



**MERCAMADRID**  
PLAN ESPECIAL REFUNDIDO  
ORDENACION PORMENORIZADA  
**APD.13.16 y SG.6**

**MEMORIA**

Febrero 2023

**UTE HR+RV**

**RODRIGUEZ + HERNANDO, ARQUITECTOS**  
Rafael Hernando de la Cuerda y Ana Rodríguez García, arquitectos

**RUEDA VEGA ASOCIADOS SLP**  
Jesus Rueda Collinas y Mariángeles Vega González, arquitectos

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>	<b>5</b>
	2.1.1 ÁMBITO	5
	2.1.2 OBJETO Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL	5
	2.1.3 INTERÉS PÚBLICO	6
	2.1.4 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	6
<b>2.2</b>	<b>ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO</b>	<b>6</b>
	2.2.1 PLANEAMIENTO PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES	6
	2.2.2 EL PLAN GENERAL DE 1985	7
	2.2.3 DESARROLLO POSTERIOR A 1985	8
<b>2.3</b>	<b>NORMATIVA APLICABLE</b>	<b>9</b>
	2.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	9
	2.3.2 LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL	10
	2.3.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL	10
<b>3.</b>	<b>MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD</b>	<b>11</b>
	3.1.1 ANTECEDENTES	11
	3.1.2 ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO	11
<b>3.2</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO</b>	<b>13</b>
	3.2.1 SITUACIÓN	13
	3.2.2 DELIMITACIÓN	14
	3.2.3 AFECCIONES EXTERIORES	16
	3.2.4 USOS	16
	3.2.5 ESTRUCTURA PARCELARIA	18
	3.2.6 VIARIO Y ACCESIBILIDAD	19
<b>3.3</b>	<b>PLANEAMIENTO VIGENTE</b>	<b>22</b>
	3.3.1 INSTRUMENTOS QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	22
	3.3.2 EDIFICABILIDAD EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	22
	3.3.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE	22
	3.3.4 CONDICIONES DE LOS USOS	23
	3.3.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	27
	3.3.6 APARCAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	29
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PE</b>	<b>31</b>
	4.1.1 ACTUACIONES CON CARÁCTER GENERAL	31
	4.1.2 ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN PARCELAS	32
<b>4.2</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO</b>	<b>33</b>
	4.2.1 INCORPORACIÓN AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 18-305 (SG-6)	33
	4.2.2 ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES	34
	4.2.3 LA GEOMETRÍA DE LA ORDENACIÓN	35
<b>4.3</b>	<b>LA NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>35</b>

4.3.1	MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN	35
4.3.2	REASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES	36
<b>4.4</b>	<b>DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>36</b>
4.4.1	EQUIPAMIENTOS	36
4.4.2	ZONAS VERDES	38
4.4.3	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.	38
<b>4.5</b>	<b>ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS Y RED VIARIA.</b>	<b>38</b>
4.5.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	38
4.5.2	CUANTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	40
4.5.3	RED VIARIA	43
<b>4.6</b>	<b>MODIFICACIONES NORMATIVAS</b>	<b>44</b>
<b>4.7</b>	<b>CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	<b>44</b>
4.7.1	SITUACIÓN ACTUAL	44
4.7.2	USOS CUALIFICADOS	48
4.7.3	COMPARATIVA USOS CUALIFICADOS	49
4.7.4	CUADROS DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA	50
4.7.5	CUADRO RESUMEN	56
4.7.6	CUADRO DE EDIFICABILIDADES REMANENTES POR PARCELA	56
<b>4.8</b>	<b>DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN</b>	<b>60</b>
4.8.1	CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	60
4.8.2	ESTUDIOS DE DETALLE	60
<b>5.</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA CONCURRENTE .....</b>	<b>61</b>
<b>5.1</b>	<b>IMPACTO SOBRE LA DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL.</b>	<b>61</b>
5.1.1	INTRODUCCIÓN.	61
5.1.2	PRINCIPIOS BÁSICOS	62
5.1.3	CONCEPTOS	63
5.1.4	EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.	64
5.1.5	INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.	64
5.1.6	ANÁLISIS DEL CONTEXTO	65
5.1.7	PREVISIONES	68
<b>5.2</b>	<b>CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO</b>	<b>71</b>
5.2.1	NORMATIVA APLICABLE	71
5.2.2	MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO	71
<b>5.3</b>	<b>ACCESIBILIDAD UNIVERSAL</b>	<b>71</b>
5.3.1	NORMATIVA APLICABLE	71
5.3.2	PRINCIPIOS RECTORES	72
5.3.3	CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES	72
<b>5.4</b>	<b>SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA</b>	<b>75</b>
5.4.1	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	75
5.4.2	VIABILIDAD ECONÓMICA	75
<b>5.5</b>	<b>COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES</b>	<b>76</b>
5.5.1	LEY DE CARRETERAS	76
5.5.2	LEY DEL SECTOR FERROVIARIO	76
5.5.3	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	77

<b>6.</b>	<b>PLANOS.....</b>	<b>78</b>
6.1	PLANOS DE INFORMACIÓN	78
6.2	PLANOS DE ORDENACIÓN	78
<b>7.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>79</b>

## 1. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la **MEMORIA del PLAN ESPECIAL REFUNDIDO DE MERCAMADRID**, promovido por la Empresa de Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A., **MERCAMADRID, S.A.**

Conforme a los artículos 49-a) y 51 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), la Memoria incluye entre otros contenidos la descripción de la ordenación establecida y la justificación de su propia conveniencia, así como de la conformidad de la propuesta con las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en adelante PGOUM-97.

El presente documento ha sido elaborado por la **UTE HR+RV**, formada por **RAFAEL HERNANDO Y ANA RODRÍGUEZ ARQUITECTOS, Y RUEDA Y VEGA ASOCIADOS S.L.P**; unión temporal de empresas que resultó adjudicataria de los trabajos de redacción tras el proceso de licitación promovido desde **MERCAMADRID**.

Su gerente único y representante legal es Rafael Hernando de la Cuerda, y tiene sede en la [REDACTED]

### UTE HR+RV

#### RODRIGUEZ + HERNANDO ARQUITECTOS

Rafael Hernando y Ana Rodríguez, arquitectos.

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP

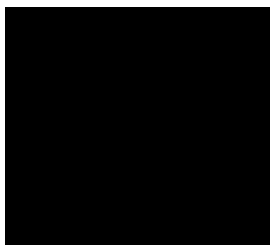
Jesús M<sup>a</sup> Rueda y Mariángeles Vega, arquitectos

[REDACTED]  
[REDACTED]

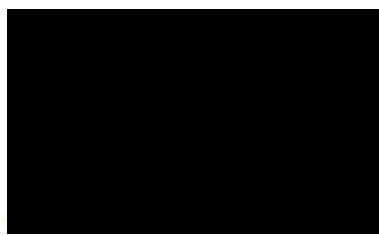
En la redacción del presente documento han intervenido las siguientes personas:

- Rafael Hernando de la Cuerda, doctor arquitecto.
- Ana Rodríguez García, doctor arquitecto.
- Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, arquitecto.
- M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, arquitecto.
- Laura Reca González, arquitecto.

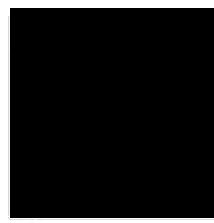
Madrid, Febrero de 2023.



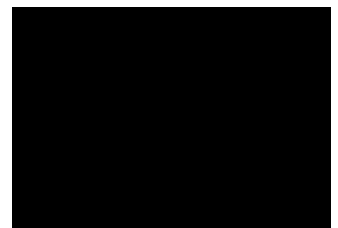
Rafael Hernando de la Cuerda  
Doctor Arquitecto



Ana Rodríguez García  
Doctor Arquitecto



Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas  
Arquitecto



M<sup>a</sup> Angeles Vega González  
Arquitecto

## 2. INTRODUCCIÓN

### 2.1 JUSTIFICACIÓN

#### 2.1.1 ÁMBITO

El ámbito del Plan Especial coincide con el recinto actual de las instalaciones de Mercamadrid. Incluye terrenos pertenecientes a dos ámbitos diferenciados del vigente PGOUM-97: el ámbito del **APD.13.16** del PGOUM-85 y la **sub-pieza occidental del SG-6** del PGOUM-85, ordenada por el estudio de detalle ED 18-305 y situada en el extremo sur de Mercamadrid.

La superficie del ámbito alcanza un total de 1.319.404,83 m<sup>2</sup>; 1.264.500,04 m<sup>2</sup> correspondientes al APD 13.16 y 54.904,79 m<sup>2</sup> al ED 18-305.

#### 2.1.2 OBJETO Y CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

El desarrollo de la actividad en Mercamadrid en los últimos años, ha puesto en evidencia la necesidad de una serie de modificaciones parciales en el planeamiento vigente derivadas de la evolución en el tiempo de la actividad desarrollada, así como la conveniencia de simplificar y clarificar su marco normativo urbanístico, que regiría en el futuro cualquier actuación edificatoria y urbanística en la Unidad Alimentaria.

En concreto, desde el aspecto normativo, surge la necesidad de refundir las determinaciones establecidas por los sucesivos instrumentos de planeamiento y gestión que se han ido aprobando sobre el ámbito en los últimos años, así como de modificar algunas de las determinaciones de ordenación pormenorizada de dichos instrumentos. Se trata, en definitiva, de disponer de un único Instrumento de Planeamiento que refunda la actualmente dispersa normativa urbanística aplicable sobre el conjunto de las instalaciones, actualizada en sus determinaciones a los últimos requerimientos funcionales y necesidades operativas de las instalaciones de Mercamadrid.

Por otra parte, la propia evolución de la actividad comercial ha dado lugar, como en otros ámbitos, a nuevos formatos basados en la hibridación de usos y a la aparición de otros no contemplados en el Plan Especial vigente, que recoge esencialmente aquellos contemplados en la Memoria de Municipalización aprobada en Pleno Municipal de fecha 21 de enero de 1982, y que son necesarios para la evolución y modernización de Mercamadrid.

En tal sentido, uno de los objetivos del Plan Especial es fomentar la actividad formativa integrada en cada una sus actividades, para favorecer la cualificación profesional en contextos laborales reales, tal y como recoge el Plan Estratégico de impulso de la Formación Profesional del Estado.

Además, este nuevo instrumento normativo, pretende contribuir con la transición hacia los nuevos sistemas y tecnologías de movilidad y transporte esenciales en la actividad del Mercado así como a la implantación de energías alternativas renovables que contribuyan a reducir el impacto ambiental y reducir el consumo energético tanto de Mercamadrid como de aquellos operadores que puedan desarrollar su actividad dentro de su ámbito.

### 2.1.3 INTERÉS PÚBLICO

El interés público del Plan Especial radica en la conveniencia de optimizar el funcionamiento de las instalaciones de Mercamadrid como servicio urbano de abastecimiento alimentario fundamental para la vida de la ciudad. Tal optimización se persigue acomodando el planeamiento que ordena el ámbito a determinados requerimientos y necesidades sobrevenidas desde la formulación de su ordenación inicial, conforme a lo descrito en la presente memoria.

### 2.1.4 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

La figura del Plan Especial es la adecuada como instrumento de planeamiento para los fines descritos, toda vez que se corresponden con las funciones previstas para estos instrumentos en el artículo 50 LSCM.

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. Normas Urbanísticas.
3. Planos de Información.
4. Planos de Ordenación.
5. Se incorpora un Resumen Ejecutivo en cumplimiento de los artículos 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; y 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Incluye un plano expresivo de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, junto con el alcance de dicha alteración.
6. Se incorpora como Anexo un Estudio de Tráfico de los accesos a Mercamadrid, con el objeto de permitir la emisión del informe sectorial, preceptivo y vinculante, por parte de la DG de Carreteras del Estado, en relación con la M-40.

Tratándose de un instrumento de planeamiento limitado a modificaciones normativas respecto de la regulación vigente, sin implicaciones de ejecución de obras ni de desarrollo a través de sistemas de gestión urbanística, no se incluye en la documentación el documento de "Organización y gestión de la ejecución" indicado en el apartado d) del artículo 49 LSCM.

Por similar motivo, tampoco se incluye el "Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento" (Decreto 170/1998), mencionado en el apartado b) del mismo artículo 49 LSCM; toda vez que las determinaciones del presente Plan Especial no inciden sobre la red de saneamiento existente ni incrementan los caudales de aguas residuales actuales.

## 2.2 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

### 2.2.1 PLANEAMIENTO PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

El examen de los sucesivos Planes Generales de Madrid desde 1963, permite seguir el rastro de los pasos dados para la transformación de los terrenos y la construcción de las instalaciones de Mercamadrid a lo largo de los últimos 50 años; desde la condición rústico-forestal de los terrenos en origen, hasta los proyectos de ordenación pormenorizada, pasando por su previa transformación en suelo urbanizable.

1. PLAN GENERAL DE 1963.

El PGOUM-63 califica el suelo ahora comprendido en Mercamadrid como de rústico-forestal, siendo afectados los terrenos por un tramo importante de la Red Viaria.

2. PLAN DE LA RED ARTERIAL DE 1972

La Red Arterial del 72 modifica el PGOUM-63 desplazando hacia el sur el cinturón de la Red Viaria del 63 y manteniéndose la calificación de los terrenos como de rústico-forestal.

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM-63 1 (9-12-73 COPLACO)

Por iniciativa municipal se modifica la calificación de los terrenos (rústico-forestal) con el fin de instalar los Mercados Centrales de Madrid, determinando una zona especial de 152 Ha. y una zona verde de 151,5 Ha.

4. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS MERCADOS CENTRALES (18-12-1978 COPLACO)

Planeamiento de iniciativa municipal, desarrolla las determinaciones de la Modificación del P.G. aprobada en 1973.

5. MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOUM MERCADOS CENTRALES (18-12-80 COPLACO)

Modificación de iniciativa municipal que tiene por objeto establecer una edificabilidad de 0,328 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el conjunto de los terrenos con la calificación de Ordenanza Especial y entendiéndose que el volumen a que dé lugar el ejercicio de la facultad edificatoria se determinará, estableciéndose en la subsiguiente Mod. de P.P. la altura precisa para cada uno de los usos que vayan a desarrollarse, sin que el volumen global pueda sobrepasar la que resulte de multiplicar la superficie de la zona especial por el factor 3'94 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

6. PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE LOS MERCADOS CENTRALES (22-12-81 COPLACO).

Su objeto era adecuar y establecer los nuevos volúmenes de edificación para poder realizar las dotaciones necesarias de la Unidad Alimentaria.

En desarrollo de este último Plan Parcial, fueron aprobados y ejecutados los Proyectos de Urbanización y de edificación de las primeras fases, inaugurándose las instalaciones en 1982.

### 2.2.2 EL PLAN GENERAL DE 1985

Poco después de su entrada en funcionamiento se redacta y aprueba el Plan General de Madrid de 1985, que recoge el ámbito de Mercamadrid como Área de Planeamiento en Desarrollo (APD).

Su documentación refunde las determinaciones básicas del planeamiento que estableció su ordenación original, adaptando algunas determinaciones a circunstancias de lo ya construido en las primeras fases, con los siguientes parámetros básicos:



	Sup. m <sup>2</sup> suelo	%
1. Manzana actualmente edificada y en actividad	11,02 Ha.	8,70
2. Manzanas para nueva edificación con usos y actividades permitidas en Mercamadrid	23,41 Ha.	18,48
3. Parcelas para servicios	1,59 Ha.	1,25
4. Parcela para Centro Integral Dotacional	1,19 Ha.	0,94
5. Zonas verdes de protección o recreo con pequeños deportivos o servicios auxiliares <sup>1</sup>	17,97 Ha.	14,59
6. Viario, áreas de aparcamiento general, áreas de servicio, aceras, aparcamientos, carga y descarga, zonas arboladas y ajardinadas	71,50 Ha.	56,44
<b>TOTAL M.M. -U</b>	<b>126,68 Ha.</b>	<b>100</b>

### 2.2.3 DESARROLLO POSTERIOR A 1985

Posteriormente a la aprobación del PGOUM-85, se han ido sucediendo numerosas iniciativas de planeamiento que han ido ajustando el planeamiento a necesidades sobrevenidas y a circunstancias que se han ido presentando en la evolución de las actividades de Mercamadrid.

El PGOU-97 recogió el ámbito de Mercamadrid y el del contiguo Centro de Transportes de Madrid (CTM) dentro del Área de Planeamiento Incorporado API-18.04, si bien dejando fuera una pequeña pieza del Sistema General SG-6 correspondiente al CTM, que más tarde se incorporaría a las instalaciones de Mercamadrid.

Posteriormente, los instrumentos de planeamiento más relevantes aprobados sobre el ámbito son tres:

1. **Estudio de Detalle de la pieza Oeste del SG.6 (exterior al API.18.04)**, aprobado definitivamente el 22 de noviembre de 2001. Modificó la ordenación finalista del PGOUM-97 sobre este ámbito, fragmentando la parcela única inicial (NZ-3.1.a) en otras 5 (B6 a B10) y creando entre ellas un “espacio interpuesto” de acceso, que en la práctica es un viario convencional<sup>1</sup>.
2. Posteriormente, la ordenación de la pieza SG-6 sería nuevamente modificada por el **Plan Especial de las parcelas B4 y B6** (AD 26.09.2002), eliminando la parcela B6 y trasladando su edificabilidad a la B4 del APD 13-16 (dentro del API.18.01).
3. **Plan Especial de Modificación del APD 13-16 Mercamadrid (interior al API.18.04)**, aprobado definitivamente el 29 de junio de 2009. Junto con

<sup>1</sup> Probablemente se eludió la denominación “viario”, para evitar confusiones con el concepto de viario público, dado el carácter privado de los viarios de Mercamadrid.

determinadas modificaciones sobre la ordenación del APD inicial, recoge la ordenación y normativa refundida de todas las modificaciones, estudios de detalle y planes especiales tramitados en el ámbito hasta junio de 2009. En la actualidad es el instrumento de ordenación de referencia para el ámbito.

La siguiente tabla recoge otros planeamientos de ordenación pormenorizada también aprobados en el ámbito.

#### API 18.01. Planeamiento básico del área

REFERENCIA FORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
87/037	527/87/2475	APD.13.16 MERCAMADRID PE .EN SG-6 MERCAMADRID.(C.T.M).	07/03/1985 29/07/1988

#### API 18.01. Desarrollo y/o modificaciones

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	FIGURA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
				2
85/007	523/85/14968	ED	ED .PARCELAS G-1, F-3 Y F-4 DE MERCAMADRID.(APD 13/16).	4/09/1985 DF
85/047	521/85/32546	ED	ED . PARCELA C-1 DEL POLIGONO MERCAMADRID.(APD 13/16).	27/01/1986 DF
86/033	520/86/21449	ED	ED . PARCELAS H.1 Y H.2 POLIG. MERCAMADRID.(APD 13/16).	23/03/1987 DF
89/041	526/89/13809	ERR	ERR.MATERIAL.Nº 90.	08/02/1990 DF
91/021	525/91/14470	ED	ED .EN LA MANZANA H-3 DE MERCA MADRID (APD 13/16).	12/12/1991 DF
93/034	711/93/17299	ED	ED .EN APD 13/16 PARCELA A-2.	20/05/1994 DF
92/086	711/92/22754	ED	ED .PARCELA G-3 DE MERCAMADRID.	30/01/1996 DF
95/069	711/95/08452	ED	ED .EN LA PARCELA A-1 DE LA UNIDAD ALIMENTARIA MERCAMADRID.	27/09/1996 DF
95/080	711/1995/19600	MED .18.181	Parcela G-1 del APD.13.16 Mercamadrid	26/09/1997 DF
98/032	711/1998/00748	ED .18.302	Parcela D-2 del API.18.04 Mercamadrid	28/05/1998 DF
98/022	711/1998/00755	ED .18.303	Parcelas B1 y B3 de Mercamadrid	28/05/1998 DF
99/073	711/1999/21897	ED .18.304	Parcela C-3 de Mercamadrid	23/03/2000 DF
00/184	716/2000/00060	MPE .18.380	Parcela S-10 del SG-6 Mercamadrid	27/09/2001 DF
01/077	714/2001/05027	PE .18.304	Modificación del uso pormenorizado de las parcelas J-1, J-2, J-3 y J-5 del API.18.04	21/02/2002 DF
02/198	716/2002/00016	PE .18.305	Mejora de accesos al Centro de Transportes de Madrid	26/09/2002 DF
02/043	714/2002/02585	PE .18.306	Parcelas B-4 y B-6 de Mercamadrid	26/09/2002 DF
03/136	714/2003/09300	PE .18.308	Plan Especial de las Parcelas J-3 y J-4 del API. 18.04 Mercamadrid	23/12/2004 DF
06/052	711/2006/10103	ED .18.315	Manzanas E 4 y E 8 del API. 18.04 Mercamadrid	31/10/2006 DF
06/051	711/2006/03368	PE .18.314	Manzana D-3 del API.18.04 Mercamadrid	31/10/2006 DF
06/100	711/2006/15951	PE .18.320	Plan Especial para la modificación del Área de Planeamiento Diferenciado APD.13.1	29/06/2009 DF
08/053	711/2008/07189	ED .18.320	Manzana 9B del Sistema General-6 Mercamadrid	29/06/2009 DF

## 2.3 NORMATIVA APLICABLE

### 2.3.1 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

### **2.3.2 LEGISLACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la anterior.

### **2.3.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL**

- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de Cambio climático y transición energética.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social; modificada por la Ley 6/2022, de 31 de marzo.
- Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Decreto de accesibilidad 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una economía circular.
- Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid.

### 3. MEMORIA INFORMATIVA

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

La Unidad Alimentaria Mercamadrid, es la mayor plataforma de distribución, comercialización, transformación y logística de alimentos frescos de España y un referente en el panorama internacional. Reúne tanto a los Mercados Centrales de Pescados, Frutas y Hortalizas de Madrid, como al Mercado de Carnes, a empresas polivalentes especializadas en el sector alimentario y a un amplio rango de empresas de servicios: frío industrial, conservación, logística, transportes, y manipulación, entre otros.

Se ha consolidado como el mayor mercado europeo de alimentación perecedera y el segundo a nivel mundial con respecto al Mercado Central de Pescados, después del Tsukiji de Tokio<sup>2</sup>.

##### 3.1.1 ANTECEDENTES

El extraordinario crecimiento de Madrid durante los años sesenta hizo necesaria la idea de la creación de unos nuevos mercados para la ciudad, con suficiente capacidad y modernidad, pensando más allá del siglo XX. El Mercado Central de Frutas y Hortalizas en la plaza de Legazpi, y el Mercado Central de Pescados de Puerta de Toledo, en el antiguo solar del matadero de la calle de Toledo, ambos inaugurados en 1935 cuando la población de Madrid no llegaba al millón de habitantes, no eran suficiente para la nueva población. Tres motivos fundamentales arrojaban esta idea: La falta de espacio físico necesario para el volumen de operaciones que imponía el censo de población y el área geográfica a la que debían suministrar; la carencia de instalaciones adecuadas para el tratamiento, manipulación y conservación de alimentos; y el emplazamiento, que ocasionaba interferencias en el tráfico urbano.

Se llevó a cabo el proyecto asociando al Ayuntamiento de Madrid con la Empresa Nacional MERCASA en una Empresa Mixta que se constituyó en 1973 con el nombre de Mercados Centrales de Abastecimiento de Madrid, S.A., (Mercamadrid), comenzando una gran actividad para urbanizar y realizar las obras necesarias para inaugurar los nuevos Mercados y el resto de las infraestructuras de la Unidad Alimentaria<sup>3</sup>.

En 1982 se inicia la nueva Unidad Alimentaria Mercamadrid para el abastecimiento y distribución de alimentación fresca, gestionada por la empresa mixta Mercamadrid, S.A., con la inauguración de las primeras naves como el Mercado Central de Pescados en noviembre de 1982 y el Mercado Central de Frutas y Hortalizas, el 1 de febrero de 1983.

##### 3.1.2 ACTIVIDAD Y FUNCIONAMIENTO

La actividad desarrollada en la Unidad Alimentaria Mercamadrid, es la propia de los mercados centrales de abastecimiento, así como otras complementarias de almacenaje, envasado o preparación de productos. Dispone de oficinas, muelles de carga y descarga, viales en el interior y exterior, zonas de aparcamiento y todos los

<sup>2</sup> Datos obtenidos de Mercamadrid

<sup>3</sup> Datos obtenidos de Mercamadrid

servicios necesarios para que el comercio detallista realice eficazmente sus operaciones comerciales.

Aunque una actividad tan especializada, tiene varias franjas horarias según el tipo de mercado, mayoristas, clientes, etcétera, las horas de funcionamiento con mayor intensidad se concentran entre las 3.00 horas y las 10.00 horas, y su radio de influencia no se circunscribe únicamente a la ciudad de Madrid y su comunidad autónoma, sino que se extiende a más de 400 kilómetros<sup>4</sup>.

**CUADRO RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DE MERCAMADRID<sup>5</sup>**

CARNE	Entrada	Entre las 0.00 – 5.00 horas por acceso Noroeste
	Venta	Entre las 5.30 y 9.00 horas, hasta las 12.00 horas
	Limpieza y cierre	Entre las 12.00 y 17.00 horas
PESCADO	Entrada	Entre 0.00 y 2.30-3.00 horas por acceso principal (Norte)
	Montaje de Palets	Entre 2.30 y 3.30 hasta 4.00 horas
	Venta	Entre 4.00 y 8.30 horas
	Limpieza y cierre	Entre 8.30 y 12.00 horas
FRUTAS Y HORTALIZAS	Entrada	Entre 0.00 y 2.30-3.00 horas por entrada Este
	Venta	Entre 4:45 y 11.00 horas
	Limpieza y cierre	Entre 11.00 y 18.00 horas
NAVES DE HOSTELERÍA	Venta	Entre 6.00 y 13.30 horas



Mercamadrid. Ortofoto. Fuente: Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, PNOA

<sup>4</sup> Datos obtenidos de Mercamadrid

<sup>5</sup> Datos obtenidos de <https://mercamadridvisualizar.wordpress.com/2011/06/27/mercamadrid-una-topologia-visual-de-la-red-de-flujos-de-los-alimentos>, visitada 20 de julio 2017

## 3.2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

### 3.2.1 SITUACIÓN

#### 3.2.1.1 RELACIÓN CON MADRID.

La Unidad Alimentaria Mercamadrid, se encuentra situada en el km.3,800 de la carretera de Villaverde a Vallecas, en el Distrito de Villa de Vallecas, al sur de Madrid.

El ámbito del presente Plan Especial tiene forma sensiblemente rectangular, con perímetro irregular, y queda delimitado por:

- Al norte, por la vía de circunvalación M-40
- Al este, por el Centro de Transportes de Mercancías (CTM)
- Al oeste, por la línea de ferrocarril, el Río Manzanares, y la Autovía de Andalucía A-5, sucesivamente.
- Al sur, donde se sitúa la sub-pieza occidental del SG-6 -ya integrada en el ámbito del presente PE-, por línea de ferrocarril.

#### 3.2.1.2 INFRAESTRUCTURAS DE ACCESO

Mercamadrid se localiza estratégicamente en la circunvalación M-40 de Madrid (salida número 19 AB en sentido Norte-Sur y salida número 20 en sentido Sur-Norte), con accesos directos a los anillos de circunvalación M-45 y M-50 mediante la M-31 (Eje sureste), y la nueva radial R-4 Madrid-Ocaña, para acceder directamente a la A-4, Madrid-Sevilla.

#### 3.2.1.3 TOPOGRAFÍA

Mercamadrid se asienta sobre una “topografía artificial”, preparada a tal efecto por la logística necesaria para la actividad de la Unidad Alimentaria, que requiere amplias superficies horizontales de cota sensiblemente constante, para el movimiento de camiones y otros vehículos en operaciones de abastecimiento, distribución, carga y descarga. Básicamente se organiza en dos grandes plataformas de actividad, con una diferencia de cota de aproximadamente 20 metros. Este hecho es importante de cara a futuras construcciones.

En la Memoria de Municipalización, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en sesión de 21 de enero de 1982, dentro del apartado de Aspectos Técnicos, se describen los importantes movimientos de tierra realizados en su momento:

*Partiendo de unos terrenos de topografía muy irregular, se han realizado dos plataformas que se adaptan a la estructura geológica de los mismos.*

*La plataforma superior a cota media de 608 m, apoyándose en el estrato A-4 – arcilla de plasticidad media no expansiva óptima, según el estudio del Profesor Jiménez Salas.*

*La plataforma inferior a cota media de 587 m. apoyándose en los estratos B-2 y B-4, que son considerados como aceptables, desde el punto de vista litológico: lutitas, calcáreas / margosas y yesíferas.*

*Ambas plataformas se han dotado de las pendientes oportunas para evacuación de aguas pluviales y se unieron con taludes de pendiente tal que se eludiesen los problemas de estabilidad.*

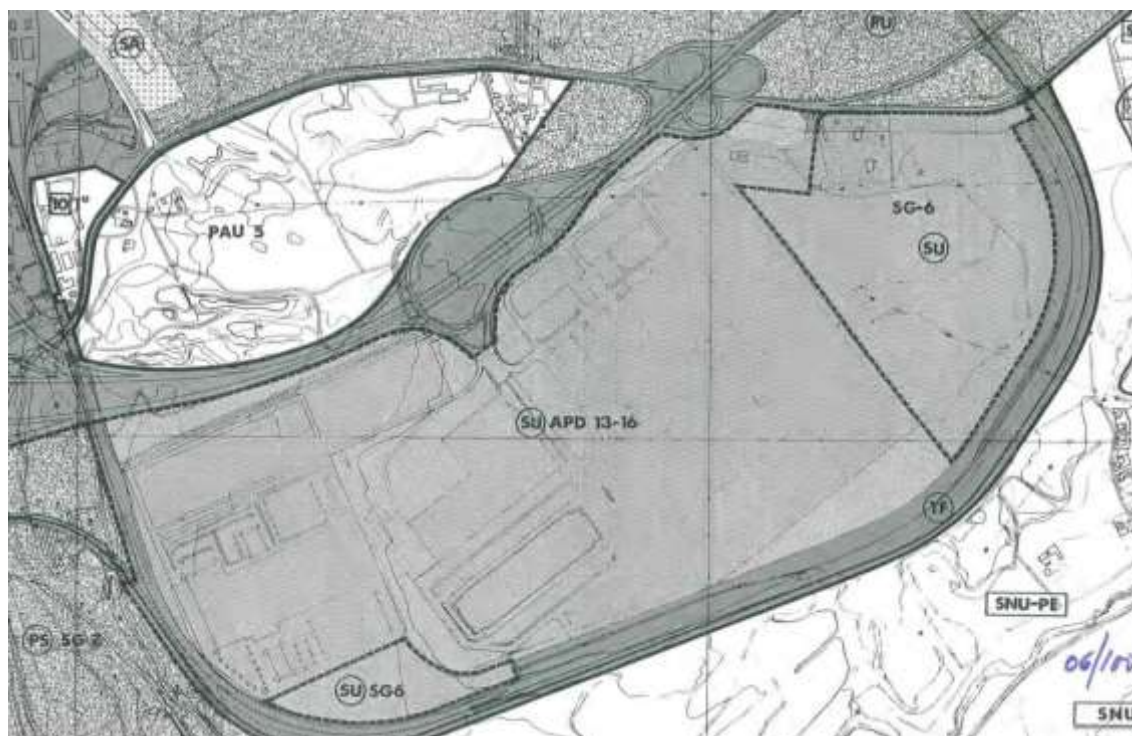
*El dejar los terrenos en las condiciones descritas, ha supuesto desmontar hasta 15 m. de altura en algunos puntos y terraplenar más de 10 m. de altura en muchas áreas. Ello ha conducido a volúmenes de unos 6 millones de m<sup>3</sup> de desmonte y 1,6 millones de m<sup>3</sup> de terraplén.*

### 3.2.2 DELIMITACIÓN

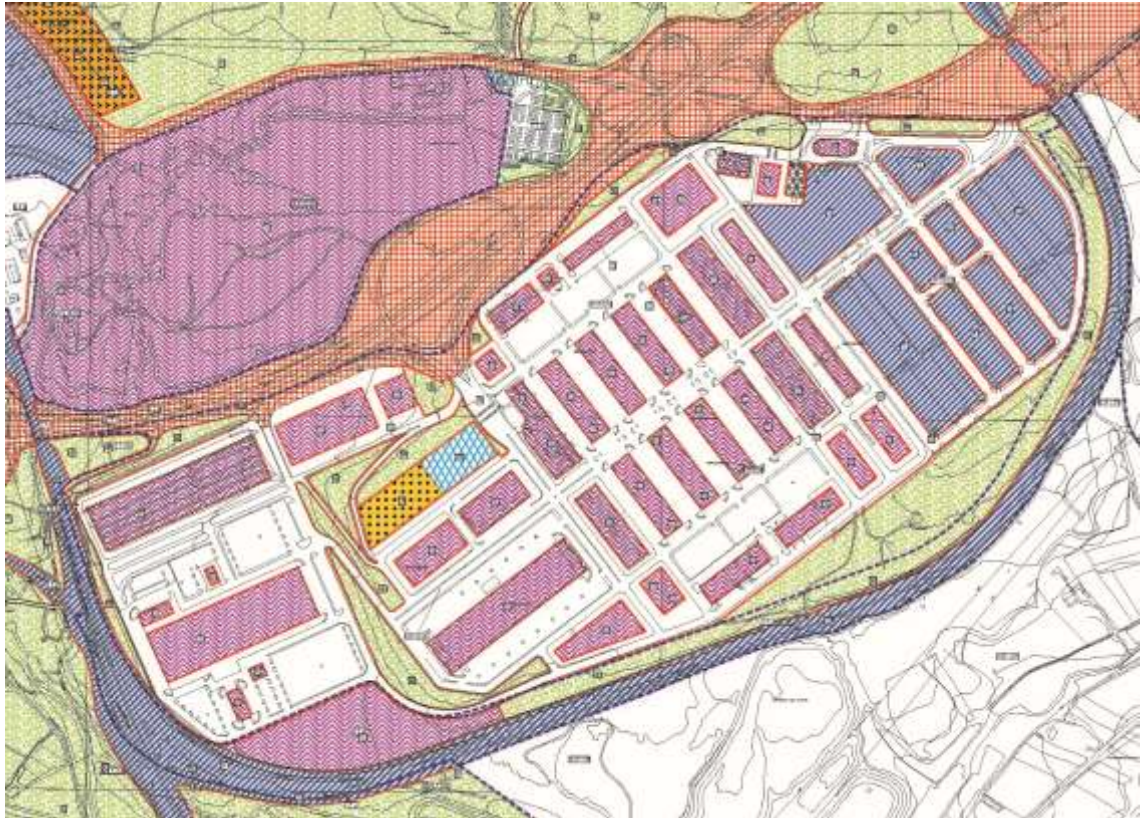
El ámbito del Plan Especial coincide con el recinto actual de las instalaciones de Mercamadrid. Dicho recinto incluye terrenos pertenecientes a dos ámbitos diferenciados del vigente PGOUM-97, a saber:

1. El ámbito del **APD.13.16** del PGOUM-85, que ocupa la parte occidental del **API 18-04** definido en el PGOUM-97.
2. La **sub-pieza occidental del SG-6** del PGOUM-85, situada en el extremo sur de Mercamadrid y **excluida del API 18-04 por el PGOUM-97**. Este sub-ámbito queda ordenado como suelo finalista con Norma Zonal NZ-3.1.a en el PGOUM-97.

En las imágenes que se adjuntan a continuación puede distinguirse cómo en el PGOUM-85, las instalaciones de Mercamadrid ocupan la totalidad del APD.13.16 más la pequeña pieza occidental del SG-6. Se acompaña también la delimitación establecida para el API.18.04 por el PGOUM-97 y la propuesta para el presente Plan Especial Refundido, que incluiría el APD.13.16 y la sub-pieza oeste del SG-6, ambos del PGOUM-85.



*PGOUM-85. Las instalaciones de Mercamadrid ocupan la totalidad del APD.13.16 más la pequeña pieza occidental del SG-6.*



*PGOUM-97. El API.18.04, incluyendo la totalidad del antiguo APD.13.16 junto con la parte oriental del SG-6, pero excluyendo la sub-pieza oeste de este último.*



*Propuesta para el ámbito del Plan Especial refundido. Incluye el antiguo APD.13.16 junto con la parte oeste del SG-6, pero excluye la sub-pieza oriental de éste último, correspondiente al Centro de Transportes de Madrid (CTM).*



**3.2.3 AFECCIONES EXTERIORES**

1. Ley de Carreteras: línea límite de edificación M-40 a 50 metros.
2. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre. Art. 15.2: Línea de edificación a 20 metros.
3. Servidumbres aeronáuticas: conforme a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y el artículo 27 del Decreto 584/1972, en relación con la posible afección de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas y de los aeródromos de Cuatro Vientos, Torrejón y Getafe.

**3.2.4 USOS****3.2.4.1 DESCRIPCIÓN DE USOS EN MERCAMADRID**

En concreto, la actividad en Mercamadrid comprende: Mercado Central de Frutas y Verduras, Mercado Central de Pescados, Naves de Hostelería, Mercado de Carnes, Zona de Servicios y Almacenes y Zona Comercial, además de Servicios Administrativos, Zonas verdes y viales y aparcamientos.

**3.2.4.2 DIFERENCIACIÓN POR ZONAS**

La diferenciación topográfica en Plataforma Alta y Plataforma Baja, establece dos zonas de uso también diferenciadas.

La Plataforma Alta, es la de mayor dimensión, con casi el doble de superficie que la Plataforma Baja. En ella se ubica el acceso principal a Mercamadrid, desde la M-40, que se prolonga en la Avenida de Madrid, y en la que se sitúan en su acera Este, entre otros, la Zona comercial, el Edificio Administrativo y la Oficina de Atención al Cliente. También en la zona Este de esta plataforma se concentra la mayoría de las naves del Mercado de Frutas y Verduras, así como la Eco-área. En su zona Oeste, se implanta la actividad del Mercado de Pescado y el Hotel. Varias naves de actividades para hostelería y otros usos se distribuyen por toda la plataforma.

La Plataforma Baja, de menor dimensión y también con acceso propio, da soporte al Mercado de Carnes, e incorpora las parcelas B-7, B-8, B-9, B-10, junto con la zona de aparcamiento B6; todas ellas de la sub-pieza occidental del SG-6.

ESTADO ACTUAL		
Zonas no ocupadas	Plataforma Baja	Zona A1.2 (3 parcelas) Zona Aparcamiento B6
	Plataforma Alta	I1
Parcelas con "Uso y Actividades permitidos Mercamadrid" actualmente ocupadas por aparcamientos	Plataforma Baja	B11, B12, B13, B14, B15, B17
	Plataforma Alta	G4, G5, H4.2, H5.2 y J5

El siguiente cuadro recoge el listado de parcelas de Mercamadrid con el uso específico que presentan en su estado actual.

**CUADRO RESUMEN  
ACTIVIDADES EN PARCELAS APD.13.16**

ZONA	PARCELA	ACTIVIDAD ACTUAL	
A	A1	Mercado Carnes	
	A2	Central de compras	
B	B1	Actividades cárnicas	
	B2	Servicios logísticos	
	B3.1	Servicios logísticos	
	B3.2	Frio Industrial	
	B3.3.1	Actividad cárnica	
	B3.3.2	Actividades Hortofrutícolas	
	B4	Actividades Hortofrutícolas	
	B5	Frio industrial	
	B11	Playa de aparcamiento	
	B12	Playa de aparcamiento	
	B13	Playa de aparcamiento	
	B14	Playa de aparcamiento	
	B15	Playa de aparcamiento	
	B16	Estación de servicio	
	B17	Aparcamiento V. Pesados	
	C	C1A	Actividades de Pescados
		C1B	Frio Industrial
C2		Mercado de Pescados	
C3		Frio Ind. y Cash and Carry	
D	D1	Zona comercial y servicios	
	D2.1	S. Administrativ.y Z.comerc	
	D2.2	Actividades Hortofrutícolas	
	D3.1	Estacion de Servicios	
	D3.2	Actividades Hortofrutícolas	
	D3.2	Actividades Hortofrutícolas	

ZONA	PARCELA	ACTIVIDAD ACTUAL
E	E1	Mercado Frutas y Verduras
	E2	Mercado Frutas y Verduras
	E3	Mercado Frutas y Verduras
	E4	Nave de Hostelería
	E5	Mercado Frutas y Verduras
	E6	Mercado Frutas y Verduras
	E7	Mercado Frutas y Verduras
	E8	Mercado Frutas y Verduras
F	F1	Mercado Frutas y Verduras
	F2	Otros Servicios
	F3	Actividades Hortofrutícolas
	F4	Actividades Hortofrutícolas
G	G1	Actividades Hortofrutícolas
	G2	Actividades Hortofrutícolas
	G3	Frio Ind. y Cash and Carry
	G4	Playa de aparcamiento
	G5	Playa de aparcamiento
H	H1	Servicios Logísticos
	H2	Actividades Hortofrutícolas
	H3A	Actividades cárnicas
	H3B	Frio Industrial
	H4.1	Eco-área
	H4.2	Playa de aparcamiento
	H5.1	Actividades Hortofrutícolas
H5.2	Playa de aparcamiento	
I	I1	Parcela sin construir
	I1'	Hospedaje y restauración
J	J1	Servicios Logísticos
	J2	Actividades Hortofrutícolas
	J3	Actividades Hortofrutícolas
	J4	Edificio Administrativo
	J5	Aparcamiento vehículos pesados
	J6	Subestación Eléctrica

**CUADRO RESUMEN  
USOS EN PARCELAS SG.6**

	B7	Actividades cárnicas
	B8	Actividades Hortofrutícolas
	B9	Actividades Hortofrutícolas
	B10	Actividades de pescadería

### **3.2.5 ESTRUCTURA PARCELARIA**

#### **3.2.5.1 CARÁCTER PÚBLICO DEL SUELO EN MERCAMADRID**

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. Es obligación de Mercamadrid S.A. garantizar su mantenimiento.

#### **3.2.5.2 NUMERO DE PARCELAS.**

El Polígono correspondiente a la superficie sobre la que se ubica Mercamadrid está dividido actualmente en 60 parcelas: 5 correspondientes a la sub-pieza occidental del SG.6, y 55 correspondientes a la ordenación del APD.13.16

La parcela de mayor tamaño, la A1 mide 51.584 m<sup>2</sup> y la de menor tamaño, la B5 mide 864 m<sup>2</sup>. A pesar de esta gran diferencia, hay un número importante de parcelas de tamaño medio, caracterizadas por grupos bastante homogéneos. Así el grupo de 8 parcelas E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, y E8 miden 17.200 m<sup>2</sup>.

El tamaño medio de la mayoría de las parcelas es de aproximadamente 11.500 m<sup>2</sup>, siendo más regulares las parcelas de la zona central de ambas plataformas, y las más irregulares las de los bordes en su adaptación al perímetro del ámbito.

#### **3.2.5.3 DESAJUSTES CARTOGRÁFICOS**

La realidad actual del ámbito presenta ciertos desajustes geométricos con la planimetría de los instrumentos de ordenación incorporados al APD. Tales discrepancias se detectan al superponer los estudios geométricos de parcelación de que dispone Mercamadrid S.A. a las restituciones y ortofotos georreferenciadas actualizadas disponibles, así como con la base cartográfica digitalizada del Ayuntamiento de Madrid. Ello se debe a que los citados instrumentos de georreferenciación cartográfica son actualmente mucho más precisos que cuando se determinó gráficamente el APD. 13.16., además de las lógicas variaciones que se producen por la propia naturaleza y complejidad técnica de las obras de urbanización.

Esta circunstancia se aprecia especialmente en algunas parcelas de la Plataforma Baja, donde las parcelas invaden algunas zonas de viario. Dada la condición de suelos de régimen privativo de todo el ámbito de Mercamadrid, incluidos sus viarios interiores, este hecho no representa mayores problemas, si bien resulta oportuno aprovechar la tramitación del Plan Especial para solucionar estos desajustes que, por otra parte, presentan escasa relevancia dimensional.

### 3.2.6 VIARIO Y ACCESIBILIDAD

#### 3.2.6.1 RÉGIMEN DE ACCESOS AL RECINTO DE MERCAMADRID.

Mercamadrid, es un recinto con acceso restringido a las personas relacionadas con la actividad de la unidad alimentaria. Dispone de cuatro accesos, todos ellos controlados mediante cabinas de control y barreras. La entrada de visitantes está sujeta al pago de un peaje, con la finalidad de evitar el uso inadecuado de las instalaciones por personas ajenas y para actividades distintas a las propias de abastecimiento alimentario.

Dos accesos están ubicados en la zona norte: el principal, a la Plataforma Alta desde la vía de circunvalación M-40, se prolonga en la Avenida de Madrid, vía principal del ámbito en donde se encuentra el Edificio Administrativo y la Zona Comercial. Un segundo acceso comunica con la Plataforma Baja.

El conjunto cuenta con otros dos accesos más en el este: desde la M-602, carretera de Villaverde a Vallecas, y un segundo directamente desde el Centro de Transportes de Madrid, CTM.

#### 3.2.6.2 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN SUPERFICIE.

Se han analizado las plazas de aparcamiento de forma diferenciada, según los tipos de aparcamiento existentes y a partir del estudio facilitado por Mercamadrid, cuantificándose un total de **7.386 plazas**

Los tipos de aparcamiento en superficie en el ámbito se diferencian entre:

- Plazas de aparcamiento en viales, diferenciándose a su vez entre el aparcamiento en bandas, y la ordenación en playa según las vías.
- Parcelas privativas con “Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid” y obligatoriedad de Garaje-Aparcamiento en situación bajo-rasante, en las que actualmente no se ha construido edificación y se utilizan como Playas de aparcamiento en superficie en las parcelas B11, B12, B13, B14, B15, B17, G4, G5, H4.2 y H5.2

#### CUADRO GENERAL RESUMEN. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN MERCAMADRID

PLAZAS DE APARCAMIENTO.		PE. REFUNDIDO. ORDENACIÓN	TOTALES
Viales	Bandas	2.819	<b>3.605</b>
	Playas	786	
Parcelas Privativas	Vehículos ligeros	3.559	<b>3.781</b>
	Vehículos pesados	222	
<b>TOTAL</b>	Dotación mínima	6.884*	<b>7.386</b>
	Excedente	502**	

\* La dotación mínima de 6.884 plazas se corresponde con la edificabilidad teórica del ámbito de 688.336 m<sup>2</sup> (1p/100m<sup>2</sup>).

\*\* El excedente de número de plazas sobre la dotación mínima se corresponde especialmente con plazas de vehículos ligeros. En relación con el número de plazas de vehículos pesados se va a tener en consideración la evolución en el tiempo de las necesidades actualizadas.

**CUADRO RESUMEN 1A  
APARCAMIENTO EN VIALES PARA VEHICULOS LIGEROS EN LA PLATAFORMA BAJA**

NOMBRE DE LA CALLE	APARCAMIENTO EN LINEA	APARCAMIENTO EN BATERIA	TOTAL
Calle 1	62	89	151
Calle 2	85	---	85
Calle 3	51	246	297
Calle 4	---	---	---
Calle 5	---	---	---
Calle 6	---	---	---
Calle 7	---	---	---
Calle 8	---	---	---
Calle 9	---	---	---
Calle 10	---	---	---
Calle 11	---	---	---
Avenida Arganzuela	---	129	129
Calle 13	8	226	234
Calle 20	74	56	130
Calle 21	73	32	105
Calle 22	64	---	64
Calle 23	36	9	45
<b>TOTAL</b>	<b>453</b>	<b>787</b>	<b>1.240</b>

**CUADRO RESUMEN 1B  
APARCAMIENTO EN VIALES PARA VEHICULOS LIGEROS EN LA PLATAFORMA ALTA**

NOMBRE DE LA CALLE	APARCAMIENTO EN LINEA	APARCAMIENTO EN BATERIA	TOTAL
Calle 24	---	---	---
Calle 25	---	---	---
Calle 26	---	---	---
Calle 27*	---	597	597
Calle 29	16	99	115
Avenida Puerta de Toledo*	---	740	740
Avenida de Madrid*	---	189	189
Avenida Villa de Vallecas	65	116	181
Calle 40	---	---	---
Calle 41	---	---	---
Calle 42	---	---	---
Calle 43	---	52	52
Calle 44	---	---	---
Avenida de Legazpi	---	123	123
Calle 45	---	---	---
Calle 46	---	---	---
Calle 47	---	---	---
Calle 48	---	72	72
Calle 49	35	130	165
Calle 50	---	---	---
Calle 52	131	---	131
<b>TOTAL</b>	<b>247</b>	<b>2.118</b>	<b>2.365</b>

\* 786 de estas plazas de aparcamiento de la calle 27, Avenida Puerta de Toledo y Avenida de Madrid configuran la Playa de Servicios C2.

**CUADRO RESUMEN 1. APARCAMIENTO EN VIALES**

	PLATAFORMA BAJA	PLATAFORMA ALTA	TOTAL
VIALES APD.13.16	1.006	1.579	2.585
SG.6	234		234
PLAYA SERVICIOS C2	---	786	786
<b>TOTAL</b>	<b>1.240</b>	<b>2.365</b>	<b>3.605</b>

**CUADRO RESUMEN 2.  
APARCAMIENTOS EN PARCELAS MERCAMADRID**

ZONA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO
A	A1	0
	A2	69
B	B1	7
	B2*	0
	B3.1	20
	B3.2	5
	B3.3.1	20
	B3.3.2	15
	B4	42
	B5	0
	B6*	0
	B7	21
	B8	68
	B9	11
	B10	0
	B11*	187
	B12*	176
	B13*	46
	B14*	72 pesados + 379
	B15*	71
	B16	24
B17*	150 vehículos pesados	
C	C1A	21
	C1B	165
	C2	0
	C3	90
	D1	162
D	D2.1	169 BR + 47=216
	D2.2	20 BR + 77=97
	D3.1	10
	D3.2	0

ZONA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO	
E	E1	0	
	E2	0	
	E3	0	
	E4	0	
	E5	0	
	E6	0	
	E7	32	
	E8	40	
F	F1	0	
	F2	14	
	F3	44	
	F4	39	
G	G1	45	
	G2	0	
	G3	20	
	G4*	275	
	G5*	376	
H	H1	16	
	H2	41	
	H3A	90	
	H3B	90	
	H4.1	9	
	H4.2*	128	
	H5.1	96	
	H5.2*	32	
	I	I1	108
	J	J1	32
J2		42	
J3		18	
J4		50	
J5		---	
J6		---	

\* Actualmente playas de aparcamiento en superficie, en parcelas B11, B12, B13, B14, B15, B17, G4, G5, H4.2 y H5.2.

### 3.3 PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 3.3.1 INSTRUMENTOS QUE ESTABLECEN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El vigente PGOU de Madrid de 1997 incluye este ámbito en suelo urbano consolidado dentro del API 18.04, incorporando la ordenación específica establecida por los tres instrumentos de ordenación pormenorizada vigentes sobre el ámbito:

1. Plan Especial para la modificación del Área de Planeamiento Diferenciado del APD.13.16. Aprobado definitivamente con fecha 29/06/2009, en la actualidad es el instrumento de ordenación de referencia para la parte más extensa del ámbito.
2. Estudio de Detalle de la pieza Oeste del SG.6 (exterior al API.18.04), aprobado definitivamente el 22 de noviembre de 2001. Completa la ordenación de los terrenos de Mercamadrid exteriores al antiguo APD 13.16.
3. Plan Especial de las parcelas B4 y B6, con aprobación definitiva el 26/09/2002. Modifica la ordenación de las parcelas B4 y B6 del ED del SG-6.

#### 3.3.2 EDIFICABILIDAD EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La edificabilidad total del ámbito es la suma de las definidas por los respectivos instrumentos de ordenación para los dos subsectores que la integran.

1. Edificabilidad del PE-2009: 627.242 m<sup>2</sup>c, que se obtienen sumando dos valores:
  - a. Total, del cuadro de parcelas de la normativa del Plan Especial: 618.567 m<sup>2</sup>c.
  - b. Edificabilidad de la parcela I1, cuantificada conforme al art. 7.9.6 de las NNUU del PGOUM-97 (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 8.675 m<sup>2</sup>c
2. Edificabilidad de la pieza oeste del SG-2 (ED y PE): 61.094 m<sup>2</sup>c.

Sumando ambos valores se obtiene la edificabilidad total del ámbito: 688.336 m<sup>2</sup>c

#### 3.3.3 ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIGENTE

La Ordenación Pormenorizada Vigente, recogida en el Plano de Información PI-03 del presente Plan Especial, corresponde a la establecida en el plano del Plan Especial PE 18.320 AD 29/06/2009, denominado "Plano Regulador Ordenación Pormenorizada" y en el ED del SG-6. Dicha ordenación distribuye la edificabilidad del ámbito entre los siguientes usos:

- Servicio Público Singular Abastecimiento alimentario "SS".
- 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"
- Uso Deportivo Básico "DB".



Planeamiento vigente. Plano de Ordenación redibujado a partir de cartografía georreferenciada facilitada por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid

### 3.3.4 CONDICIONES DE LOS USOS

#### 3.3.4.1 ASIGNACIÓN

El planeamiento vigente asigna los usos a las distintas parcelas estableciendo en algunos casos determinadas condiciones particulares, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro.

ZONA	PARCELA	OBSERVACIONES
A	A1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	A2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
B	B1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B3.1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B3.2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B3.3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B5	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	B11	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	B12	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	B13	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	B14	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante



	B15	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	B16	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	B17	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
C	C1A	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	C1B	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	C2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	C3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
D	D1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	D2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	D3.1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	D3.2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
E	E1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E5	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E6	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E7	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	E8	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
F	F1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	F2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	F3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	F4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
G	G1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	G2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	G3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	G4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	G5	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
H	H1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	H2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	H3A	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	H3B	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid
	H4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	H5	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
I	I1	Deportivo Básico
	I1'	Equipamiento Básico
J	J1	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
	J2	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante

J3	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
J4	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
J5	Usos y Actividades permitidos en Mercamadrid / Garaje-Aparcamiento en situación bajasante
J6	Subestación eléctrica

### 3.3.4.2 REGULACIÓN DE USOS DEL PE-2009 Y LA MEMORIA DE MUNICIPALIZACIÓN.

La definición de actividades y usos permitidos en “Mercamadrid”, queda regulada en el PLAN ESPECIAL PARA LA MODIFICACION DEL APD 13.16 MERCAMADRID, aprobado en el año 2009, el cual determina como inamovible el régimen de usos establecido en el apartado 1.1 del originario APD 13.16 a modificar, que a su vez establecía once grupos de usos permitidos, y las cautelas correspondientes en algunos de ellos, conducentes a limitar los usos permitidos exclusivamente a las personas y actividades relacionados con Mercamadrid.

Los 11 grupos de usos permitidos son:

- 1. Actividades de Mercados Centrales.*
- 2. Actividades de Servicios Auxiliares Administrativos y Complementarios internos necesarios para el buen funcionamiento de Mercamadrid.*
- 3. Actividades de Servicios Públicos Básicos a las actividades que funcionan en Mercamadrid.*
- 4. Actividades de Servicios Públicos Básicos a las personas que habitualmente actúan en el área: Dotaciones sociales.*
- 5. Actividades de Servicios para las personas (exclusivamente trabajadores y usuarios). Se incluyen en este apartado aquellos usos auxiliares y complementarios de los principales al servicio exclusivo del personal de Mercamadrid y usuarios: aparcamientos, etcétera, así como otros de componente social: guardería nocturna, lavandería, etcétera.*
- 6. Actividades de Comercio Minorista esencial para las personas (exclusivamente trabajadores y usuarios).*
- 7. Actividades Complementarias del Comercio y del Transporte como servicios al conjunto de Mercamadrid.*
- 8. Actividades Complementarias del Comercio Mayorista Alimentario Central (almacenaje, selección y envasado de alimentos frescos, fábrica de hielo, frigoríficos), tratamiento específico de productos alimenticios para su comercialización “en fresco”, y preparación de alimentos precocinados (catering).*
- 9. Creación de un Centro Intercambiador de Transporte e Instalaciones Complementarias relacionadas con el ferrocarril.*
- 10. Actividades de Comercio Mayorista no exclusivamente Alimentario y Actividades Complementarias de este (almacenaje, envasado, etcétera).*
- 11. Actividades Auxiliares de los 10 grupos anteriores.*

Si bien los once grupos recogen en principio con carácter abierto, el espíritu de todas las actividades previstas en la Memoria de Municipalización, la ausencia de mención explícita a algunos usos supone una cierta indefinición, que ha generado conflictos en la interpretación de las actividades permitidas, poniendo de manifiesto la necesidad de una nueva redacción más precisa que evite en la medida de lo posible dichos conflictos.

### 3.3.4.3 EL USO DE HOTEL.

En concreto, y en relación con el grupo 4. *Actividades de Servicios Públicos Básicos a las personas que habitualmente actúan en el área: Dotaciones sociales*, procede hacer algunas observaciones.

La MEMORIA DE MUNICIPALIZACIÓN aprobada en Pleno Municipal de fecha 21 de enero de 1982, prevé el establecimiento de todos los servicios complementarios necesarios para el correcto funcionamiento de la actividad en Mercamadrid, entre ellos, el uso de hospedaje para personas relacionadas con la unidad alimentaria, como recogen los siguientes párrafos:

*“Las citadas actividades comprenderán asimismo los servicios complementarios que sean precisos, tales como Centro Administrativo y Técnico Sanitario, frigoríficos, almacenes, talleres, estaciones de servicio, hospederías, oficinas, apartaderos ferroviarios, aparcamientos y , en general, todos aquellos que sean convenientes para la mejor eficiencia del servicio y atención de los usuarios.”*

Página 49/211 del Proyecto de Memoria y página 132/221 Anexo 3, Proyecto de Estatutos de la Empresa Mixta.

*“Asimismo deberá preverse una área para pequeño hotel-residencia y zona de actividades sociales lúdicas y/o religiosas.”*

Página 185/211, en el Artículo 2º del Aspecto Técnico de los Estatutos

En este mismo sentido, se realizó una consulta a la Comisión de seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid sobre la parcela I-1 de equipamiento del API 18.04. **Dicha comisión en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 1999, determinó en el punto cuarto del acuerdo 8º del ACTA Nº19<sup>6</sup>, la aceptación de instalación de un hotel en la parcela I-1’:**

*“Primero*

*Con carácter general la implantación de un hotel debe enmarcarse en el uso terciario en su clase de hospedaje.*

*Segundo*

*No obstante, habida cuenta de las circunstancias urbanísticas singulares que concurren en el ámbito dotacional integrado en el Sistema General de Servicios Públicos Singulares del API 18.04 “Mercamadrid”, la prestación del servicio de hospedaje al colectivo específico de transportistas y usuarios de los Mercados Centrales de Madrid, como actividad hotelera integrada funcional y jurídicamente en dicho ámbito dotacional, adquiere la naturaleza de uso dotacional en su clase de equipamiento, categoría de Bienestar Social, con nivel básico de implantación territorial.*

*Tercero*

*La parcela vacante I-1’ del API 18.04 “Mercamadrid”, calificada como Equipamiento Básico (EB), es susceptible de admitir la implantación de un uso de equipamiento en la categoría de Bienestar Social con nivel básico de implantación territorial, por aplicación de las determinaciones del Art. 7.10.4.3ª) de las Normas Urbanísticas, considerando la asignación de la categoría de uso de Equipamiento Cultural (EC) a la parcela de referencia en el planeamiento inmediatamente antecedente (APD13/16 “Mercamadrid”). De forma yuxtapuesta,*

---

<sup>6</sup> Se adjunta en Anexos

*la asignación en el mismo APD de la categoría de uso de Equipamiento para el Ocio (EO), cuyas actividades se integran en el Plan General actual dentro del uso de Servicios Terciarios, permite conferir al nuevo equipamiento a implantar en dicha parcela unas características asimilables al uso terciario.*

*Cuarto*

*“En consecuencia con todo lo anterior, es admisible la implantación de un hotel en la parcela I-1’ del API 18.04 “Mercamadrid”, vinculado funcional y jurídicamente al uso dotacional de Servicios Públicos Singulares de los Mercados Centrales de Madrid, con la finalidad única de prestar servicio de hospedaje al colectivo específico de Transportista u usuarios de dicho servicio público.”*

### **3.3.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **3.3.5.1 CRITERIOS PARA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

Las ordenanzas de la edificación corresponden a las establecidas en el plano del Plan Especial PE 18.320 aprobado definitivamente el 29/06/2009, denominado “Plano Regulador Ordenación Pormenorizada”. El coeficiente de edificabilidad que definía aquel instrumento se aplicaba sobre la superficie del área de movimiento, si bien se permitía superar la edificabilidad asignada a una parcela trasvasando edificabilidad de otra, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Los conceptos de edificabilidad y coeficiente de edificabilidad se refieren a las definiciones contenidas en los artículos 6.5.6 y 6.5.7 de las NNUU del PGOUM-97, respectivamente.

#### **3.3.5.2 PARCELA EDIFICABLE**

Se considera parcela edificable la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones de parcela definidas en el Plano de Ordenación PO-01.

Conforme al art. 6.13.12 de las NNUU del PGOUM-97, se considera área de movimiento de la edificación la resultante de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de esta susceptible de ser ocupada por la edificación (Ocupación Máxima en Parcela).

La Parcela Máxima será en cada caso la definida como tal en el Plano Regulador.

La Parcela Mínima tendrá una superficie mínima de 2.500 metros cuadrados, y podrá obtenerse por subdivisión de las parcelas originales definidas en el Plano Regulador, en base a las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: 20 metros.
- Forma de la parcela: será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de 20 metros de diámetro.

Esta condición de parcela mínima es de aplicación a nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las parcelas definidas en el Plano Regulador.

Las parcelas B14, G4, G5, H4 y H5 se subdividirán como máximo en dos parcelas iguales, y la parcela B17 como máximo en tres parcelas iguales

### 3.3.5.3 RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES

No se establecen retranqueos obligatorios respecto de las alineaciones de las parcelas edificables definidas en el Plano Regulador. La edificación en las parcelas resultantes de la subdivisión de una parcela original de las definidas en el Plano Regulador podrá adosarse en todos o algunos de sus linderos laterales, en caso contrario guardarán una separación a los linderos laterales igual o superior a H/2 de su altura de coronación, con mínimo de 5 metros.

### 3.3.5.4 PLANTEAMIENTO DE LAS BANDAS DE SERVICIO.

Cada Proyecto o Estudio de Detalle de Parcela Edificable concretará el diseño de las bandas de servicio y espacios libres anejos a la edificación.

Las bandas de servicio solo podrán destinarse a espacios de accesos, aparcamiento, muelles de carga y descarga, zonas ajardinadas y cuartos de instalaciones (estos en situación bajo rasante). También se permitirá la instalación en el interior de las mismas y sobre rasante de puntos de recarga eléctrica o hidrógeno.

El Plano Regulador indica de forma no vinculante un diseño de bandas de servicio para cada una de las parcelas edificables.

La aprobación y ejecución de las obras correspondientes en las Parcelas Edificables conlleva la obligatoriedad de ejecutar las correspondientes a las bandas de servicios complementarias de viario y espacios libres arbolados y ajardinados que las rodean.

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 Edificable (en caso de que estas no estén ejecutadas) y únicamente las bandas de servicio y espacios libres correspondientes al Proyecto mencionado.

El diseño y tratamiento de estos espacios se estudiará en cada Proyecto o Estudio de Detalle concreto, incorporando en las bandas de servicio el aparcamiento interior o exterior, muelles de carga y descarga, accesos, espacios ajardinados, etcétera, permitiéndose la incorporación de cuartos de instalaciones propias de la actividad así como cuartos de residuos y de su tratamiento en situación bajo rasante.

Las bandas de servicio tienen la consideración de espacio público, y “Mercamadrid” deberá garantizar su mantenimiento, pero su coste será repercutido sobre las instalaciones a las que sirve, siempre que no se acuerde expresamente lo contrario.

### 3.3.5.5 OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

La ocupación máxima de las Parcelas Edificables en plantas sobre rasante corresponderá al área de movimiento de la edificación resultante de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la Parcela Edificable, y del 100 por 100 de la Parcela Edificable en plantas bajo rasante.

### 3.3.5.6 ALTURAS.

#### 1. Altura de edificación en las Parcelas Edificables.

La altura máxima permitida será de 20 metros sobre rasante. Cuando por razones tecnológicas, de instalaciones específicas o de funcionalidad

organizativa imprescindibles para la actividad a desarrollar, se requiera superar en ciertos puntos de la edificación dicha altura máxima, será posible hacerlo siempre que ello se justifique, se trate de superficies que no superen el 15 por 100 de la planta proyectada sobre el suelo por el edificio y se obtenga la aprobación expresa del Consejo de Administración de "Mercamadrid".

2. Altura libre de pisos de la edificación en las Parcelas Edificables.

La altura libre de pisos será como mínimo de 3 metros.

3. Plantas inferiores a la baja y entreplantas de la edificación en las Parcelas Edificables.

Se podrán construir plantas bajo rasante, no computando edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, carga y descarga e instalaciones.

Se podrá construir igualmente entreplantas que no ocupen más del 50 por 100 de la planta baja computando a efectos de edificabilidad.

### 3.3.5.7 SALIENTES Y VUELOS.

Solo se admiten marquesinas que sobresalgan de la fachada del edificio siempre que no sobrepasen la alineación de la parcela.

### 3.3.5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS.

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

### 3.3.6 APARCAMIENTOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

La regulación del vigente PE-2009, establece que los espacios destinados a aparcamiento en "Mercamadrid" se ubicarán en los viarios perimetrales del recinto, en las bandas de servicio y, en su caso, en el interior de cada una las Parcelas Edificables.

En las parcelas B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, G4, G5, H4 y H5 se establece como condición vinculante la construcción de garaje bajo rasante. A estos efectos a dichas parcelas se les asigna como segundo uso cualificado el de aparcamiento en situación bajo rasante. Para el resto de las parcelas del ámbito, cuando se acometan obras de sustitución, nueva planta, reestructuración o ampliación que incrementen la edificabilidad actual de los edificios, se tendrán que obtener nuevas plazas de aparcamiento para cumplir la dotación de una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción de incremento. Cuando las obras sean de sustitución, nueva planta o reestructuración general, las plazas nuevas deben situarse en sótano, en tanto en obras de ampliación se admite situarlas en bandas de servicio.

En el desarrollo de la actividad en Mercamadrid, se produce clara incompatibilidad entre la obligación de aparcamiento subterráneo y la mayoría de las actividades que se desarrollan en su ámbito. Esta circunstancia ha dificultado que las parcelas condicionadas de esta manera hayan sido construidas desde la fecha de aprobación del Plan vigente y por tanto, así también, tampoco han podido materializarse los espacios de aparcamiento que este mismo Plan preveía por lo que se hace necesario una alternativa que pueda resultar viable.



## 4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

### 4.1 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PE

El desarrollo de la actividad en Mercamadrid en los últimos años ha puesto de manifiesto nuevas necesidades, conflictos puntuales, y una serie de desajustes entre la realidad física y la prevista en el planeamiento de los años ochenta, originados principalmente por dos causas:

- La evolución en el tiempo de una actividad tan compleja como la de Mercamadrid.
- La existencia actual de instrumentos de georreferenciación cartográfica más precisos e inexistentes cuando se realizó el APD. 13.16.

El análisis crítico de información de distinta índole recopilada y estudiada en el presente Plan Especial, recoge e incorpora la relación de nuevos requerimientos y conflictos señalados aportada por Mercamadrid, así como los desajustes, necesidades y conflictos detectados por el equipo redactor.

De esta forma, se establecen una serie de aspectos y cuestiones a tratar en el presente Plan Especial Refundido con el objetivo de darles respuesta adecuada.

#### 4.1.1 ACTUACIONES CON CARÁCTER GENERAL

1. Necesidad de adecuar el APD.13.16 y el posterior Plan Especial que lo modifica a la realidad física de lo verdaderamente ejecutado.
2. Conveniencia de reunificar los dos ámbitos del planeamiento vigente, el P.E APD.13.16 y la sub-pieza occidental, en uno único coincidente con la realidad física actual de las instalaciones de Mercamadrid, aclarando y simplificando la aplicación normativa con una única figura de planeamiento.
3. Aclarar, precisar y flexibilizar usos.
  - Como ya se ha señalado, si bien la normativa urbanística del P.E. A.P.D.13.16, recoge en espíritu de todas las actividades previstas en la Memoria de Municipalización, la no especificación explícita de algunos usos, ha puesto de manifiesto la necesidad de una nueva redacción con una definición más amplia, clara y flexible de usos, en particular, y que debe de ser acorde, en lo relativo a usos autorizados, con la Memoria de Municipalización aprobada en Pleno Municipal de fecha 21 de enero de 1982
  - Cambiar Dotacional Deportivo Básico por otros Dotacionales más coherentes con Mercamadrid.
  - Actualizar usos permitidos en bandas de servicio, acordes a la tecnología actual y clarificar.
  - Retirar la obligación de “aparcamiento en situación bajo rasante” en parcelas B-11 a B-17, H-4 y H-5, G4 y G5, así como la obligación de soterrar plazas de aparcamiento 1/100 metros cuadrados en las restantes parcelas del APD 13.16.

En el desarrollo de la actividad en Mercamadrid, se produce clara incompatibilidad entre la obligación de aparcamiento subterráneo y la mayoría de las actividades que se desarrollan en su ámbito. Esta



circunstancia ha dificultado que las parcelas condicionadas de esta manera hayan sido construidas desde la fecha de aprobación del Plan vigente y por tanto, así también, tampoco han podido materializarse los espacios de aparcamiento que este mismo Plan preveía por lo que se hace necesario una alternativa que pueda resultar viable. Los criterios finalmente adoptados en el presente Plan Especial refundido deberán dar respuesta a los diferentes casos, así como cumplir con el número de plazas de aparcamiento requeridos como estándar en las NN.UU. del PGOUM, como dotación obligatoria al servicio de las instalaciones.

4. Incorporar el uso de la actividad formativa integrada en cada una las actividades de Mercamadrid, para favorecer la cualificación profesional en contextos laborales reales, tal y como recoge el Plan Estratégico de impulso de la Formación Profesional del Estado
5. Estudiar la eliminación de la limitación de subdivisión máxima en dos o tres parcelas iguales, en determinadas parcelas para las nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, pasando al mínimo general de superficie mínima.
6. Reordenación de aparcamientos en toda la Unidad Alimentaria.
7. Conveniencia de asignar la edificabilidad remanente, con criterios de flexibilidad.
8. Aclarar que, con respecto al previsto Centro Intercambiador de Transporte e Instalaciones Complementarias, el espacio inicial y aparentemente previsto en el SG6, se ha parcelado según estudio de detalle y ocupado por edificación, por lo que ya no existe espacio disponible.
9. Adecuación de la definición del viario, en particular en la zona de acceso y peaje, modificación de posición de vallado y en general reajustes en las alineaciones de parcela que procedan, reajustando el plano regulador en su caso.
10. Acomodar la regulación de los aparcamientos a las necesidades operativas de la instalación; por un lado, estableciendo una calificación específica para las grandes playas de aparcamiento en la actualidad utilizadas como tales, habilitando incluso la posibilidad de edificación en altura para plazas de aparcamiento cuando fuera necesario; y por otro, replanteando la anterior exigencia de plazas bajo rasante sobre algunas parcelas, poco compatible con las tipologías de edificación propias de los usos logísticos de Mercamadrid.
11. Contribuir con la transición hacia los nuevos sistemas y tecnologías de movilidad y transporte esenciales en la actividad del mercado, así como a la implantación de energías alternativas renovables que contribuyan a reducir el impacto ambiental y reducir el consumo energético tanto de Mercamadrid como de aquellos operadores que puedan desarrollar su actividad dentro de su ámbito.

#### **4.1.2 ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN PARCELAS**

1. Reorganizar plazas de aparcamiento, liberando parcelas con usos determinados.
2. Ordenación nueva para sustitución edificación actual en F-1 y F-2.
3. Estudiar alternativas para la singularidad de las Parcelas I-1 y I-1', con posibilidad de permutar usos con otras parcelas e incluyendo todos aquellos

que puedan realizarse en las instalaciones existentes y coherentes con la Memoria de Municipalización aprobada en Pleno Municipal de fecha 21 de enero de 1982.

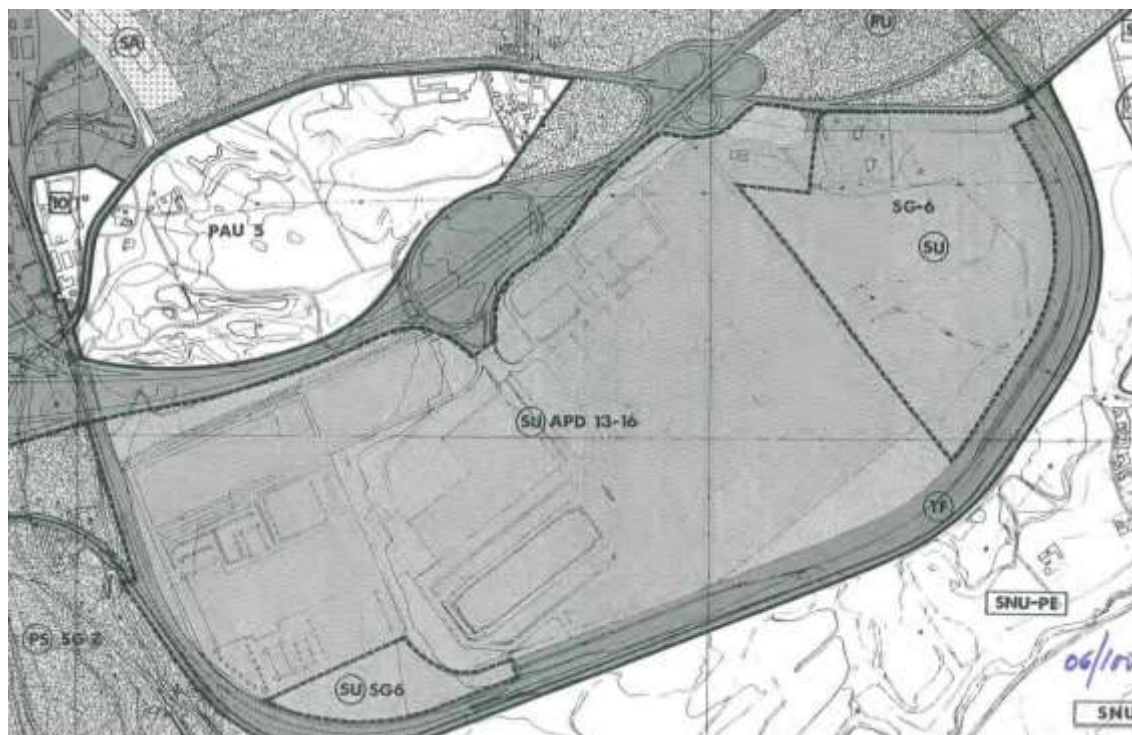
## 4.2 ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

La realidad actual de Mercamadrid presenta pequeños desajustes con la ordenación establecida para el ámbito por el APD 13.16 del PGOUM de 1985, muchas de ellas derivadas de la propia dinámica de ejecución de la actuación; otras relacionadas con la evolución de su tratamiento en los sucesivos instrumentos de planeamiento que han configurado su situación actual. Algunas de las divergencias detectadas fueron ya abordadas por el Plan Especial de Modificación del APD 13.16 aprobado definitivamente en 2009, pero otras quedaron sin resolver y son la primera cuestión que aborda el presente Plan Especial Refundido. Las soluciones propuestas al respecto se desarrollan en los siguientes epígrafes.

### 4.2.1 INCORPORACIÓN AL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE 18-305 (SG-6)

La principal innovación que introduce el presente Plan Especial respecto de la ordenación anterior es la inclusión en el ámbito de una pieza de unas 5,4 has situada al suroeste de las instalaciones, que el PGOU-85 no incluyó en el APD-13.16 pero vinculó de forma discontinua al colindante **SG-6**, correspondiente al Centro de Transportes de Madrid.

Por su representación en los planos de ordenación del PGOU-85, parece que la intención era utilizar esta pieza como enclave de intercambio modal ferroviario-viario, de transporte de mercancías, servido desde el tramo recto del corredor ferroviario que define el borde sur de las instalaciones. No obstante, la propuesta no se llegó a incorporar al Plan Especial que desarrolló el SG-6 (CTM), quedando como una reserva sin uso pormenorizado definido.



PGOUM-85. Las instalaciones de Mercamadrid ocupan la totalidad del APD.13.16 más la pequeña pieza occidental del SG-6.

Posteriormente, el PGOU-97 asignaría a esta pieza la calificación de Sistema General de Servicios Públicos Singulares vinculados a Mercamadrid, si bien no quedó incorporada al ámbito del API 18.04 junto con el resto de las instalaciones. No obstante, la pieza se ordenó mediante el Estudio de Detalle 18-305, aprobado definitivamente en noviembre de 2001, quedando integrada en el conjunto de las instalaciones de Mercamadrid tras la ejecución de sus obras de urbanización.

En definitiva, el presente **Plan Especial incorpora a su delimitación las parcelas resultantes de la ordenación del Estudio de Detalle del SG-6**, con las superficies y edificabilidades en él definidas.



*Propuesta para el ámbito del Plan Especial refundido. Incluye el antiguo APD.13.16 junto con la parte oeste del SG-6, pero excluye la sub-pieza oriental de éste último, correspondiente al Centro de Transportes de Madrid (CTM).*

#### 4.2.2 ACTUALIZACIÓN DE SUPERFICIES

Se ha realizado una medición de la superficie de los ámbitos de ordenación a partir de una nueva cartografía digital actualizada y precisa, detectándose algunas diferencias de escasa entidad con respecto a las que figuran en la documentación de los instrumentos vigentes, adoptándose las primeras como valores más válidos.

ÁMBITO	SUPERFICIES s/ PE-ED	SUPERFICIES s/ NUEVA MEDICIÓN	DIFERENCIA (m <sup>2</sup> )	DIFERENCIA (%)
APD.13.16	1.266.800,00	1.264.500,04	-2.299,96	-0,18%
ED 18-305 (SG-6)	53.960,00	54.904,79	944,79	1,75%
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>	<b>1.320.760,00</b>	<b>1.319.404,83</b>	<b>-1.355,17</b>	<b>-0,10%</b>

### 4.2.3 LA GEOMETRÍA DE LA ORDENACIÓN

Por la propia naturaleza y complejidad técnica de las obras de urbanización, así como por la precisión de las tecnologías de georreferenciación disponibles cuando fue ejecutada, la realidad actual del ámbito presenta ciertos desajustes geométricos con la planimetría de los instrumentos de ordenación incorporados al APD. Tales discrepancias se detectan al superponer los estudios geométricos de parcelación de que dispone Mercamadrid S.A. a las restituciones y ortofotos georreferenciadas actualizadas disponibles.

Esta circunstancia se aprecia especialmente en algunas parcelas de la Plataforma Baja, donde las parcelas invaden algunas zonas de viario. Dada la condición de suelos de titularidad municipal de todo el ámbito de Mercamadrid, tanto parcelas como viario y zonas verdes, este hecho no representa mayores problemas, si bien resulta oportuno aprovechar la tramitación del Plan Especial para solucionar estos desajustes que, por otra parte, presentan escasa relevancia dimensional.

En consecuencia, el Plan Especial incorpora una **nueva representación completa de la ordenación a partir de las restituciones cartográficas más actualizadas y fidedignas** con la realidad existente, así como los correspondientes ajustes de medición de superficies.

## 4.3 LA NUEVA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### 4.3.1 MODIFICACIONES DE LA ORDENACIÓN

Las modificaciones que el nuevo Plan Especial introduce respecto de la ordenación anterior se centran en las siguientes cuestiones:

#### 1. RESERVAS DE SUELO PARA APARCAMIENTO

La dotación de plazas de aparcamiento en la situación actual del ámbito es satisfactoria, si bien incorpora plazas situadas en parcelas que el planeamiento vigente (PE-2009) califica para usos generales de Mercamadrid. Se trata de las parcelas B-11, B-12, B-14, B-17, G-4, G-5 y H-5. Ello significa que en cualquier momento podrían ser transformadas para alojar edificios e instalaciones, desapareciendo las plazas de aparcamiento actualmente existentes; tal posibilidad podría generar problemas de déficit de plazas en determinadas zonas.

Para evitar este escenario, el presente Plan Especial “protege” el actual uso de aparcamiento sobre algunas de esas parcelas, estableciendo sobre ellas una calificación expresa para uso de estacionamiento de vehículos, con el fin de mantener la actual dotación de aparcamientos. Por tal motivo se califican expresamente para uso de aparcamiento las parcelas B-6, B-14, B-17 y G-4. Sobre estas parcelas se establece la posibilidad de construir edificios sobre rasante destinados a plazas de aparcamiento, que no computarán edificabilidad.

Por otra parte, la reserva para aparcamiento de pesados de la parcela B-17, aumenta su superficie incorporando la franja frontal de Avenida de la Arganzuela.

#### 2. NUEVAS CONFIGURACIONES DE PARCELA

- a. B-13 y B-2 se integran en una única pieza, absorbiendo el viario que en la actualidad las separa.

- b. La parcela I-1 se divide en dos.
  - i. I1.1: La parte oeste cambia su calificación a Servicios Singulares de Mercamadrid y se reduce en su lindero oriental para dejar una franja de zona verde en correspondencia con el talud arbolado existente.
  - ii. I1.2: La parte este mantiene su calificación de equipamiento.
- c. Se reconfigura el límite norte de J1 para adaptarlo a la realidad consolidada.
- d. Se reordenan las manzanas F1 y F2 en previsión de la renovación de las construcciones existentes. Se establecen condiciones similares a las manzanas del grupo "E", por ser las más semejantes en dimensión y condiciones.

### 3. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

- a. Se califica para uso de Servicios Infraestructurales la parcela J-6, destinada a subestación eléctrica.

### 4. NUEVAS CALIFICACIONES

- a. Se sustituyen las calificaciones de dotación Deportiva Básica por la de Equipamiento Básico, conforme a lo justificado y descrito en el apartado 4.3.1 de la presente memoria.
- b. La edificabilidad para equipamientos que antes se situaban en las parcelas I-1 e I-1', se localiza en las parcelas I-1.2, J-4 y J-5.

#### 4.3.2 REASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDADES

Tal y como se detalla en el epígrafe 3.3.2 de la presente Memoria, el Plan Especial del APD 13.16 y el Estudio de Detalle de la pieza SG-6.2, contemplan respectivamente unas edificabilidades máximas de 627.242 m<sup>2</sup> y 61.094 m<sup>2</sup> construibles. En consecuencia, **la edificabilidad máxima que el presente Plan Especial recoge para el total del ámbito es la suma de ambas, que asciende a 688.336 m<sup>2</sup> construibles.**

**La reordenación planteada establece una reasignación de la edificabilidad a las distintas parcelas**, distribuyéndolas de forma acorde con las modificaciones de los usos pormenorizados asignados y de otras condiciones de ordenación. Sobre algunas parcelas la edificabilidad desaparece como consecuencia de su nuevo destino a aparcamiento en superficie; en otras disminuye por su asignación a usos de infraestructuras (ecoárea, gasolineras...); mientras que en otros casos aumenta por cuestiones relacionadas con las necesidades operativas de las instalaciones o por cuestiones de previsión comercial de Mercamadrid.

Las repercusiones sobre la edificabilidad asignada a las parcelas del ámbito se recogen en los cuadros de características del capítulo 4.6 de la presente memoria.

#### 4.4 DOTACIONES URBANÍSTICAS

##### 4.4.1 EQUIPAMIENTOS

El PE-2009 prevé en el ámbito dos piezas destinadas a uso dotacional de Servicios Colectivos, al servicio de los usuarios y trabajadores de Mercamadrid. Se localizan en las parcelas I-1 e I-1'.

- I1: Deportivo Básico (DB) para instalaciones descubiertas.
- I1': Equipamiento Básico (EB), para dotaciones sociales.

La siguiente tabla recoge sus datos de superficie, junto con su edificabilidad.

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)
I1 – Deportivo básico	17.350,00	8.675,00
I1' - Equipamiento básico	14.100,00	11.985,00
<b>TOTAL</b>	<b>31.450,00</b>	<b>20.660,00</b>

- I1: Dotación deportiva. El día a día del funcionamiento de Mercamadrid, su configuración como recinto cerrado al personal ajeno a las instalaciones y su uso reservado a trabajadores en horario laboral, cuestionan el acierto de la previsión de una reserva de suelo para usos dotacionales deportivos dentro del recinto. Resulta un uso difícilmente compatible con el régimen de utilización de las instalaciones, proponiéndose la reconversión de su uso.
- I1': Por otra parte, la pieza de Equipamiento Básico ha sido ocupada por un hotel, destinado a la prestación del servicio de hospedaje al colectivo específico de transportistas y usuarios de los Mercados Centrales de Madrid, como actividad hotelera integrada funcional y jurídicamente en dicho ámbito dotacional. Se trata de un uso terciario en clase de hospedaje, admisible como uso asociado al uso cualificado característico de Servicios Singulares de Mercamadrid.

**El Plan Especial propone eliminar la calificación de equipamiento de ambas parcelas, relocalizándola en otras, si bien de forma que la edificabilidad dotacional total se mantiene con un valor superior al anterior.**

Para tal fin, conforme a lo representado en el Plano de Ordenación PO-1, se califican como Equipamiento Básico las parcelas I1-2, J4 y J5. Conforme al artículo 7.10.6-3 de las NNUU del PGOUM-97, la edificabilidad neta de estas parcelas habrá de ser 1,4 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

Conforme a lo anterior, la siguiente tabla recoge las características dimensionales de las parcelas calificadas como Equipamiento Básico en la propuesta del nuevo plan especial.

PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (1,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
I1-2	4.000,00	5.600,00
J4	7.068,39	9.895,75
J5	5.829,66	8.161,52
<b>TOTAL</b>	<b>16.898,05</b>	<b>23.657,27</b>

Puede apreciarse que la edificabilidad dotacional resultante es de 23.657,27 m<sup>2</sup>c, superior a los 20.660 m<sup>2</sup>c de la regulación del PE-2009. Queda así justificado que el

nivel de dotaciones del conjunto del ámbito no disminuye con la modificación propuesta.

#### **4.4.2 ZONAS VERDES**

El PE-2009 no indicaba en su memoria la superficie del ámbito destinada a zonas verdes, limitando a recoger su representación gráfica. Medidas las zonas verdes a partir de esa representación, se obtiene una superficie de **151.786,46 m<sup>2</sup>**.

La reordenación del nuevo Plan Especial Refundido plantea una superficie de zona verde de **152.046,63 m<sup>2</sup>**, superior a la anterior. El incremento corresponde a la franja de borde oeste de la parcela I-1, calificada como zona verde en la nueva ordenación, en correspondencia con su carácter de talud arbolado.

#### **4.4.3 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.**

El nuevo Plan Especial recoge con calificación específica los siguientes elementos:

1. Subestación eléctrica: Ocupa la parcela J6, con 3.766,39 m<sup>2</sup> de superficie y 1.161 m<sup>2</sup> de edificabilidad; estos últimos correspondientes a la superficie construida de uso industrial recogida en catastro.
2. Vía Pública Principal: Dentro del viario de la actuación, el Plan Especial diferencia con la calificación de Vía Pública Principal los elementos de accesibilidad desde las vías de servicio de la M-40, en correspondencia con lo que ya establecía el PE-2009. Se trata de 29.730,80 m<sup>2</sup> de sistema general viario exterior al recinto de Mercamadrid, incluidos en el API-18.04 por el PGOUM-97.
3. Reserva Ferroviaria: De manera análoga, el Plan Especial incluye en su ámbito una pequeña franja lineal de Sistema General Ferroviario, a lo largo del límite oeste, en correspondencia con la delimitación del API-18.04.

### **4.5 ORDENACIÓN DE APARCAMIENTOS Y RED VIARIA.**

#### **4.5.1 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

El nuevo Plan Especial Refundido, aunque comparte las premisas de partida con el vigente Plan Especial de Modificación del APD.13.16, introduce matices en los criterios que se establecen para la previsión de localización de las plazas de aparcamiento, con la finalidad de dar respuesta a los diferentes casos y problemática detectada en diversas zonas del ámbito.

En el nuevo Plan Especial Refundido, aumenta el número de plazas de aparcamiento en relación con el vigente Plan Especial de Modificación del APD.13.16, especialmente por tres razones.

Por un lado, aumenta el número de las plazas de aparcamiento de las parcelas del ámbito de Mercamadrid. También debido a la gestión de los viales del ámbito durante estos años en pro del aumento del número de plazas de aparcamiento, se consolidan pequeñas intervenciones que redundan en este incremento de plazas en todo el ámbito. El tercer motivo y más determinante es la incorporación en el nuevo Plan Especial Refundido de la posibilidad de construcción en dos de sus parcelas de un edificio de aparcamientos en altura.

Por ello se ha realizado un estudio con un nuevo análisis pormenorizado del número de plazas en viario y playas de aparcamiento.

1. Mantiene el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad del ámbito, establecido por la regulación del PE-2009, según el estándar fijado las NN.UU. del PGOUM, como dotación obligatoria al servicio de los edificios o de las zonas verdes. La ratio de plazas de aparcamiento se obtiene en el conjunto de Mercamadrid. Es posible la existencia de distintos ratios en diferentes parcelas en relación con sus diversos usos.
2. Se mantiene la regulación del vigente del PE-2009, que establece que los espacios destinados a aparcamiento en “Mercamadrid” se ubicarán en los viarios perimetrales del recinto, en las bandas de servicio y, en su caso, en el interior de cada una las Parcelas Edificables. En todos los casos se cumplirá la Orden TMA/851/2021.
3. Se retira la condición vinculante de construcción de garaje bajo rasante en las parcelas B11, B12, B13, B14, B15, B16, B17, G4, G5, H4 y H5, así como la obligación de soterrar plazas de aparcamiento a razón de 1/100 metros cuadrados en las restantes parcelas del ámbito cuando se acometan obras de sustitución, nueva planta, reestructuración o ampliación.

Se justifica esta modificación por la incompatibilidad entre la obligación de aparcamiento subterráneo y la mayoría de las actividades que se desarrollan en su ámbito. Esta circunstancia ha dificultado que las parcelas condicionadas de esta manera hayan sido construidas desde la fecha de aprobación del Plan vigente y por tanto, así también, tampoco han podido materializarse los espacios de aparcamiento que este mismo Plan preveía por lo que se hace necesario una alternativa que pueda resultar viable.

Se permite con carácter general la construcción de aparcamientos-garaje bajo rasante en todas las parcelas del ámbito.

Se permite a su vez la ubicación de plazas de aparcamiento en la cubierta de las edificaciones.

4. Para la obtención de las plazas de aparcamiento necesarias, se plantea que las parcelas del ámbito participen en la obtención de un número mínimo de plazas en superficie, localizadas en el interior de las parcelas, según las especificaciones mínimas del plano PO-02 y el cuadro resumen 2 de dotación de aparcamiento en parcelas.
5. Para todas las parcelas se establece la obligatoriedad de garantizar en su interior, como mínimo, el número de plazas recogido en el plano PO-02 y en el cuadro resumen 2 de dotación de aparcamiento en parcelas.
6. Se califican para uso de aparcamiento las parcelas B-6, B-14, B-17 y G-4, con una ordenanza específica a tal efecto. En B-14 y G-4 se permite la construcción de edificios en altura destinados a aparcamiento.

A su vez, se determinan las parcelas B6 y B17 para aparcamiento de vehículos pesados en la Plataforma Baja con un número ligeramente menor de plazas de vehículos pesados, por la evolución de las actuales necesidades.



**4.5.2 CUANTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO****CUADRO RESUMEN 1A  
APARCAMIENTO EN VIALES PARA VEHICULOS LIGEROS EN LA PLATAFORMA BAJA**

NOMBRE DE LA CALLE	APARCAMIENTO EN LINEA	APARCAMIENTO EN BATERIA	TOTAL
Calle 1	---	180	180
Calle 2	---	186	186
Calle 3	---	230	230
Calle 4	---	---	---
Calle 5	---	---	---
Calle 6	---	---	---
Calle 7	---	---	---
Calle 8	---	---	---
Calle 9	---	8	8
Calle 10	---	---	---
Calle 11	---	---	---
Avenida Arganzuela	---	140	140
Calle 13	---	307	307
Calle 20	---	148	148
Calle 21	71	34	105
Calle 22	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>1.233</b>	<b>1.304</b>

**CUADRO RESUMEN 1B  
APARCAMIENTO EN VIALES PARA VEHICULOS LIGEROS EN LA PLATAFORMA ALTA**

NOMBRE DE LA CALLE	APARCAMIENTO EN LINEA	APARCAMIENTO EN BATERIA	TOTAL
Calle 24	---	---	---
Calle 25	---	---	---
Calle 26	---	---	---
Calle 27*	---	517	517
Calle 29	---	140	140
Avenida Puerta de Toledo*	---	690	690
Avenida de Madrid*	---	209	209
Avenida Villa de Vallecas	---	83	83
Calle 40	---	---	---
Calle 41	---	---	---
Calle 42	---	---	---
Calle 43	---	45	45
Calle 44	---	---	---
Avenida de Legazpi	---	100	100
Calle 45	---	---	---
Calle 46	---	---	---
Calle 47	---	---	---
Calle 48	---	72	72
Calle 49	30	536	566
Calle 50	---	---	---
Calle 52	138	---	138
<b>TOTAL</b>	<b>168</b>	<b>2.392</b>	<b>2.560</b>

\* 758 de estas plazas de aparcamiento de la calle 27, Avenida Puerta de Toledo y Avenida de Madrid configuran la Playa de Servicios C2.

## CUADRO RESUMEN 2. APARCAMIENTOS EN PARCELAS MERCAMADRID

Este 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.

ZONA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO**
A	A.1.1	0
	A.1.2.1	61
	A.1.2.2	50
	A.1.2.3	50
	A.2	78
B	B.1	14
	B2-B.13	13
	B.3.1	36
	B.3.2.1	26
	B.3.2.2	26
	B.3.3.1	39
	B.3.3.2	39
	B.4	48
	B.5	4
	B.6	26 PESADOS
	B.7	55
	B.8	76
	B.9	52
	B.10	23
	B.11	41
	B.12	39
	B.14*	1050
B.16	3	
B.17	150 PESADOS	
C	C.1.A	38
	C.1.B	53
	C.2	0
	C.3.1	5
	C.3.2	20
	C.3.3	14
D	D.1	162
	D.2.1	216
	D.2.2	108
	D.3.1	2
	D.3.2	30

ZONA	PARCELA	PLAZAS APARCAMIENTO**	
E	E.1	0	
	E.2	0	
	E.3	0	
	E.4	0	
	E.5	0	
	E.6	0	
	E.7	0	
	E.8	0	
F	F.1	35	
	F.2	35	
	F.3	30	
	F.4	30	
G	G.1	26	
	G.2	16	
	G.3	53	
	G.4**	770	
	G.5	146	
H	H.1	31	
	H.2	31	
	H.3.A	26	
	H.3.B	26	
	H.4.1	68	
	H.4.2	24	
	H.5.1	137	
	H.5.2	229	
	I	I.1.1	112
		I.1.2	-
I.2		121	
J	J.1	99	
	J.2	12	
	J.3	11	
	J.4	-	
	J.5	-	
	J.6	-	

- \*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
--	----------------------	--	---------------	--	---------------	--	------------------

**CUADRO GENERAL RESUMEN. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN MERCAMADRID**

PLAZAS DE APARCAMIENTO.		PE. REFUNDIDO. ORDENACIÓN	TOTALES
Viales	Bandas	3.106	3.106 + 758 = <b>3.864</b>
	Playas	758	
Parcelas Privativas	Vehículos ligeros	4.539	4.539 + 176 = <b>4.715</b>
	Vehículos pesados	176	
<b>TOTAL</b>	Dotación mínima	6.884	6.884 + 1.695 = <b>8.579</b>
	Excedente	1.695	

**CUADRO RESUMEN DE APARCAMIENTO EN VIALES EN PLATAFORMA BAJA Y ALTA**

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

**CUADRO DE VEHÍCULOS EN VIALES EN LÍNEA Y EN BATERIA**

	VEHÍCULOS EN VIALES		
	EN LÍNEA	EN BATERÍA	TOTAL
Vehículos ligeros en plataforma baja	71	1.233	<b>1.304</b>
Vehículos ligeros en plataforma alta	168	2.392	<b>2.560</b>
Total	239	3.625	<b>3.864</b>

**CUADRO COMPARATIVO ENTRE PE2023 Y PLANEAMIENTO VIGENTE**

PLAZAS PE REFUNDIDO 2023				PLAZAS PE 2009				DIFERENCIA
			TOTAL				TOTAL	
Viales	Bandas	3.106	3.864	Viales	Bandas	2.819	3.605	<b>+ 259</b>
	Playas	758			Playas	786		
Parcelas privativas	Vehículos ligeros	4.539	4.715	Parcelas privativas	Vehículos ligeros	3.559	3.781	<b>+ 934</b>
	Vehículos pesados	176			Vehículos pesados	222		
Total			8.579				7.386	<b>+ 1.193</b>
Dotación mínima			6.884					

**CUADRO RESUMEN. DOTACIONES TOTALES DE APARCAMIENTOS**

<b>DOTACIÓN MINIMA S/PGOUM EN EL AMBITO (1p/100m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.884</b>
<b>TOTAL DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN PARCELAS SS</b>	<b>2.719</b>
<b>TOTAL DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN PARCELAS P</b>	<b>1.996 (1.820 + 176 PESADOS)</b>
<b>TOTAL DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN VIARIO</b>	<b>3.864</b>
<b>TOTAL DOTACIÓN DE APARCAMIENTO</b>	<b>8.579 (EXCEDENTE 1.695)</b>

**4.5.3 RED VIARIA**

Se incorpora como Anexo un Estudio de Tráfico de los accesos a Mercamadrid, con el objeto de permitir la emisión del informe sectorial, preceptivo y vinculante, por parte de la DG de Carreteras del Estado, en relación con la M-40.

Sus conclusiones señalan que la edificabilidad remanente hasta completar la prevista en el PE-2009, introduce unos incrementos en la densidad de la mayoría de los arcos de la red, si bien la nueva ordenación del PE-2023 no introduce ninguna diferencia en el nivel de servicio de los arcos más relevantes. Las variaciones entre ambos escenarios son de décimas en términos de densidad, y fundamentalmente debidas a efectos estocásticos.

Por tanto, la problemática de degradación de algunos niveles de servicio detectada por el Estudio no está causada por la modificación del Plan Especial, sino que se debe a la actividad ya consolidada en la zona y al tráfico del área, que ya ha sido objeto de estudio por parte del MITMA. Dada la previsión de que en el medio plazo la red en el área de influencia cambie de forma notable por efecto de la ejecución de una remodelación del enlace, prevista por el Ministerio, y debido a la falta de información al respecto del diseño escogido, no procede cargar a Mercamadrid con ninguna actuación de mejora en su acceso desde la M-40.

## 4.6 MODIFICACIONES NORMATIVAS

El presente Plan Especial introduce las siguientes modificaciones sobre la regulación anterior.

1. Definición exhaustiva de los usos admitidos a través de su correspondencia con la clasificación del Título 7 de la Normativa Urbanística del PGOUM-97, recogiendo los previstos en el PE-2009 y en la Memoria de Municipalización aprobada en Pleno Municipal de fecha 21 de enero de 1982.
2. Introducción de una calificación específica para las zonas de aparcamiento.
3. Establecimiento de una regulación específica de los espacios libres perimetrales de las parcelas.
4. Eliminación de la obligatoriedad de prever plazas de aparcamiento bajo rasante sobre determinadas parcelas, ya que se cubre el mínimo exigible en otras localizaciones.
5. Eliminación de las restricciones que en algunas manzanas limitan el número máximo de parcelas segregables, regulando este aspecto sólo desde la determinación de parcela mínima.
6. Sustitución de la calificación de Uso dotacional Deportivo Básico por Uso dotacional de Equipamiento Básico. Ello reduce el suelo destinado a Uso dotacional de Servicios Colectivos, pero mantiene la edificabilidad global de ese uso.

## 4.7 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

### 4.7.1 SITUACIÓN ACTUAL

A partir de los datos de catastro se ha aproximado una estimación de la superficie construida computable, consumida por las edificaciones existentes a la fecha de aprobación inicial del Plan Especial. Para su cómputo se ha considerado la superficie construida reflejada en catastro, deduciendo la correspondiente a aparcamientos, obras de urbanización y otras construcciones no computables a efectos de edificabilidad. Este dato se adoptará como punto de partida a la hora de evaluar la edificabilidad remanente para posibles nuevas construcciones sobre cada parcela, si bien habrá de adoptarse como dato orientativo frente a los datos contenidos en las licencias urbanísticas que pudieran existir, prevaleciendo estos últimos en caso de discrepancia.

Se detalla la estimación por parcela en la siguiente tabla, expresando su uso actual. Por otra parte, en el apartado 4.7.6 se incluye una tabla donde se recogen conjuntamente los datos de superficie construida y los de la máxima permitida, a los efectos de calcular la edificabilidad remanente en cada parcela.

### ESTIMACIÓN INDICATIVA DE LA EDIFICABILIDAD CONSUMIDA POR PARCELA EN SITUACIÓN ACTUAL. Extraída del catastro 2020.

Parcela	Superficie construida computable. Dato orientativo estimado (m <sup>2</sup> )	Uso_principal	Ref. catastral
---------	---	---------------	----------------

Parcela	Superficie construida computable. Dato orientativo estimado (m <sup>2</sup> )	Uso_principal	Ref. catastral
A1.1	46.105,00	Industrial	3080501VK4638A
A1.2.1	0,00	Aparcamiento/vacante	3080506VK4638A
A1.2.2	0,00	Aparcamiento/vacante	3080507VK4638A
A1.2.3	0,00	Aparcamiento/vacante	3080508VK4638A
A2	20.155,00	Industrial	3581701VK4638B
B1	3.726,00	Industrial	3278909VK4637G
B10	4.112,00	Industrial	3676601VK4637F
B11	0,00	Aparcamiento/vacante	3278917VK4637G
B12	0,00	Aparcamiento/vacante	3278918VK4637G
B13	915,00	Industrial	3278901VK4637G
B14	0,00	Aparcamiento/vacante	3278920VK4637G
B15	0,00	Aparcamiento/vacante	3278921VK4637G
B16	0,00	Aparcamiento/vacante	3278922VK4637G
B17	35,00	Aparcamiento/vacante	3278923VK4637G
B2	0,00	Aparcamiento/vacante	3278919VK4637G
B3.1	12.266,00	Industrial	3278915VK4637G
B3.2	14.775,00	Oficina	3278916VK4637G
B3.3.1	8.043,00	Industrial	3278902VK4637G
B3.3.2	14.661,00	Industrial	3278914VK4637G
B4	7.129,00	Industrial	3278907VK4637G
B5	966,00	Industrial	3278905VK4637G
B7	10.972,00	Industrial	3376801VK4637E
B8	16.781,00	Industrial	3476601VK4637E
B9	7.613,00	Industrial	3576601VK4637F
C1.A	14.116,00	Oficina	3581706VK4638B
C1.B	14.042,00	Industrial	3581705VK4638B
C2	33.478,00	Industrial	3778401VK4637H
C3	10.705,00	Oficina	3778402VK4637H
D1	6.480,00	Comercio	4084108VK4648C
D2.1	8.492,00	Oficina	4381120VK4648A
D2.2	11.051,00	Industrial	4381110VK4648A
D3.1	926,00	Industrial	4381109VK4648A
D3.2	6.144,00	Industrial	4381121VK4648A
E1	10.685,00	Industrial	4084107VK4648C
E2	10.685,00	Industrial	4084106VK4648C
E3	10.685,00	Industrial	4084105VK4648C
E4	11.299,00	Industrial	4084104VK4648C
E5	10.685,00	Industrial	4381111VK4648A
E6	10.685,00	Industrial	4381112VK4648A

Parcela	Superficie construida computable. Dato orientativo estimado (m <sup>2</sup> )	Uso_principal	Ref. catastral
E7	10.685,00	Industrial	4381113VK4648A
E8	9.971,00	Industrial	4381114VK4648A
F1	10.564,00	Industrial	4084103VK4648C
F2	8.786,00	Industrial	4381115VK4648A
F3	7.620,00	Industrial	4084102VK4648C
F4	7.602,00	Industrial	4381101VK4648A
G1.1	2.734,00	Industrial	4084110VK4648C
G1.2	4.400,00	Industrial	4084111VK4648C
G2	5.048,00	Industrial	4084113VK4648C
G3	11.750,00	Oficina	4084101VK4648C
G4	0,00	Industrial	4084117VK4648C
G5	0,00	Aparcamiento/vacante	4084118VK4648C
H1	7.789,00	Industrial	4381108VK4648A
H2.1	3.314,00	Industrial	4381107VK4648A
H2.2	2.639,00	Industrial	4381106VK4648A
H2.3	3.036,00	Oficina	4381105VK4648A
H3.A	7.230,00	Industrial	4381103VK4648A
H3.B	6.260,00	Industrial	4381102VK4648A
H4	858,00	Servicios urbanos	4381122VK4648A
H5	9.338,00	Oficina	4381123VK4648A
I1	0,00	Aparcamiento/vacante	3581707VK4638B
I2	11.482,00	Hotel	3581704VK4638B
J1	6.991,00	Industrial	3581702VK4638B
J2	3.333,00	Industrial	4084109VK4648C
J3	2.092,00	Industrial	4084112VK4648C
J4	1.631,00	Oficina	4487101VK4648G
J6	1.161,00	Servicios urbanos	4487104VK4648G

Agrupando por usos las distintas edificabilidades se obtienen los valores indicados en la siguiente tabla.

#### SITUACIÓN ACTUAL - ESTIMACIÓN. RESUMEN POR USOS.

USO PRINCIPAL DE LA PARCELA	ESTIMACIÓN DE EDIFICABILIDAD CONSUMIDA. DATO ESTIMADO ORIENTATIVO (m <sup>2</sup> c)	TOTAL
SS MERCAMADRID	390.867,00	
C Comercial/Ocio	6.480,00	
H Hotel	11.482,00	

<b>O</b> Oficina	73.843,00	
<b>M</b> Aparcamiento/ vacante	35,00	
<b>S</b> Servicios urbanos	2.019,00	
<b>TOTAL</b>		<b>484.726</b>

Por tanto, se deduce que respecto a los 688.336 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima del ámbito (ver epígrafe 3.3.2), la situación actual sólo consume 484.726 m<sup>2</sup>c, un 70,42%, existiendo un remanente de edificabilidad no materializada de 203.610 m<sup>2</sup>c.



**4.7.2 USOS CUALIFICADOS**

Los siguientes cuadros recogen las distribuciones de suelo neto y edificabilidad de los usos cualificados previstas por el planeamiento vigente (PE-2009 + ED SG-6) y por la propuesta del nuevo PE.

**USOS CUALIFICADOS: PLANEAMIENTO VIGENTE-PLAN ESPECIAL 2009+ED SG6**

TIPO DE USO	CALIFICACION URBANÍSTICA	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	731.196,55	667.676,00
CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	14.100,00	11.985,00
CUALIFICADO	DEPORTIVO BASICO	17.350,00	8.675,00
CUALIFICADO	SERV.INFRAESTRUCTURALES (SI)		
CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)	151.786,46	
CUALIFICADO	RED VIARIA LOCAL	373.028,69	
CUALIFICADO	RED VIARIA PRINCIPAL (VPP)	29.730,80	
CUALIFICADO	SERVICIO DE TRANSPORTE (TF)	3.567,50	
CUALIFICADO	APARCAMIENTO EN PARCELA (P)		
<b>TOTAL</b>		<b>1.320.760,00</b>	<b>688.336,00</b>

**USOS CUALIFICADOS PROPUESTA PE 2023**

TIPO DE USO	CALIFICACION URBANÍSTICA	SUP. SUELO (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	COEF. EDIFICABILIDAD m2c/m2s
CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	684.592,05	661.905,36	0,97
CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	16.898,05	23.657,27	1,4
CUALIFICADO	APARCAMIENTO EN PARCELA (P)	49.250,14	1.612,37	0,033
CUALIFICADO	SERV.INFRAESTRUCTURALES (SI)	3.692,94	1.161	0,31
CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)	152.046,63		
CUALIFICADO	RED VIARIA LOCAL	380.369,42		
CUALIFICADO	RED VIARIA PRINCIPAL (VPP)	28.988,10		
CUALIFICADO	SERVICIO DE TRANSPORTE (TF)	3.567,50		
<b>TOTAL</b>		<b>1.319.404,83</b>	<b>688.336,00</b>	

**4.7.3 COMPARATIVA USOS CUALIFICADOS**

Los siguientes cuadros recogen la comparación entre las superficies de suelo y edificabilidades asignadas a los distintos usos cualificados en el PE-2009/ED SG-6 y en la propuesta del nuevo PE.

**SUPERFICIES DE SUELO USOS CUALIFICADOS. COMPARATIVA PE2009+ED Y PE 2023.**

TIPO DE USO	CALIFICACION URBANÍSTICA	PE-2009 (m <sup>2</sup> suelo)	PE-2023 (m <sup>2</sup> suelo)	DIFERENCIA PE2009-PE2023 (m <sup>2</sup> s)
CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	731.196,55	684.592,05	-46.604,5
CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	14.100,00	16.898,05	2.798,05
CUALIFICADO	DEPORTIVO BASICO	17.350,00		-17.350
CUALIFICADO	SERV.INFRAESTRUCTURALES (SI)		3.692,94	3.692,94
CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)	151.786,46	152.046,63	260,17
CUALIFICADO	RED VIARIA LOCAL	373.028,69	380.369,42	7.340,73
CUALIFICADO	RED VIARIA PRINCIPAL (VPP)	29.730,80	28.988,10	-742,70
CUALIFICADO	SERVICIO DE TRANSPORTE (TF)	3.567,50	3.567,50	0
CUALIFICADO	APARCAMIENTO EN PARCELA (P)		49.250,14	49.250,14
<b>TOTAL</b>		<b>1.320.760,00</b>	<b>1.319.404,83</b>	<b>-1.355,17</b>

**EDIFICABILIDADES USOS CUALIFICADOS. COMPARATIVA PE2009 +ED Y PE 2023**

TIPO DE USO	CALIFICACION URBANÍSTICA	PE-2009 (m <sup>2</sup> edificables)	PE-2023 (m <sup>2</sup> edificables)	DIFERENCIA PE2009-PE2023 (m <sup>2</sup> c)
CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	667.676,00	661.905,36	-5.770,64
CUALIFICADO	EQUIPAMIENTO BÁSICO (EB)	11.985,00	23.657,27	11.672,27
CUALIFICADO	DEPORTIVO BASICO (DB)	8.675,00		-8.675,00
CUALIFICADO	SERV.INFRAESTRUCTURALES (SI)		1.161,00	1.161,00
CUALIFICADO	ZONA VERDE BÁSICA (VB)			
CUALIFICADO	REV DIARIA LOCAL			
CUALIFICADO	RED VIARIA PRINCIPAL (VPP)			
CUALIFICADO	SERVICIO DE TRANSPORTE (TF)			
CUALIFICADO	APARCAMIENTO EN PARCELA (P)		1.612,37	1.612,37
<b>TOTAL</b>		<b>688.336</b>	<b>688.336</b>	<b>0,00</b>

**4.7.4 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELA**

El siguiente cuadro recoge la superficie y edificabilidad asignada a cada una de las parcelas del ámbito, diferenciadas por usos.

**SS: SERVICIO PÚBLICO SINGULAR DE MERCAMADRID**

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
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
	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
<b>SUBTOTAL ZONA A</b>		<b>72.156,56</b>			<b>93.456,65</b>	<b>1,2952</b>	<b>51.988,00</b>
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)	23.304,82	1,1600	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	1,4869	6.697,50

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
			CARACTERÍSTICO	SINGULAR (SS)			
	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
	B16	2.375,10	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	285,01	0,1200	1.421,75
<b>SUBTOTAL ZONA B</b>		<b>80.264,71</b>			<b>85.209,00</b>	<b>1,0616</b>	<b>48.094,75</b>
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	0,9500	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
<b>SUBTOTAL ZONA C</b>		<b>93.105,88</b>			<b>80.199,99</b>	<b>0,8614</b>	<b>60.375,70</b>
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	1,2544	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	11.086,82	1,3156	4.687,00

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
			CARACTERÍSTICO	SINGULAR (SS)			
	D3	11.649,53	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	9.677,71	0,7878	7.792,03
	D3.1	7.864,38	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	971,86	0,0600	4.701,43
	D3.2	3.785,15	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	8.705,85	2,3000	3.090,60
<b>SUBTOTAL ZONA D</b>		<b>46.956,37</b>			<b>47.426,10</b>	<b>1,0100</b>	<b>27.962,80</b>
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
<b>SUBTOTAL ZONA E</b>		<b>136.694,88</b>			<b>111.406,33</b>	<b>0,8150</b>	<b>67.703,84</b>
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
<b>SUBTOTAL ZONA F</b>		<b>62.284,26</b>			<b>45.589,73</b>	<b>0,7320</b>	<b>31.970,00</b>

ZONA	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
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 SINGULAR (SS)	5.355,92	0,5700	4.455,00
	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
<b>SUBTOTAL ZONA G</b>		<b>48.746,73</b>			<b>43.333,68</b>	<b>0,8890</b>	<b>28.111,00</b>
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	6.040,00
	H4.1	8.669,27	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	6.762,03	0,7800	4.480,00
	H4.2	3.559,27	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	2.349,12	0,6600	1.560,00
	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
<b>SUBTOTAL ZONA H</b>		<b>70.192,03</b>			<b>55.219,46</b>	<b>0,7867</b>	<b>35.870,00</b>
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 <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
<b>SUBTOTAL ZONA I</b>		<b>21.998,59</b>			<b>23.238,03</b>	<b>1,0563</b>	<b>16.000,00</b>
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
<b>SUBTOTAL ZONA J</b>		<b>18.319,97</b>			<b>15.565,89</b>	<b>0,8497</b>	<b>10.967,29</b>
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
<b>SUBTOTAL ED-SG6</b>		<b>33.872,07</b>			<b>61.260,51</b>	<b>1,8086</b>	<b>20.570,62</b>
<b>SUBTOTAL SS</b>		<b>684.592,05</b>			<b>661.905,35</b>	<b>0,9669</b>	<b>399.614,00</b>

**VB: ZONA VERDE BÁSICA**

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> 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			

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> s
			(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)			
<b>SUBTOTAL VB</b>	<b>152.046,63</b>					

**EB: EQUIPAMIENTO BÁSICO**

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> 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
<b>SUBTOTAL EB</b>	<b>16.898,05</b>			<b>23.657,27</b>	<b>1,40</b>	<b>12.055,27</b>

**SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**

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

**P: APARCAMIENTO**

PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> s)	TIPO DE USO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	COEF. EDIFICABILIDAD s/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	ÁREA DE MOVIMIENTO m <sup>2</sup> 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
<b>SUBTOTAL P</b>	<b>49.250,14</b>			<b>1.612,36</b>	<b>0,033</b>	<b>39.194,34</b>



**4.7.5 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 ( m2)	TIPO DE USO	EDIFICABILIDAD (m2)	COEF. EDIFICABILIDAD (sobre parcela) m2c/m2s.	AREA DE MOVIMIENTO SUP m2s.
SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (SS)	684.592,05	CUALIFICADO CARACTERÍSTICO	661.905,36	0,9669	401.474,16
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 BÁSICO (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	
<b>TOTAL</b>	<b>1.319.404,83</b>		<b>688.336,00</b>		<b>415.991,36</b>

**4.7.6 CUADRO DE EDIFICABILIDADES REMANENTES POR PARCELA**

Para la estimación de la superficie construida actual se ha considerado la superficie construida reflejada en catastro, deduciendo la correspondiente a aparcamientos, obras de urbanización y otras construcciones no computables a efectos de edificabilidad. Este dato se adoptará como punto de partida a la hora de evaluar la edificabilidad remanente para posibles nuevas construcciones sobre cada parcela, si bien habrá de adoptarse como dato orientativo frente a los datos contenidos en las licencias urbanísticas que pudieran existir, prevaleciendo estos últimos en caso de discrepancia.

La siguiente tabla recoge conjuntamente los datos de superficie construida con los de la máxima permitida, a los efectos de calcular la edificabilidad remanente en cada parcela, debiéndose recordar su carácter orientativo en relación con los de las licencias concedidas.

**USO CUALIFICADO CARACTERÍSTICO: SS SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (ALIMENTACIÓN)**

PARCELA		SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c s/PE-2023	SUP CONST. m <sup>2</sup> c s/catastro	EDIFICABILIDAD REMANENTE m <sup>2</sup> c
A1.1	3080501VK4638A	30.201,71	46.208,62	46.105,00	103,62
A1.2.1	3080506VK4638A	7.180,25	8.759,91	0	8.759,91
A1.2.2	3080507VK4638A	5.000,00	7.600,00	0	7.600,00
A1.2.3	3080508VK4638A	5.000,00	7.600,00	0	7.600,00
A2	3581701VK4638B	24.774,60	23.288,12	20.155,00	3.133,12

SUBTOTAL ÁREA A		72.156,56	93.456,65	66.260,00	27.196,65
B1	3278909VK4637G	5.874,35	3.994,56	3.726,00	268,56
B2+B13	3278901VK4637G	5.536,04	3.709,15	915	2.794,15
B3.1	3278915VK4637G	14.054,16	12.281,16	12.266,00	15,16
B3.2	3278916VK4637G	13.984,16	15.382,58	14.775,00	607,58
B3.3.1	3278902VK4637G	10.002,08	11.602,41	8.043,00	3.559,41
B3.3.2	3278914VK4637G	10.002,08	14.702,41	14.661,00	41,41
B4	3278907VK4637G	9.481,66	14.222,49	7.129,00	7.093,49
B5	3278905VK4637G	938	1.172,50	966	206,5
B11	3278917VK4637G	4.138,54	4.055,77	0	4.055,77
B12	3278918VK4637G	3.878,54	3.800,97	0	3.800,97
B16	3278922VK4637G	2.375,10	285,01	0	285,01
SUBTOTAL ÁREA B		80.264,71	85.209,01	62.481,00	22.728,01
C1A	3581706VK4638B	15.871,16	14.159,81	14.116,00	43,81
C1B	3581705VK4638B	16.659,16	15.826,20	14.042,00	1.784,20
C2	3778401VK4637H	44.104,49	38.849,27	33.478,00	5.371,27
C3	3778402VK4637H	16.471,07	11.364,71	10.705,00	659,71
SUBTOTAL ÁREA C		93.105,88	80.199,99	72.341,00	7.858,99
D1	4084108VK4648C	18.007,81	15.749,22	6.480,00	9.269,22
D2.1	4381120VK4648A	8.871,83	10.912,35	8.492,00	2.420,35
D2.2	4381110VK4648A	8.427,20	11.086,82	11.051,00	35,82
D3.1	4381109VK4648A	7.864,38	971,86	926	45,86
D3.2	4381121VK4648A	3.785,15	8.705,85	6.144,00	2.561,85
SUBTOTAL ÁREA D		46.956,37	47.426,10	33.093,00	14.333,10
E1	4084107VK4648C	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E2	4084106VK4648C	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E3	4084105VK4648C	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E4	4084104VK4648C	17.086,86	18.795,55	11.299,00	7.496,55
E5	4381111VK4648A	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E6	4381112VK4648A	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E7	4381113VK4648A	17.086,86	13.498,62	10.685,00	2.813,62
E8	4381114VK4648A	17.086,86	11.619,06	9.971,00	1.648,06
SUBTOTAL ÁREA E		136.694,88	111.406,33	85.380,00	26.026,33
F1	4084103VK4648C	17.086,86	14.011,23	10.564,00	3.447,23
F2	4381115VK4648A	17.086,86	14.011,23	8.786,00	5.225,23
F3	4084102VK4648C	14.236,86	8.826,85	7.620,00	1.206,85
F4	4381101VK4648A	13.873,68	8.740,42	7.602,00	1.138,42

SUBTOTAL ÁREA F		62.284,26	45.589,73	34.572,00	11.017,73
G1	4084110VK4648C	8.252,43	7.592,24	7.134,00	458,24
G2	4084113VK4648C	9.396,35	5.355,92	5.048,00	307,92
G3	4084101VK4648C	19.060,51	15.820,22	11.750,00	4.070,22
G5	4084118VK4648C	12.037,44	14.565,30	0	14.565,30
SUBTOTAL ÁREA G		48.746,73	43.333,68	23.932,00	19.401,68
H1	4381108VK4648A	12.196,35	9.147,26	7.789,00	1.358,26
H2	4381107VK4648A	12.164,16	9.123,12	8.989,00	134,12
H3A	4381103VK4648A	10.681,86	7.584,12	7.230,00	354,12
H3B	4381102VK4648A	10.708,68	7.603,16	6.260,00	1.343,16
H4	4381122VK4648A	12.228,54	9.111,15	858	8.253,15
H5	4381123VK4648A	12.212,44	12.650,64	9.338,00	3.312,64
SUBTOTAL ÁREA H		70.192,03	55.219,45	40.464,00	14.755,45
I-1.1	3581707VK4638B	7.998,59	11.198,03	0	11.198,03
I-2 (Antes I1')	3581704VK4638B	14.000,00	12.040,00	11.482,00	558
SUBTOTAL ÁREA I		21.998,59	23.238,03	11.482,00	11.756,03
J1	3581702VK4638B	9.853,39	9.853,39	6.991,00	2.862,39
J2	4084109VK4648C	5.378,42	3.334,62	3.333,00	1,62
J3	4084112VK4648C	3.088,16	2.377,88	2.092,00	285,88
SUBTOTAL ÁREA J		18.319,97	15.565,89	12.416,00	3.149,89
B7	3376801VK4637E	11.362,51	16.362,01	10.972,00	5.390,01
B8	3476601VK4637E	14.802,98	22.648,56	16.781,00	5.867,56
B9	3576601VK4637F	4.972,48	15.414,69	7.613,00	7.801,69
B10	3676601VK4637F	2.734,10	6.835,25	4.112,00	2.723,25
SUBTOTAL SG-6		33.872,07	61.260,51	39.478,00	21.782,51
<b>TOTAL</b>		<b>684.592,05</b>	<b>661.905,37</b>	<b>481.899,00</b>	<b>180.006,37</b>

**USO CUALIFICADO: EB**  
**EQUIPAMIENTO BÁSICO**

PARCELA		SUPERFICIE PARCELA m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDA D m <sup>2</sup> c s/PE- 2023	SUP CONST. m <sup>2</sup> c s/catastro	EDIFICABILIDAD REMANENTE m <sup>2</sup> c
I-1.2		4.000,00	5.600,00	0	5.600,00
J4	4487101VK4648G	7.068,39	9.895,75	1.631,00	8.264,75
J5	448710VK4648G	5.829,66	8.161,52	0	8.161,52
<b>TOTAL</b>		<b>16.898,05</b>	<b>23.657,27</b>	<b>1.631,00</b>	<b>22.026,27</b>

**USO CUALIFICADO: SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**

PARCELA		SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c s/PE-2023	SUP CONST. m <sup>2</sup> c s/catastro	SUP REMANENTE m2
J6	4487104VK4648G	3.692,94	1.161,00	1.161,00	0,00

**USO CUALIFICADO: P APARCAMIENTO**

PARCELA		SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c s/PE-2023	SUP CONST. m <sup>2</sup> c s/catastro	SUP REMANENTE m2
B6	Pasa a viario	3.977,13	130,20	0,00	130,20
B14	3278920VK4637G0001AQ	15.122,35	495,08	0,00	495,08
B17	3278923VK4637G0001GQ	20.770,41	679,99	35,00	644,99
G4	4084117VK4648C0001MO	9.380,25	307,09	0,00	307,09
<b>TOTAL</b>		<b>49.250,14</b>	<b>1.612,36</b>	<b>35,00</b>	<b>1.577,36</b>

Se adjunta cuadro resumen diferenciando usos cualificados.

**EDIFICABILIDAD REMANENTE POR USOS CUALIFICADOS**

USO CUALIFICADO	SUPERFICIE PARCELA m2	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> c s/PE-2023	SUP CONST. m <sup>2</sup> c s/catastro	SUP REMANENTE m2
SS SERVICIO PÚBLICO SINGULAR	684.592,05	661.905,37	481.899,00	180.006,37
EB EQUIPAMIENTO BÁSICO	16.898,05	23.657,27	1.631,00	22.026,27
SI SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	3.692,94	1.161,00	1.161,00	0,00
APARCAMIENTO	49.250,14	1.612,36	35,00	1.577,36
<b>TOTAL</b>	<b>754.433,18</b>	<b>688.336,00</b>	<b>484.726,00</b>	<b>203.610,00</b>

## 4.8 DESARROLLO, EJECUCIÓN Y GESTIÓN

### 4.8.1 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.

### 4.8.2 ESTUDIOS DE DETALLE

Conforme al artículo 53 LSCM, mediante Estudio de Detalle se podrá:

1. 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.
2. 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 m<sup>2</sup> edificables, que tendrán carácter de máximo** para el conjunto del Plan Especial.

No obstante, 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.

## 5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA CONCURRENTE

### 5.1 IMPACTO SOBRE LA DIVERSIDAD SOCIAL, DE GÉNERO Y PERSONAL.

#### 5.1.1 INTRODUCCIÓN.

El informe de impacto de género es una herramienta que ha sido concebida para promover la integración de los objetivos de las políticas de igualdad de oportunidades y la perspectiva de género en toda la legislación.

La justificación del informe y su pertinencia viene regulada por la siguiente legislación:

- Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Leyes específicas de evaluación de impacto de género como la Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre.
- Sentencia 1750/2018, del Tribunal Supremo
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombre 2018-2021. Prorroga 2022.

En virtud del art. 15 de la ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todos los poderes públicos están obligados a integrar el principio de igualdad entre mujeres y hombres de manera transversal a su actuación, debiendo contemplarlo de forma activa en la adopción, ejecución y presupuesto de todas sus actividades. Además, el art. 31 de esta ley recoge la necesidad de hacer efectivo el principio de igualdad en las políticas urbanas, de ordenación territorial y de vivienda, señalando específicamente que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

Por su parte, la sentencia 1750/2018, del Tribunal Supremo declara doctrina jurisprudencial que las normas urbanísticas deben cumplir con el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

A nivel autonómico, la Estrategia Madrileña para la Igualdad 2018-2021 promueve la colaboración del Gobierno autonómico con las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad (Medida 108). También obliga al Gobierno Autonómico a emitir Informes de Impacto de Género ante a los organismos y Consejerías participantes en la Estrategia (Medida 139).

Su incorporación a los instrumentos urbanísticos encuentra sentido en la consideración de que, en el objetivo de alcanzar la igualdad, influyen de manera decisiva las características del espacio urbano y el modo en que éste es utilizado.

La accesibilidad universal, la seguridad en el viario público, en la vivienda y en los centros de trabajo, así como los servicios sociales de proximidad son aspectos decisivos en la consecución de este objetivo.

Atendiendo a los mandatos normativos identificados, se elabora el presente Informe con la finalidad de constatar que la norma evaluada incorpora el principio de igualdad entre mujeres y hombres y responde a un enfoque inclusivo en la planificación urbanística. Asimismo, el Informe se emplea como instrumento de consolidación de la estrategia de la transversalidad de género a nivel municipal mediante el trabajo conjunto entre el Área de Urbanismo y el personal municipal responsable de Igualdad.

En todo caso, dada la naturaleza y alcance del presente Plan Especial, que interviene en un área de actividad consolidada y sin ninguna componente residencial, como es Mercamadrid; debe tenerse presente **que las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde este instrumento urbanístico resultan limitadas.**

### 5.1.2 PRINCIPIOS BÁSICOS

Como punto de partida se deben tener en cuenta las siguientes cuestiones:

1. Superar el espejismo de la igualdad. Requiere partir de una posición personal favorable hacia la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, siendo conscientes de la existencia de las profundas desigualdades de género que aún perviven. Significa, por lo tanto, alejarse de las posiciones que consideran este tema como algo ya superado.
2. Disponer de conocimientos teóricos y prácticos básicos para comprender la realidad desde la óptica de género, saber detectar las discriminaciones indirectas, cada vez más sutiles, y poder integrar la igualdad en el quehacer cotidiano.
3. Ser conscientes de la paradoja de lo neutro. Toda la normativa, cuando se elabora desde una visión opaca, el género (o lo que es lo mismo, androcéntrica, en el sentido de que los valores y necesidades que imperan y se visualizan son los de los hombres) invisibiliza y no tiene en cuenta los desequilibrios existentes entre mujeres y hombres, por ello tiende claramente a aumentar las desigualdades entre ambos, o, en el mejor de los casos, a perpetuarlas. Esta realidad (la paradoja de lo neutro) responde, como se sabe, a las inercias sociales imperantes que facilitan la acumulación de recursos y de poder por parte de los grupos dominantes si no se establecen medidas correctoras.
4. Tener claro que el logro de la igualdad es el resultado de un acto intencional porque, como se ha dicho, la inercia social tiende a aumentar o perpetuar las desigualdades. Esto implica que toda intervención debe adoptar una posición claramente activa, dirigida al logro de la igualdad, introduciendo e incorporando los mecanismos y medidas necesarias para:
  - a. Compensar desigualdades.
  - b. Prohibir prácticas discriminatorias.
  - c. Evitar la generación de nuevas desigualdades.
5. Partir del presupuesto de que la práctica totalidad de la normativa es pertinente al género, salvo demostración contraria fehaciente, ya que los contenidos que regula, en la mayor parte de los casos, tienen impacto directo o indirecto en personas. El análisis de la normativa muestra que ésta posee efectos directos indirectos en la población y, por tanto, en la vida de mujeres y de hombres, así como en las brechas de género existentes entre ambos sexos.

6. Conocer y asumir la idea de que los poderes públicos son los encargados de introducir las medidas correctoras para equilibrar las situaciones de desigualdad entre mujeres y hombres y esto afecta al conjunto del personal de la Administración Pública como encargado de llevar a la práctica las políticas públicas. Uno de los instrumentos con los que cuenta para ello es con la posibilidad de iniciar el procedimiento de elaboración de normativa, que será de obligado cumplimiento por el conjunto de la ciudadanía y del funcionariado que ejecuta las políticas promovidas por los y las gobernantes.

### 5.1.3 CONCEPTOS

En la aproximación a la evaluación del impacto de género deben tenerse presentes los siguientes conceptos:

1. **Igualdad de Género:** La igualdad de género parte del postulado que todos los seres humanos, tanto hombres como mujeres, tienen la libertad para desarrollar sus habilidades personales y para hacer elecciones sin estar limitados por estereotipos, roles de género rígidos, o prejuicios. La igualdad de género implica que se han considerado los comportamientos, aspiraciones y necesidades específicas de las mujeres y de los hombres, y que éstas han sido valoradas y favorecidas de la misma manera. No significa que hombre y mujeres tengan que convertirse en lo mismo, sino que sus derechos, responsabilidades y oportunidades no dependerán del hecho de haber nacido hombre o mujer.
2. **La igualdad formal:** Existe cuando hay un reconocimiento jurídico y expreso de la igualdad entre mujeres y hombres. Puede decirse que supone la ausencia de toda barrera visible y explícita a la plena participación de mujeres y hombres.
3. **La igualdad real:** Existe cuando hay una ausencia efectiva de barreras que limiten las oportunidades de una persona en función de su sexo. Supone que, de hecho (y no sólo de derecho), las mujeres no encuentren limitaciones que los hombres no tienen, o sea, que tampoco haya barreras invisibles.
4. **Equidad de Género:** La equidad de género se refiere a la justicia en el tratamiento de hombres y mujeres, según sus necesidades respectivas. A partir de este concepto se pueden incluir tratamientos iguales o diferentes, aunque considerados equivalentes en términos de derechos, beneficios, obligaciones y oportunidades.
5. **Análisis de Género:** El análisis de género es una forma sistemática de observar el impacto diferenciado de programas, proyectos, políticas y piezas legislativas sobre los hombres y las mujeres.
6. **Brecha de Género:** Es la distancia que existe entre un sexo y otro en relación con el acceso o uso de un recurso; permite medir cuantitativamente el grado de desequilibrio y desigualdad existente.
7. **Empoderamiento:** El empoderamiento se refiere al proceso mediante el cual tanto hombres como mujeres asumen el control sobre sus vidas: establecen sus propias agendas, adquieren habilidades (o son reconocidas por sus propias habilidades y conocimientos), aumentando su autoestima, solucionando problemas y desarrollando la autogestión. Es un proceso y un resultado.



#### **5.1.4 EL URBANISMO Y EL IMPACTO DE GÉNERO.**

Entre los objetivos del urbanismo actual se encuentra promover la calidad de vida, respondiendo a nuevas necesidades sociales de poblaciones diversas (por género, edad, etnia, etc.) y en rápida transformación (envejecimiento, inmigración, nuevas estructuras familiares, nuevas formas de exclusión); facilitar la creación de las infraestructuras espaciales necesarias para sustituir las antiguas bases económicas industriales por nuevas actividades productivas, dando prioridad a la reurbanización frente a la ocupación de nuevos territorios; potenciar la participación de la ciudadanía para acercar la administración a las necesidades de las personas y fortalecer los procesos democráticos.

Así el objetivo central del urbanismo actual se presenta en términos de sostenibilidad, entendida ésta como un equilibrio entre objetivos de eficiencia económica, equidad o justicia social, y conservación o protección del medioambiente.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: las de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales construidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

Así, la visión de género incide directamente en cuestiones de igualdad, cohesión social, provisión de servicios, seguridad, inclusión o exclusión.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamientos y servicios; en la comodidad de uso de éstos, y en la necesidad de transporte para acceder a ellos.

#### **5.1.5 INDICADORES DE GÉNERO RELACIONADOS CON EL ESPACIO.**

##### **5.1.5.1 ACCESO AL ÁMBITO: TRANSPORTE, TIEMPO Y DISTANCIA.**

Las mujeres tienen una tasa de motorización inferior a la de los hombres, precisando, por tanto, de mejores transportes públicos. Esta limitación hace que sea más importante el correcto y adaptado funcionamiento de estos servicios, en concreto referente a los siguientes aspectos:

Restricciones temporales y horarias. A pesar de que las mujeres son las principales usuarias del transporte público, junto con las personas mayores, menores e inmigrantes, los horarios de éste están pensados para responder a patrones de desplazamiento propios de los varones, según horarios valle y pico que responden a patrones de movilidad mayoritariamente masculinos.

Además, las mujeres se ven constreñidas en su movilidad porque tienen que combinar los horarios del transporte y los tiempos de desplazamiento con los horarios de los servicios (colegios, salud, administración, etc.) en relación con el empleo.

Las mujeres detentan un alto porcentaje de empleos a tiempo parcial, que generan unos horarios de desplazamiento diferentes a los de los empleos convencionales.

Muchos empleos a tiempo parcial, como los de limpieza, tienen horarios de entrada y salida intempestivos, a altas horas de la noche o de la madrugada. Esto dificulta el acceso porque el transporte público está pensado para los horarios de los empleos a tiempo completo. La restricción temporal se ve además empeorada por el problema de la inseguridad en el acceso al transporte público durante horarios valle de poca afluencia.

#### 5.1.5.2 SEGURIDAD EN LOS DESPLAZAMIENTOS

La percepción o realidad de la inseguridad es otro factor altamente restrictivo de la movilidad femenina. La percepción de inseguridad es una variable que presenta grandes diferencias entre hombres y mujeres. Esto tiene que ver con la gravedad, para la integridad física y emocional de la persona, que tienen los delitos de naturaleza sexual, en los cuales la mayoría de los atacantes son hombres y la mayoría de las víctimas, mujeres.

#### 5.1.5.3 EMPLEO.

Las mujeres se han incorporado al mundo laboral en un momento de profundos cambios en la estructura productiva, con incremento de los empleos a tiempo parcial y condiciones precarias, incremento de los empleos nocturnos o de madrugada, ampliación de los horarios comerciales los fines de semana y por la noche, inseguridad laboral y crecimiento de empleos poco remunerado, etc.

En este contexto se precisa la modificación de los horarios de los servicios, no siempre adaptados de forma eficiente y rápida a estas transformaciones. Esta descoordinación y rigidez de los horarios perjudica en mayor medida a las mujeres que son quienes más uso hacen de estos servicios.

El problema del acceso físico al empleo se ve reforzado por su menor capacidad económica con respecto a los hombres, que no permite el uso del transporte privado, único modo de acceder a muchos empleos en las ciudades contemporáneas. El recurso al transporte público no siempre es posible en términos de tiempo para las personas que compatibilizan vida laboral y vida familiar.

La separación de los lugares de empleo con respecto a los lugares de residencia, la creación de espacios de empleo monofuncionales, como los parques empresariales o polígonos industriales, sin servicios y de acceso difícil, la escasez de equipamientos para el cuidado de personas dependientes, etc., son factores que penalizan el acceso al empleo de las mujeres.

#### 5.1.6 ANÁLISIS DEL CONTEXTO

##### 5.1.6.1 DIAGNOSTICO NORMATIVO

###### Mandatos generales de igualdad

En la elaboración del presente Plan Urbanístico se han tenido en cuenta:

**La Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006)** del Consejo de Municipios y Regiones de Europa hace una clara referencia a la transversalidad de género al exponer en su Principio 5 que la dimensión de género se integrará en *“todas las actividades de los gobiernos locales y regionales”, incluida la elaboración de todas sus políticas, de modo que “la experiencia de la vida local de las*

*mujeres, incluidas sus condiciones de vida y de trabajo, se han de analizar y tomar en consideración”.*

**El art. 9.2 de la Constitución (1978) es el primero de los mandatos generales de igualdad que deben observar las Administraciones Locales en el ejercicio de sus competencias,** en tanto que establece que *“corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social”.*

**Los mandatos incluidos en el art. 15 de la ley orgánica de igualdad 3/2007** para la igualdad efectiva entre Mujeres y Hombres sobre la aplicación transversal del principio de igualdad entre mujeres y hombres en la adopción y ejecución de las disposiciones normativas de todos los Poderes Públicos, y en la definición y presupuestación de sus políticas públicas en todos los ámbitos, incluido obviamente el de planeación urbana.

#### **Mandatos sectoriales de igualdad**

En la elaboración del presente Plan Urbanístico se han tenido en cuenta:

**Las políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, la ley orgánica de igualdad establece en su art. 31 el cumplimiento con el principio de igualdad** por parte de las Administraciones Públicas, en concreto:

- Tomando en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, en la ordenación del territorio, las políticas urbanas y en el acceso a servicios e infraestructuras.
- Teniendo en cuenta la perspectiva de género y favoreciendo la participación ciudadana y la transparencia en el diseño de la ciudad, las políticas urbanas y la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

**La Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Mujeres y Hombres 2018-2021, de la Comunidad de Madrid** que incluye algunos mandatos vinculados con las políticas de urbanismo para alcanzar la igualdad de oportunidades real y efectiva entre mujeres y hombres:

- **Medida 28**, orienta al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la integración de la perspectiva de género en la planificación urbana, especialmente en la adecuación de horarios, frecuencia, recorridos y condiciones de los transportes públicos.
- **Medida 108**, promueve la colaboración del Gobierno autonómico con las entidades locales en la inclusión de la perspectiva de género en la planificación, organización y diseño de la ciudad;

#### **5.1.6.2 DIAGNOSTICO SOCIAL**

En tanto que la norma evaluada afecta a las personas, Mercamadrid, S.A. Empresa mixta responsable de la gestión y explotación de los Mercados Centrales de abastecimiento de Madrid, ha aportado los siguientes datos relacionados con el ámbito de aplicación.

**Datos generales de población trabajadora en el ámbito de la unidad alimentaria Mercamadrid, desagregados por sexo/género**

Del personal que trabaja en las empresas instaladas en la unidad alimentaria Mercamadrid, el 23% son mujeres y el 77% son hombres, evidenciando una importante desigualdad en este terreno.

Estas personas pertenecen a sesenta nacionalidades diferentes lo que muestra la diversidad y riqueza cultural existe en el ámbito.

### **Planes de Igualdad**

En aras de mejorar la igualdad entre mujeres y hombres, desde el año 2017 Mercamadrid S.A. elabora Planes de Igualdad con medidas tendentes a facilitar la conciliación de la vida laboral y personal del personal en la empresa.

Se expone un resumen de las características de dichos planes.

1. Plan de Igualdad 2019.
  - a. Se incorporan mujeres en posiciones tradicionalmente desempeñadas por hombres, gracias al compromiso de la empresa y acorde con el Plan de Igualdad 2017-2020.
  - b. Elaboración de protocolo LGTBI que complementa el plan de igualdad.
  - c. Ampliación de coberturas médicas preventivas para la plantilla, incorporando nuevas pruebas con perspectiva de género.
  - d. Diversificación de las ayudas del fondo social, incorporando criterios de conciliación personal, familiar y laboral.
2. Plan de Igualdad 2020:
  - a. Se incorporan mujeres en posiciones tradicionalmente desempeñadas por hombres, gracias al compromiso de la empresa y acorde con el Plan de Igualdad 2017-2020.
  - b. Ampliación de coberturas médicas preventivas para la plantilla, incorporando nuevas pruebas con perspectiva de género.
  - c. Diversificación de las ayudas del fondo social, incorporando criterios de conciliación personal, familiar y laboral.
  - d. Incorporación del lenguaje inclusivo en todas las comunicaciones, facilitando pautas a seguir en la plantilla.
  - e. Avance en la elaboración del nuevo Plan de igualdad 2021-2024 de Mercamadrid, con la colaboración del Servicio de Asesoramiento *Madrid Corresponsable* del Ayuntamiento de Madrid.
3. Plan de Igualdad 2021: En abril, se registró el Plan de Igualdad 2021-2024, con un importante proceso de elaboración, acompañados por el servicio de asesoramiento *Madrid corresponsable* del Ayuntamiento de Madrid
  - a. Se incorporan mujeres en posiciones tradicionalmente desempeñadas por hombres.
  - b. Remodelación de instalaciones para adaptarlas a las necesidades actuales de la plantilla, reforzando en la cultura de la organización el valor de la igualdad.
  - c. Evolución de los indicadores desagregados por género.
  - d. Formación en materia de igualdad de oportunidades de la plantilla

- e. Incorporación del lenguaje inclusivo en las comunicaciones de la empresa, incidiendo en la comunicación interna.
- f. Homogeneización de los procesos de selección.
- g. Realización de las acciones formativas en horario laboral, de manera que no afecte a la conciliación, y, priorizando la formación on-line para reducir la exposición y contagio al Covid-19.

### 5.1.7 **PREVISIONES**

Tal y como se ha expuesto, debe tenerse presente que dada la naturaleza y alcance de un área de actividad consolidada y sin ninguna componente residencial, como es Mercamadrid, **las posibilidades de actuación e influencia en las condiciones relativas a género y diversidad personal desde un instrumento urbanístico como el presente Plan Especial resultan limitadas al centro de trabajo al no existir vivienda en Mercamadrid.**

En todo caso, atendiendo a los contenidos de la norma y en función de los resultados del contraste normativo y social, se considera que el presente Plan Especial evaluado tiene un **impacto positivo** en relación con el género ya que promueve un urbanismo inclusivo para todas las personas, favorece el uso equitativo de los espacios y equipamientos, promueve formas de desplazamiento accesibles y contribuye a la seguridad y accesibilidad de los equipamientos y edificaciones.

No obstante, cabe formular algunas propuestas al respecto, si bien muchas de ellas sólo pueden plantearse con carácter de recomendaciones no vinculantes, dado que exceden el alcance que jurídicamente puede otorgarse a un instrumento urbanístico.

#### 5.1.7.1 **TRANSPORTE.**

Excediendo del propio Plan, como actuaciones complementarias no vinculantes, se proponen las siguientes acciones:

1. Reconsiderar las rutas de autobuses de acceso al ámbito en función de las necesidades de transporte no pendulares y con horarios extemporáneos.
2. Ampliar el servicio de transporte público para dar servicio conforme a los horarios de funcionamiento del ámbito que, dadas las características de la actividad, son singulares.
3. Mejorar la calidad, la seguridad y la ergonomía de las infraestructuras y vehículos de transporte público para personas con capacidad física reducida y personas que viajan con cargas.
4. Desarrollar servicios de transporte "a medida" por parte de o en coordinación con las personas que emplean y Mercamadrid.

#### 5.1.7.2 **ESPACIO PÚBLICO Y SEGURIDAD**

La falta de seguridad y movilidad es un serio obstáculo para alcanzar la igualdad de género en la ciudad, en la medida que limita el derecho de las personas a participar plena y libremente como ciudadanos en sus comunidades. El diseño de los espacios urbanos de tránsito y estancia establece unos recorridos claros con visibilidad desde el exterior e iluminación adecuada. En este sentido, las actuaciones sobre el diseño de la urbanización deben considerar los siguientes criterios:

1. Hacer coincidir las redes de transporte rodado con las redes peatonales.

2. Restablecer la continuidad de las redes de espacios públicos como una red continua y jerarquizada.
3. Crear elementos que faciliten la legibilidad, la orientación y la apropiación, en lugar de espacios uniformes.
4. Asegurar una buena visibilidad del espacio público desde los edificios circundantes.
5. Asegurar un nivel de iluminación adecuado a las características de la actividad desarrollada y los movimientos internos que produce.

#### 5.1.7.3 EQUIPAMIENTOS

Los organismos responsables de la gestión deben prever medidas tendentes a facilitar la conciliación de la vida laboral y personal. Actualmente y para facilitar la conciliación, hay instalada y en funcionamiento una guardería en el colindante CTM, que resulta especialmente importante dado el carácter aislado del ámbito y las particularidades de los horarios de funcionamiento de ambas instalaciones, facilitando la conciliación en ambos ámbitos.

#### 5.1.7.4 OTROS ASPECTOS

Los organismos responsables de la gestión de Mercamadrid, deberán prever medidas tendentes a facilitar la conciliación de la vida laboral y personal, tales como:

1. Permisividad de implantación en el ámbito de cierto comercio minorista, que permita a los trabajadores de la instalación solucionar necesidades de compras menores de forma más compatible con los horarios de trabajo. Esta cuestión resulta especialmente importante dado el carácter aislado del ámbito y las particularidades de los horarios de funcionamiento de las instalaciones.
2. Implementación de un código de “buenas prácticas” para la gestión de recursos humanos, para todas las empresas instaladas en Mercamadrid; al menos con carácter de recomendaciones. Se trataría de indicaciones tales como:
  - a. Criterios básicos para la selección de personal centrados en formación y experiencia, sin tener en cuenta el sexo.
  - b. Impartición de formación para el desarrollo de carrera profesional, dentro de los locales de la empresa y en jornada laboral.
  - c. Formación online.
  - d. Cumplimiento de las cláusulas de convenios colectivos relativas al compromiso para promover el principio de igualdad en el empleo.
  - e. Flexibilidad horaria.
  - f. Posibilidad de vacaciones fraccionadas.
  - g. Eliminación de elementos que introducen sesgos sexistas en los procedimientos y criterios de promoción de personal.
  - h. Sustitución por bajas maternas.
  - i. Acciones de difusión del compromiso de la empresa con la igualdad de oportunidades, y sobre el proceso de diagnóstico y elaboración o implantación del Plan de Igualdad, a la plantilla (mediante circulares enviadas con la nómina, información en tabloneros de anuncios), y a las empresas colaboradoras (mediante las comunicaciones externas utilizadas).

- j. Inclusión en el proceso de reclutamiento de mecanismos específicamente dirigidos a fomentar las candidaturas de mujeres para puestos y áreas en las que éstas tienen escasa o nula representación.
- k. Elección de turnos de vacaciones prioritarios para personas con responsabilidades familiares.
- l. Incorporación de módulos de Igualdad de Oportunidades en la formación continua de la empresa, dirigida a los mandos intermedios.
- m. Incorporación de módulos de Igualdad de Oportunidades en la formación de acogida a nuevo personal.
- n. Incorporación de módulos sobre salud laboral y género en la formación sobre prevención de riesgos laborales dirigida a trabajadores y trabajadoras.
- o. Formalización de un procedimiento que recoja periódicamente las necesidades de las trabajadoras y trabajadores en materia de conciliación de la vida laboral, familiar y personal.
- p. Distribución a toda la plantilla de la normativa vigente sobre conciliación de la vida laboral, familiar y personal, así como de las medidas de conciliación puestas en marcha por la empresa.
- q. Formalización y procedimientos de las medidas de conciliación que la empresa aplicaba con carácter informal, así como de los mecanismos para conocer las necesidades de trabajadores y trabajadoras en la materia.
- r. Revisión y corrección de los documentos escritos e imágenes de la empresa, así como la designación de una persona responsable de la sistematización del uso del lenguaje no sexista en la imagen y las comunicaciones internas y externas de la empresa.

## 5.2 CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO

### 5.2.1 NORMATIVA APLICABLE

- Ley 7/2021, de 7 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Madrid.

### 5.2.2 MEDIDAS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y EL CAMBIO CLIMÁTICO

Con el fin de introducir medidas de reducción de la contaminación atmosférica y de mitigación del cambio climático, el Plan Especial de Mercamadrid introduce una serie de medidas correctoras que son incorporadas a su parte normativa (art. 3.3.14). 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 m<sup>2</sup>. Suponiendo que un 50% de esa superficie (unos 200.000 m<sup>2</sup>) pudiera resolverse con cubiertas vegetales, con un potencial de sumidero de carbono de 5 Kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> anual, podría inducirse una reducción de 1.000 toneladas de CO<sub>2</sub> al año.
3. Se procurará evitar la utilización de materiales con alta huella de carbono.
4. Los proyectos incorporarán directrices de acuerdo con el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).
5. En la gestión de los edificios se desarrollará un control exhaustivo de gases refrigerantes.
6. Potenciación y mejora de los servicios de transporte público para trabajadores en el centro, propiciando la reducción de las emisiones por tráfico. En caso de suponer una disminución del 10% en el acceso de vehículos con combustible fósil en 2030 (ya sea por el aumento de vehículos eléctricos o por el uso del transporte público), se consideraría una disminución del 10% en NO<sub>x</sub>, 9% en CO y 7,5% en CH<sub>4</sub> y CO<sub>2</sub>, según la contribución del tráfico a estos contaminantes.

## 5.3 ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

### 5.3.1 NORMATIVA APLICABLE

Las actuaciones que desarrollen las previsiones del Plan Especial de Mercamadrid se ajustarán a lo establecido por la siguiente legislación:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas.



- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### **5.3.2 PRINCIPIOS RECTORES**

Como punto de partida se deben de tener en cuenta:

- Las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, derivados de la aplicación de los principios de autonomía individual, no discriminación, accesibilidad universal y diseño para todas las personas, tomando especialmente en consideración las necesidades de las personas con discapacidad.
- La eliminación de las barreras arquitectónicas con la adecuación de los lugares públicos con planteamientos de proyecto y construcción que garanticen espacios públicos comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad con el fin de hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato.

### **5.3.3 CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES**

Todos los espacios públicos urbanizados definidos en el presente Plan Especial cuentan con las condiciones que deben cumplir según lo establecido por la Orden TMA/851/2021.

#### **5.3.3.1 ITINERARIOS PEATONALES**

Todo itinerario peatonal accesible debe cumplir con los siguientes requisitos

- Discurrirá de manera colindante a la línea de fachada o referencia edificada a nivel de suelo, con unas dimensiones en todo su desarrollo de anchura libre de paso superior a 1,80 metros y altura libre de paso superior a 2,20 metros.
- No presentará escalones aislados.
- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de estas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores direccionales y de advertencia.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- En todo su desarrollo se ajustarán los niveles de iluminación del recorrido a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética.

- En todo su desarrollo dispondrá de una correcta comunicación y señalización con la utilización del pavimento táctil indicador y del pavimento táctil de advertencia para orientar, dirigir y advertir a las personas, disponiéndose en franjas de acabado, orientación y ancho variable.

### 5.3.3.2 ÁREAS DE ESTANCIA

Todas las áreas de descanso, áreas con presencia de espectadores, plazas, parques y jardines deben cumplir con los siguientes requisitos

- En todo su desarrollo poseerán una altura libre de paso no inferior a 2,20 metros.
- No presentarán escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- El pavimento del itinerario peatonal accesible será duro, estable y cumplirá con la exigencia de resbaladicidad para los suelos en zonas exteriores establecida en el Documento Básico SUA, Seguridad de utilización y accesibilidad del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. No presentará piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes de altura superior a 4 mm, y su textura será diferente de la de los pavimentos táctiles indicadores direccionales y de advertencia.
- En todos los casos se garantizará el acceso desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
- Las áreas destinadas a la realización de actividades que requieran la presencia de espectadores deberán disponer, además de bancos en los servicios y productos de apoyo que correspondan, de acuerdo con su propia normativa, de una plaza reservada para personas usuarias de sillas de ruedas o que utilicen productos de apoyo para su movilidad, sin asiento y debidamente señalizada, por cada cuarenta o fracción. Estas plazas o espacios tendrán una dimensión mínima de 1,50 m de longitud y 1,00 m de ancho y estarán localizados junto al itinerario peatonal accesible y a otros asientos donde puedan ubicarse las personas que lo precisen y su acompañante, no pudiendo situarse en espacios residuales, aislados y no concebidos para su utilización por el público en general.
- En todos los itinerarios peatonales accesibles de todas las instalaciones, actividades y servicios de plazas, parques y jardines se deberán prever áreas de descanso a lo largo del mismo en intervalos no superiores a 50m y advertir a las personas, disponiéndose en franjas de acabado, orientación y ancho variable.
- En todos los itinerarios peatonales accesibles de todas las instalaciones, actividades y servicios de parques y jardines se dispondrá de información para la orientación y localización de los accesos, las instalaciones, las actividades y los servicios disponibles, incluyendo, como mínimo, la información relativa a ubicación y distancias.

Todos los sectores de juegos infantiles y de ejercicios deben cumplir con los siguientes requisitos

- Al menos, uno de cada cinco elementos de cada sector de juegos infantiles y de ejercicios, contará con criterios de accesibilidad universal, debiendo ser, en

el caso de los juegos infantiles, este elemento, de tipo dinámico o que genere movimiento al introducirse en su interior. Cuando haya más de un elemento que cuente con criterios de accesibilidad universal, deberá corresponder a diferente categoría.

- Se garantizará el acceso a los sectores de juegos infantiles y de ejercicios, así como a cada elemento con criterios de accesibilidad universal, desde un itinerario peatonal accesible y este acceso se considerará parte del mismo, por lo que deberá cumplir sus mismos requisitos.
- Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los elementos de juego y de ejercicio, y el entorno, para favorecer la orientación espacial y la percepción de las personas usuarias.
- Junto a los elementos de juego y de ejercicio que deban contar con criterios de accesibilidad universal, se preverán espacios libres de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo. Dichas áreas en ningún caso coincidirán con el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible.

## 5.4 SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

### 5.4.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del TRLS-2015 establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Al respecto debe indicarse que el presente Plan Especial no establece para su desarrollo ninguna actuación de transformación urbanística, tipificable como tal entre las definidas en el artículo 7.1 del TRLS-2015; por lo que en este caso no procede dicho informe o memoria.

### 5.4.2 VIABILIDAD ECONÓMICA

Por otra parte, el artículo 22.5 del mismo TRLS-2015 establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

La Viabilidad Económica se justifica poniendo en comparación la inversión necesaria con los ingresos previsible en desarrollo del plan, debiendo resultar un balance positivo a favor de los ingresos, que deberán cubrir la totalidad de la inversión necesaria.

#### 5.4.2.1 INGRESOS PREVISIBLES

Mercamadrid presenta una estructura financiera sólida y saneada, con una cifra total de balance a cierre del ejercicio 2022 de 157,2 millones de euros y un Patrimonio neto de 143,4 millones de euros, lo que supone que aproximadamente el 91,2 % de los activos está financiados con recursos propios.

La estructura de ingresos y gastos es estable, generándose unos beneficios después de impuestos que superan los 5 millones de euros cada ejercicio. En concreto, en 2022 el BAI se cerró en 7.918.456,79 €, con un Beneficio Después de Impuestos de 5.938.080,10 €. Siendo previsible el mantenimiento de las condiciones de negocio, la previsión de BDI hasta el año 2032 supera los 50 millones de euros.

Esta holgura financiera permite acometer recurrentemente inversiones de mejora en las instalaciones de Mercamadrid, tanto las previstas en su planeamiento como de cualquier otro tipo, existiendo tesorería suficiente para hacer frente a los pagos de las certificaciones sin recurrir a financiación externa.

#### 5.4.2.2 GASTOS DERIVADOS DEL PLAN ESPECIAL

La naturaleza del Plan Especial, centrada en modificaciones del régimen de usos y en la redistribución de la edificabilidad, no genera necesidad de obras de reurbanización ni remodelación, por lo que los únicos gastos que podrían tomarse en consideración como inversión derivada de las previsiones del plan son los dos edificios de aparcamiento previstos en las parcelas B-14 y G-4.

El siguiente cuadro detalla el cálculo de la inversión estimada por estos conceptos.

#### **COSTE EJECUCIÓN EDIFICIOS DE APARCAMIENTO**

PARCELA	NIVELES	ÁREA MOVIMIENTO m <sup>2</sup>	SUP. CONSTRUIDA m <sup>2</sup>	COSTE UNITARIO €/m <sup>2</sup> c (PEC sin IVA)	INVERSIÓN TOTAL (€)
B-14	2	12.342,98	24.685,96	400,00	9.874.384,00
G-4	3	6.835,55	20.506,65	400,00	8.202.660,00
<b>TOTALES</b>		<b>19.178,53</b>	<b>45.192,61</b>		<b>18.077.044,00</b>

#### **5.4.2.3 CONCLUSIÓN**

De los dos apartados anteriores se deduce que el coste de los dos aparcamientos previstos puede ser ejecutado por Mercamadrid en menos de 4 anualidades, con cargo a recursos propios.

En todo caso, resultaría viable algún tipo de financiación a corto plazo a través de póliza de crédito, dado el valor del patrimonio neto de la sociedad y lo saneado de sus cuentas. Sería una cuestión de oportunidad financiera para ser valorada por sus órganos directivos.

### **5.5 COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES SECTORIALES**

#### **5.5.1 LEY DE CARRETERAS**

El límite norte del ámbito es colindante con el dominio público viario de la Autovía de Circunvalación de Madrid M-40. Conforme a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del estado, ello implica la existencia sobre el ámbito del Plan Especial de las siguientes afecciones:

1. Zona de dominio público: 8 metros desde la arista exterior de explanación.
2. Zona de servidumbre: 25 metros desde la arista exterior de explanación.
3. Zona de limitación a la edificabilidad: 50 metros desde la arista exterior de la calzada.

Los límites de las tres zonas están representados con sus cotas en el plano de ordenación PO-1, pudiéndose apreciar que las zonas de dominio público y servidumbre afectan sólo a terrenos calificados como sistema general viario y/o espacios libres públicos. Así mismo, puede apreciarse que no existe ninguna edificación afectada por la zona de limitación a la edificabilidad. De todo ello se desprende que la ordenación es compatible con las afecciones derivadas de la Ley 37/2015, de carreteras.

#### **5.5.2 LEY DEL SECTOR FERROVIARIO**

El ámbito del Plan Especial está definido en sus límites sur y oeste por líneas ferroviarias de la Red de Interés General, estando afectado por las limitaciones establecidas por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre.

Para el suelo urbano consolidado, en el que se encuentra el Plan especial, dicha ley establece las siguientes zonas de afección:

1. Zona de dominio público: 5 metros desde la arista exterior de explanación.

2. Zona de protección: 20 metros desde la arista exterior de explanación.
3. Línea límite de edificación: 20 metros de la arista exterior de la plataforma de las vías.

Los límites de las tres zonas están representados con sus cotas en el plano de ordenación PO-1, pudiéndose apreciar que las zonas de dominio público y protección afectan sólo a terrenos exteriores al ámbito o calificados como viario y/o espacios libres públicos. Así mismo, puede apreciarse que no existe ninguna edificación afectada por la línea límite de edificación. De todo ello se desprende que la ordenación es compatible con las afecciones derivadas de la Ley 38/2015, del sector ferroviario.

### **5.5.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS**

En relación con la posible afección de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Barajas y de los aeródromos de Cuatro Vientos, Torrejón y Getafe, las limitaciones de altura máxima de edificación de la normativa del Plan Especial, parecen compatibles con las afecciones y servidumbres aeronáuticas a las que hace referencia el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. No obstante, en el procedimiento de tramitación del plan, posteriormente a la aprobación inicial, se requerirá informe de los organismos competentes para verificar tal extremo.

## 6. PLANOS

### 6.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

1. PI-01: Estado actual. Ortofoto y ordenación vigente.
2. PI-02: Estado actual. Edificación existente y topografía.
3. PI-03: Planeamiento vigente. Ordenación pormenorizada.
4. PI-04: Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua.
5. PI-05: Infraestructuras. Red de hidrantes.
6. PI-06: Infraestructuras. Red de Riego.
7. PI-07: Infraestructuras. Red eléctrica de Media Tensión.
8. PI-08: Infraestructuras. Red de alumbrado.
9. PI-09: Infraestructuras. Red de telefonía.
10. PI-10: Infraestructuras. Red de gas.
11. PI-11: Aparcamientos. Estado actual.

### 6.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

1. PO-01: Ordenación urbanística pormenorizada.
2. PO-02: Ordenación de aparcamientos.
3. PO-03: Ordenación sobre ortofoto.

## 7. ANEXOS

1. PGOUM-85. Las instalaciones de Mercamadrid ocupan la totalidad del APD.13.16 más la pequeña pieza occidental del SG-6.
2. PGOUM-97. El API.18.04, incluyendo la totalidad del antiguo APD.13.16 junto con la parte oriental del SG-6, pero excluyendo la sub-pieza oeste de este último.
3. ED SG6, 2001. Plano de ordenación
4. PLAN ESPECIAL parcelas B4 y B6. 2002 Plano de Estado reformado. Zonificación
5. PLAN ESPECIAL Modificación APD 13.16 Mercamadrid. 2009
6. Imagen del Visor Urbanístico del Ayuntamiento de Madrid (consultado Abril 2017)
7. Acta nº19 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM celebrada el 24 de noviembre de 1999, en relación a la parcela I1 del API 18.04 "Mercamadrid"
8. Expediente 711/2006/14925 de la parcela I1 del API 18.04 "Mercamadrid"