



MADRID · 26 DE SEPTIEMBRE DE 2026

Comparativa de 3 ubicaciones para una lavandería o tintorería en Madrid

Tres locales candidatos con los mismos datos a 5 y 10 minutos a pie: vecinos y renta, competencia de lavanderías y tintorerías, locales cerrados, calles comerciales y transporte.

B · 79 puntos

1.º · Calle Alcalá 100, 28009 Madrid

A · 60 puntos

2.º · Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid

C · 58 puntos

3.º · Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid

CIUDAD
Madrid

FECHA
26 de septiembre de 2026

DATOS A
26 de septiembre de 2026

ÍNDICE

Contenido

01	Resumen	03
	Cuál puntúa mejor, dónde gana cada una y el riesgo principal.	
02	Cada ubicación en detalle	04
	Mapa de 5 y 10 minutos con competidores, locales cerrados y calles comerciales; dimensiones, fortalezas y riesgos.	
	A. Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid 04	B. Calle Alcala 100, 28009 Madrid 06
	C. Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid 08	
03	Las tres, lado a lado	10
	Radar de las cinco dimensiones y todas las cifras con la mejor marcada.	
04	Recomendación razonada	11
05	Qué preguntar antes de firmar	12
06	Guía de apertura y próximos pasos	13
07	Metodología, glosario y fuentes	14

CÓMO LEER ESTE ESTUDIO

Puntos de 0 a 100

Cada dimensión se compara con los barrios de la ciudad: 50 es la mediana. La puntuación global pondera las cinco (25/20/25/15/15).

Letras y formas

A, B y C llevan siempre su color, su letra y su forma (círculo, cuadrado, rombo): se distinguen también impresas en gris.

RESUMEN EJECUTIVO

B es la que mejor puntúa

NUESTRA RECOMENDACIÓN

Con estos datos, la que mejor puntúa es B (Calle Alcalá 100, 79 puntos): 19 puntos más que A (Calle Fuencarral 45, 60 puntos) y 21 más que C (Calle Bravo Murillo 150, 58 puntos).

B gana en renta, espacio frente a la competencia y salud comercial y C gana en población alrededor y transporte; A no gana en ningún criterio.

Una lavandería es un servicio de barrio: sus clientes viven a pocos minutos, así que pesan la densidad de población y la competencia cercana. También en población alrededor, espacio frente a la competencia y renta la mejor es B, con una media de 72 puntos (39.960 hab./km² a 5 min; 15 lavanderías y tintorerías a 10 min; 28.579 € por persona y año), lo que refuerza la recomendación.

LOS TRES PRIMEROS

B Calle Alcalá 100, 28009 Madrid Goya 79 B (Calle Alcalá 100) queda 1.º con 79 puntos. Es la mejor de las tres en renta (28.579 € por persona y año), espacio frente a la competencia (15 lavanderías y tintorerías a 10 min) y salud comercial (6,1 % de locales cerrados).	A Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid Universidad 60 A (Calle Fuencarral 45) queda 2.º con 60 puntos. Es la peor en espacio frente a la competencia (24 lavanderías y tintorerías a 10 min) y transporte (metro a 277 m).	C Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid Cuatro Caminos 58 C (Calle Bravo Murillo 150) queda 3.º con 58 puntos. Es la mejor de las tres en población alrededor (48.302 hab./km² a 5 min) y transporte (metro a 48 m). Es la peor en renta (16.905 € por persona y año) y salud comercial (30,3 % de locales cerrados).
---	--	--

DEMANDA RESIDENCIAL C A 92 · B 92 · C 100	PODER ADQUISITIVO B A 59 · B 82 · C 40	ESPACIO FRENTE A LA COMPETENCIA B A 0 · B 43 · C 18	SALUD COMERCIAL B A 92 · B 98 · C 34
---	--	---	--

LO QUE HAY QUE VIGILAR

! Ningún riesgo por reglas en B: revisa las fichas y el local en persona.

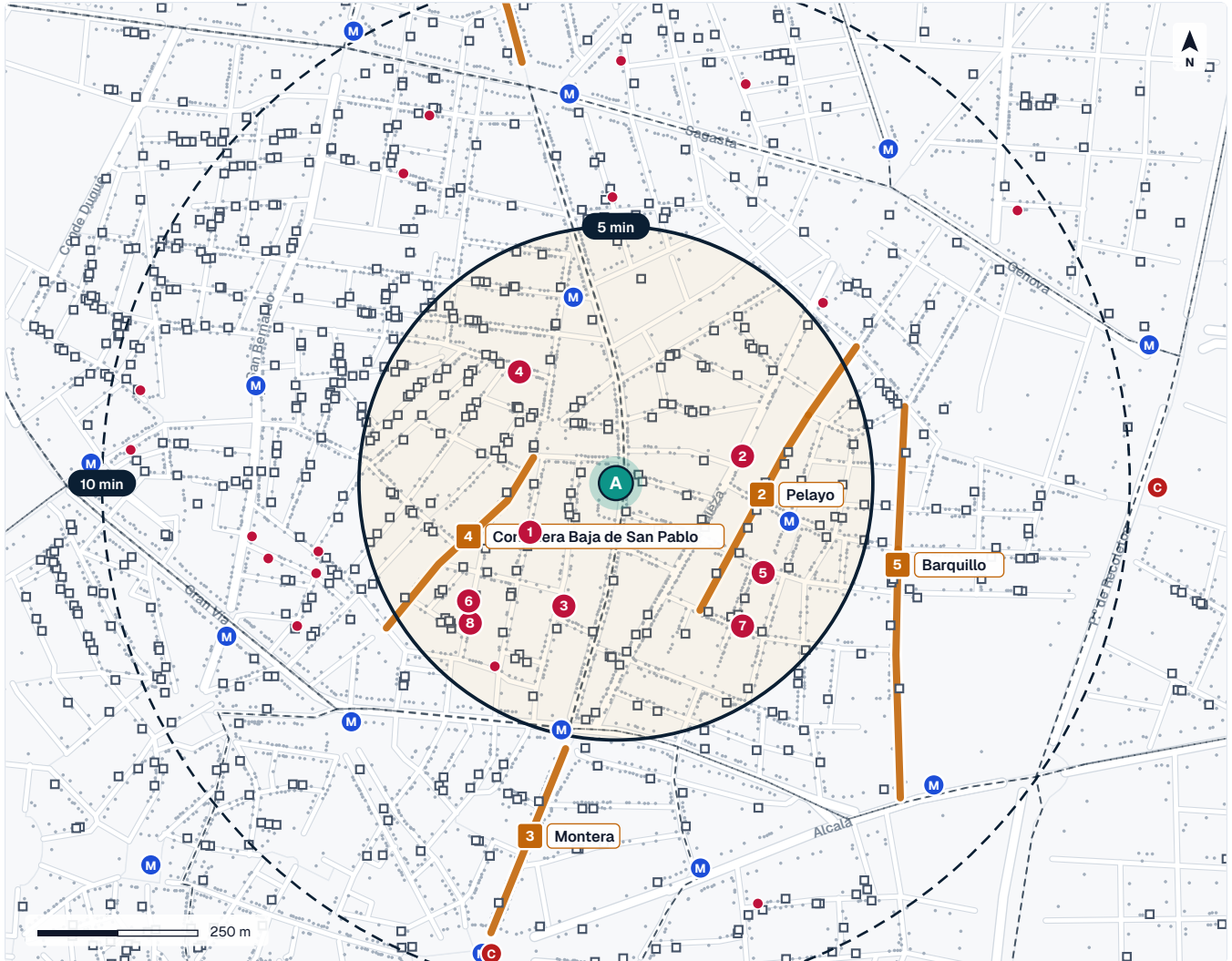
A

UBICACIÓN A · UNIVERSIDAD

Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid

60

2.º DE 3



● Ubicación A ○ 5 min a pie (400 m) - - - 10 min (800 m) ■ Calle comercial (número de la lista)
● Lavanderías y tintorerías (numeradas las 8 más cercanas) (24) □ Local cerrado (censo) (572) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

VECINOS A 5 MIN

19.968

◆ +124 % sobre la densidad mediana

P92

54.338 a 10 min

RENTA

22.551 €

por persona

◆ +17 % sobre la mediana

P59

LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

24 a 10 min

P0

la más cercana a 154 m

LOCALES CERRADOS

10,5 % a 5 min

◆ -58 % bajo la mediana

P92

ESTACIÓN MÁS CERCANA

277 m

P75

14 paradas de bus a 5 min



A. Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



UBICACIÓN A · UNIVERSIDAD

Calle Fuencarral 45, 28004 Madrid



LAS CINCO DIMENSIONES

Demanda residencial

39.725 hab./km² a 5 min



P92

+ Favorable

19.968 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 92 % de los barrios de Madrid.

Poder adquisitivo

22.551 € por persona y año



P59

= Intermedio

Renta un 17 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €).

Espacio frente a la competencia

24 lavanderías y tintorerías a 10 min



P0

! A vigilar

4,4 por 10.000 hab.: 2,3 veces la media de Madrid.

Salud comercial

10,5 % de locales cerrados



P92

+ Favorable

Locales cerrados a 5 min: 10,5 % frente al 24,8 % de Madrid.

Accesibilidad

metro a 277 m



P75

+ Favorable

Metro Chueca a 277 m (unos 3 min a pie) y 14 paradas de autobús a 5 min.

COMPETENCIA · LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

9 a 5 min **24** a 10 min

- 1 Lavandería o tintorería 1
- 2 Lavandería o tintorería 2
- 3 Lavandería o tintorería 3
- 4 Lavandería o tintorería 4
- 5 Lavandería o tintorería 5
- 6 Lavandería o tintorería 6
- 7 Lavandería o tintorería 7
- 8 Lavandería o tintorería 8

154 m
202 m
209 m
230 m
269 m
295 m
298 m
315 m

CALLES COMERCIALES CERCANAS

ABIERT. COMP. VACÍOS

1	Calle de Fuencarral	18	0	1
2	Calle de Pelayo	55	0	6
3	Calle de la Montera	45	0	5
4	Calle de la Corredera Baja de San Pablo	42	0	2
5	Calle del Barquillo	48	0	5

TRANSPORTE A MENOS DE 800 M

Chueca · metro	277 m
Tribunal · metro	298 m
Gran Vía · metro	395 m
Callao · metro	556 m

FUERZAS

- + Demanda residencial. 19.968 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 92 % de los barrios de Madrid. (92 puntos)
- + Salud comercial. Locales cerrados a 5 min: 10,5 % frente al 24,8 % de Madrid. (92 puntos)
- + Accesibilidad. Metro Chueca a 277 m (unos 3 min a pie) y 14 paradas de autobús a 5 min. (75 puntos)

DEBILIDADES Y RIESGOS

- ! Espacio frente a la competencia. 4,4 por 10.000 hab.: 2,3 veces la media de Madrid. (0 puntos)
- ! Saturación. 4,4 lavanderías y tintorerías por 10.000 habitantes a 10 minutos: 2,3 veces la media de Madrid.

A (Calle Fuencarral 45) queda 2.º con 60 puntos. Es la peor en espacio frente a la competencia (24 lavanderías y tintorerías a 10 min) y transporte (metro a 277 m).

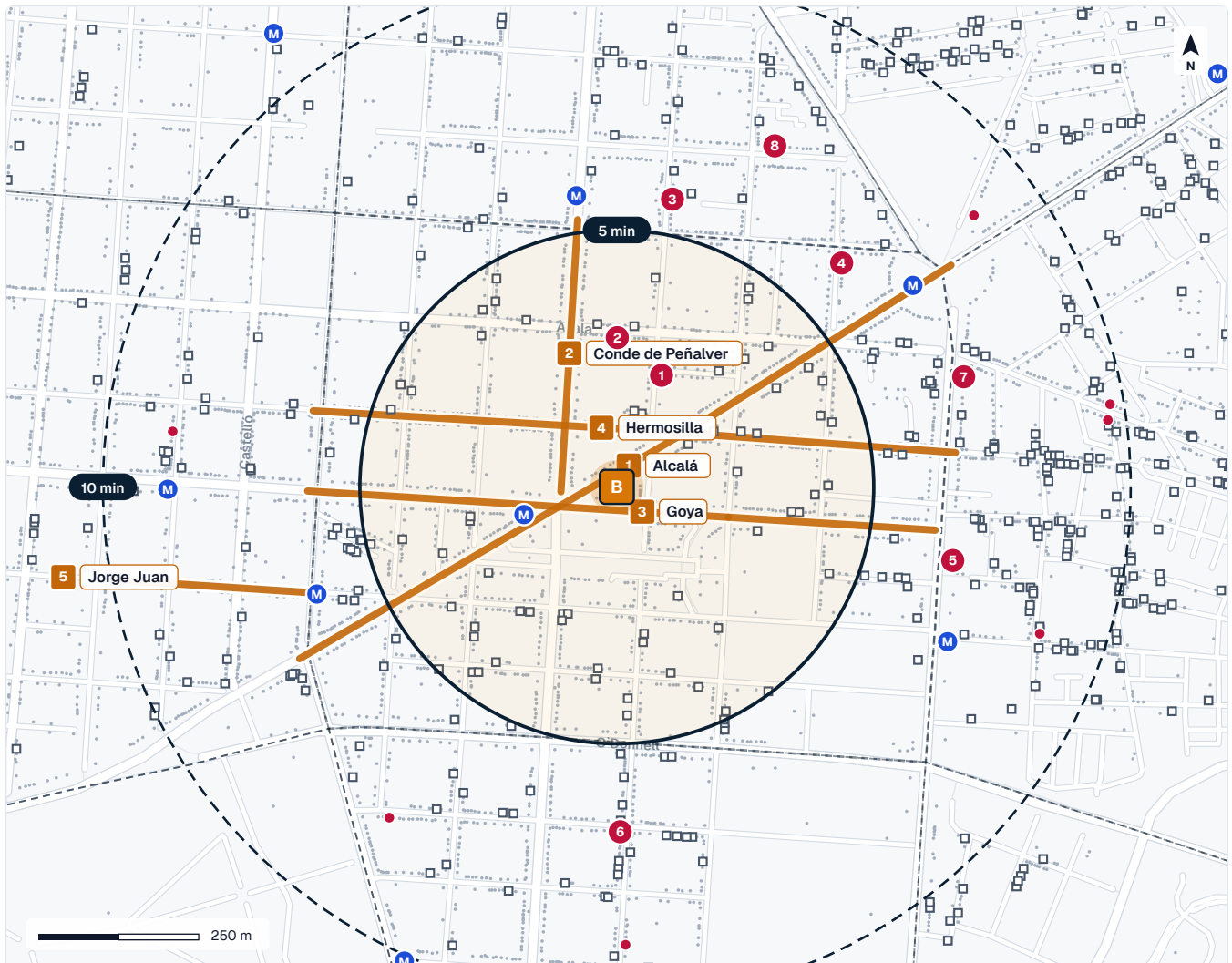


UBICACIÓN B · GOYA

Calle Alcalá 100, 28009 Madrid

79

1.º DE 3



● Ubicación B ○ 5 min a pie (400 m) - - - 10 min (800 m) ■ Calle comercial (número de la lista)
 ● Lavanderías y tintorerías (numeradas las 8 más cercanas) (15) □ Local cerrado (censo) (325) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

VECINOS A 5 MIN

20.086

◆ +125 % sobre la densidad mediana

71.152 a 10 min

P92

RENTA

28.579 €

por persona

◆ +48 % sobre la mediana

71.152 a 10 min

P82

LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

15 a 10 min

la más cercana a 188 m

P43

LOCALES CERRADOS

6,1 % a 5 min

◆ -75 % bajo la mediana

71.152 a 10 min

P98

ESTACIÓN MÁS CERCANA

151 m

30 paradas de bus a 5 min

P91



B. Calle Alcalá 100, 28009 Madrid

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



UBICACIÓN B · GOYA

Calle Alcalá 100, 28009 Madrid



1.º DE 3

LAS CINCO DIMENSIONES

Demanda residencial

39.960 hab./km² a 5 min



P92

+ Favorable

20.086 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 92 % de los barrios de Madrid.

Poder adquisitivo

28.579 € por persona y año



P82

+ Favorable

Renta un 48 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €).

Espacio frente a la competencia

15 lavanderías y tintorerías a 10 min



P43

= Intermedio

2,1 por 10.000 hab.: en la media de Madrid.

Salud comercial

6,1 % de locales cerrados



P98

+ Favorable

Locales cerrados a 5 min: 6,1 % frente al 24,8 % de Madrid.

Accesibilidad

metro a 151 m



P91

+ Favorable

Metro Goya a 151 m (unos 2 min a pie) y 30 paradas de autobús a 5 min.

COMPETENCIA · LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

2 a 5 min **15** a 10 min

- 1 Lavandería o tintorería 1
- 2 Lavandería o tintorería 2
- 3 Lavandería o tintorería 3
- 4 Lavandería o tintorería 4
- 5 Lavandería o tintorería 5
- 6 Lavandería o tintorería 6
- 7 Lavandería o tintorería 7
- 8 Lavandería o tintorería 8

188 m
233 m
458 m
495 m
536 m
539 m
567 m
587 m

CALLES COMERCIALES CERCANAS

ABIERT.

COMP.

VACÍOS

1	Calle de Alcalá	94	0	3
2	Calle del Conde de Peñalver	48	0	0
3	Calle de Goya	77	0	4
4	Calle de Hermosilla	76	0	12
5	Calle de Jorge Juan	19	0	0

TRANSPORTE A MENOS DE 800 M

Goya · metro	151 m
Lista · metro	460 m
Príncipe de Vergara · metro	497 m
Manuel Becerra · metro	559 m

FUERZAS

- + Salud comercial. Locales cerrados a 5 min: 6,1 % frente al 24,8 % de Madrid. (98 puntos)
- + Demanda residencial. 20.086 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 92 % de los barrios de Madrid. (92 puntos)
- + Accesibilidad. Metro Goya a 151 m (unos 2 min a pie) y 30 paradas de autobús a 5 min. (91 puntos)
- + Poder adquisitivo. Renta un 48 % por encima de la mediana de Madrid (19.248 €). (82 puntos)

RIESGOS

B (Calle Alcalá 100) queda 1.º con 79 puntos. Es la mejor de las tres en renta (28.579 € por persona y año), espacio frente a la competencia (15 lavanderías y tintorerías a 10 min) y salud comercial (6,1 % de locales cerrados).

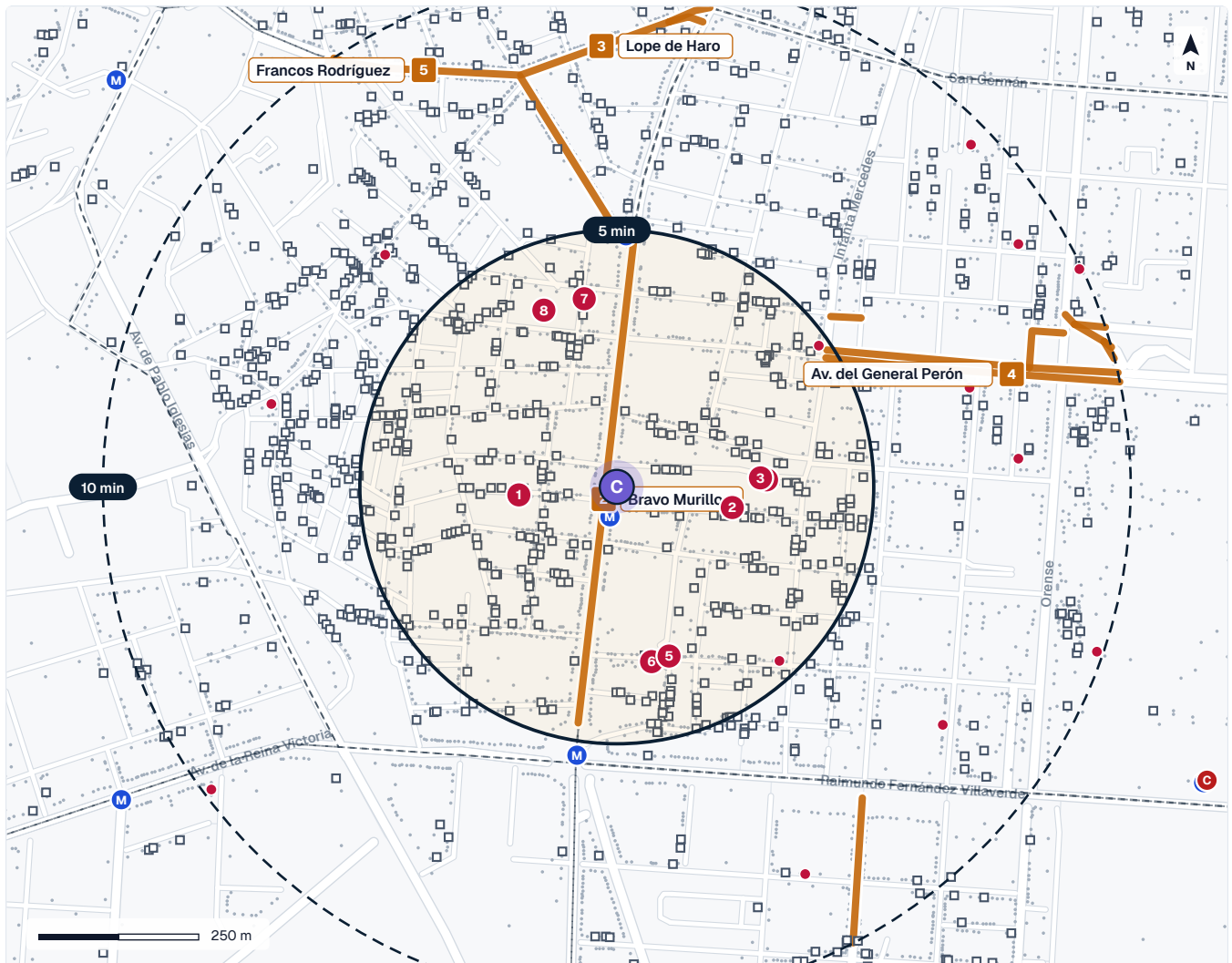


UBICACIÓN C · CUATRO CAMINOS

Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid

58

3.º DE 3



● Ubicación C ○ 5 min a pie (400 m) - - - 10 min (800 m) ■ Calle comercial (número de la lista)
 ● Lavanderías y tintorerías (numeradas las 8 más cercanas) (22) □ Local cerrado (censo) (889) ● Local abierto (censo)

Locales: censos municipales de locales y actividades (Madrid y Barcelona). Callejero: Ayuntamiento de Madrid / Ajuntament de Barcelona. Transporte: Powered by CRTM · Open Data BCN. Secciones y renta: INE. Dibujo propio de UbicaData, sin teselas de terceros.

VECINOS A 5 MIN

24.279

◆ +172 % sobre la densidad mediana

74.234 a 10 min

RENTA

16.905 €

por persona

◆ -12 % bajo la mediana

P40

LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

22

a 10 min

P18

la más cercana a 153 m

LOCALES CERRADOS

30,3 % a 5 min

◆ +22 % sobre la mediana

P34

ESTACIÓN MÁS CERCANA

48 m

P100

9 paradas de bus a 5 min

**C. Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid**

Ver la calle en Google Street View (se abre en el navegador; imágenes de Google, pueden no ser recientes)



UBICACIÓN C · CUATRO CAMINOS

Calle Bravo Murillo 150, 28020 Madrid

58

3.º DE 3

LAS CINCO DIMENSIONES

Demanda residencial

48.302 hab./km² a 5 min

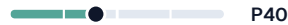


+ Favorable

24.279 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 100 % de los barrios de Madrid.

Poder adquisitivo

16.905 € por persona y año



= Intermedio

Renta un 12 % por debajo de la mediana de Madrid (19.248 €).

Espacio frente a la competencia

22 lavanderías y tintorerías a 10 min

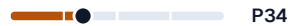


! A vigilar

3 por 10.000 hab.: 1,6 veces la media de Madrid.

Salud comercial

30,3 % de locales cerrados



! A vigilar

Locales cerrados a 5 min: 30,3 % frente al 24,8 % de Madrid.

Accesibilidad

metro a 48 m



+ Favorable

Metro Alvarado a 48 m (menos de 1 min a pie) y 9 paradas de autobús a 5 min.

COMPETENCIA · LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS

10 a 5 min **22** a 10 min

- 1 Lavandería o tintorería 1
- 2 Lavandería o tintorería 2
- 3 Lavandería o tintorería 3
- 4 Lavandería o tintorería 4
- 5 Lavandería o tintorería 5
- 6 Lavandería o tintorería 6
- 7 Lavandería o tintorería 7
- 8 Lavandería o tintorería 8

153 m
183 m
224 m
233 m
277 m
279 m
298 m
299 m

CALLES COMERCIALES CERCANAS

ABIERT. COMP. VACÍOS

1	Calle de Ponzano	17	0	2
2	Calle de Bravo Murillo	63	0	4
3	Calle de Lope de Haro	23	0	1
4	Avenida del General Perón	40	0	6
5	Calle de Francos Rodríguez	34	0	1

TRANSPORTE A MENOS DE 800 M

Alvarado · metro	48 m
Estrecho · metro	393 m
Cuatro Caminos · metro	424 m

FUERZAS

- + Demanda residencial. 24.279 vecinos a 5 minutos; densidad por encima del 100 % de los barrios de Madrid. (100 puntos)
- + Accesibilidad. Metro Alvarado a 48 m (menos de 1 min a pie) y 9 paradas de autobús a 5 min. (100 puntos)

DEBILIDADES Y RIESGOS

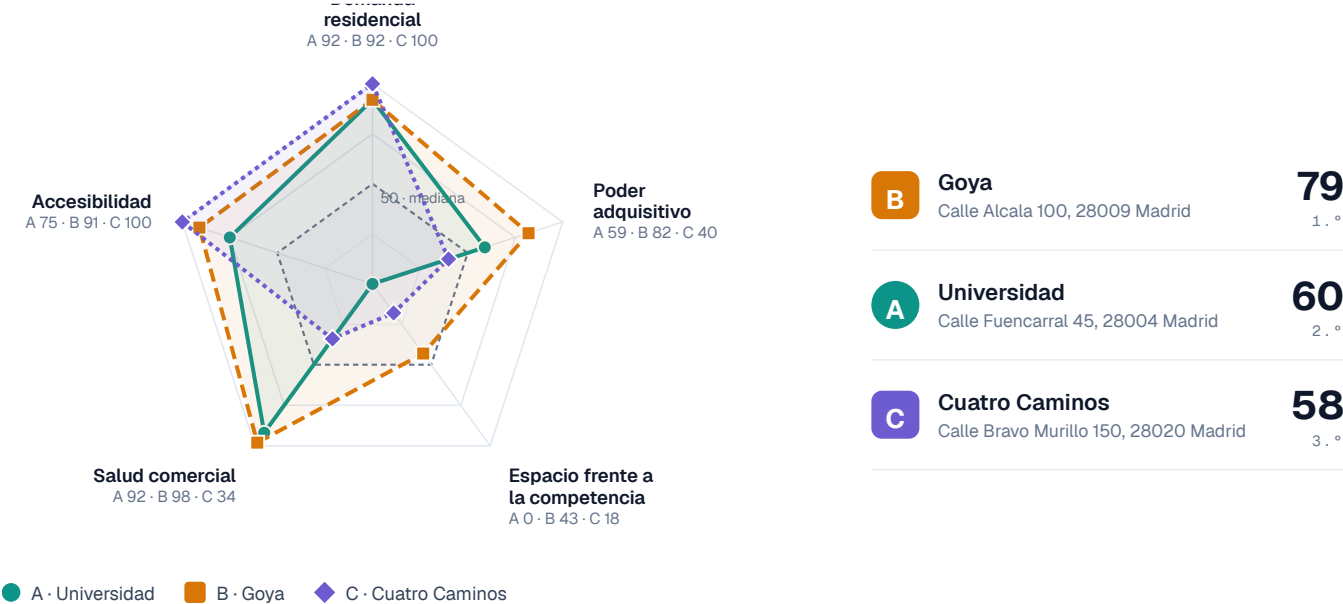
- ! Espacio frente a la competencia. 3 por 10.000 hab.: 1,6 veces la media de Madrid. (18 puntos)
- ! Salud comercial. Locales cerrados a 5 min: 30,3 % frente al 24,8 % de Madrid. (34 puntos)
- ! Saturación. 3 lavanderías y tintorerías por 10.000 habitantes a 10 minutos: 1,6 veces la media de Madrid.

C (Calle Bravo Murillo 150) queda 3.º con 58 puntos. Es la mejor de las tres en población alrededor (48.302 hab./km² a 5 min) y transporte (metro a 48 m). Es la peor en renta (16.905 € por persona y año) y salud comercial (30,3 % de locales cerrados).

COMPARATIVA LADO A LADO

Las tres ubicaciones, lado a lado

Puntos 0–100 de cada dimensión frente a los barrios de Madrid; el anillo discontinuo es la mediana.



INDICADOR	A	B	C	CIUDAD
DEMANDA				
Población a 5 min	19.968	20.086	● 24.279	
Población a 10 min	54.338	71.152	● 74.234	
Hab./km² a 5 min	39.725	39.960	● 48.302	17.761
Mayores de 65 (5 min)	14,3 %	24,3 %	17,4 %	
RENTA				
Renta por persona (5 min)	22.551 €	● 28.579 €	16.905 €	19.248 €
COMPETENCIA				
Lavanderías y tintorerías a 5 min	9	● 2	10	
Lavanderías y tintorerías a 10 min	24	● 15	22	
Por 10.000 hab. (10 min)	4,4	● 2,1	3	1,9
La más cercana	154 m	● 188 m	153 m	
TEJIDO COMERCIAL				
Locales abiertos a 10 min	● 4.491	3.272	2.796	
Locales cerrados (5 min)	10,5 %	● 6,1 %	30,3 %	24,8 %
DINÁMICA (MADRID)				
Cambio de negocio 12 m (5 min)	7,8 %	8,1 %	● 5,2 %	5,6 %
Traspasos 2025 (10 min)	269	179	112	
TRANSPORTE				
Estación más cercana	Metro a 277 m	Metro a 151 m	Metro a 48 m	
Paradas de autobús a 5 min	14	● 30	9	

En negrita y con punto, la mejor de las tres en cada indicador (cuando hay una diferencia clara).

RECOMENDACIÓN RAZONADA

Por qué B

Con estos datos, la que mejor puntúa es B (Calle Alcalá 100, 79 puntos): 19 puntos más que A (Calle Fuencarral 45, 60 puntos) y 21 más que C (Calle Bravo Murillo 150, 58 puntos).

B gana en renta, espacio frente a la competencia y salud comercial y C gana en población alrededor y transporte; A no gana en ningún criterio.

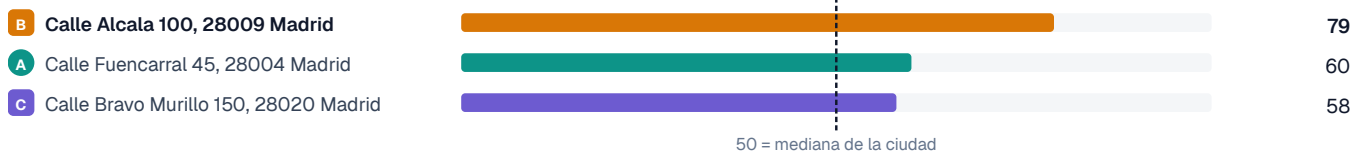
Una lavandería es un servicio de barrio: sus clientes viven a pocos minutos, así que pesan la densidad de población y la competencia cercana. También en población alrededor, espacio frente a la competencia y renta la mejor es B, con una media de 72 puntos (39.960 hab./km² a 5 min; 15 lavanderías y tintorerías a 10 min; 28.579 € por persona y año), lo que refuerza la recomendación.

Los datos describen la zona, no el local: antes de decidir, cuenta el paso de gente en la puerta, compara alquileres y revisa el estado del local con las preguntas de este estudio.

Ganador por criterio

Demanda residencial	C	Gana C: 48.302 hab./km ² a 5 min (100 puntos) frente a 39.725 hab./km ² a 5 min en A y 39.960 hab./km ² a 5 min en B.
Poder adquisitivo	B	Gana B: 28.579 € por persona y año (82 puntos) frente a 22.551 € por persona y año en A y 16.905 € por persona y año en C.
Espacio frente a la competencia	B	Gana B: 15 lavanderías y tintorerías a 10 min (43 puntos) frente a 22 lavanderías y tintorerías a 10 min en C y 24 lavanderías y tintorerías a 10 min en A.
Salud comercial	B	Gana B: 6,1 % de locales cerrados (98 puntos) frente a 10,5 % de locales cerrados en A y 30,3 % de locales cerrados en C.
Accesibilidad	C	Gana C: metro a 48 m (100 puntos) frente a metro a 151 m en B y metro a 277 m en A.

Puntuación global



ANTES DE FIRMAR

Qué preguntar al propietario antes de firmar

! Lista de comprobación, no asesoramiento jurídico: el alquiler de un local se rige sobre todo por lo que pactéis; que un abogado revise el contrato antes de firmar.

Contrato y dinero

- 01 ¿Cuál es la renta mensual, si incluye IVA y qué gastos se repercuten (IBI, comunidad, basuras)? ☐
- 02 ¿Qué duración y qué plazo de obligado cumplimiento propone? ¿Puedo salir antes y con qué penalización? ☐
- 03 ¿Cómo se actualiza la renta cada año (índice y tope)? ☐
- 04 ¿Qué garantías pide además de la fianza legal (depósito adicional, aval bancario, garantía de socios)? ☐
- 05 ¿Me concede un periodo de carencia mientras hago obras y consigo la licencia o la declaración responsable? ☐
- 06 ¿Puedo ceder el contrato o traspasar el negocio en el futuro? ¿Con qué condiciones y participación del propietario? ☐
- 07 ¿Aceptaría condicionar el contrato a que la actividad sea viable en el local (licencia o trámite municipal) en un plazo, y qué pasa con la fianza y los gastos si no lo es? ☐

Estado del local

- 08 ¿Qué actividad hubo antes, cuánto tiempo y por qué cerró? ☐
- 09 ¿Tuvo licencia de actividad o declaración responsable? ¿Me puede dar copia? ☐
- 10 ¿Hay obras pendientes, expedientes municipales, deudas con la comunidad o cargas? ☐
- 11 ¿Qué potencia eléctrica tiene contratada y cuánta admite la acometida? ☐
- 12 ¿Estado de fachada, cierre, climatización, fontanería y desagües? ¿Quién paga las reparaciones de estructura e instalaciones generales? ☐
- 13 ¿Cuál es la superficie útil real y la altura libre? ¿Tiene sótano o altillo computables? ☐
- 14 ¿Los estatutos de la comunidad prohíben o limitan alguna actividad? ¿Hay acuerdos de la junta sobre el local? ☐
- 15 ¿Puedo poner rótulo y en qué condiciones? ☐

Lavandería

- 16 ¿Qué caudal de agua y qué diámetro de desagüe tiene? ¿El desagüe es por gravedad? ☐
- 17 ¿Tiene o admite suministro trifásico y qué potencia? ¿Hay gas? ☐
- 18 ¿Por dónde saldría el aire de las secadoras? ¿Lo autoriza la comunidad? ☐
- 19 ¿Hay viviendas encima que obliguen a aislar vibraciones? ☐

GUÍA DE APERTURA

Abrir una lavandería o tintorería en Madrid

Lavandería o tintorería: apertura sencilla si el local tiene agua, desagües, potencia y ventilación para las máquinas.

! Información general para orientarte, no asesoramiento jurídico ni técnico. El régimen exacto depende del local (superficie, planta, obras, edificio protegido), de la zona (planes de usos, zonas de protección acústica) y de la normativa vigente cuando presentes el trámite. Antes de firmar, confírmalo con el Ayuntamiento o con un técnico competente, y que un abogado revise el contrato. Que un barrio no tenga aviso de zona no significa que no haya restricciones. Fuentes oficiales consultadas el 26 de septiembre de 2026; alcance y responsabilidad según las condiciones de contratación.

RÉGIMEN HABITUAL

Declaración responsable urbanística (la actividad puede empezar al presentarla completa) salvo obras de más entidad, edificio protegido o supuestos que la ordenanza reserva a licencia.

DÓNDE SE TRAMITA

Sede electrónica del Ayuntamiento de Madrid o una Entidad Colaboradora Urbanística (ECU), con la documentación técnica que corresponda; asesoramiento gratuito en la Ventanilla Única del Emprendimiento

- Una tintorería con disolventes tiene requisitos ambientales específicos (emisiones y gestión de residuos peligrosos).

REQUISITOS TÍPICOS DEL LOCAL

- Acometida de agua y desagües dimensionados para las lavadoras industriales
- Potencia eléctrica alta (a menudo trifásica) o gas para las secadoras
- Evacuación del aire caliente de las secadoras sin molestar a los vecinos
- Aislamiento de ruido y vibraciones de las máquinas

TRÁMITES, EN ORDEN

- 01 Consulta urbanística o consulta previa:** confirma que el uso está permitido en ese local y qué régimen aplica
Ayuntamiento (Madrid: sede electrónica o ECU; Barcelona: consulta previa en la Oficina Virtual)
- 02 Encarga a un técnico competente la documentación (memoria, proyecto o certificado) y el presupuesto de adecuación**
Arquitecto o ingeniero colegiado
- 03 Presenta la declaración responsable (Madrid) o la comunicación o licencia (Barcelona) antes de abrir**
Sede electrónica del Ayuntamiento o ECU (Madrid); Oficina Virtual (Barcelona)

LISTA DE COMPROBACIÓN

- | | |
|---|---|
| ☐ El uso está permitido en el local según el planeamiento (consulta urbanística hecha, no solo la palabra del propietario) | ☐ El local tuvo licencia o declaración de una actividad parecida: pide copia al propietario |
| ☐ Los estatutos de la comunidad de propietarios no prohíben la actividad | ☐ Accesibilidad: acceso sin escalones o con solución viable y aseo adaptado si lo exige la norma |
| ☐ Evacuación y protección contra incendios (salidas, extintores, alumbrado de emergencia) según el aforo | ☐ Potencia eléctrica contratada o ampliable a lo que necesitas y presupuesto de la ampliación |

PRÓXIMOS PASOS

- 01 Visita las candidatas a distintas horas.** Cuenta el paso de gente durante 15 minutos en la puerta de cada local a tres horas distintas y en un día laborable y un sábado; anota también quién pasa (edad, oficinistas, familias).
- 02 Haz las preguntas al propietario.** Usa la lista de este estudio para pedir por escrito la renta, los gastos, la licencia anterior y el estado del local de cada candidata.
- 03 Confirma el uso antes de firmar.** Pide una consulta urbanística al Ayuntamiento de Madrid (o a una Entidad Colaboradora Urbanística) sobre el local concreto: si la actividad está permitida y qué régimen le corresponde. La Ventanilla Única del Emprendimiento asesora gratis.
- 04 Pide presupuesto técnico y de obras.** Antes de firmar, que un técnico visite el local y valore la adecuación (instalaciones, accesibilidad, evacuación) y el trámite que le corresponde.

METODOLOGÍA, GLOSARIO Y FUENTES

Cómo se ha hecho y qué significa cada término

- 01 Cada dirección se analiza en dos radios en línea recta: 400 m (unos 5 minutos a pie) y 800 m (10 minutos).
- 02 Cinco dimensiones de 0 a 100 con el método del Informe de zona: demanda, poder adquisitivo, competencia de la actividad, salud comercial y transporte.
- 03 Puntuación global ponderada: demanda 25 %, poder adquisitivo 20 %, competencia 25 %, salud comercial 15 %, transporte 15 %.

Percentil

Posición de un barrio frente a los demás de la ciudad, de 0 (el peor) a 100 (el mejor). Un percentil 80 supera al 80 % de los barrios evaluados.

Puntuación

Suma ponderada de los percentiles de los factores (0–100). Sirve para ordenar, no es una probabilidad de éxito.

Densidad de población

Habitantes por km² del barrio o del radio (INE, secciones censales).

Renta neta media por persona

Ingresos netos anuales por habitante del Atlas de Distribución de Renta de los Hogares del INE.

Afluencia estimada

Aproximación al paso de gente con locales abiertos por km² y lugares que atraen visitantes (oficinas, centros educativos y sanitarios, cultura, hoteles). No es un aforo peatonal.

Competencia por 10.000 habitantes

Negocios abiertos de la misma actividad por cada 10.000 residentes: mide la saturación relativa.

Dinámica del sector

Altas menos bajas de la actividad en los últimos 12 meses (censo de locales de Madrid). Barcelona no la publica.

Cambio de titular

Transmisión de la licencia de un local a otro titular registrada por el Ayuntamiento de Madrid (lo que en la calle se llama traspaso).

Locales sin actividad

Locales del censo municipal cerrados (Madrid) o vacíos (Barcelona).

Radio de 5 y 10 minutos

Círculos de 400 y 800 m en línea recta alrededor de una dirección (a unos 80 m por minuto a pie).

Declaración responsable

Documento con el que el titular declara que cumple la normativa y puede empezar la actividad al presentarlo (Madrid).

Comunicación previa

Aviso al Ayuntamiento del inicio de una actividad, con certificado técnico o proyecto según su impacto (Barcelona).

ZPAE

Zona de Protección Acústica Especial de Madrid: limita nuevas actividades de ocio y hostelería según su categoría.

Plan de usos

Plan urbanístico de un distrito de Barcelona que regula dónde se pueden abrir restaurantes, bares y otras actividades de pública concurrencia.

FUENTES DE DATOS Y LICENCIAS

INE: Atlas de Distribución de Renta de los Hogares y población por secciones censales.

Ayuntamiento de Madrid (datos.madrid.es): censo de locales, sus actividades y terrazas; licencias y cambios de titular.

Ajuntament de Barcelona (Open Data BCN, CC BY 4.0): censo de actividades económicas en planta baja.

Powered by CRTM (Consorcio Regional de Transportes de Madrid); Open Data BCN (transporte de Barcelona).

© Overture Maps Foundation (CDLA Permissive 2.0), incluye datos de Foursquare Open Source Places (Apache 2.0).

Geocodificación: CartoCiudad CC BY 4.0 scne.es (IGN, CNIG).

Elaboración propia de UbicaData (Network Place S.L.).

Estudio orientativo elaborado con datos públicos y reglas publicadas. Describe las zonas, no un local concreto; no garantiza el resultado de ningún negocio ni es una tasación ni un asesoramiento jurídico, técnico o financiero.