

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68**MADRID**

URBANISMO

Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Estimar, estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública por las razones y en los términos señalados en el informe técnico de la Dirección General de Planeamiento de 15 de septiembre de 2025, obrante en el expediente.

Segundo.—Aprobar definitivamente el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada establecida para Mercamadrid por el Plan Especial para la modificación del Área de Planeamiento Diferenciado 13.16 “Mercamadrid” y por el Estudio de Detalle del sistema general SG-6, Distrito de Villa de Vallecas, promovido por la Empresa Mixta de Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S. A. (Mercamadrid), de iniciativa pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 61.4, en relación con los artículos 57 y 59.2, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tercero.—Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística».

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local a continuación se publica los documentos con contenido normativo:

1. DISPOSICIONES GENERALES**1.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO****1.1.1 DETERMINACIONES**

La presente Normativa Urbanística recoge las condiciones normativas sobre edificación y admisibilidad de usos para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela perteneciente al ámbito del Plan Especial del ámbito de Mercamadrid.

1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística se indica en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial y coincide con la pieza oeste del API 18.04 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM-97), correspondiente a las instalaciones de Mercamadrid.

1.1.3 ALCANCE

Las determinaciones de la presente normativa son coherentes con la ordenación estructural establecida para el ámbito por el PGOUM-97 de Madrid, limitándose a modificar determinaciones de la ordenación pormenorizada de los instrumentos de ordenación incorporados para definir las condiciones particulares para el API 18.04.

En todo lo no previsto en la presente Normativa Urbanística regirá lo estipulado en el PGOUM-97, que en todo caso será de aplicación con carácter complementario en las situaciones no expresamente reguladas por el presente Plan Especial.

1.1.4 VIGENCIA.

De acuerdo con el artículo 66 LSCM, el acuerdo de Aprobación Definitiva del presente Plan Especial, junto con el texto de su memoria y las normas urbanísticas, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, entrando en vigor el mismo día de dicha publicación.

La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de eventuales modificaciones.

1.1.5 EFECTOS.

La entrada en vigor del Plan Especial le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutividad y Obligatoriedad en los términos recogidos por el artículo 64 LSCM.

1.1.6 INCIDENCIA SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES

A los efectos de lo previsto en el artículo 64-b) LSCM, en el ámbito del Plan Especial sólo tendrán consideración de fuera de ordenación los edificios situados en las parcelas F1 y F2, indicadas en el Plano de Ordenación PO-01. Estos edificios quedan sujetos al régimen de Fuera de Ordenación Relativa previsto en el artículo 2.3.4.2 del PGOUM-97, conforme al cual:

1. Podrán realizarse todas las obras permitidas en la ordenanza zonal correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie edificada del edificio.
2. Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la ordenanza zonal correspondiente.
3. En estas edificaciones se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades, siempre dentro de los límites de las condiciones de uso de la ordenanza zonal correspondiente.

1.1.7 ESTUDIOS DE DETALLE

1. Conforme al artículo 53 LSCM, mediante Estudio de Detalle se podrá:
 - a. Definir nuevos retranqueos mínimos delimitando espacios libres interiores a las parcelas edificables, distintos de los indicados en el Plano de Ordenación PO-01, sin alterar la edificabilidad total asignada.
 - b. Realizar trasvases de edificabilidad entre parcelas, con la condición de que no se incremente la edificabilidad total del ámbito respecto de los **688.366,00 m² edificables, que tendrán carácter de máximo** para el conjunto del Plan Especial.
2. Los estudios de detalle que planteen trasvase de edificabilidad entre parcelas de Mercamadrid, justificarán que la nueva edificabilidad asignada tiene cabida en todas ellas, definiendo los volúmenes edificables en coherencia con los retranqueos y alturas que establezcan.
3. No obstante lo anterior, no será exigible Estudio de Detalle cuando el trasvase de edificabilidad se produzca entre parcelas colindantes para las que se presente un único proyecto conjunto de edificación para obtención de licencia.
4. Los estudios de detalle podrán delimitar espacios libres interiores a la parcela como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio.
5. En ningún caso podrán alterar el destino del suelo asignado en por la calificación pormenorizada del Plan Especial. incrementar la edificabilidad y desconocer o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan General o Parcial.
6. Los estudios de detalle en ningún caso podrán sustituir a los proyectos de parcelación para parcelar el suelo.

1.1.8 CARÁCTER PÚBLICO DEL SUELO

La titularidad del suelo del ámbito corresponde a la mercantil Mercamadrid S.A., sociedad de capital mayoritariamente municipal. Mantiene la propiedad de todos los terrenos, no siendo necesario por tanto la cesión al Ayuntamiento de viarios, zonas verdes y dotaciones, que ya son municipales.

1.1.9 CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

El control sobre los actos sujetos a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, que se pretendan desarrollar en el ámbito de Mercamadrid, corresponde al Ayuntamiento de Madrid conforme al procedimiento y régimen jurídico previsto en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Previamente será necesaria la aprobación por parte de Mercamadrid, S.A. de cualquier proyecto de actuación urbanística o de edificación, con el fin de prever o evitar las afecciones que pudieran conllevar las obras proyectadas a sus infraestructuras comunes, en cuestiones relativas a la movilidad, la seguridad, el trazado de las redes generales o el funcionamiento global del recinto; así como para verificar como propietaria del suelo la adecuación de lo proyectado a los derechos que contractualmente hayan sido cedidos a terceros sobre el terreno afectado, sin que en ningún caso se entienda de control o legalidad urbanística.

Para proyectos de nueva planta o ampliaciones que impliquen un aumento de la ocupación del suelo, la instancia competente para otorgar dicha aprobación será el Consejo de Administración de Mercamadrid S.A.

1.2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.**1.2.1 CONTENIDO DOCUMENTAL.**

Conforme al artículo 49, por remisión del 51 y 52 LSCM, el Plan Especial está integrado por la siguiente documentación:

1. Memoria Justificativa y Descriptiva.
2. Anexos de antecedentes de planeamiento
3. Normas Urbanísticas.
4. Resumen Ejecutivo.
5. Planos de Información y Ordenación.
6. Estudio de Tráfico 1. Accesos.
7. Estudio de Tráfico 2. Movilidad interior.
8. Documento Ambiental Estratégico
9. Estudio de caracterización de suelos
10. Estudio acústico

1.2.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

La competencia sobre la interpretación de la documentación de este Plan Especial corresponderá a los órganos competentes del Ayuntamiento de Madrid, conforme a los criterios del art. 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

2. NORMAS REGULADORAS**2.1 RÉGIMEN DE OBRAS PERMITIDAS****2.1.1 OBRAS EN LOS EDIFICIOS**

En todo el ámbito del Plan Especial están autorizadas las siguientes obras sobre los edificios:

1. Obras de restauración
2. Obras de conservación
3. Obras de consolidación
4. Obras de rehabilitación
5. Obras exteriores
6. Obras de reconfiguración

Las obras estarán sujetas a las condiciones recogidas en el artículo 1.4.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97 y del presente Plan Especial.

2.1.2 OBRAS DE DEMOLICIÓN

En todo el ámbito del Plan Especial están autorizadas todas las obras de demolición, tanto total como parcial.

Las obras estarán sujetas a las condiciones recogidas en el artículo 1.4.9. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97 y del presente Plan Especial.

2.1.3 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

En todo el ámbito del Plan Especial están autorizadas las siguientes obras de nueva edificación:

1. Obras de sustitución.

2. Obras de nueva planta, cuando previamente haya desaparecido el edificio que ocupaba la parcela.

3. Obras de ampliación, siempre que no se supere la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Las obras estarán sujetas a las condiciones recogidas en el artículo 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97 y del presente Plan Especial.

2.1.4 **OBRAS DE URBANIZACIÓN**

En todo el ámbito del Plan Especial están autorizadas las obras de urbanización contempladas en los artículos 1.4.3 y 1.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM-97, en ejecución de proyectos de urbanización o proyectos de obras de urbanización.

2.2 **NORMATIVA DE USOS**

2.2.1 **USOS CUALIFICADOS**

La calificación de los suelos que integran el ámbito del Plan Especial se concreta en el Plano de Ordenación denominado "PO-01". Conforme a lo indicado en dicho plano, los usos cualificados en el ámbito del Plan Especial se desglosan de la siguiente forma:

Uso cualificado característico	Servicio Público Singular Abastecimiento alimentario "SS".
Usos cualificados	Uso Dotacional Equipamiento Básico "EB"
	Uso Dotacional Zona Verde Básica "VB"
	Red Viaria Principal "VPP"
	Red Viaria Local
	Servicio de Transporte. Transporte Ferroviario "TF".
	Servicios Infraestructurales "SI"
	Aparcamiento en Parcela "P"

2.2.1.1 **USO CUALIFICADO CARACTERÍSTICO.**

El uso cualificado característico del ámbito (uso global según la terminología de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid) es el Uso Dotacional de Servicio Público Singular (SS), en su categoría de "Abastecimiento alimentario". De conformidad con lo establecido en el art.7.11.1 e) de las NN.UU. del PGOUM-97, en esta categoría se encuadran las "Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares".

En la documentación gráfica del Plan Especial, plano de Ordenación PO-01, el uso cualificado característico está representado con las siglas "SS" Servicio Público Singular.

El Plan Especial define las actividades y usos incluidas en el uso cualificado característico, en concordancia con lo establecido por el anteriormente vigente "Plan Especial para la Modificación del APD.13.16 "Mercamadrid", PE 18.320, aprobado definitivamente el 29 de junio de 2009, al que el presente Plan Especial viene a sustituir. Tales actividades y usos son los siguientes.

A. **ACTIVIDADES DE MERCADOS CENTRALES**

Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población. Sus condiciones de implantación se establecen conforme en el Capítulo 7.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

B. ACTIVIDADES DE SERVICIOS AUXILIARES ADMINISTRATIVOS Y COMPLEMENTARIOS INTERNOS.

Actividades de carácter terciario, cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, tanto a empresas como a particulares.

Comprende, entre otros usos:

1. Oficinas centrales.
2. Servicios de información.
3. Servicios de formación y docencia, reglada y no reglada, vinculada a la actividad de las empresas.
4. Servicios de salud e inspección veterinaria.
5. Servicios para el personal (vestuarios, zonas de descanso, comedores y cualquier otro orientado a mejorar las condiciones de trabajo del personal de Mercamadrid).
6. Aduana.

Sus condiciones particulares se ajustarán a las definidas para cada uso específico en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

C. ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO, LIMPIEZA Y SEGURIDAD

Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza del conjunto de Mercamadrid, tanto de los recintos destinados a actividades como de los espacios libres y zonas comunes. Así mismo se incluyen en este apartado todas las actividades relacionadas con la seguridad, protección y vigilancia de bienes y personas.

Comprende, entre otros usos:

1. Almacenes y talleres de mantenimiento.
2. Servicios de tratamiento, procesado y gestión de residuos. (Ecoárea).
3. Servicios de seguridad y vigilancia.

Sus condiciones particulares se ajustarán a las definidas para cada uso específico en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

D. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DEL TRANSPORTE AL SERVICIO DEL CONJUNTO DE MERCAMADRID.

Actividades destinadas al estacionamiento y mantenimiento de vehículos y maquinaria para el transporte:

1. Alquiler de vehículos y maquinaria.
2. Talleres de reparación y mantenimiento.
3. Estacionamiento y custodia de vehículos y maquinaria.

Sus condiciones particulares se ajustarán a las definidas para cada uso específico en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

E. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DEL COMERCIO MAYORISTA ALIMENTARIO CENTRAL.

Actividades industriales y de servicios, complementarias del comercio mayorista alimentario, sin venta directa al público; tales como:

1. Actividades de almacenaje, conservación y preparación de productos.
 - a. Almacenaje, selección y envasado de alimentos.

- b. Frío industrial, fábrica de hielo y cámaras frigoríficas.
- c. Tratamiento específico de productos alimenticios para su comercialización.
- d. Procesamiento y precocinado de alimentos.
- e. Fabricación de envases y productos asociados a logística y comercialización de productos alimentarios.
- f. Criaderos de productos alimentarios, depuradoras de marisco, invernaderos para venta, cultivos hidropónicos y similares.

Sus condiciones de implantación serán las establecidas para cada uso específico en el Capítulo 7.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. Actividades terciarias relacionadas con la comercialización de los productos.
 - a. Espacios dedicados a exposición y degustación de productos.
 - b. Cocinado de productos frente a los comensales, para su posterior degustación, con fines promocionales ("show cooking").
 - c. Central de compras.
 - d. Autoservicio mayorista ("cash and carry").

Sus condiciones de implantación serán las establecidas para cada uso terciario específico en el Capítulo 7.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2.2.1.2 USOS CUALIFICADOS DISTINTOS DEL CARACTERÍSTICO

Se corresponden directamente con el destino urbanístico asignado en el plano de Ordenación "PO-01", identificados, como queda reflejado en la leyenda de dicho plano, con las siguientes siglas:

1. Equipamiento Básico (EB). Uso dotacional de equipamiento. (art. 7.10.1 NNUU PGOUM).
2. Aparcamiento en parcela (P). Uso garaje - aparcamiento. (art. 7.5.1 NNUU PGOUM). El uso de estas parcelas será destinado para completar la dotación de aparcamiento del conjunto de Mercamadrid y en caso de construcciones sobre rasante, destinadas a tal fin, no computarán edificabilidad de acuerdo con lo dispuesto en el art. 6.5.3.b.iii del PGOUM.
3. Servicios Infraestructurales (SI). Uso dotacional de servicios infraestructurales. (art. 7.13.1 NNUU PGOUM).
4. Zona Verde Básica (ZB). Uso dotacional de zona verde en categoría a). (art. 7.8.1.1-a NNUU PGOUM). En estas zonas se permiten instalaciones de generación de energía eléctrica a partir de la solar mediante paneles fotovoltaicos.
5. Servicios de Transporte (TF). Uso dotacional para el transporte en clase a) Transporte ferroviario. (art. 7.15.5 NNUU PGOUM).
6. Red Vial Principal (VPP). Uso dotacional para la vía pública en clase a). (art. 7.14.1 NNUU PGOUM).
7. Vial local (VL). Uso dotacional para la vía pública en clase b). (art. 7.14.1 NNUU PGOUM). En estas vías públicas se admiten instalaciones de suministro de electricidad, hidrógeno y demás fuentes de energía renovable para la automoción.

Las definiciones de estos usos se corresponden con las comprendidas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Su regulación urbanística se atenderá a las condiciones particulares establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOUM para cada uno de ellos, con las particularidades contenidas en la presente normativa del Plan Especial.

2.2.2 USOS COMPATIBLES

Los usos compatibles, tal y como se establece en el art. 7.2.3 b) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, son aquellos usos que están supeditados a los cualificados y, en unos casos contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados del ámbito de ordenación.

Dentro de las clases de usos compatibles considerados en las Normas Urbanísticas del PGOUM, el Plan Especial sólo permite **usos asociados y usos alternativos**.

Los usos asociados, de conformidad con lo estipulado en el art. 7.2.3.2 b) i) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, son aquellos vinculados directamente al uso cualificado y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

De acuerdo con dicha definición y, sometidos en su regulación urbanística a las condiciones particulares fijadas por el Plan General para cada uno de ellos, en la ordenación prevista, se consideran asociados los siguientes usos:

1. Terciario de Hospedaje. Según art. 7.6.1-a NNUU PGOUM.
2. Terciario Comercial en categorías de Pequeño Comercio (Primera) y Mediano Comercio (Segunda). Según art. 7.6.1-b NNUU PGOUM.
3. Terciario de Oficinas. Según art. 7.6.1-c NNUU PGOUM.
4. Terciario Recreativo y Otros Servicios Terciarios, excepto los que pudieran generar afluencia de usuarios ajenos a Mercamadrid. Según arts. 7.6.1-d y e NNUU PGOUM.
5. Servicios Públicos Básicos. Servicios e infraestructuras destinados a la provisión de servicios de todo tipo a la población, incluidas las instalaciones de suministro de combustible, electricidad, gas, hidrógeno y demás fuentes de energía para la automoción. Según art. 7.7.1-d NNUU PGOUM.
6. Dotacional de Equipamiento, Deportivo y Administración Pública. Según arts. 7.9, 7.10 y 7.12 NNUU PGOUM.
7. Generación de energía eléctrica a partir de la solar mediante paneles fotovoltaicos. Se permite su instalación en marquesinas de aparcamientos y zonas comunes.

La superficie edificada total de los usos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el art.7.2.8 a) de las Normas Urbanísticas del PGOUM, no podrá superar el 25 por 100 de la superficie edificada total asignada a los usos cualificados en el conjunto de Mercamadrid.

Los Usos Alternativos, conforme a lo regulado en el art. 7.11.4 b) de dichas NNUU, podrán ser los de equipamiento, deportivo, zona verde, servicios infraestructurales y Administración Pública.

2.3 NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

2.3.1 PARCELA EDIFICABLE

Serán edificables todas las parcelas del ámbito que cumplan los siguientes requisitos dimensionales y morfológicos:

1. Tamaño mínimo: 2.500 m².
2. Frente mínimo: 20 metros.
3. La forma de la parcela será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

2.3.2 CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Las parcelas existentes en el ámbito podrán subdividirse en dos o más, siempre que todas las resultantes cumplan las condiciones de parcela edificable.

2.3.3 ALINEACIONES

Las alineaciones definen el límite entre el espacio viario y las parcelas edificables, y se definen gráficamente en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial.

2.3.4 RASANTES

Las rasantes del viario definido en el presente Plan Especial son las consolidadas por la urbanización existente.

2.3.5 POSICIÓN DEL EDIFICIO RESPECTO A LA ALINEACIÓN DE PARCELA. ÁREA DE MOVIMIENTO.

La edificación se retranqueará de las alineaciones de parcela conforme a la línea de retranqueo mínimo que define para cada manzana el Área de Movimiento de la Edificación representada en el Plano de Ordenación PO-01 del presente Plan Especial.

2.3.6 SEPARACIÓN A LINDEROS

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales y posteriores, siempre que se sitúe dentro del Área de Movimiento definida en el artículo anterior.

En caso de optar por no adosarse, deberá observar una separación mínima del lindero correspondiente en una distancia igual a la mitad de la altura de coronación del edificio, con un mínimo de 5 metros.

2.3.7 OCUPACIÓN SOBRE RASANTE

La edificación sobre rasante podrá ocupar el 100% del Área de Movimiento definida gráficamente para cada manzana por la línea de retranqueo mínimo en el Plano de Ordenación PO-01.

Las bandas de servicio constituidas por el área comprendida entre las alineaciones de parcela y la línea de retranqueo mínimo, que conforman el espacio mínimo necesario para garantizar la movilidad en el ámbito de Mercamadrid junto con los viarios, se ajustarán a las condiciones establecidas en el artículo 3.3.15 de la presente normativa.

2.3.8 OCUPACIÓN BAJO RASANTE

Se podrán construir plantas bajo rasante ocupando el 100% de la superficie de la parcela, salvo que se limite esta ocupación para respetar el trazado de las redes de infraestructuras generales que, en determinados casos, discurren soterradas por las bandas de servicio interiores a las parcelas. La limitación, en número de plantas inferiores a la baja y en profundidad, se remite a las condiciones señaladas en el artículo 6.6.15.3 de las NNUU del PGOUM-97.

2.3.9 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima asignada a cada manzana o parcela, se refleja para cada una de ellas en metros cuadrados edificables máximos, en el Cuadro de Superficies y Edificabilidades incluido en el artículo 3.4.1 de la presente normativa.

Para su aplicación se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. No computará edificabilidad la superficie construida bajo rasante destinada a garaje-aparcamiento, carga y descarga e instalaciones.
2. En las parcelas B-6, B-14, B-17 y G-4, calificadas para uso de Aparcamiento en Parcela (P), no computará a efectos de edificabilidad la superficie construida sobre rasante destinada a uso de aparcamiento.
3. Mediante Estudios de Detalle podrán realizarse trasvases de edificabilidad entre parcelas, con la condición de que no se incremente la edificabilidad total del ámbito respecto de los 688.336,00 m² edificables, que tendrán carácter de máximo para el conjunto del Plan Especial; y de que se respeten las condiciones de edificación de la presente normativa.

2.3.10 ALTURA MÁXIMA

Se establece una altura máxima de edificación de 20 metros, medidos desde la rasante oficial en el frente de la parcela hasta la altura de coronación.

Excepcionalmente, se permite una altura máxima de 25 m. en la parcela D2.1 correspondiente al Edificio Administrativo de Mercamadrid.

La altura máxima establecida podrá superarse en una superficie en planta no mayor del 15% de la del edificio, si se dan simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Que se justifique en razón de requerimientos tecnológicos, de instalaciones específicas o de funcionalidad organizativa de la actividad prevista en el edificio.
2. Que la justificación obtenga la autorización expresa por parte de Mercamadrid.
3. Que no se vulneren las servidumbres aeronáuticas recogidas en el capítulo 4.3 de la presente normativa.

2.3.11 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Con carácter general no se establece un número máximo de plantas, siempre que se respete la altura máxima de edificación establecida en el artículo anterior y no se supere la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

2.3.12 ENTREPLANTAS

Se podrán construir entreplantas que no ocupen más del 50% de la planta baja, computando a efectos de edificabilidad.

2.3.13 ALTURA LIBRE DE PLANTA

La altura libre mínima de planta se establece en 3,00 m.

2.3.14 MEDIDAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el fin de contribuir a reducir la contaminación atmosférica y combatir el cambio climático, se introducen una serie de medidas correctoras que deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos de edificación que se implanten en Mercamadrid. Se trata de las siguientes:

1. Los proyectos constructivos de los edificios que se implanten en el ámbito deberán incorporar medidas de eficiencia energética, incluidas las buenas prácticas ambientales durante la fase de construcción.

2. Así mismo, se procurará integrar ajardinamientos y cubiertas vegetales que actúen de sumideros de carbono y de reductores de la demanda energética. Según los cuadros de características de la ordenación, el área de movimiento de las edificaciones suma en el total de Mercamadrid una superficie de 415.991,36 m². Suponiendo que un 50% de esa superficie (unos 200.000 m²) pudiera resolverse con cubiertas vegetales, con un potencial de sumidero de carbono de 5 Kg de CO₂/m² anual, podría inducirse una reducción de 1.000 toneladas de CO₂ al año.
3. Se procurará evitar la utilización de materiales con alta huella de carbono.
4. Los proyectos incorporarán directrices de acuerdo al Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).
5. En la gestión de los edificios se desarrollará un control exhaustivo de gases refrigerantes.

2.3.15 BANDAS DE SERVICIO

Las bandas de servicio son superficies interiores a las parcelas pero exteriores al Área de Movimiento correspondiente, conforme a lo definido gráficamente en el Plano de Ordenación PO-1 se ajustarán a las siguientes condiciones:

A. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. La aprobación y ejecución de obras de edificación en las parcelas comporta la obligatoriedad de ejecutar las obras de tratamiento de las bandas de servicio interiores, así como del viario y de los espacios libres arbolados y ajardinados que las rodean.
2. En el caso de que se trate de la ejecución de un proyecto de parte de una parcela edificable, definida previamente por su correspondiente Estudio de Detalle, será obligatorio realizar las calles que rodean toda la parcela (en caso de que éstas no estén ejecutadas) y únicamente las bandas de servicio y espacios libres correspondientes al proyecto mencionado.
3. El diseño y tratamiento de las bandas de servicio se definirá en cada proyecto o estudio de detalle concreto, definiendo en cada caso los elementos previstos en ellas, tales como aparcamiento interior o exterior, muelles de carga y descarga, accesos, espacios ajardinados, etc.

B. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN Y MANTENIMIENTO

1. Las bandas de servicio tienen la consideración de espacio público accesible, si bien, el titular de la construcción situada en la parcela asumirá su ejecución, su mantenimiento y los costes de ambos, salvo acuerdo en contrario con Mercamadrid S.A.
2. En cada parcela, las bandas deben ser accesibles desde el viario exterior y en continuidad con éste, para su uso por parte de los usuarios de las instalaciones sitas en la parcela y se debe garantizar el libre acceso para el mantenimiento de las infraestructuras comunes por el personal de Mercamadrid.
3. Podrán ser utilizadas para aparcamiento interior o exterior, muelles de carga y descarga, itinerarios peatonales o accesos. Las plazas de aparcamiento situadas en estas bandas podrán ser para uso exclusivo de la empresa que desarrolla la actividad en la parcela a la que sirve siempre que se obtenga la autorización de Mercamadrid.
4. Dentro de las bandas de servicio queda prohibido cualquier tipo de edificación que requiera o consuma edificabilidad.

5. Queda prohibido cualquier tipo de cerramiento entre la alineación oficial y la línea de retranqueo mínimo que restrinja la accesibilidad peatonal o de vehículos a la banda de servicio salvo autorización expresa de Mercamadrid. En caso de autorizarse este cerramiento solo podría materializarse a partir de bolardos con una separación mínima de 1,50 metros o bordillos de 30 centímetros de altura máxima siempre que se garantizase el correcto drenaje de las superficies de las propias bandas de servicio y los viarios adyacentes y no interfiera en las instalaciones generales de Mercamadrid.
6. Dentro de las bandas de servicio se permite situar cuartos de instalaciones propias de la actividad, así como cuartos de residuos en situación bajo rasante, excepto los centros de transformación y armarios de acometidas de compañías que podrán ubicarse también sobre rasante.
7. Serán por cuenta de cada titular la ejecución de las instalaciones ubicadas en cada parcela así como de las instalaciones que, en su caso, se hubieran autorizado conforme a lo dispuesto en el punto anterior. Salvo pacto en contrario con Mercamadrid, S.A., también serán a cargo del titular el mantenimiento, conservación y/o reparación de las bandas de servicio. En cualquier caso, será responsable el titular de la parcela de los elementos que se encuentren en dichas bandas de servicio, ya sean de elementos de servicios privativos del titular de las instalaciones o de elementos destinados a servicios generales.
8. Excepcionalmente, en las parcelas C2 (Mercado de Pescados); E1, E2, E3, E5, E6, E7, (Mercado de Frutas y Hortalizas); H4.1 (Ecoárea) y E4 (Nave de Hostelería) se permitirá la ubicación de construcciones e instalaciones generales, puntos de aportación y recogida de residuos o puntos de recarga eléctrica en situación sobre rasante dentro de las bandas de servicio, siempre que estén destinadas al funcionamiento de la nave o las infraestructuras comunes de Mercamadrid.

2.4 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

2.4.1 CUADRO REGULADOR

El siguiente cuadro recoge las superficies y edificabilidades asignadas a cada parcela en la nueva Ordenación Pormenorizada establecida por el presente Plan Especial.

SS: SERVICIO PÚBLICO SINGULAR DE MERCAMADRID

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m²c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m²c/m²s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m²s
A	A1	47.381,96	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	70.168,52	1,4809	34.960,00
	A1.1	30.201,71	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	46.208,62	1,5300	22.990,00
	A1.2.1	7.180,25	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	8.759,91	1,2200	4.370,00
	A1.2.2	5.000,00	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.600,00	1,5200	3.800,00

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
	A1.2.3	5.000,00	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.600,00	1,5200	3.800,00
	A2	24.774,60	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	23.288,12	0,9400	17.028,00
SUBTOTAL ZONA A		72.156,56			93.456,65	1,2952	51.988,00
B	B1	5.874,35	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	3.994,56	0,6800	3.312,00
	B2+B13	5.536,04	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	3.709,15	0,6700	3.078,00
	B3.1	14.054,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	12.281,16	0,8738	8.800,00
	B3.2	13.984,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	15.382,58	1,1000	8.745,00
	B3.2.1	6.992,08	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.691,29	1,1000	4.372,50
	B3.2.2	6.992,08	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.691,29	1,1000	4.372,50
	B3.3	20.004,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	26.304,82	1,3150	13.395,00
	B3.3.1	10.002,08	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	11.602,41	1,1600	6.697,50
	B3.3.2	10.002,08	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.702,41	1,4699	6.697,50
	B4	9.481,66	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.222,49	1,5000	4.500,00
	B5	938,00	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	1.172,50	1,2500	938,00
	B11	4.138,54	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	4.055,77	0,9800	2.024,00
	B12	3.878,54	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	3.800,97	0,9800	1.881,00

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
SUBTOTAL ZONA B	B16	2.375,10	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	285,01	0,1200	1.421,75
		80.264,71			85.209,00	1,0616	48.094,75
SUBTOTAL ZONA C	C1A	15.871,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.159,81	0,8922	9.727,00
	C1B	16.659,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	15.826,20	0,9500	10.069,50
	C2	44.104,49	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	38.849,27	0,8808	30.737,99
	C3	16.471,07	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	11.364,71	0,6900	9.841,21
	C3.1	2.414,53	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	1.448,72	0,6000	1.232,00
	C3.2	7.665,02	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	5.825,42	0,7600	5.056,00
	C3.3	6.391,52	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	4.090,57	0,6400	3.553,21
		93.105,88			80.199,99	0,8614	60.375,70
SUBTOTAL ZONA D	D1	18.007,81	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	15.749,22	0,8746	10.551,52
	D2	17.299,03	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	21.999,17	1,2717	9.619,25
	D2.1	8.871,83	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	10.912,35	1,2300	4.932,25
	D2.2	8.427,20	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	11.086,82	1,3156	4.687,00
	D3	11.649,53	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.677,71	0,8307	7.792,03
	D3.1	7.864,38	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	971,86	0,1236	4.701,43
	D3.2	3.785,15	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO	8.705,85	2,3000	3.090,60

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
SUBTOTAL ZONA D				SINGULAR (SS)			
		46.956,37			47.426,10	1,0100	27.962,80
E	E1	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E2	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E3	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E4	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	18.795,55	1,1000	9.299,84
	E5	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E6	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E7	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	13.498,62	0,7900	8.184,00
	E8	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	11.619,06	0,6800	9.300,00
SUBTOTAL ZONA E		136.694,88			111.406,33	0,8150	67.703,84
F	F1	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.011,23	0,8200	9.300,00
	F2	17.086,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.011,23	0,8200	9.300,00
	F3	14.236,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	8.826,85	0,6200	6.720,00
	F4	13.873,68	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	8.740,42	0,6300	6.650,00
SUBTOTAL ZONA F		62.284,26			45.589,73	0,7320	31.970,00
G	G1	8.252,43	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.592,24	0,9200	4.704,00
	G2	9.396,35	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO	5.355,92	0,5700	5.610,00

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
				SINGULAR (SS)			
	G3	19.060,51	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	15.820,22	0,8300	11.700,00
	G5	12.037,44	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	14.565,30	1,2100	7.252,00
SUBTOTAL ZONA G		48.746,73			43.333,68	0,8890	29.266,00
H	H1	12.196,35	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.147,26	0,7500	6.795,00
	H2	12.164,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.123,12	0,7500	6.795,00
	H3A	10.681,86	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.584,12	0,7100	5.100,00
	H3B	10.708,68	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	7.603,16	0,7100	5.100,00
	H4	12.228,54	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.111,15	0,7451	9.479,21,00
	H4.1	8.669,27	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	6.762,03	0,7800	7.139,21
	H4.2	3.559,27	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	2.349,12	0,6600	2.340,00
	H5	12.212,44	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	12.650,64	1,0359	6.040,00
	H5.1	8.653,17	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.518,49	1,1000	4.480,00
	H5.2	3.559,27	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	3.132,16	0,8800	1.560,00
SUBTOTAL ZONA H		70.192,03			55.219,46	0,7867	39.309,21
I	I-1.1	7.998,59	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	11.198,03	1,4000	5.600,00
	I-2 (antes I-1')	14.000,00	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	12.040,00	0,8600	10.400,00

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
SUBTOTAL ZONA I		21.998,59			23.238,03	1,0563	16.000,00
J	J1	9.853,39	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.853,39	1,0000	7.000,00
	J2	5.378,42	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	3.334,62	0,6200	2.203,07
	J3	3.088,16	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	2.377,88	0,7700	1.764,22
SUBTOTAL ZONA J		18.319,97			15.565,89	0,8497	10.967,29
SG.6	B7	11.362,51	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	16.362,01	1,4400	6.580,54
	B8	14.802,98	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	22.648,56	1,5300	9.024,25
	B9	4.972,48	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	15.414,69	3,1000	3.362,96
	B10	2.734,10	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	6.835,25	2,5000	1.602,87
SUBTOTAL ED-SG6		33.872,07			61.260,51	1,8086	20.570,62
SUBTOTAL SS		684.592,05			661.905,35	0,9669	440.078,21

VB: ZONA VERDE BÁSICA

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
VB-1	16.202,04	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-2	9.701,81	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-3	14.746,00	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-4	27.942,10	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-5	26.032,50	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-6	2.218,09	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-7	6.647,14	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-8	39.695,10	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
VB-9	8.861,85	CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
SUBTOTAL VB	152.046,63					

EB: EQUIPAMIENTO BÁSICO

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
I-1.2	4.000,00	CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	5.600,00	1,40	2.399,92
J4	7.068,39	CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	9.895,75	1,40	4.822,30
J5	5.829,66	CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	8.161,52	1,40	4.833,05
SUBTOTAL EB	16.898,05			23.657,27	1,40	12.055,27

SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
J6	3.692,94	CUALIFICADO	SERVICIOS INFRAESTRUCT.	1.161,00	0,31	2.461,93
SUBTOTAL SI	3.692,94			2.557,00	0,31	2.461,93

P: APARCAMIENTO

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ² s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m ² c/m ² s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m ² s
B6	3.977,13	CUALIFICADO	APARCAMIENTO (P)	130,20		2.569,45
B14	15.122,35	CUALIFICADO	APARCAMIENTO (P)	495,08		12.342,98
B17	20.770,41	CUALIFICADO	APARCAMIENTO (P)	679,99		17.446,36
G4	9.380,25	CUALIFICADO	APARCAMIENTO (P)	307,09		6.835,55
SUBTOTAL P	49.250,14			1.612,37	0,033	39.194,34

2.4.2 CUADRO RESUMEN

El siguiente cuadro resume el anterior desglose de características por parcela, agrupándolas por calificación urbanística.

CUADRO RESUMEN POR CALIFICACIONES

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE PARCELA (m ²)	TIPO DE USO	EDIFICABILIDAD (m ²)	COEF. EDIFICABILIDAD (sobre parcela) m ² c/m ² s.	AREA DE MOVIMIENTO SUP m ² s.
SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	684.592,05	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	661.905,35	0,9669	440.078,21
ZONA VERDE BÁSICA (VB)	152.046,63	CUALIFICADO			
RED VIARIA PRINCIPAL (VPP)	28.988,10	CUALIFICADO			

RED VIARIA LOCAL	380.369,42	CUALIFICADO			
SERVICIO DE TRANSPORTE FERROVIARIO (TF)	3.567,50	CUALIFICADO			
EQUIPAMIENTO BASICO (EB)	16.898,05	CUALIFICADO	23.657,27	1,40	12.055,27
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES (SI)	3.692,94	CUALIFICADO	1.161,00	0,31	2.461,93
APARCAMIENTO (P)	49.250,14	CUALIFICADO	1.612,37	0,033	
TOTAL	1.319.404,83		688.336,00		454.595,41

2.5 DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

2.5.1 CARÁCTER HABILITANTE DEL PLAN ESPECIAL

El presente plan tendrá carácter de Plan Especial para el control urbanístico-ambiental de usos, a los efectos de habilitar la implantación de aparcamientos de dimensión superior a 12.000 m² de superficie en las parcelas B14 y G4.

La ratio de plazas de aparcamiento de las parcelas se obtiene en el conjunto de Mercamadrid. Por tanto, el número mínimo de plazas previstas es de 6.884. Es posible la existencia de distintas ratios en diferentes parcelas en relación con sus diversos usos.

2.5.2 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIOS COMUNES

El presente Plan Especial establece un número mínimo de plazas de aparcamiento sobre los espacios comunes de la ordenación, que se refleja en el Plano de Ordenación PO-02 y en el siguiente cuadro.

Cualquier alteración de la urbanización o de la configuración espacial de estas zonas, deberá contemplar el mantenimiento del número de plazas total indicado.

CUADRO RESUMEN 1. APARCAMIENTO EN VIALES

	PLATAFORMA BAJA	PLATAFORMA ALTA	TOTAL
VIALES APD.13.16	1.007	1.802	2.809
SG.6	297		297
PLAYA SERVICIOS C2	---	758	758
TOTAL	1.304	2.560	3.864

2.5.3 ARBOLADO EN ESPACIOS DE APARCAMIENTO

Conforme al epígrafe c) del artículo 7 de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, cuando se construyan nuevos aparcamientos en superficie, por cada nueva plaza de estacionamiento se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca. Podrá plantarse en cualquier espacio libre o zona verde del ámbito de Mercamadrid.

2.5.4 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN PARCELAS

El presente Plan Especial establece un número mínimo de plazas de aparcamiento para el interior de las parcelas privativas previstas en la ordenación, que se refleja para cada parcela en el Plano de Ordenación PO-02 y en el cuadro del presente artículo.

Las plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de las parcelas, ya sea dentro de la edificación, sobre o bajo rasante; en el espacio libre de parcela; o en la cubierta de la edificación. Deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso de garaje-aparcamiento en el Capítulo 7.5 de la Normativa Urbanística del PGOUM-97.

La ratio de plazas de aparcamiento de las parcelas se obtiene en el conjunto de Mercamadrid. Por tanto, el número mínimo de plazas previstas es de 6.884. Es posible la existencia de distintos ratios en diferentes parcelas en relación con sus diversos usos.

El siguiente cuadro es el que establece la dotación mínima de plazas de aparcamiento en cada parcela, con independencia de que la obra sea de nueva planta, ampliación, remodelación o reforma, pudiendo redistribuirse en caso de que se produzcan trasvases de edificabilidad entre parcelas.

UNIDAD URBANA HOMOGÉNEA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO**	UNIDAD URBANA HOMOGÉNEA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO**
A	A.1.1	0	E	E.1	0
	A.1.2.1	61		E.2	0
	A.1.2.2	50		E.3	0
	A.1.2.3	50		E.4	0
	A.2	78		E.5	0
B	B.1	14		E.6	0
	B2-B.13	13		E.7	0
	B.3.1	36		E.8	0
	B.3.2.1	26	F	F.1	35
	B.3.2.2	26		F.2	35
	B.3.3.1	39		F.3	30
	B.3.3.2	39		F.4	30
	B.4	48	G	G.1	26
	B.5	0		G.2	16
	B.6	26 PESADOS		G.3	53
	B.7	55		G.4**	770
	B.8	76		G.5	146
	B.9	52	H	H.1	31
	B.10	23		H.2	31
	B.11	41		H.3.A	26
	B.12	39		H.3.B	26
	B.14*	1050		H.4.1	40
B.16	3	H.4.2		56	
B.17	150 PESADOS	H.5.1		137	
C	C.1.A	38	H.5.2	229	
	C.1.B	53	I	I.1.1	112
	C.2	0		I.1.2	-
	C.3.1	5	I.2	121	
	C.3.2	20	J	J.1	99
C.3.3	14	J.2		12	
D	D.1	162		J.3	11
	D.2.1	216		J.4	-
	D.2.2	108		J.5	-
	D.3.1	2		J.6	-
	D.3.2	30			

- *Corresponde al mínimo de plazas que deben preverse en B14 cuando se acometa su construcción, pudiendo alcanzar las 2.544 plazas en el caso de construirse la planta baja más 5 niveles
- **Corresponde al mínimo de plazas que deben preverse en G4 cuando se acometa su construcción, pudiendo alcanzar las 1.452 plazas en el caso de construirse la planta baja más 5 niveles.

Parcelas Mercamadrid	Aparcamientos	Equipamientos	Infraestructuras
----------------------	---------------	---------------	------------------

3. CONDICIONES DERIVADAS DE AFECCIONES SECTORIALES**3.1 INFRAESTRUCTURAS DEL CANAL DE ISABEL II****3.1.1 RÉGIMEN GENERAL**

La presente normativa incorpora la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogida en el artículo 7.13.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU y en las Normas para para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2021).

3.1.2 BANDAS DE INFRAESTRUCTURA DE AGUA (BIA).

Se denomina Banda de Infraestructura de Agua (BIA) a una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre 4 y 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

1. No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
2. No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
3. Se prohíbe la instalación de colectores.
4. Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

3.1.3 FRANJAS DE PROTECCIÓN (FP).

Se denomina Franja de Protección (FP) a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.

En cuanto a la conducción de agua regenerada, su traza se mantendrá expedita de instalaciones, edificaciones, construcciones y plantaciones de especies arbóreas o arbustivas

3.1.4 ACTUACIONES QUE AFECTEN A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CYII

Cualquier intervención y/o retranqueo que afecten a infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II deberán ser autorizados previamente por esta Empresa Pública, quien podrá establecer los condicionantes técnicos que resulten necesarios para salvaguardar la indemnidad de las infraestructuras.

Las intervenciones y/o retranqueos sobre las infraestructuras que gestiona Canal de Isabel II, serán ejecutados y costeados por el promotor del Plan Especial y/o de su ejecución, sin que puedan ser repercutidos y/o imputados a Canal de Isabel II.

3.1.5 AGUA REUTILIZADA

La infraestructura de agua reutilizada permanecerá expedita de edificaciones, construcciones, instalaciones y plantaciones de especies arbóreas o arbustivas.

3.2 INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

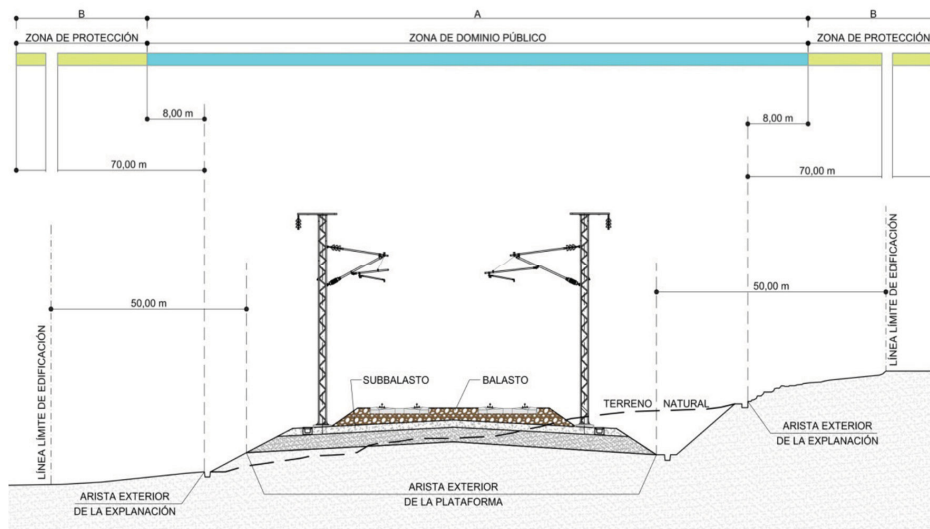
3.2.1 RÉGIMEN GENERAL

Cualquier actuación en el entorno de la línea ferroviaria colindante con el ámbito queda sujeta a la legislación vigente relativa a la protección de dicha infraestructura:

- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre.
- Real Decreto 2387/2004, de fecha 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 929/2020, de 27 de octubre, sobre seguridad operacional e interoperabilidad ferroviarias.

3.2.2 AFECCIONES

En los terrenos colindantes con las infraestructuras ferroviarias deberán respetarse las condiciones establecidas en el capítulo III de la LSF, donde se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE). La descripción de estas afecciones se detalla en los artículos 13, 14 y 15 de la LSF y se sintetiza en el siguiente esquema.



No obstante, al tratarse de una zona urbana, la distancia de la línea límite de la Zona de Dominio Público y de la Zona de Protección se reducen a 5 y 20 metros, respectivamente, desde la arista exterior de explanación; mientras que la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma.

La representación en el Plano de Ordenación PO-1 de las líneas que definen el límite de las Zonas de Dominio Público y Protección, así como la posición de la Línea Límite de Edificación, ha de considerarse indicativa. Corresponderá a ADIF su determinación precisa en cada procedimiento de autorización concreto, en función de la situación de la arista exterior de explanación y la de la plataforma en cada momento.

3.2.3 ACTUACIONES EN ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y PROTECCIÓN

En las Zonas de Dominio Público y Protección, así como entre la plataforma y la línea Límite de Edificación, se cumplirán las condiciones recogidas en lo artículo 13 a 16 de la LSF.AUTORIZACIONES

Conforme al art. 16 LSF, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar su destino o tipo de actividad que se puede realizar en ellas, y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Por tanto, con carácter previo a cualquier actuación, el promotor deberá contar con Autorización expresa del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, dirigiéndose para su tramitación a la Gerencia de Área de Zonas de Afección.

3.2.4 RESPONSABILIDAD SOBRE LAS AFECCIONES

Las posibles afecciones futuras por ruidos o vibraciones en suelos colindantes con el ferrocarril corresponderán a la normal explotación de mantenimiento de ADIF y las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización y las necesarias para el normal mantenimiento de las instalaciones precisas a tal fin, serán responsabilidad del promotor de las actuaciones.

3.3 AFECCIONES AERONÁUTICAS

3.3.1 INFRAESTRUCTURAS AERONÁUTICAS DE LA DEFENSA

La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra afectado por las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), establecidas por Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo y Base Aérea de Getafe (Madrid), establecidas por Real Decreto 330/2011, de 4 de marzo.

Se incluyen en la presente normativa los planos de las Servidumbres Aeronáuticas allí definidas, con el fin de dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de las citadas bases aéreas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).

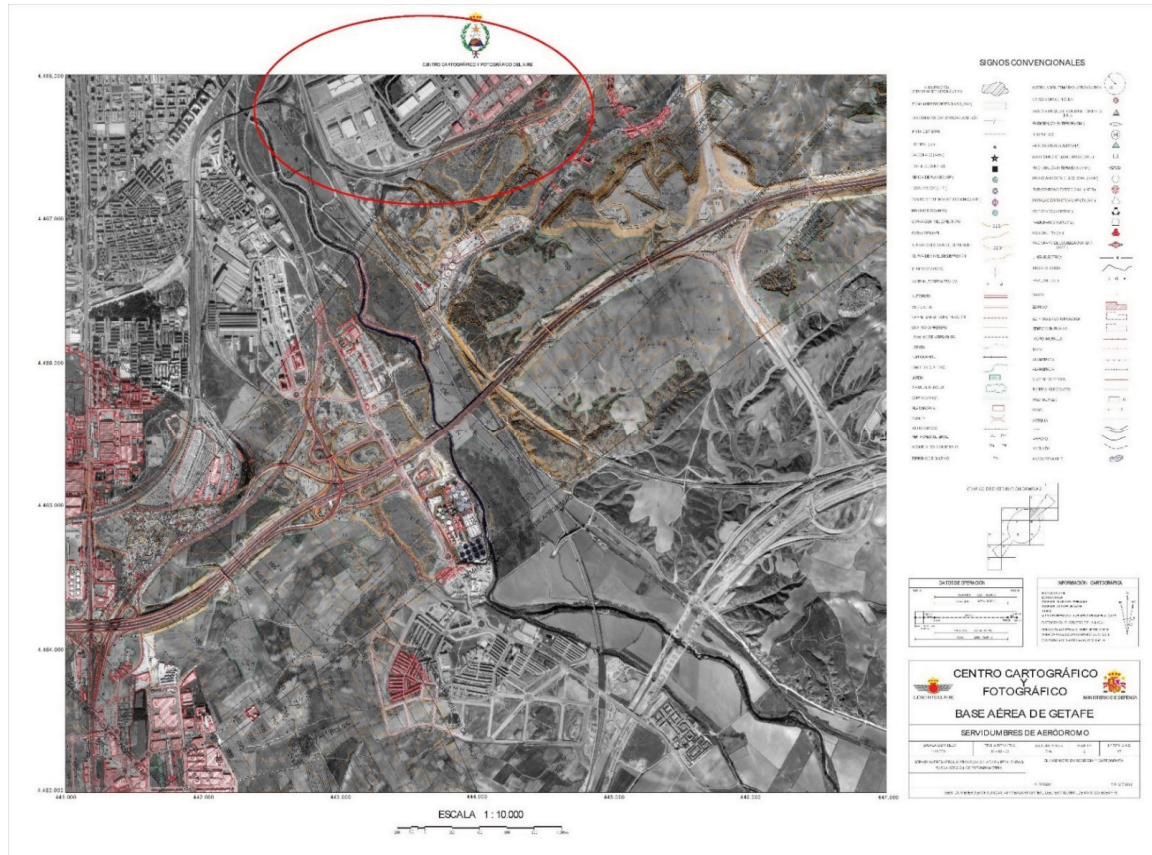
3.3.2 INFRAESTRUCTURAS AERONÁUTICAS CIVILES

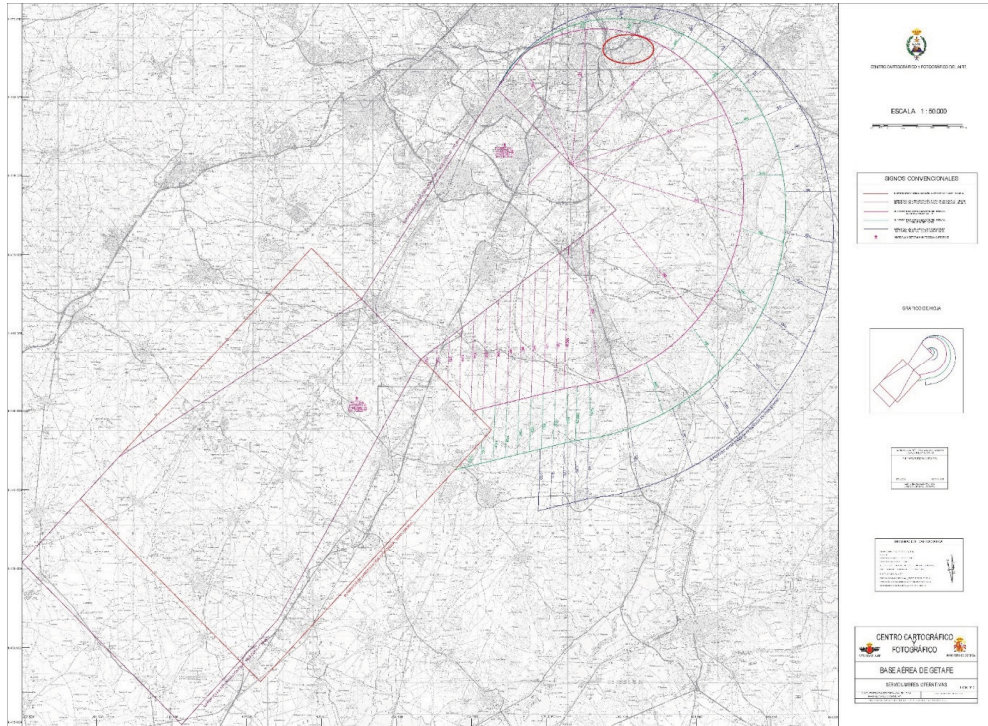
El ámbito del Plan Especial está afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, definidas por el Real Decreto 1420/1992, de 20 de noviembre y modificadas por el Real Decreto 598/2023, de 4 de julio.

Se incluyen en la presente normativa los planos de las Servidumbres Aeronáuticas allí definidas, con el fin de dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no podrán vulnerar las servidumbres aeronáuticas y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con las

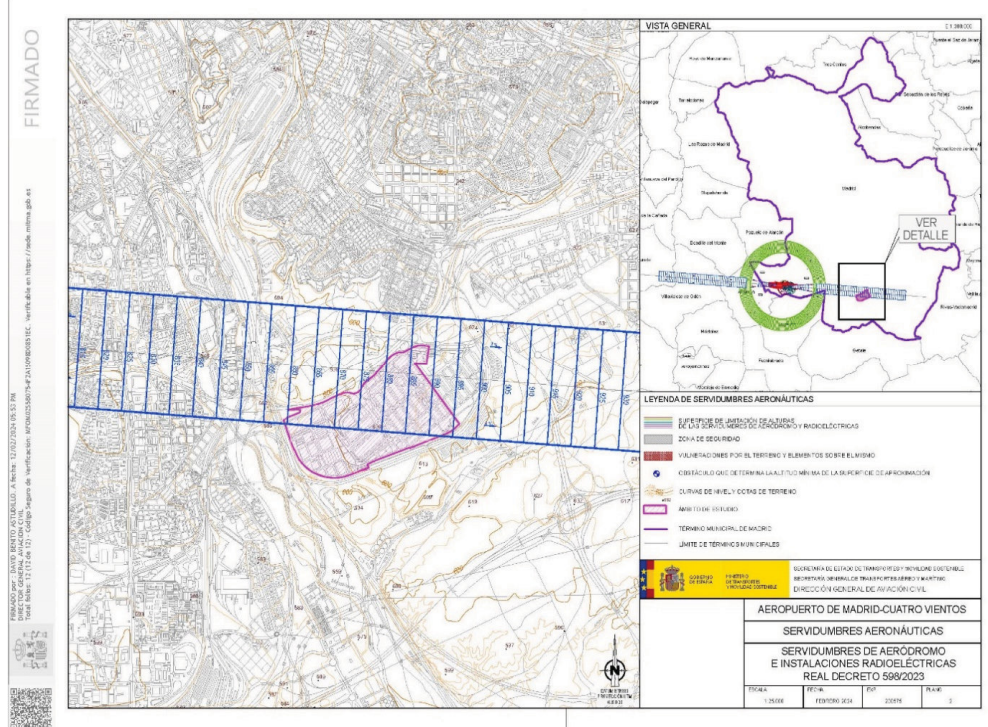
3.3.3.2 BASE AÉREA DE GETAFE





3.3.3.3

AEROPUERTO MADRID-CUATRO VIENTOS



3.4 CARRETERAS ESTATALES: M-40**3.4.1 ZONAS DE PROTECCIÓN**

En el plano de Ordenación PO-1 se representan las zonas de dominio público y servidumbre conforme a los artículos 29 y 32 de la Ley 37/2015, de carreteras del estado, donde se estará a las condiciones definidas en dicha ley para ambas zonas

Por su parte, la línea límite de edificación se representa conforme al Expediente de Delimitación de Tramos Urbanos y fijación de la línea límite de edificación en el municipio de Madrid (EDTU), aprobada en 2015 (BOE nº 83 de 07/04/2015).

3.4.2 OTRAS CONDICIONES

1. Al tratarse de un tramo urbano, resulta de aplicación el régimen de autorizaciones establecido en el art.47 de la Ley de Carreteras, que establece la competencia de la Dirección General de Carreteras de las actuaciones con afección hasta la zona de servidumbre del viario estatal.
2. Se deberá atender a lo dispuesto en el art.28.5 de la Ley 37/2015, que dispone: Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.
3. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la Ley 37/2015.
4. En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido, las mismas serán ejecutadas a cargo de promotores urbanísticos, pudiendo situarse en la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

4. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**4.1 CONDICIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO****4.1.1 CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

De conformidad con el artículo 7 Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en el caso de que el desarrollo del Plan Especial implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, deberá solicitarse el informe correspondiente a la Comunidad de Madrid, para lo cual, el Ayuntamiento debe enviar a la esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior una memoria descriptiva de la actuación que incluya el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

4.1.2 CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO Y LOS REALES DECRETOS QUE LA DESARROLLAN

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, procede señalar lo siguiente:

1. De acuerdo con la delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid del año 2018, el ámbito del Plan Especial se sitúa en un área acústica "Tipo b: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial", cuyos objetivos de calidad acústica son los que se establecen en el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Dado que en el ámbito del Plan Especial coexisten o van a coexistir varios usos que son urbanísticamente compatibles, se recuerda que, de acuerdo con el punto 1.2.e), del anexo V, del Real Decreto 1367/2007, en el área acústica "Tipo b" (determinada en el ámbito por su carácter industrial) se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, tales como los pudieran implantarse en las parcelas calificadas como "Equipamiento Básico", cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el citado Real Decreto.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto 1367/2007, en el caso de que, en desarrollo del Plan Especial, se propongan usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Por tratarse de un área urbanizada existente, cuando en el espacio interior de las edificaciones se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C del anexo II. Se tendrá en cuenta que los valores de la tabla B se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior), y que los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.
4. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos.

4.1.3 PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DE SUELOS

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

Se recomienda que los emplazamientos que alberguen actividades de otros tipos que cuenten con focos potenciales de contaminación del suelo relevantes, se sometan a investigación si se produjese el cese o remodelación sustancial de las mismas, a los efectos de verificar si los suelos subyacentes a tales focos han visto alterada su calidad.

Los eventuales trabajos de movimiento de tierras que se lleven a cabo en el futuro habrán de someterse a supervisión ambiental continua. En el supuesto de que se observasen indicios de alteración de la calidad de los suelos, tal circunstancia deberá ser inmediatamente comunicada al órgano ambiental competente, con el fin de que se determinen las actuaciones de investigación que resulten procedentes.

4.1.4 CONDICIONES DERIVADAS DEL INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

En aplicación de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS), se introducen en las normas urbanísticas del Plan Especial las determinaciones que garantizan la incorporación, en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, las prescripciones y medidas ambientales derivadas de la evaluación ambiental, considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

1. En la fase de obras, con objeto de minimizar los impactos al medio ambiente y evitar molestias inducidas a la población del entorno, se deberá contar con la presencia, a pie de obra, de un técnico especialista en disciplinas ambientales, que dependerá de la Dirección de Obra, y será responsable del seguimiento de las medidas preventivas y correctoras descritas en el Plan Especial y de las propuestas en el informe.
2. En los proyectos técnicos de edificación se establecerán las medidas y condiciones necesarias de ubicación y aislamiento para que el nivel sonoro transmitido al medioambiente exterior por el funcionamiento conjunto de todas las instalaciones de las distintas actividades que se implanten cumpla los límites fijados en el artículo 15 de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para un área acústica tipo b.
3. En lo que respecta a la eficiencia energética y uso de energías renovables, el informe enumera una serie de medidas que deben tenerse en cuenta en el Plan Especial y cuyos objetivos son fomentar el uso racional de la energía para conseguir un mayor ahorro energético y una mejora de la calidad del aire, así como favorecer un modelo urbano de acuerdo con los objetivos de neutralidad climática en la ciudad de Madrid.

4.1.5 CAMBIO CLIMÁTICO Y PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del Plan Especial deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

4.2 MEDIDAS DE CONTROL DE IMPACTOS

Dado que el Plan Especial se plantea con carácter modificativo de una ordenación previa, sobre un ámbito ya urbanizado y ocupado en su mayor parte, las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, deben centrarse en aspectos relativos a la fase de funcionamiento. En tal sentido se enuncian las recogidas en los siguientes epígrafes.

4.2.1 MEDIDAS PREVISTAS PARA LOS IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA.

El aumento de las actividades humanas en el entorno repercutirá en el aumento de la contaminación atmosférica. Para disminuir el nivel de este impacto se debe potenciar, la instalación de sistemas eficientes de calefacción o impulsar la instalación de sistemas de producción de energías mediante fuentes renovables (fundamentalmente energía solar térmica).

4.2.2 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.

Con el objetivo de reducir los efectos de la luminosidad sobre la calidad de la bóveda celeste, y contribuir al ahorro energético, los elementos de alumbrado utilizados deberán evitar la proyección cenital del haz de luz y se instalarán de forma que distribuyan la luz de la manera más eficiente, ajustándose su cálculo a las necesidades concretas de uso. Los sistemas de iluminación utilizados deberán seguir criterios y apoyarse en tecnologías avanzadas que reduzcan el consumo energético.

Las luminarias a emplear en el exterior se diseñarán según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de

Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona

4.2.3 MEDIDAS TENDENTES AL AHORRO ENERGÉTICO.

Entre las medidas de ahorro energético podemos destacar el uso de nuevas lámparas cada vez más eficientes, los nuevos equipos de estabilización de tensión, de regulación de flujo luminoso en cabecera, los interruptores crepusculares y astronómicos, los sistemas de telegestión y detección de averías, entre otros.

Del mismo modo, para lograr este ahorro energético es fundamental también una adecuada conservación y gestión de la instalación para lograr mantenerle en perfectas condiciones con el paso del tiempo.

Por otra parte, la promoción y utilización de energías renovables en los desarrollos propuestos incrementará de forma positiva el ahorro energético. Para ello, la instalación de paneles solares en los edificios hará que se satisfagan las demandas de ACS siguiendo la nueva normativa del Código Técnico de Edificación.

4.2.4 MEDIDAS PARA MEJORAR LOS NIVELES SONOROS.

Se deberá cumplir la normativa municipal incluida en el PGOUM-97.

4.2.5 MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LOS IMPACTOS SOBRE EL SUELO

Se evitará la contaminación del suelo por residuos sólidos mediante la adopción de un sistema de gestión de residuos adecuado.

4.2.6 MEDIDAS PREVISTAS PARA LA PROTECCIÓN FRENTE A LA GENERACIÓN DE EFLUENTES.

Las aguas pluviales procedentes de las instalaciones y distintas infraestructuras del desarrollo se deberán someter a un desbaste y decantación de sólidos, las salidas serán objeto de seguimiento analítico para verificar si cumplen los requisitos de vertido.

Se prohíbe el vertido de los efluentes al terreno o a las aguas y se establece que deberán ser gestionados de acuerdo con la normativa aplicable.

4.2.7 MEDIDAS PREVISTAS PARA LOS IMPACTOS SOBRE EL AGUA.

El principal impacto sobre las aguas en la fase de funcionamiento será el aumento del consumo de este recurso. Para disminuir este impacto se proponen medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución de dicho consumo:

1. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
2. En todas las zonas verdes se instalarán sistema de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas e instalación de detectores de humedad en el suelo
3. Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc...)

4.2.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA LOS IMPACTOS SOBRE LA VEGETACIÓN.

Una vez han sido instaladas las áreas verdes en la zona se deberán realizar labores de conservación y mantenimiento en cada una de ellas.

Se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Las labores de mantenimiento incluirán el riego y cuidados culturales de las especies vegetales introducidas.

4.3 SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

4.3.1 PLANTEAMIENTO

Con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, debe preverse un Programa de Seguimiento Ambiental donde se definan los parámetros e indicadores para el seguimiento y la comprobación del cumplimiento de las medidas aplicables.

El plan de seguimiento deberá contar además con un sistema de indicadores de la evolución de las variables ambientales: actividades económicas, ciclo hídrico, demografía, emisiones contaminantes, energía, integración social, medio urbano, movilidad, paisaje, patrimonio y gestión de residuos.

En el presente capítulo se expone una propuesta de Programa de Seguimiento Ambiental para la comprobación del cumplimiento en el ámbito del Plan Especial de las medidas planteadas con el objeto de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

4.3.2 OBJETO DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

El programa tendrá como objetivos básicos:

1. Establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas correctoras contenidas en el DAE, tanto en la fase de ejecución del proyecto como en la fase de funcionamiento.
2. Garantizar la efectividad de las medidas correctoras aplicadas.
3. Comprobar la cuantía de ciertos impactos que su predicción resulta difícil.
4. Evaluar el grado en que se reduce el impacto con la aplicación de las medidas correctoras.
5. Ofrecer datos para mejorar el contenido de futuros Estudios Ambientales, puesto que permite evaluar hasta qué punto las predicciones efectuadas son correctas.
6. Detectar alteraciones no previstas en el procedimiento de EAE, debiendo en este caso adaptarse nuevas medidas correctoras.

4.3.3 INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

En el ámbito de la planificación, las herramientas destinadas al seguimiento de las tendencias y los procesos y las metodologías prospectivas siempre han tenido una importancia fundamental como base para la toma de decisiones estratégicas, habiendo adquirido una especial relevancia desde la óptica de la sostenibilidad, en el marco de la actual crisis ambiental.

Los indicadores de sostenibilidad constituyen una de estas herramientas de evaluación, que mayor desarrollo han conocido en los últimos tiempos debido especialmente a la relativa sencillez conceptual en que se basan y especialmente a su gran potencial comunicativo. Aun así, es aún largo el camino que queda por recorrer en el desarrollo y la aplicación de indicadores.

En este sentido, para la evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, y como se establece desde la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se establece la necesidad de incluir un listado de indicadores de estado y seguimiento, al menos de los siguientes objetivos ambientales, de modo que se pueda llevar a cabo un seguimiento y evaluación de la consecución de los objetivos propuestos.

Los Indicadores de estado y seguimiento tienen una doble función: servir como parámetros de referencia para el propio planeamiento o como evaluación del cumplimiento real de lo planificado o de sus consecuencias.

A continuación, se indica la selección de indicadores propios para el Plan Especial, cuyo control corresponderá a las instancias municipales competentes.

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.		
Variable	Indicador	Criterios de medición
Ciclo hídrico	Demanda total de agua	Hm ³ /año
	Consumo doméstico de agua	l/hab./día
	Distribución de la demanda	% doméstico, industrial, servicios
	Perdidas en la red de abastecimiento	% sobre el total
	Red de saneamiento separativa con respecto al total	%
	Nº de empresas con autorización de vertido	
	% agua reutilizada	%
	Calidad de agua de los ríos y diversidad biológica	
Energía	Consumo total electricidad y gas natural	tep/año
	Distribución del consumo	% doméstico, industrial, servicios
	Nº edificios con certificación energética	
	Edificaciones con instalaciones solares	% sobre el total
	Alumbrado público en el consumo energético del Municipio	% sobre el total
	Energías renovables no consumo municipal	% sobre el total
Emisiones de contaminantes	Calidad del aire urbano	Nº días buena calidad o % de población expuesta a niveles elevados de contaminantes
	% población expuesta a niveles sonoros superiores a los recomendados por la OMS	
	Nº antenas o instalaciones de telefonía móvil	
Gestión de residuos	Generación de residuos urbanos	Kg/hab./día
	Distribución de la gestión de los RSU (vertedero, incineración, reutilización o reciclaje)	
	Generación de residuos peligrosos	Tm/año
	Reutilización de materiales de construcción	%

INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.		
Variable	Indicador	Criterios de medición
	Recogida selectiva	%
Actividades económicas	Evolución del suelo para actividades económicas	Evolución real después del ED (ha y %)
Integración social	Familias que perciben la prestación de rentas básicas	%
	Tasa de desempleo	
	Actividades realizadas para fomentar la participación pública en el planeamiento	Nº
	Satisfacción de la ciudadanía con el municipio	
Medio urbano	Evolución das zonas verdes y accesibilidad	Evolución real tras el ED
	Nº de especies de fauna urbana	
	Densidad de población	Habitantes en Suelo urbano / Superficie de Suelo urbano
	Líneas subterráneas de infraestructuras y servicios	%
Rehabilitación y Renovación urbana	Licencias para rehabilitación de edificios	Nº
	Entidades colaboradoras para el mantenimiento y conservación constituidas en el municipio	Nº
	Calidad de inmueble	% edificios tradicionales sobre el total
Movilidad sostenible	Desplazamiento de los habitantes	despl./hab./día
	Distancia media por habitante	Km/hab./día
	Distribución de los desplazamientos por modos	% transporte público, vehículo privado, peatonal, o bicicleta
	% de desplazamientos dentro del municipio	%

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido un ejemplar del Plan Especial de Mercamadrid al Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y que el transcrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 16 de octubre de 2025.—La directora general de Planeamiento, María Ángeles Fernández Hernando.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(01/16.929/25)

