanación de deficiencias.



Cuando, a la vista de la valoración técnica del ERIU, se aprecie que la documentación presentada adolece de deficiencias técnicas, se realizará un requerimiento para subsanación de deficiencias en el que se fijará un plazo para ser cumplimentado por el interesado, que no podrá ser superior a un mes, teniendo en cuenta que:

- a) El requerimiento será único y referido exclusivamente al ERIU.
- b) El tiempo transcurrido hasta la subsanación suspende el cómputo del plazo para resolver el procedimiento.

Transcurrido el plazo concedido en el requerimiento, si éste se ha cumplimentado en forma, se actuará conforme a lo indicado en el punto 4.3 de este apartado.

Cuando el requerimiento no se haya cumplimentado en forma, o se hubiera superado el plazo concedido para dar cumplimiento al requerimiento sin haber sido cumplimentado, se emitirá informe por parte de los servicios técnicos en los términos indicados en la letra b) del punto 4.3.

4.3. Informe-propuesta.

El resultado del estudio de la documentación completa por parte de los servicios técnicos dará origen a un informe en el que, tras la valoración de todos los aspectos contemplados en los números 4 y 7 del artículo 5.2.3 de las NNUU, concluirá con alguna de las siguientes propuestas:

- a) El documento de ERIU es valorado favorablemente y se continuará con la tramitación de la licencia.
- b) El documento de ERIU es valorado desfavorablemente. En este supuesto se propondrá la denegación de la licencia por resultar inviable el uso pretendido para implantar la actuación objeto de la licencia, conforme a lo establecido por el artículo 42.b) de la OLDRUAM.

5. Resolución.

Cumplimentados los trámites anteriores y a la vista del informe-propuesta emitido por parte de los servicios técnicos respecto al ERIU y de la correspondiente licencia, el órgano competente adoptará, conforme al artículo 88 de la LPACAP, una resolución que tendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Validar el ERIU y conceder la licencia, cuando los informes técnicos de los servicios municipales sean favorables respecto a ambos.
- b) No validar el ERIU y denegar la licencia motivadamente conforme a lo establecido por el artículo 42.b) de la OLDRUAM y en los términos del número 4.3 b) de este apartado.

Información de Firmantes del Documento





c) Validar el ERIU y denegar la licencia. Cuando el correspondiente informe de los servicios municipales sea favorable respecto al ERIU y desfavorable respecto a la licencia.

En este caso, deberá comunicar al interesado la vigencia de dos años del ERIU validado, conforme al punto 2 del apartado 5 de la presente instrucción.

Información de Firmantes del Documento

