

Encargo	PLAN ESPECIAL PARA AMPLIACION PLANTA DE SOTANO EN MERCADO DE SAN MIGUEL
Promotor	ALEDA INVESTMENTS S.L.
Fase del Encargo	Plan Especial
Redacta	Higinio Arcos Trancho. Arquitecto Colegiado 15230 COAM
Ubicación	Plaza de San Miguel nº 11 Madrid
Versión	Septiembre de 2024
Documentos	BLOQUE A. MEMORIA DESCRIPTIVA

**BLOQUE A. MEMORIA DESCRIPTIVA**

**DOCUMENTO 1/1**

---

**PLAN ESPECIAL PARA AMPLIACION PLANTA DE SOTANO EN MERCADO DE SAN MIGUEL**  
**ALEDA INVESTMENTS S.L.**

**Plan Especial**

Plaza de San Miguel 11  
Madrid

## MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.	INTRODUCCIÓN	4
2.	OBJETO Y FINALIDAD	6
3.	ÁMBITO DEL PE	10
3.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PE	10
3.2	ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO: NECESIDADES SURGIDAS POR EL PASO DEL TIEMPO Y LA EVOLUCIÓN DE LA TÉCNICA	12
3.3	ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO: PATOLOGÍAS OBSERVADAS CON MOTIVO DE REDACTAR EL PE	14
3.4	ANÁLISIS HISTÓRICO	16
4.	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	21
4.1	ENTIDAD PROMOTORA	21
4.2	DATOS DEL REPRESENTANTE	21
4.3	DOMICILIO A EFECTOS DE COMUNICACIONES	21
4.4	RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS POR EL PE	21
4.5	MORADORES DEL EDIFICIO	22
4.6	CERTIFICADO COLEGIAL DEL TÉCNICO REDACTOR	23
5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	24
5.1	NOTA SIMPLE	24
5.2	REFERENCIA CATASTRAL	24
6.	REGULACIÓN URBANÍSTICA	27
6.1	CONDICIONES URBANÍSTICAS	27
6.2	CATALOGACIÓN	28
6.3	NORMATIVA DE APLICACIÓN	29
6.4	BASE NORMATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	31
7.	DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS	33
7.1	SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE	33
7.2	SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL INMUEBLE	34

<b>8.</b>	<b>CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL</b>	<b>35</b>
8.1	MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO	35
8.2	JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA	35
8.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	36
8.4	AUMENTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA	37
8.5	MODIFICACIÓN INSTALACIONES	39
8.5.1	REUBICACIÓN DEL CUARTO GENERAL DE CONTADORES ELÉCTRICOS DE COMPAÑÍA Y CUADRO ELÉCTRICO GENERAL DE MANIOBRA DEL MERCADO TRASLADÁNDOLOS DE LA ENTREPLANTA A LA PLANTA DE SÓTANO	39
8.5.2	TRASLADO DE CALDERA DE GAS GENERADORA DE AGUA CALIENTE DESDE LA ENTREPLANTA A UN ESPACIO ADECUADO, SECTORIZADO, VENTILADO Y LEGALIZABLE INDEPENDIENTE EN LA PLANTA DE SÓTANO.	39
8.5.3	REUBICACIÓN DE OTROS CUARTOS TÉCNICOS TRASLADÁNDOLOS DESDE LA ENTREPLANTA A LA PLANTA DE SÓTANO: CUARTO GENERAL CONTROL Y DE SEGURIDAD, CUARTO GENERAL DE INSTALACIÓN DE DOMÓTICA Y DATOS	40
8.5.4	SISTEMA REFRIGERACIÓN MERCADO	40
8.5.5	MEJORA DE LA SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS	43
8.5.6	GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD	44
8.5.7	DIMENSIONADO ADECUADO DE LAS INSTALACIONES HIGIÉNICAS.	45
8.5.8	DIMENSIONADO ADECUADO DE LOS CUARTOS DE GESTIÓN DE RESIDUOS.	46
8.5.9	MEJORA SANITARIA DE LOS PROCESOS DE LIMPIO Y SUCIO DEL MERCADO.	46
8.5.10	MEJORA DE LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LOS ALIMENTOS.	47
<b>9.</b>	<b>INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS</b>	<b>48</b>
9.1	RED VIARIA	48
9.2	RED DE SANEAMIENTO	48
9.3	RED DE ACH	48
9.4	RED DE AGUA DE INCENDIOS	48
9.5	RED ELÉCTRICA	48
9.6	RED DE SUMINISTRO DE GAS	48
9.7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	48
<b>10.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PE.</b>	<b>49</b>



<b>11. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN.</b>	<b>50</b>
11.1 DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	50
11.2 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN	50
11.3 MEMORIA ECONÓMICA / ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	50
11.4 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	50
11.5 ANÁLISIS DE IMPACTOS	50
11.6 ESTUDIO DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO	50

# MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

## 1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Plan Especial, en adelante PE, teniendo como objeto el edificio denominado Mercado de San Miguel, sito en la Plaza de San Miguel nº11, a petición de la propiedad ALEDA INVESTMENTS S.L.

El cumplimiento de la normativa sanitaria, de seguridad y salud, accesibilidad y técnica sectorial de las zonas de servicio del mercado, requiere de un mayor espacio en la planta de sótano para poder desarrollar con garantías la actividad, y eliminar toda una serie de efectos negativos que han ido surgiendo en el edificio con el paso del tiempo y el cambio de normativa y de la técnica, todas ellas relacionadas con la falta de espacio para resolver las necesidades del edificio de forma correcta.

La ampliación de superficie en edificios con el nivel de protección como el estudiado, requiere de la redacción de un Plan Especial tal y como se establece en el artículo 4.3.12 de las NN.UU del PGOU, lo que motiva la redacción del presente documento y la solicitud de autorización a la que este hace referencia.

La redacción de este PE se realiza tras haber realizado previamente una Consulta Urbanística Especial, en adelante CUE, con nº de expediente 135-2021-00570 la cual fue informada favorable el 05 de mayo de 2022 por el Departamento de Planeamiento. y que se adjunta en el **ANEXO III: CUE FAVORABLE. INFORME.**

Con relación al cumplimiento de la legislación aplicable en cuanto a sostenibilidad ambiental se refiere, formando parte del Plan Especial, se aportan los documentos necesarios para el respeto a la normativa en vigor para poder llevar a cabo la ampliación de la plana de sótano del Mercado de San Miguel en la localidad de Madrid.

A este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental deroga la anterior normativa estatal para planes y programas, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La nueva norma unifica en un solo cuerpo legal las leyes de evaluación ambiental estratégica y de evaluación de impacto ambiental; además, simplifica y agiliza la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos abriendo para su tramitación dos posibles procedimientos de evaluación, el ordinario y el simplificado.

A nivel autonómico la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, deroga parcialmente la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, indicando en su disposición transitoria primera: En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Las dos leyes autonómicas referidas se han visto posteriormente modificadas puntualmente por la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

Como se comenta, la Ley 21/2013 abre dos vías para la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, la ordinaria y la simplificada. De acuerdo con su artículo sexto, apartado 2, las modificaciones menores de planes y programas serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, también lo serán los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

Tratándose el Plan Especial que se desarrolla en el presente documento, sin modificación de usos del ámbito de la actuación sin modificación de las NN.UU del PGOUM 97, se entiende justificada la aplicación de este procedimiento (requerida por el epígrafe g del apartado 1 del artículo 29).

Por tanto, como parte del presente documento, en el anexo señalado a tal efecto, se elabora estudio de evaluación ambiental estratégico simplificado.

## 2. OBJETO Y FINALIDAD

El Plan Especial promovido por ALEDA INVESTEMENTS S.L. se redacta para:

1. Regular el régimen de obras para la protección y puesta en valor de un edificio de catalogación singular, declarado Bien de Interés Cultural (BIC), mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, y conforme a lo previsto en el Capítulo 4.10 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU), en relación con los objetivos y limitaciones previstos en los artículos 4.3.8, 4.10.4, 4.10.5 y 4.10.6 de las NNUU.
2. Incorporar un incremento del 10% en la edificabilidad que se materializará principalmente en la planta sótano bajo rasante, valorando su afección al edificio y a las fachadas como consecuencia del cambio de localización de las instalaciones para su centralización.
3. Regular la intensificación del uso por incremento de aforo (si este se produjera) de acuerdo con lo señalado en el artículo 4.3.8.6 de las NNUU.

Siguiendo las indicaciones del PGOUM, para solicitar la autorización de la ampliación de la superficie de sótano del Mercado de san Miguel según lo establecido en el artículo 4.3.12\_4b para edificios que se encuentran dentro de la Norma Zonal 1 grado 5º, como es el caso del ámbito de la actuación, habrá de tramitarse un Plan Especial:

2. Edificios con nivel 1 grado integral: Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración puntual.
3. En ambos grados, excepcionalmente y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan estos límites hasta el límite de intervención III b) de Reestructuración Parcial, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse.
4. En ambos grados del nivel 1 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que la ficha de catálogo del edificio no lo permita, mediante plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:
  - a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
  - b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:
    - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
    - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
  - c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales, la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:
    - i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%), y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.
    - ii) La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

Sin embargo, el artículo 4.3.12\_4.de las NNUU indica que *“en ningún caso se permitirán ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo las zonas edificadas para edificios con protección en grado singular.”*

La imposibilidad de hacer uso de lo dispuesto en el Artículo 4.3.12\_3 y 4.3.12\_c.i es objeto de valoración por parte de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo resultado se publica en fecha 2 de agosto de 2024 en el BOCM.

En dicho acuerdo (Tema 368) se establece que

*"En los edificios catalogados con el nivel 1, grado singular, se aplicará con carácter preferente el régimen particularizado para las obras de ampliación contenido en el apartado 3 del artículo 4.3.11 de las NNUU del PG97 requiriendo la tramitación de un Plan Especial que regule la ubicación del incremento de la edificabilidad computable y no computable.*

*Mediante este Plan Especial se podrá incluir en la ficha de condiciones específicas del edificio, la posibilidad de ubicar el incremento de edificabilidad permitido por las NNUU bajo rasante de la edificación protegida.*

*Para ello, el Plan Especial valorará, con el objetivo de la máxima protección del Patrimonio, que el incremento de edificabilidad no pueda o no sea recomendable ubicarse en los espacios libres de edificación de la parcela, que las obras de ampliación no alteren la lógica constructiva del edificio y, en su caso, la posibilidad de que en fase de licencia se requiera garantía para responder por el doble del valor de reposición del edificio donde se actúe.*

*El Plan Especial incluirá la propuesta de Ficha de condiciones específicas del edificio que reflejará el régimen de obras que será compatible con su catalogación y que deberá ser dictaminado de forma favorable por las Comisiones competentes en materia de Protección del Patrimonio".*

Permitida la ampliación del edificio bajo rasante, con las condiciones establecidas por el planeamiento en vigor y los criterios expresados por la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, la finalidad general de la ampliación propuesta por parte de la sociedad promotora de la actuación son los siguientes:

1. Preservar el edificio, y los valores patrimoniales que le son intrínsecos, en las mejores condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
2. Realizar las inversiones extraordinarias necesarias para conseguir el objetivo anterior.

Los objetivos específicos que se pretenden con la actuación son los siguientes.

1. Ampliación de la planta de sótano, sin superar el límite del 10% de la superficie edificada, para permitir el resto de los objetivos de la propuesta
2. Traslado de la totalidad de instalaciones generadoras de riesgo desde la entreplanta general del edificio, o desde los altillos de los puestos, a la planta de sótano ampliada
3. Encontrar una solución técnica para la refrigeración de los productos del mercado sin implantar maquinaria en cubierta, eliminando la totalidad de maquinaria de entreplanta, pasillos y altillos, que en la actualidad vierten aire caliente al interior del edificio. (Incorporación de tecnología de geotermia para minimizar al máximo la maquinaria que vierte aire caliente hacia el exterior).
4. Mejora en la seguridad contra incendios de la planta de sótano (Evacuación)
5. Garantizar la accesibilidad, no sólo de público sino también de personal, a la planta de sótano.
6. Dimensionamiento adecuado de las instalaciones de aseos tanto de público como de personal y refuerzo de la dotación de aseos accesibles.

7. Dimensionamiento adecuado de los cuartos de gestión de residuos.
8. Mejora sanitaria de los procesos limpios y sucios del mercado. Dimensionamiento adecuado de los cuartos de elaboración y de lavado generales
9. Mejora de las condiciones sanitarias de conservación de alimentos mediante la sustitución de los materiales de la planta de sótano que han agotado su vida útil. Remozado completo de la planta de sótano.
10. Realizar los trabajos de reparación de los pilares interiores del mercado dañados según levantamiento de patologías y daños realizado en el ámbito del proyecto de consolidación redactado en Julio de 2022.
11. Eliminación del sistema de atemperamiento térmico invernal que en la actualidad se realiza por medio de calentadores de gas, utilizando el aprovechamiento energético gratuito del sistema centralizado de refrigeración que se pretende instalar, y del sistema de geotermia que se desea implantar.

La sociedad promotora de la actuación, propietaria del Mercado, desea realizar una serie de intervenciones en el Mercado que permitan cumplir adecuadamente con la normativa vigente que le es de aplicación, subsanar las patologías que se han evidenciado en la estructura y que puedan suponer un riesgo potencial para su integridad material y de sus ocupantes, así como mejorar su funcionamiento.

En este contexto el presente PE se redacta para poder solicitar las licencias de obras y de actividad que permitan acometer estos trabajos.

El Artículo 4.3.12\_1 establece con carácter general , en los edificios con nivel 1 , grado singular, el límite de intervención II a) con la particularidad de que las obras de reestructuración puntual se deben de limitar a la adecuación a la normativa de accesibilidad y seguridad en caso de incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.

Al Artículo 4.3.11\_2 establece que la admisibilidad de un límite de intervención conlleva la de los precedentes , con las salvedades que puedan establecerse para cada grado. De este modo, se entienden admitidas las *Obras de Conservación*, las *Obras de Consolidación*, *Restauración* o *Restitución Tipológica* y las de *Acondicionamiento* para todo el edificio.

Con la aprobación del Plan Especial, se permite la regulación y autorización de las obras que se proponen, que exceden de las autorizadas en aplicación de las NNUU del PGOU-97 para el edificio estudiado. En particular:

- **Obras de acondicionamiento afectando a más del 25% de la superficie del edificio.** Las obras de acondicionamiento necesarias para corregir las carencias actuales del edificio y poder cumplir con la normativa estatal, autonómica, local y sectorial que le corresponde abarcan a la totalidad del edificio por lo que se requiere la ampliación del régimen de obras particularizado al Mercado de San Miguel.
- **Obras de ampliación de la planta de sótano en el edificio,** con un aumento máximo lo del 10% de la superficie edificable consolidada para el edificio, que sólo podrán autorizarse previa tramitación del PE del que forma parte el presente documento. Dichas obras de ampliación conllevan la ejecución de obras de acondicionamiento general y obras de reestructuración parcial.

Las obras de acondicionamiento se proponen para traslado de las instalaciones existentes que han colonizado la entreplanta a la planta de sótano, eliminación de las instalaciones de refrigeración individuales para establecer una instalación de refrigeración centralizada, redistribución de cámaras de conservación en planta de sótano y reorganización de todas las dependencias para cumplimiento de la normativa de accesibilidad, de seguridad de protección contra incendios, sanitaria y sectorial. Si bien estas actuaciones en el edificio podrían ser autorizadas en aplicación del planeamiento en vigor, ello no sería posible sin la obra de ampliación de la planta de sótano y el acondicionamiento del área ampliada. Las obras de acondicionamiento en el área ampliada incluyen la implantación de instalaciones (agua, saneamiento, gas, protección contra incendios, refrigeración, datos, electricidad, iluminación, geotermia...) y una reorganización, limpieza y remozado de la totalidad de las instalaciones en el edificio eliminando todas aquellas obsoletas.

- **Obras exteriores** para la apertura de huecos en fachada y cubierta que permitan la aspiración y extracción de aire de ventilación y aire enrarecido necesarias para un funcionamiento saludable del edificio.

Las obras exteriores afectan al paño de cubierta en el que se introducen huecos de salida del aire de la instalación centralizada de refrigeración, mediante paños de tramex señalados en la documentación gráfica que se aporta, en el mismo plano geométrico de la cubierta preexistente (coplanares), de modo que no se genera una modificación de la volumetría de la cubierta del Mercado.

Asimismo, se proponen obras exteriores que afectan a los chaflanes este y oeste, mediante la apertura de huecos de aspiración del aire de la instalación centralizada de refrigeración, resueltas con rejas metálicas insertadas en los paños de fábrica, retranqueados de la línea de fachada, según propuesta reflejada en la documentación gráfica, previamente sometida y aceptada al mejor criterio de la CLPH y CPPHAM.

La actuación que se pretende respetará la integridad del edificio original y de sus elementos arquitectónicos, siendo compatible con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en el plano de análisis y ficha de catálogo, tal y como se exige en el Artículo 4.3.12\_4.a de las NNUU.

La morfología, volumen y materialidad del edificio por encima de la rasante del terreno en la planta baja no se verán alterados salvo en lo que se refiere a las obras exteriores propuestas sometidas a la autorización de las Comisiones de Patrimonio.

Por debajo de la rasante el edificio, cuya estructura fue sustituida en el año 2008, y en la que no existe ningún elemento afectado de protección particular, no se prevén actuaciones estructurales en el área de preexistencia y la ampliación propuesta será acorde, tipológicamente, a las características de la estructura del edificio.



### 3. ÁMBITO DEL PE

#### 3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PE

El ámbito de actuación del PE es el edificio sito en la Plaza de San Miguel nº 11, situado en el Distrito Centro, de acuerdo con el Plan de Ordenación O-73/2 cuya denominación popular es la conocida como *Mercado de San Miguel*.

La parcela sobre la que se ubica el inmueble tiene una superficie de 1.201,00 m<sup>2</sup> según catastro, si bien según la última licencia concedida la superficie es de 1.205,98 m<sup>2</sup>, y según levantamiento topográfico realizado expreso para el presente documento, es de 1.211,37 m<sup>2</sup>. La geometría de la parcela es, aproximadamente, rectangular con unas dimensiones de 25x50 metros.

RESUMEN DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN				
	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Superficie computable (m <sup>2</sup> )	Superficie no computable (m <sup>2</sup> )	
Sobre rasante	1205.98	1198.48	7.50	
Bajo rasante	540.60	488.17	52.43	
Total	1746.58	1686.65	59.93	
T. viviendas	T. garajes dotacionales	T. locales industriales	T. locales terciarios	T. locales dotacionales

Edificabilidad que consta en la licencia de reestructuración parcial e implantación de Instalaciones Generales del Mercado en el expediente inicial (711/2006/18501).

El actual uso del edificio es, y así figura en la licencia con nº de expediente 711/2006/18501, el de **Dotacional Servicios Públicos Abastecimiento Alimentario**, y no se pretende modificación sobre el mismo.

161  
161



ÁREA DE GOBIERNO  
DE URBANISMO  
Y VIVIENDA

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE EJECUCIÓN Y  
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN  
C/GUATEMALA, 13 - 28016

EL GASTRODOMO DE SAN MIGUEL S.L.  
PLAZA ORIENTE 3 BAJO/PLANTA BAJA PUERTA  
DERECHA  
28013 MADRID (MADRID)

12 Primera Ocupación y Funcionamiento  
42200300 UNIDAD TECNICA LICENCIAS DE 1ª  
OCUPACION Y FUNCIONAMIENTO  
05/02/2010 711/2009/09651 1/1

PLAZA DE SAN MIGUEL, 11

El Director General de Ejecución y Control de la Edificación del Área de Urbanismo y Vivienda, por Resolución de fecha 04.02.2010, en el uso de las facultades que le están conferidas, ha dispuesto la presente corrección de error material al amparo del Art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la siguiente Propuesta de Corrección de Errores emitida con fecha 01.02.2010. por la Unidad Técnica de Licencias de Primera Ocupación y Funcionamiento.

**RECTIFICAR**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el error detectado en la licencia de primera ocupación y funcionamiento concedida por resolución de fecha 12.05.2009, a El Gastrodomo de San Miguel, nº S.L. en Plaza de San Miguel, nº 11 y, en consecuencia, variar el contenido de la referida licencia en los siguientes términos:

Donde dice:

Usos	Descripción	Nº unidades
TCGI-Grandes Superficies Comerciales Tipo I	Madrid	1

Debería decir:

Usos	Descripción	Nº unidades
DCPAB- Dotacional Servicios Públicos Abastecimiento Alimentario Básico		1



El ámbito del PE no excede los límites del perímetro del edificio, que ocupa la parcela en toda su superficie (Ocupación del 100%).

En la documentación gráfica elaborada se aporta plano *O-10 PL TOPOGRÁFICO*, en el que se transcribe levantamiento topográfico georreferenciado actualizado realizado en el año 2022.

### 3.2 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO: NECESIDADES SURGIDAS POR EL PASO DEL TIEMPO Y LA EVOLUCIÓN DE LA TÉCNICA

A lo largo de los últimos años, los modelos comerciales han cambiado y se han desarrollado en paralelo a la evolución de la técnica. Con la evolución de la técnica también se han desarrollado las regulaciones urbanísticas y sectoriales que garantizan la seguridad contra incendios, la seguridad alimentaria, la seguridad sanitaria y el confort de los espacios utilizados por el público.

Al estar la planta de sótano ocupada por cámaras de conservación en la posición original de los almacenes de los puestos y, por tanto, ligados a estos, a las que en ningún momento el mercado ha podido renunciar, todas las modificaciones de instalaciones y las nuevas necesidades surgidas de la evolución de la normativa y de la técnica, han provocado que los nuevos equipos se acumulen en la entreplanta sobrecargando la misma y originando problemas de seguridad estructural, de protección contra incendios y de salubridad.

La necesidad de incorporar equipos de las instalaciones eléctricas, acometidas de gas y comunicaciones en el edificio, la imposibilidad de afectar a la fachada y la evolución de las normas de compañía, han provocado una invasión de la entreplanta del edificio (altillo) por parte de estas instalaciones generando, además de una lectura confusa del edificio, problemas de seguridad estructural y de protección contra incendios.

Asimismo, el grado de protección del inmueble y la imposibilidad, por razones obvias, de colocar ningún equipo en cubierta sin distorsionar la volumetría y/o los valores patrimoniales del inmueble, han llevado al mercado a una situación de colapso técnico.

Así desde el año de construcción del edificio han evolucionado.

- Las determinaciones del PGOU
- Las exigencias del PGOU para la instalación al servicio de los edificios. (Aseos de público y de personal, vestuarios, cámaras de conservación, cuartos de basura).
- Las exigencias de la normativa de protección contra incendios NBE 1977, CPI 81, CPI 91, OPI 93, CPI 96, CTE, RIPCI 2007, RIPCI 2017.
- Las exigencias sanitarias para la conservación, manipulación y preparación de alimentos.
- Las exigencias sectoriales para el acondicionamiento térmico de los edificios:
  - Reglamento Instalaciones frigoríficas 1967
  - Decreto 3214/1971 Reglamento Seguridad para Instalaciones Frigoríficas
  - RD 1618/1980, Reglamento Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria,
  - Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE) y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios.
  - Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
  - Real Decreto 56/2016, de 12 de febrero, por el que se transpone la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, en lo referente a auditorías energéticas, acreditación de proveedores de servicios y auditores energéticos y promoción de la eficiencia del suministro de energía.
- Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales (RIGLO)
- Las exigencias de las condiciones de Seguridad y Salud en los centros de trabajo.
- Ordenanza de protección de la salubridad pública en la ciudad de Madrid
- Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid

- Ordenanza general de protección del Medio Ambiente urbano.

Tal y como se ha mencionado previamente, la evolución del marco normativo de las exigencias de las instalaciones para la conservación de los alimentos y la de las exigencias de todas las normas de seguridad eléctrica han llevado al Mercado a una situación de colapso técnico que se manifiesta en la siguiente forma:

Las necesidades derivadas de la renovación de la instalación eléctrica y de los suministros de compañía sin afectar a la planta de sótano (con la configuración original de cámaras) ha motivado la implantación de la centralización de contadores y del cuadro eléctrico principal del mercado en la entreplanta, transmitiendo unas cargas para las que la entreplanta no está preparada, según consta en informe de análisis emitido por la asesoría PricewaterhouseCoopers y posterior informe técnico de estructura, fechado en marzo de 2017 y contratado por la propiedad del mercado. Según dicho análisis las cargas máximas que puede soportar el altílo son de 150 kg/m<sup>2</sup> y en la actualidad está soportando cargas que pueden llegar a superar los 200 kg/m<sup>2</sup> de forma global, y de 300 kg/m<sup>2</sup> en puntos específicos.

Las unidades exteriores de los equipos de conservación se encuentran diseminados por todo el interior del mercado extrayendo el aire caliente hacia el interior de las dependencias a las que sirven, provocando temperaturas extremas en la planta de sótano de hasta 45-50 grados en verano.

La caldera de gas de producción de agua caliente para el suelo radiante del edificio se encuentra situada en la entreplanta, en lugar de estar situada en un cuarto de máquinas legalizado y sectorizado. Aunque la potencia de la caldera permita legalmente ser instalada sin cuarto técnico, el riesgo introducido en la entreplanta es de difícil evaluación y gestión.

Otras instalaciones han colonizado el nivel de la entreplanta, como son las instalaciones de comunicaciones, de datos (RITI) o el cuarto de control de seguridad a la intrusión.

Se da un incumplimiento tanto de la normativa de Seguridad y Salud en los centros de trabajo, como de las ordenanzas que regulan la emisión de aire enrarecido procedente de los equipos frigoríficos al exterior. El aire de condensación de estos equipos se vierte hacia el interior del edificio por no disponerse de un espacio adecuado para su implantación en cubierta, provocando altas temperaturas tanto en la planta de sótano como en la planta baja.

No se cumplen las condiciones de Seguridad y salud en el Trabajo en la planta de sótano, dado que los espacios de servicio para uso del personal son claramente insuficientes (Aseos y Vestuarios) por falta de espacio para disponer otros más adecuados.

La planta de sótano no es accesible en la zona de trabajo, ni cumple con los parámetros establecidos por el CTE y sus documentos anexos, en lo que respecta a la accesibilidad.

Los cuartos de basuras del mercado se han quedado pequeños con el cambio de normativas que los regulan, con la obligatoriedad de mantenerlos en el interior del edificio hasta el momento de recogida de estos (norma que no existía en el momento de construcción del edificio) y con la evolución de los envases que sirven para el transporte y trazabilidad de los alimentos que llegan al mercado. Ello provoca que existan recipientes de apoyo en los pasillos de tránsito de los alimentos, y por tanto causando condiciones sanitarias no adecuadas. El volumen de residuos que es general en el Mercado de San Miguel es de 15.120 litros/día.

La compactación de los residuos, realizada para disminuir en la mayor medida posible el número de contenedores necesarios para realizar esta gestión, obliga a que los contenedores se trasladen a los pasillos para

poder disponer del espacio para su utilización, ya que la superficie útil del cuarto de basuras es insuficiente para el almacenaje, manipulación y maniobrabilidad de los contenedores.

Con la distribución actual de la planta de sótano, desde el punto de vista sanitario, no es posible separar los recorridos “limpios” que realiza el producto alimentario, de los sucios que realizan los contenedores de basura y entradas y salidas de personas hasta los aseos y vestuarios.

Las zonas de lavado generales no están adecuadamente dimensionadas y obligan a la utilización inadecuada de cámaras para llevar a cabo estas labores.

En el **ANEXO IV: DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA ESTADO ACTUAL** se pueden encontrar fotografías del estado actual del edificio en el que se aprecia la situación descrita en los párrafos anteriores.

### 3.3 ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO: PATOLOGÍAS OBSERVADAS CON MOTIVO DE REDACTAR EL PE

Mientras se estaban llevando a cabo estudios técnicos sobre el estado del inmueble para documentar el futuro Plan Especial, en enero de 2021 el edificio sufre los efectos de la borrasca FILOMENA.

Ante las grandes precipitaciones de nieve provocadas por la borrasca, que causan daños de distinta consideración en el inmueble, la propiedad de éste encarga la supervisión de las actuaciones de coordinación de las actuaciones de reparación a RP DECORACIÓN Y CONSTRUCCIÓN, y por indicaciones de ésta última, en mayo de 2021 se encarga a INTEMAC la realización de un informe que ya anticipa la existencia de patologías estructurales no puntuales en el edificio. (**ANEXO XI: INFORME SOBRE LA FISURACIÓN DE UN SOPORTE DE FACHADA**).

A raíz de las conclusiones que se recogen en el informe de INTEMAC y por lo observado por los equipos de RP e INTEMAC en el edificio, la Propiedad del inmueble encarga en enero de 2022 a INTEMAC un análisis completo de la estructura tanto vertical como horizontal. (**ANEXO XII: ESTUDIO DEL ESTADO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA METÁLICA**).

Del análisis realizado por INTEMAC se extraen las siguientes conclusiones:

- Existen numerosas patologías relacionadas con el comportamiento estructural global del edificio, de las cuales las más significativas son las siguientes.
  - o Dado el material fundición dúctil de los soportes, la estructura del mercado debería de estar trabajando isostáticamente, pero esto no es así y por tanto los soportes están recibiendo momentos flectores para los que no han sido diseñados.
  - o Los esfuerzos horizontales no son transmitidos por la estructura a los elementos resistentes capaz de asumirlos (No pueden transmitirse a la fábrica de ladrillo del cuerpo cerrado del inmueble)
  - o Apoyos incorrectos de cerchas sobre vigas
  - o Cerchas desalineadas de su apoyo
  - o Ménsulas de soporte giradas por efecto de roturas de las partes superiores encastradas de los soportes.
  - o Fisuras y grietas en soportes por su trabajo a flexión
- Existen numerosas patologías relacionadas con el estado de elementos constructivos y la durabilidad de los materiales utilizados, de las cuales las más significativas son las siguientes:

- Altos niveles de corrosión y oxidación en soportes interiores/exteriores
- Sección de espesor insuficiente en soportes, muchas veces inferiores a 5 mm por defectos de construcción de estos o por degradación del material
- Refuerzos inadecuados y oportunistas en las cabezas de los pilares
- Deficiencias en el diseño de los apoyos sobre soportes exteriores e intervenciones oportunistas de fijación
- Sustitución parcial de soportes interiores, conservando secciones agrietadas y deficientemente reparadas en la parte superior

Las soluciones oportunistas acometidas en el pasado no han abordado los procesos de generación de la patología, sino que han maquillado sus efectos. Los procesos patológicos siguen vivos y continúan evolucionando.

La cubierta está resuelta con soluciones y materiales instalados en el año 1998, que 24 años después han llevado a un deterioro de estos y permite la entrada frecuente de agua en caso de lluvia moderada.

El progreso de los procesos patológicos puede llevar a situaciones de colapso puntual/parcial/total en función de la posición en la que se encuentre el origen del fallo estructural que active el mecanismo de colapso.

Las incidencias encontradas requieren una actuación que no puede demorarse en el tiempo, dada la incertidumbre proporcionada por el bajo grado de seguridad teórico estructural de algunos de los soportes y/o su estado de conservación.

**(ver los ANEXOS XI y XII correspondientes a los informes de Intemac)**

Previo a la gestión de la autorización del PE, durante el año 2023 y 2024 se han solicitado licencias urbanísticas para poder intervenir en el edificio y resolver las patologías estructurales observadas, en la que se han establecido dos fases de actuación.

- Una primera fase en la que se interviene sobre los soportes exteriores, y sobre la cubierta para resolver las patologías observadas y garantizar la estanqueidad del edificio y, en particular, asegurar que la estructura no se ve afectada por la entrada de agua como lo ha venido haciendo hasta ahora.
- Una segunda fase en la que se intervendría sobre los soportes interiores para consolidación de su cimentación y reparación de los daños en el encastre de los capiteles superiores en los que se apoyan las cerchas metálicas.

### 3.4 ANÁLISIS HISTÓRICO

El Mercado de san Miguel, con fecha de construcción datada en el año 1916, está ubicado en la Plaza de San Miguel, junto a la Plaza mayor de Madrid. Es el único ejemplo de arquitectura de hierro que se conserva en la capital tras la desaparición de otros mercados como el de la Cebada, La Paz y Los Mostenses.

Arquitectura de hierro que, en los mercados, surgió a mediados del siglo XIX para sustituir al modo tradicional de desarrollo de esta actividad, ejercida, hasta entonces en puestos al aire libre en las plazas de los centros urbanos.

La zona en la que está ubicado el mercado corresponde con Centro Histórico y Cerca de Felipe II, en cuya área prevalecen los inmuebles y espacios protegidos con usos residenciales y dotacionales.



Plano situación del Mercado san Miguel

En el origen, la parcela donde se ubica actualmente el mercado estaba ocupada por la iglesia parroquial de san Miguel de Octoes, parroquia donde fue bautizado Lope de Vega. Los primeros datos que se tienen sobre la parroquia corresponden a comienzos del siglo XIII según el Fuero de Madrid de 1202.

La parroquia de san Miguel de Octoes sufrió en varias ocasiones modificaciones y reconstrucciones debido a varios incendios que tuvieron lugar en la plaza Mayor. Finalmente, el arquitecto Juan de Villanueva recomendó su demolición en 1804, por los graves daños que había sufrido el edificio en el último incendio sucedido en 1790 y, en 1809, José I Bonaparte ordenó su demolición.





Iglesia de san Miguel de los Octoes en el plano de Pedro Texeira de 1646

Con la desaparición de la iglesia, la parcela se convirtió en una plaza donde comenzó a celebrarse un mercado al aire libre de productos perecederos.

En 1835 se realizó el primer proyecto para cubrir los puestos de venta, con el objetivo de evitar los malos olores, que fue firmado por el arquitecto Joaquín Henri, si bien sólo se llegaron a construir las portadas.



Imagen mercado al aire libre y el mercado de Alfonso Dubé en torno al año 1916

En 1909 el solar será comprado por particulares que encargarán en 1910 un proyecto de mercado cubierto al arquitecto Alfonso Dubé. El mercado quedó inaugurado el 13 de mayo de 1916. Cabe destacar que el mercado se construyó en dos fases para no paralizar la actividad comercial del mercado. Como se puede apreciar en las imágenes, el acristalamiento del mercado es posterior, no es original del proyecto de Dubé.

El proyecto de Dubé era inicialmente abierto en todos sus lados si bien, durante la tramitación del permiso municipal, le fue impuesto disponer elementos para garantizar el arriostramiento de la estructura, surgiendo entonces la fachada sur de fábrica.

En los años setenta la comunidad de propietarios se plantea la necesidad de mitigar el problema del frío en invierno. En 1967 se encarga al arquitecto Francisco Taracido el estudio de las posibles soluciones. El proyecto elegido se realiza durante el año siguiente y ofrece la ventaja de respetar el aspecto exterior del edificio,

mediante un cerramiento acristalado que deja vistas todas las columnas exteriores. Las obras se complementan con la sustitución, en las escaleras, de los peldaños de fábrica, por granito labrado.

El proyecto que llega hasta nuestros días se trata de un edificio de planta rectangular con una nave longitudinal que la atraviesa de lado a lado y tres que la cortan perpendicularmente y forman una cuadrícula de ocho módulos que se cubren con interesantes techumbres a dos aguas, sostenidas por una estructura metálica de soportes de hierro fundido. Posee unas esbeltas columnas del mismo material con capiteles corintios que se rematan con pináculos y forman una suerte de logia.

Al edificio se accede a través de ocho portadas abiertas en las distintas fachadas, algunas de las cuales se adornan con una cartela en hierro donde figura el nombre del mercado orlado con guirnaldas de flores y frutos y rematado con un escudo

Los elementos más significativos del edificio son su estructura de hierro fundido, sus cubiertas de teja cerámica y su crestería.



Estado actual cubierta y crestería

En 1999 la Comunidad de Madrid trató de impulsar de nuevo la actividad en el mercado con la ejecución de una actuación de remozado general y reparación del inmueble, pero la grandes superficies y supermercados ya existentes hicieron que el antiguo mercado de abastos no fuera competitivo y entrara en una gran decadencia.



Imágenes del mercado antes de su remodelación del año 1999



Desde el 14/12/2000 el mercado de san Miguel está catalogado como Bien de Interés Cultural en categoría de Monumento con número de catálogo 07088. El expediente se promueve en el año 1982 por una orden de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.



Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid (Imagen extraída del Geoportal – Visor urbanístico del Ayuntamiento de Madrid)

En 2009, la sociedad “El Gastrónomo de San Miguel”, propietaria del inmueble, reabre el mercado tratando de recuperar y mejorar la actividad de este emblemático edificio situado en el Madrid más castizo, acometiendo trabajos de cambio de imagen interior y exterior de envergadura limitada.

Con fecha 1 de abril de 2019 el Mercado de San Miguel es transmitido a sus actuales propietarios, la sociedad ALEDA INVESTEMENTS, que realiza una intensa labor de auditoría de las condiciones de seguridad técnica, seguridad alimentaria, de protección contra incendios y ambiental, y elabora un plan de actuaciones dirigidas a resolver las incidencias en cualquiera de estos aspectos según un índice de prioridad en el que se prima la seguridad.

Todo ello, de forma contemporánea, con el mantenimiento y defensa de los valores patrimoniales históricos del inmueble.



Estado actual mercado san Miguel

## 4. ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

### 4.1 ENTIDAD PROMOTORA

El presente PE se redacta por encargo de la sociedad ALEDA INVESTMENTS S.L. con CIF B-87793378 y domicilio fiscal Plaza de Marqués de Salamanca nº 3-4 planta 2ª (28006) de Madrid.

Se aporta documento denominado **BLOQUE I. ANEXO VI. AUTORIZACION** en el que se aporta la Autorización del Propietario del edificio para la gestión del Plan Especial redactado.

Asimismo, se aporta documento denominado **BLOQUE I. ANEXO V.2. ACREDITACION PROMOTORA**, en el que constan las escrituras de constitución de la empresa promotora, las escrituras de cambio de domicilio social de la empresa, así como la escritura de absorción de la empresa Gastrónomo de San Miguel (y de otras) por parte de ALEDA INVESTMENTS S.L.

### 4.2 DATOS DEL REPRESENTANTE

En representación de ALEDA INVESTMENTS S.L. actúa D. Jose Israel [REDACTED] con DNI [REDACTED] domicilio a efecto de notificaciones en [REDACTED] de Madrid.

Se adjunta en **BLOQUE I. ANEXO VII. ACREDITACION DEL TÉCNICO**, autorización del representante de la sociedad al técnico redactor como autorizado para la redacción del Plan Especial y para la gestión de su tramitación.

### 4.3 DOMICILIO A EFECTOS DE COMUNICACIONES

Se fija como domicilio a efectos de comunicaciones el correspondiente al de la sociedad ALEDA INVESTMENTS S.L, sito en Plaza de Marqués de Salamanca nº 3-4 planta 2ª (28006) de Madrid.

La persona de contacto para cuestiones técnicas es el Arquitecto redactor del Proyecto, D. Higinio Arcos Trancho.  
Teléfono nº. [REDACTED]  
E mail: [REDACTED]

### 4.4 RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y AFECTADOS POR EL PE

La sociedad ALEDA INVESTMENTS S.L es titular en las 61 unidades registrales que componen la unidad del inmueble objeto de la intervención que se propone. (En una de las unidades registrales figura la sociedad GASTRONOMO DE SAN MIGUEL, que fue absorbida por ALEDA INVESTMENTS según escritura aportada en el anexo V.1.)

Se aporta documento denominado **BLOQUE I. ANEXO V.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**, en el que se aportan las direcciones de los titulares registrales de la propiedad, así como listado de los arrendatarios actuales de los espacios interiores del edificio en el que constan sus datos de contacto.

Asimismo, en el listado aportado se ha señalado la superficie que consta en cada uno de los documentos registrales. La superficie registral no suma la totalidad de superficie construida del inmueble dado que sólo consta la del espacio ocupado por el operador inicial en la estructura inicial de puestos y cámaras original del edificio (sin tener en cuenta los espacios de circulación comunes). En cambio, se ha comprobado que las 61 notas registrales suman el 100% de la totalidad del coeficiente de la propiedad (Exactamente el 100.03404 % debido a los errores acumulados en los decimales)

En virtud de lo anterior, se tiene por comprobado que ALEDA INVESTMENTS S.L. es titular en las 61 notas simples que constan registralmente para la finca estudiada y que son esas 61 notas registrales las que suman la totalidad de la Propiedad.

Así, en el documento de “Autorización para la tramitación del plan especial” (**BLOQUE I. ANEXO VI. AUTORIZACION**) la empresa ALEDA INVESTMENTS S.L. indica que

*ALEDA INVESTMENTS S.L. es propietaria de la totalidad del Mercado de San Miguel, habiendo ejecutado las obras de reforma del mismo antes de su reapertura en el año 2009 y hecho frente a todos los gastos e impuestos derivados de dicha propiedad.*

*AELDA INVESTMENTS es titular registral del 100% de 48 de las 61 fincas registrales correspondiente a los puestos y formalmente del 82,616% de las restantes 13, si bien actualmente se están llevando a cabo las actuaciones necesarias para regularizar dicha situación registral y proceder a la inscripción de su propiedad sobre el restante 17,384% que figura inscrito a nombre de varios titulares, casi todos ellos fallecidos hace años, en virtud de asientos que tienen una antigüedad de más de 70 años (puesto que datan de 1951).*

*No habiendo sido contradicho ni objeto de reclamación de ningún tipo la propiedad, uso y explotación de las fincas respecto de las cuales se está regularizando la titulación registral. Por lo que no existen otros propietarios en el Mercado de San Miguel.*

Por último, hay que indicar que, al tratarse de un edificio exento, no existen propietarios colindantes que se vean afectados por el instrumento de control desarrollado en el presente documento.

#### 4.5 MORADORES DEL EDIFICIO

En el interior del inmueble existen 37 espacios de venta disponibles en arrendamiento de los cuales, la totalidad de estos, se encuentran ocupados en la actualidad. Ninguno de los arrendatarios es propietario de todo o parte del edificio o de la parcela objeto de la actuación

Los contratos de arrendamiento suscritos facultan al arrendador, Aleda Investments S.L. para ejecutar obras de mejora en los siguientes términos:

##### **OBRAS Y ACTUACIONES DEL ARRENDADOR**

*El Arrendatario consiente los actos que a continuación se enumeran:*

- *Modificación de las acometidas, sustitución de los contadores o de las instalaciones interiores que pudieran ser exigidas por las compañías suministradoras.*

- *Instalación, mantenimiento, utilización reparación, reemplazo de tuberías, conducciones, cables e hilos correspondientes al conjunto del Mercado, incluso si atraviesan el Local Arrendado.*
- *Modificaciones, reducciones, ampliaciones, y todo tipo de obras de mejora en el Mercado.*
- *Adaptación de los locales a las modificaciones que puedan sufrir las zonas comunes.*
- *Alteración de la configuración y de las instalaciones generales del Centro Comercial, así como del mix comercial del mismo."*

Por tanto, la totalidad de actuaciones que debieran ser ejecutadas una vez fuera obtenida la licencia urbanística habilitante, estarían aceptadas de forma inherente por los inquilinos de los espacios arrendados, en aplicación del contenido de los contratos firmados.

#### 4.6 CERTIFICADO COLEGIAL DEL TÉCNICO REDACTOR

Redacta el presente documento D. Higinio Arcos Tranco, colegiado nº 15.230 (COAM), con domicilio para notificaciones en la [REDACTED] Madrid, actuando por cuenta propia por encargo de la sociedad ALEDA INVESTMENTS S.L.

Se adjunta Certificado COAM de identidad y habilitación profesional en el apartado **ANEXO VII. ACREDITACIÓN DEL TÉCNICO.**

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

### 5.1 NOTA SIMPLE

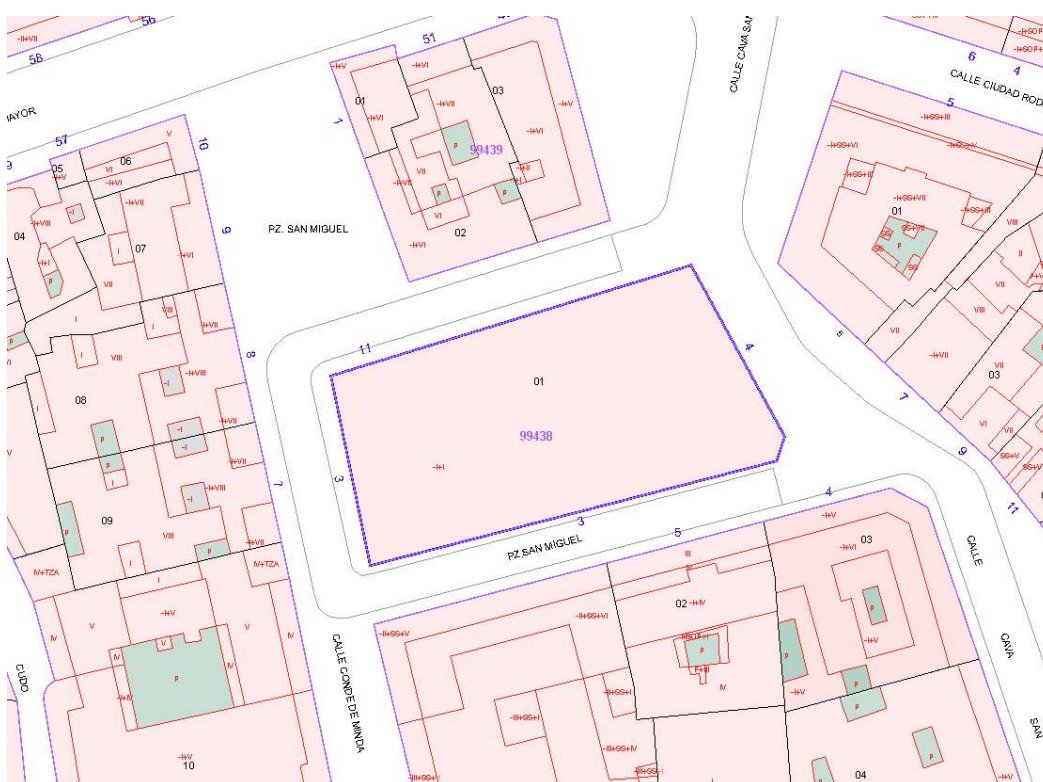
Desde el punto de vista registral el Mercado se corresponde con la finca matriz número 2.007 inscrita en el folio 101, del tomo 273 en el actual registro nº4 de Madrid, constando los Estatutos de la Comunidad en su inscripción 38ª.

En el año 1951, año en el que se creó la Comunidad de Propietarios del Mercado, se asignaron los números 6.570 y siguientes, a las unidades correspondientes a los puestos y sus anexos según consta en las notas simples que se aportan en el documento **BLOQUE I. ANEXO V. 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**.

### 5.2 REFERENCIA CATASTRAL

Desde el punto de vista catastral la parcela es la numerada como 9943801VK3794D.

En la actualidad la estructura catastral del inmueble está siendo objeto de estudio para su coordinación con la realidad registral explicada en el apartado anterior.



Cartografía Mercado de San Miguel. Imagen del Catastro.

La parcela sobre la que se ubica el inmueble tiene una superficie aproximada de 1.205,98m<sup>2</sup> según el proyecto con licencia y nº de expediente 711/2008/26258.

A continuación, se muestra una tabla de superficies del Estado Actual según proyecto de licencia y nº de expediente 711/2008/26258.



139



madrid

COTEJADO DATE PROYECTO

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS  
COORDINACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE URBANISMO  
C/ Guatemala 13- 28016 Madrid

**LICENCIA URBANÍSTICA**

EL GASTRODOMO DE SAN MIGUEL S.L.  
PLAZA ORIENTE 3  
28013 MADRID

**3.1.4.4.3 Reestructuración Parcial****42630200 DZP2 SECCION ORDENACION**

Fecha: 12/02/2007 Número de expediente: 711/2006/18501 Páginas: 1/4

PLAZA DE SAN MIGUEL, 11

**DATOS GENERALES DE LA LICENCIA**

OBJETOS DE LA LICENCIA (principal / secundario)	3.1.4.4.3 Rehabilitación con Reestruct. Parcial
ACTIVIDAD / USO / CLASE / CATEGORÍA / TIPO	5.3 Actividades no sometidas a evaluación ambiental
DISTRITO	01 - CENTRO
BARRIO	1 - PALACIO
ÁMBITO URBANÍSTICO	NZ.01-5º - ZONA 1 GRADO 5º
PRESUPUESTO	1802.40
POTENCIA ELÉCTRICA NOMINAL	40,39 CV
SUPERFICIE PARCELA	1205.98
SUPERFICIE AFECTADA POR LAS OBRAS (en obras en la edificación)	1746.58

**PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN****ALTAS**

EDIFICIO	Nº:1	Nº DE PORTALES 1
DESCRIPCIÓN	MERCADO DE SAN MIGUEL	
TIPOLOGÍA	A-AISLADO O EN BLOQUE ABIERTO	

PORTAL	Nº1	DIRECCIÓN	PLAZA SAN MIGUEL 11
Planta	Altura	Uso - Descripción	Nº unidades
S1	3.68	TCGI-Grandes Superficies Comerciales Tipo I	540.60
PB	4.92	TCGI-Grandes Superficies Comerciales Tipo I	1205.98

TOTAL PORTAL				Nº unidades	
Usos				Nº unidades	
TCGI-Grandes Superficies Comerciales Tipo I				Nº unidades	
Nº Plantas	S. Construida	S. Computa.	S. No Computa.	Nº unidades	
S.R.	1	S.R.	1205.98	S.R.	1198.48
B.R.	1	B.R.	540.60	B.R.	488.17
Total	2	Total	1746.58	Total	1686.65

RESUMEN DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN				
	Superficie construida (m²)	Superficie computable (m²)	Superficie no computable (m²)	
Sobre rasante	1205.98	1198.48	7.50	
Bajo rasante	540.60	488.17	52.43	
Total	1746.58	1686.65	59.93	
T. viviendas	T. garajes dotacionales	T. locales industriales	T. locales terciarios	T. locales dotacionales

P\_03120-018



madrid

COTILLADO ESTE DOCUMENTO

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO,  
VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS  
COORDINACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE URBANISMO  
C/ Guatemala 13- 28016 Madrid

### LICENCIA URBANÍSTICA

EL GASTRODOMO DE SAN MIGUEL S.L.  
PLAZA ORIENTE 3  
28013 MADRID

3.1.4.4.3 Reestructuración Parcial

42630200 DZP2 SECCION ORDENACION

Fecha: 12/02/2007 Número de expediente: 711/2006/18501 Páginas: 2/4

PLAZA DE SAN MIGUEL, 11

DETALLE DE SUPERFICIE NO COMPUTABLE							
Garajes, rampas, carga y descarga	Tendederos Miradores Balcones	Soportales	Instalaciones generales/Centros transfor./Patinillos	Huecos aparatos elevadores	Trasteros	Zonas comunitarias	Otros
0.00	0.00	0.00	52.43	7.50	0.00	0.00	0.00
Total superficie no computable		59.93					

### OTROS DATOS

VALLAS/ANDAMIOS/CASETAS					
	Saliente (m)	Longitud (m)	Duración (meses)	Altura (m)	Situación
Vallas	1.00	144.00	4.00	3.00	PLAZA SAN MIGUEL 11

### DESCRIPCIÓN DE LA LICENCIA

La presente licencia autoriza las obras de reestructuración parcial y acondicionamiento de un edificio aislado existente, destinado a uso terciario en su categoría de gran superficie comercial alimentaria, este uso de terciario comercial implantado en planta baja y sótano ya se encuentra autorizado con anterioridad no incrementándose la superficie del mismo, el edificio posee protección singular y se encuentra calificado como monumento, las obras autorizadas no suponen incremento de la edificabilidad y afectan a los siguientes espacios y características:

- Se autoriza la reordenación de los puestos de venta en el interior de las manzanas de la edificación.
- Se restaurarán los entresijos existentes sobre las manzanas de puestos de venta, suprimiendo el almacenamiento y otras actuaciones inadecuadas.
- Se sustituyen las carpinterías de entrada de la fachada norte, dotándolas de nuevas puertas de acceso correderas automáticas, serán de vidrio sin cerco de carpintería en su conjunto y totalmente a hueso.
- Se modifica la fachada sur recuperando un último hueco en sustitución del acceso existente, en el acceso central de dicha fachada sur se implanta una nueva plataforma elevadora de carga interior que dará servicio a las dos plantas existentes.
- Se acondicionan y redistribuyen todos los espacios bajo rasante destinados a almacenamientos y vestuarios en una parte de la planta, y los aseos en otra parte de la planta sótano.
- Se reestructuran puntualmente la ubicación y forma de las escaleras de acceso a la planta sótano, dando acceso para minusválidos a través de plataforma elevadora.
- Se dota de nuevas instalaciones como cuartos de contadores de electricidad, cuartos de limpieza, cuarto de control y seguridad, cuarto de basuras, etc...
- Se dota de nuevas medidas de protección contra incendios.
- Se recupera el cerramiento original del edificio, así como se colocan suelos que cumplan condiciones de accesibilidad para gente con deficiencia visual.
- Se suprimen los elementos inadecuados adaptados a los puestos de venta, unificando la creación de mostradores y la imagen original de las manzanas de venta, se colocaran luminarias adecuadas.

P\_0133-002



## 6. REGULACIÓN URBANÍSTICA

### 6.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en adelante PGOUM, el edificio se encuentra dentro del ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II y la norma de aplicación según su implantación es la **Norma Zona 1, grado 5º**.

**FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS**

Este documento no sustituye a la Cédula Urbanística contemplada en la Ley del Suelo ni que únicamente reúne, a efectos informativos y sin carácter vinculante, las disposiciones que sobre la finca de referencia establece el nuevo P.G.O.U.M., obtenidas de la documentación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 17 de diciembre de 1996. Son obligatorias las condiciones específicas de planeamiento y las especiales de catalogación, conforme a lo regulado en los artículos 4.3.3. y 4.3.18 de las normas Urbanísticas.

**IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA**

Nombre: Mercado de San Miguel      Nº de Catálogo: 07088  
Dirección Principal: PLAZA SAN MIGUEL SN      Nº de Manzana: 0101060

Escala 1:2000

Hoja Plan General: 073/2 (539/4-5/2)      Hoja-Cuarto Plano Parcelario: 75C

**CONDICIONES DE CATALOGACIÓN**

Catalogación: Singular  
Protecciones en otros Catálogos:      Conjunto Homogéneo: Cerca y Arrabal de Felipe II

Establecimientos comerciales:      Elementos singulares:      Parques y Jardines:

**CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN**

Los datos que se facilitan a continuación han sido obtenidos mediante procesos automatizados de cálculo sobre la base del Parcelario Municipal, por lo que pueden contener errores con respecto a la superficie real de las propiedades u otros datos análogos.

**NORMATIVA**

Normativa: NZ 1 Grado 5º      Superficie Estimada de la Parcela: 1.201,37 m²  
Nivel: -      Área de reparto: Parcela que constituye un Área de Reparto en sí misma  
Aprovechamiento Tipo: -      Uso y Tipología Característica: Equipamiento Privado  
Constante de Asunción de Cargas: -

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

Coficiente Z: -  
Coficiente C: -  
Ocupación Máxima: -

**APROVECHAMIENTOS**

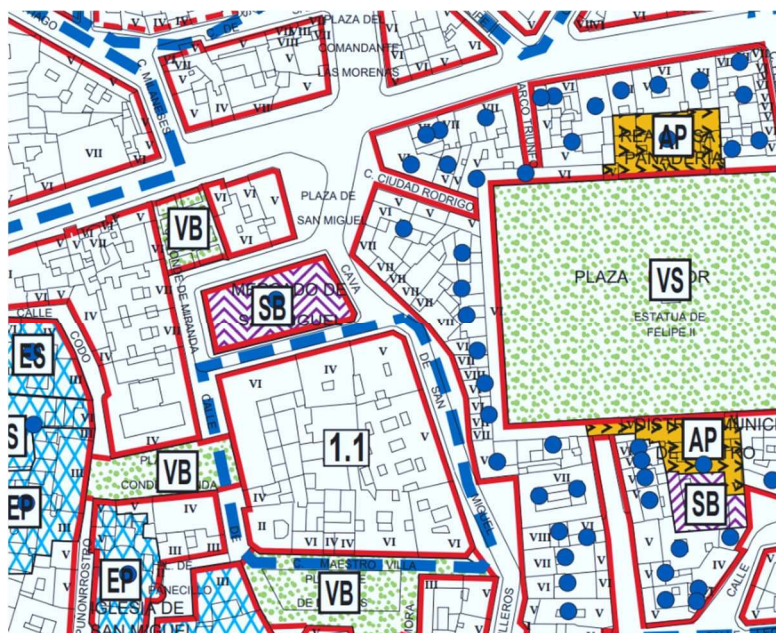
	Total	Coficiente
Aprovechamiento real. Superficie útil. Edificable	-	-
Aprovechamiento Patrimonializable	-	-

Observaciones

Parcela sujeta a condiciones de Ordenación dadas por la Norma Zona 1 Grado 5º. Consultar las R.N.U.U., Arts. 4.3.20, 8.1.7 y concordancias.

La materialización del aprovechamiento en parcelas con Protección Singular queda condicionada a lo dispuesto en el Cap. 4º de las R.N.U.U.

Según el PGOUM la parcela está calificada como **Dotacional Servicios públicos, singular básico**.



## 6.2 CATALOGACIÓN

Tal y como se ha expuesto en párrafos anteriores el Mercado de San Miguel se encuentra ubicado dentro del Centro Histórico y Cerca del Arrabal de Felipe II donde existen numerosos inmuebles catalogados, protegidos o de categoría Monumento.

En este caso el Mercado de San Miguel está catalogado como singular y está incluido en el catálogo del planeamiento vigente con el número 07088 y Nivel 1 de protección, Singular.



Catálogo elementos protegidos (Imagen extraída del Geoportal – Visor urbanístico del Ayuntamiento de Madrid)

### 6.3 NORMATIVA DE APLICACIÓN

El marco normativo bajo el que se desarrolla el presente PE es el Plan General de Ordenación urbana de Madrid de 1997, PGOUM, en particular la Modificación de Normas Urbanísticas (MPG 00/343) aprobada definitivamente el 8 de noviembre de 2023 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de noviembre de 2023.

Tal y como ha sido indicado en los apartados iniciales del presente documento

2. Edificios con nivel 1 grado integral: Se establece con carácter general el límite de intervención III a): Reestructuración puntual.
3. En ambos grados, excepcionalmente y mediante plan especial, se podrán autorizar obras que excedan estos límites hasta el límite de intervención III b) de Reestructuración Parcial, en los supuestos descritos en el artículo 4.3.14 bis, pero sin afectar a los elementos especialmente protegidos a los que el plano de análisis o la ficha de catálogo del edificio asigne límite de intervención I, que deberán mantenerse.
4. En ambos grados del nivel 1 se podrán autorizar obras de ampliación, salvo que la ficha de catálogo del edificio no lo permita, mediante plan especial y con las siguientes condiciones y limitaciones:
  - a) El plan especial deberá acreditar la compatibilidad de las obras de ampliación con la conservación de las características que determinan la protección del edificio y la de los elementos con límite de intervención más restrictivo al general señalados en su plano de análisis o ficha de catálogo.
  - b) En edificios sobre parcelas no calificadas como dotacionales:
    - i) Para los edificios regulados por Norma Zonal 1 grado 5, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%).
    - ii) Para los edificios regulados por otros grados de la Norma Zonal 1, u otras normas zonales, la superficie edificada resultante de la actuación no sobrepasará la existente incrementada en un diez por ciento (10%), ni la edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.
  - c) En edificios sobre parcelas calificadas como dotacionales, la superficie edificada resultante de la actuación podrá alcanzar el mayor de estos dos valores:
    - i) La superficie edificada existente, incrementada en un diez por ciento (10%), y hasta un veinte por ciento (20%) en caso de parcela dotacional pública.
    - ii) La edificabilidad asignada a la parcela por Normativa.

Sin embargo, el artículo 4.3.12\_4.de las NNUU indica que *“en ningún caso se permitirán ampliaciones de plantas inferiores a la baja bajo las zonas edificadas para edificios con protección en grado singular.”*

La imposibilidad de hacer uso de lo dispuesto en el Artículo 4.3.12\_3 y 4.3.12\_c.i es objeto de valoración por parte de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, cuyo resultado se publica en fecha 2 de agosto de 2024 en el BOCM.

En dicho acuerdo (Tema 368) se establece que

*“En los edificios catalogados con el nivel 1, grado singular, se aplicará con carácter preferente el régimen particularizado para las obras de ampliación contenido en el apartado 3 del artículo 4.3.11 de las NNUU del PG97 requiriendo la tramitación de un Plan Especial que regule la ubicación del incremento de la edificabilidad computable y no computable.*

*Mediante este Plan Especial se podrá incluir en la ficha de condiciones específicas del edificio, la posibilidad de ubicar el incremento de edificabilidad permitido por las NNUU bajo rasante de la edificación protegida.*

*Para ello, el Plan Especial valorará, con el objetivo de la máxima protección del Patrimonio, que el incremento de edificabilidad no pueda o no sea recomendable ubicarse en los espacios libres de edificación de la parcela, que las obras de ampliación no alteren la lógica constructiva del edificio y, en su caso, la posibilidad de que en fase de licencia se requiera garantía para responder por el doble del valor de reposición del edificio donde se actúe.*

*El Plan Especial incluirá la propuesta de Ficha de condiciones específicas del edificio que reflejará el régimen de obras que será compatible con su catalogación y que deberá ser dictaminado de forma favorable por las Comisiones competentes en materia de Protección del Patrimonio".*

El Plan Especial tiene como función, según el Art. 50 1.d de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico, artístico, cultura, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.”*

Los objetivos generales que la sociedad promotora de la actuación pretende conseguir con las obras que se están planteando en el presente documento son los siguientes:

1. Preservar el edificio, y los valores patrimoniales que le son intrínsecos, en las mejores condiciones de ornato, seguridad y salubridad.
2. Realizar las inversiones extraordinarias necesarias para conseguir el objetivo anterior.



## 6.4 BASE NORMATIVA PARA LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Los artículos 6.5.3 y 6.5.4 de las NNUU del PGOUM, regulan las condiciones de edificabilidad, explicando las condiciones para que la superficie compute o no en términos de edificabilidad.

Los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de realizar el cómputo de edificabilidad de la propuesta tentativa elaborada han sido los recogidos en el PGOU .

### **Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)<sup>280</sup>**

La superficie edificada por planta es el resultado de excluir de la superficie construida por planta definida en el artículo anterior, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento como son los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), uniformemente repartida.
- b) Los entresijos y los patios de parcela cubiertos, conforme a lo previsto en el artículo 6.7.21.
- c) Los espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.

<sup>277</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

<sup>278</sup> Artículo modificado por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

<sup>279</sup> Artículo añadido por la MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).

<sup>280</sup> Artículo modificado por:

- MPG 00/343 (aprobación definitiva 08.11.2023 BOCM 27.11.2023).
- MPG 00/341 (aprobación definitiva 07.06.2016 – 29.08.2016 BOCM 15.06.2016 y 11.10.2016).

- f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, infraestructuras de telecomunicaciones, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura, debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

No se consideran instalaciones al servicio del edificio, y consiguientemente no se excluyen del cómputo de la superficie edificada, aquellas intrínsecas del funcionamiento de la actividad concreta, como cuartos de máquinas de cámaras frigoríficas, cuartos de compresores y similares.

- g) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan dotación al servicio de los usos del edificio, así como los accesos a los mismos.
- h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.

- i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.
  - j) Los huecos de aparatos elevadores. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50%) del cerramiento que lo delimita.
- 
- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando éstas sean preceptivas.
  - w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.
  - x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficinas de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
  - y) Los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que, según los apartados anteriores, se excluyan del cómputo de la superficie edificada.

A los efectos de validar la viabilidad urbanística de la ampliación, propuesta cumpliendo con los parámetros establecidos por la normativa del Plan General, se formuló una Consulta Urbanística Especial a los Servicios de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid, la cual se emitió favorable en el mes de mayo de 2022 con Nº Expte: 135-2021-00570. ***Se adjunta en ANEXO III el informe Favorable de la CUE solicitada.***

Dicha autorización resulta valida en los aspectos normativos no modificados en la nueva redacción de las Normas Urbanísticas aprobadas en noviembre de 2023.

## 7. DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ADMINISTRATIVOS

### 7.1 SITUACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

Desde el punto de vista administrativo la situación actual del inmueble es el resultado de las actuaciones llevadas a cabo en el mismo y de los procedimientos urbanísticos gestionados para autorizarlas.

Previo a la redacción del presente documento se han consultado:

- Los archivos físicos y electrónicos propiedad del Promotor de la actuación y Propietario del Edificio.
- El archivo General de la Villa del Ayuntamiento de Madrid
- Testimonios, del Área de Gobierno de Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de Madrid.

La relación de expedientes urbanísticos relevantes a efectos del estado actual del inmueble son los que constan en la siguiente relación

EXPEDIENTE	FECHA	INFORMES
528/85/40689	13 MARZO 1986	Notificación concesión de Licencia de obras
520/85/23795	8 ABRIL 1986	Notificación concesión de Licencia de obras
831/91	7 ENERO 1992	CPPHAN y CLPH. Acta 39/91
	15 MARZO 1993	Sección de Arqueología
711/2006/18501	6 OCTUBRE 2006	CPPHAN y CLPH. Acta 32/2006
	1 DICIEMBRE 2006	CPPHAN y CLPH. Acta 40/2006
	12 FEBRERO 2007	Notificación concesión de Licencia urbanística
	12 FEBRERO 2007	Licencia urbanística
	6 JULIO 2007	Primer informe sobre estado de las obras en el Mercado de San Miguel
	26 JULIO 2007	Segundo informe sobre estado de las obras en el Mercado de San Miguel
	14 SEPTIEMBRE 2007	Tercer informe sobre estado de las obras en el Mercado de San Miguel
	19 OCTUBRE 2007	Informe sobre situación de la estructura
	21 AGOSTO 2009	Notificación licencias
	21 MARZO 2012	Expediente Licencias Urbanísticas
711/2007/16072	24 JULIO 2007	Expediente Denuncias
711/2008/26258	23 ENERO 2009	CPPHAN y CLPH. Acta 3/2009
	23 ENERO 2009	CPPHAN y CLPH. Acta 3-BIS/2009
	12 MARZO 2009	Licencia urbanística
	16 MARZO 2009	Notificación concesión de Licencia urbanística
	21 AGOSTO 2009	Rectificación Licencia
	3 MAYO 2010	Expediente Licencias Urbanísticas

	26 MAYO 2010	Propuesta de resolución corrección error material o de hecho
711/2009/09651	28 ABRIL 2009	Acta de disconformidad para licencia de ocupación y funcionamiento
	12 MAYO 2009	Licencia ocupación y funcionamiento
	5 FEBRERO 2010	Rectificación licencia de ocupación y funcionamiento
	17 ENERO 2011	Expediente Licencias Urbanísticas
	7 FEBRERO 2011	Propuesta resolución rectificación error material de licencia ocupación y funcionamiento
711/2009/20915	15 MARZO 2012	Expediente de Recursos
711/2009/20922	23 MARZO 2012	Expediente de Recursos
500/2017/14375	17 NOVIEMBRE 2017	CPPHAN y CLPH. Acta 38/2017
	14 DICIEMBRE 2017	Certificado de conformidad Licencia urbanística
	14 DICIEMBRE 2017	Solicitud de licencia de actividades
	27 FEBRERO 2018	Licencia urbanística
	6 ABRIL 2018	Notificación concesión de Licencia urbanística
500/2018/08159	8 JUNIO 2018	CPPHAN y CLPH. Acta 19/2018
	18 JULIO 2018	Certificado de conformidad Licencia urbanística
	16 AGOSTO 2018	Notificación concesión de Licencia urbanística
	16 AGOSTO 2018	Licencia urbanística
135-2021-00570	05 MAYO 2022	Informe favorable Consulta Urbanística Especial
350 2023 16909	2 JUNIO 2023	Certificado de Conformidad
	26 JUNIO 2023	Licencia urbanística
350 2023 35369	24 NOVIEMBRE 2023	Certificado de Conformidad
	10 ENERO 2024	Licencia Urbanística
350 2024 09182	7 JUNIO 2024	Licencia Urbanística

En **ANEXO I: ANTECEDENTES**, se aportan copia de los informes y documentos administrativos que constan en la relación, recogidos en las dependencias municipales consultadas.

## 7.2 SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DEL INMUEBLE

La licencia de primera ocupación y funcionamiento fechada en el 12/05/2009, correspondiente a los expedientes 711/2006/18501 y 711/2008/26258 es la que consolida los valores de superficie edificada computable y no computable en el edificio.

En **ANEXO I: ANTECEDENTES**, se aportan copia de las licencias referidas.



## 8. CONTENIDO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL

### 8.1 MODELO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

#### Estructura Viaria

La propuesta no contempla la modificación y/o alteración de la estructura viaria ni de los accesos al Mercado.

#### Afecciones

La propuesta no contempla afecciones.

### 8.2 JUSTIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PROPUESTA

En la tabla que se muestra a continuación se puede ver, teniendo en cuenta el PGOUM y el EXP. 711/2008/26258, las modificaciones que pretende la propuesta.

CONDICIONES	PGOUM 1997	EXP. 711/2008/26258	PLAN ESPECIAL
<b>USO DEL SUELO Y TIPOLOGÍA</b>	Urbano servicios públicos norma zonal 1	Urbano servicios públicos norma zonal 1	No se modifica
<b>NORMATIVA</b>	Norma Zonal 1 Grado 5ª	Norma Zonal 1 Grado 5ª	No se modifica
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1.686,65 m <sup>2</sup>	1.686,65 m <sup>2</sup>	1.855.31 m <sup>2</sup> Aumento del 10% sobre la edificabilidad consolidada
<b>OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	1.205,98 m <sup>2</sup>	1.205,98 m <sup>2</sup>	No se modifica.
<b>PROTECCIÓN</b>	Singular	Singular	No se modifica.
<b>USO DEL EDIFICIO</b>	Dotacional de servicios públicos abastecimiento alimentario básico.	Dotacional de servicios públicos abastecimiento alimentario básico.	No se modifica.

El actual plan especial no pretende modificar el grado de Catalogación de ningún elemento protegido, por lo que no se considera de aplicación la memoria justificativa, Estudio de valores a preservar existentes ni documentos que justifiquen el cambio de catalogación

Se hace referencia al expediente 711/2008/26258 ya que es el expediente de referencia con las superficies edificables legalizadas consolidadas que se han tenido en cuenta para la redacción del PE.

### 8.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La propuesta pretende que el Mercado de San Miguel pueda, mediante la ampliación de la planta de sótano, adaptarse a las necesidades y normativa sanitaria, de seguridad y de ámbito sectorial que se han ido implementando en los últimos años, así como resolver las patologías estructurales observadas con motivo de los estudios especializados llevados a cabo con motivo de la redacción del PE.

La propuesta desde el punto de vista urbanístico propone la autorización de la ampliación de la superficie de la planta de sótano con los siguientes objetivos particulares:

1. Actualización y remozado de las instalaciones.
2. Modificación del sistema de refrigeración del Mercado
3. Mejora de la eficiencia energética del edificio
4. Mejora de la seguridad contra incendios
5. Garantizar la accesibilidad
6. Dimensionado adecuado de las instalaciones higiénicas
7. Dimensionado adecuado de los cuartos de gestión de residuos
8. Mejora sanitaria de los procesos de limpio y sucio del Mercado
9. Mejora de las condiciones sanitarias de los alimentos

Asimismo, se propone como objetivo.

1. Resolución de las patologías estructurales observadas que no hubieran podido ser resueltas previamente y las que sean observadas durante el estudio del edificio

#### 8.4 AUMENTO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA

La acumulación de instalaciones y soluciones que se han ido dando en los pasados años no dan respuesta a las necesidades del inmueble y no pueden resolverse adecuadamente sin el crecimiento de la superficie construida.

La necesidad de materializar las distintas necesidades técnicas y normativas ha provocado un efecto indeseable en una pieza de la arquitectura única en la ciudad, en forma de una ocupación inadecuada de los niveles de entreplanta y altillos disponibles.

El espacio limitado de la planta de sótano impide que el edificio pueda dar respuesta a todos los requerimientos de salubridad y el traslado de los elementos que invaden entreplanta y altillos hacia este nivel.

La reversión de esa situación, sin interferir con la planta baja, entreplanta y planta de cubierta del edificio, y la oportunidad que ofrece la ocupación tan solo parcial de la parcela de la planta de sótano, son las ideas generatrices en torno a las cuales se ha desarrollado la propuesta que se presenta.

La propuesta por lo tanto lo que propone es aprovechar la oportunidad que ofrece el PGOU de Madrid de aumentar la superficie edificada, para encontrar los espacios que permitan eliminar las invasiones de los espacios de entreplanta y altillos y resolver el resto de las incidencias de seguridad, sanitarias y de ámbito social que se han ido acumulando en los últimos años

La intervención realizada en el año 2008 en la que fue necesario ejecutar una losa de hormigón en la planta baja para realizar una consolidación de los elementos estructurales que se encontraron en un deficiente estado de conservación durante el transcurso de las obras, permitiría que la ejecución de la ampliación de la planta de sótano fuera realizada sin afectar a la planta baja o entreplantas, mediante excavación “en mina”, consolidando la cimentación actual mediante la utilización de micropilotes y consolidando el nivel actual de solera por debajo de la misma.

La estructura prevista, como la actual, sería metálica y no interferiría con la estructura preexistente.

Para poder llevar a cabo la propuesta anteriormente descrita se ha tenido en cuenta que la superficie máxima que, según el art. 4.3.12 del PGOUM, podría aumentarse sería de:

“...hasta un 10% de la superficie edificada ya existente, medida según los criterios de los artículos 6.5.3 y 6.5.4.”

En términos de edificabilidad, la superficie edificable considerada actual que se toma como punto de partida, es la que consta en el proyecto con licencia y nº de expediente 711/2008/26258.

Así, la superficie edificable total actual consolidada es de 1686.65 m<sup>2</sup> por lo que, si la propuesta es merecedora de la mejor consideración de los Servicios Técnicos Municipales, se podría aumentar en 168.66 m<sup>2</sup> la superficie edificable del sótano, hasta un total de 1.855.31 m<sup>2</sup>.

Véase la tabla de superficies que consta en la licencia 711/2006/18501 y posteriores

RESUMEN DEL CONJUNTO DE LA EDIFICACIÓN				
	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Superficie computable (m <sup>2</sup> )	Superficie no computable (m <sup>2</sup> )	
Sobre rasante	1205.98	1198.48	7.50	
Bajo rasante	540.60	488.17	52.43	
Total	1746.58	1686.65	59.93	
T. viviendas	T. garajes dotacionales	T. locales industriales	T. locales terciarios	T. locales dotacionales

Edificabilidad que consta en la licencia de reestructuración parcial e implantación de Instalaciones Generales del Mercado en el expediente inicial (711/2006/18501).

La propuesta tentativa, que queda reflejada en los planos que acompañan el presente documento, formula una ampliación de superficie del mercado, de entre las diferentes configuraciones posibles, que permite comprobar que se pueden llegar a cumplir los objetivos generales y particulares establecidos en el Plan Especial mediante una ampliación de la planta de sótano del edificio con aumento de la superficie edificable del edificio del 10% (1.855,31m<sup>2</sup>).

CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO ACTUAL			
PLANTA	USO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
Planta baja	Zona comercial	1.198,48 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
Altillo	Instalaciones	--	117,09 m <sup>2</sup>
Sótano	Almacenes y cámaras	488,17 m <sup>2</sup>	52,43 m <sup>2</sup>

CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA TENTATIVA			
PLANTA	USO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE NO EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
Planta baja	Zona comercial	1.198,48 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
Altillo	Instalaciones	117,09 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Sótano	Almacenes y cámaras	378,43 m <sup>2</sup>	189,96 m <sup>2</sup>

Los planos de la propuesta tentativa desarrollada , en los que se justifican las superficies expuestas, así como las decisiones técnicas y funcionales de la propuesta se pueden encontrar en la Documentación Gráfica del presente documento.

En el **ANEXO X: TABLA DE SUPERFICIES** se puede consultar los planos con las tablas de superficies correspondientes, al estado actual y a la propuesta tentativa desarrollada para una mejor comprensión.

En todo caso la propuesta que desarrolle el proyecto ejecutivo de licencia, que tomará como base la propuesta tentativa inicial y resolverá de forma detallada todos los aspectos y retos técnicos que habrá que afrontar, será sometida de nuevo a la consideración de las Comisiones de Patrimonio y podrá materializar una configuración de la planta de sótano diferente siempre que no se supere la superficie máxima edificable de 1.855,31m<sup>2</sup> solicitada y autorizada con la gestión del Plan Especial y disponga de las aprobaciones que corresponden.

## 8.5 MODIFICACIÓN INSTALACIONES

### 8.5.1 REUBICACIÓN DEL CUARTO GENERAL DE CONTADORES ELÉCTRICOS DE COMPAÑÍA Y CUADRO ELÉCTRICO GENERAL DE MANIOBRA DEL MERCADO TRASLADÁNDOLOS DE LA ENTREPLANTA A LA PLANTA DE SÓTANO

El cuarto general de contadores del edificio, al que debe de acceder exclusivamente personal de la compañía eléctrica y que acumula la totalidad de la potencia eléctrica instalada en el edificio, que normalmente está situado en un espacio con acceso directo desde la vía pública, ventilado desde el exterior y sectorizado, está actualmente situado en la entreplanta.

En cuanto a la sectorización del cuarto de contadores, la misma se encuentra rota debido al paso indiscriminado de instalaciones a través del cuarto de contadores y a que la estructura actual del edificio, sin la resistencia al fuego requerida por la normativa, está atravesando dicho espacio.

La situación actual del cuarto de contadores no cuenta con el espacio mínimo para su uso y mantenimiento, además; supone un riesgo difícilmente evaluable en el edificio. La oportunidad que proporcionaría una ampliación de la superficie de la planta de sótano como la propuesta permitiría la situación de dicho espacio en un ámbito dimensionado conforme a la norma de la compañía, en la planta de sótano, sin interferencias con la estructura de acero del mercado, ventilación natural hacia el exterior y fácil acceso a compañía en caso de incidencia técnica o incendio.

Las mismas consideraciones se pueden realizar para el cuadro eléctrico general de baja tensión del mercado, que se encuentra abriendo directamente a la entreplanta y, aunque protegido por puertas EI, se halla encerrado y sin ventilar. La actuación propone igualmente su traslado a planta de sótano a un recinto sectorizado.

### 8.5.2 TRASLADO DE CALDERA DE GAS GENERADORA DE AGUA CALIENTE DESDE LA ENTREPLANTA A UN ESPACIO ADECUADO, SECTORIZADO, VENTILADO Y LEGALIZABLE INDEPENDIENTE EN LA PLANTA DE SÓTANO.

En la actualidad el suelo radiante utilizado para calentar el espacio del mercado en invierno (recuérdese que el cerramiento perimetral de vidrio no es estanco y permite el paso del aire hacia el interior del mercado), y la instalación de agua caliente sanitaria, se surten del agua caliente producida por una caldera de gas situada en la entreplanta.

Si bien la potencia de la caldera podría considerarse inferior a la requerida por la normativa para considerar la necesidad de sectorizar el espacio en el que se encuentra situada, el riesgo introducido en la entreplanta no es fácilmente evaluable.

La oportunidad que proporcionaría una ampliación de la superficie de la planta de sótano como la propuesta permitiría la situación de dicho espacio en un ámbito adecuado en la planta de sótano, sin interferencias con la estructura de acero del mercado, sectorizado, disponiendo de ventilación natural hacia el exterior y de fácil acceso.

Tal y como se justifica en los planos de proyecto las dimensiones asignadas a este espacio son las mínimas necesarias para cumplir con la normativa.

### **8.5.3 REUBICACIÓN DE OTROS CUARTOS TÉCNICOS TRASLADÁNDOLOS DESDE LA ENTREPLANTA A LA PLANTA DE SÓTANO: CUARTO GENERAL CONTROL Y DE SEGURIDAD, CUARTO GENERAL DE INSTALACIÓN DE DOMÓTICA Y DATOS**

Existen otros cuartos técnicos que, sin suponer un riesgo de seguridad como los que pueden suponer los espacios ya mencionados, están ubicados actualmente en la entreplanta por falta en el mercado de una superficie más adecuada. Ello provoca no sólo la introducción de cargas en la entreplanta, sino también la ocupación de un espacio que inicialmente estaba libre. El traslado a la planta de sótano que propiciaría la ampliación propuesta permitiría liberar la entreplanta, retirar las cargas estáticas introducidas en la estructura del edificio y poder disponer de una lectura más adecuada del edificio en su estado original.

### **8.5.4 SISTEMA REFRIGERACIÓN MERCADO**

Existe la necesidad de encontrar una solución técnica para la refrigeración de los productos del mercado sin implantar maquinaria en cubierta, eliminando la totalidad de maquinaria de entreplanta, pasillos y altillos, que en la actualidad vierten aire caliente al interior del edificio. (Incorporación de tecnología de geotermia para minimizar al máximo la maquinaria que vierte aire caliente hacia el exterior).

Tal y como se ha explicado en diferentes apartados de la presente memoria, existe un problema en el mercado provocado por la imposibilidad de colocar las unidades exteriores de los sistemas de refrigeración de los puestos y cámaras de conservación en cubierta.

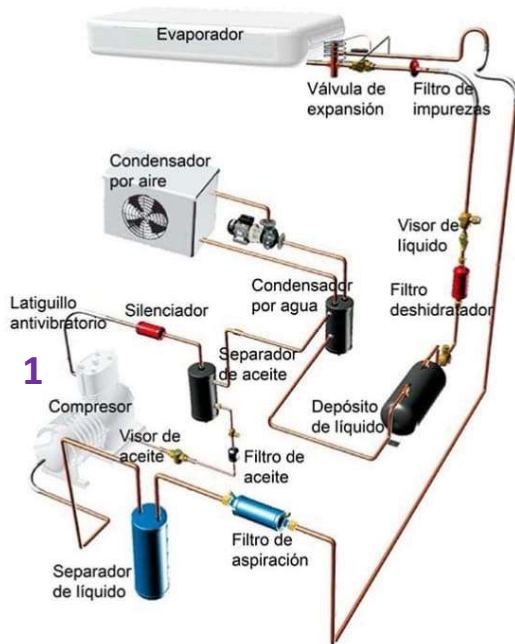
Todo sistema de conservación está basado en un equipo partido que dispone de una unidad interior (evaporador) colocada en el interior de la cámara, y de una unidad exterior (condensadora) que tiene que estar colocada al aire libre para disipar hacia el exterior el calor desprendido en el proceso de refrigeración.

Habitualmente las unidades exteriores se colocan en la cubierta de los edificios, alejadas de fachadas y edificios colindantes la distancia suficiente para cumplir con las normativas medioambientales. Véase el esquema básico de un sistema de refrigeración.

En la situación actual del mercado las unidades que idealmente tendrían que estar colocadas en cubierta, están colocadas en el interior del mercado introduciendo aire caliente en el mismo. Así en la planta de sótano en verano se llegan a alcanzar temperaturas de hasta 45º en los pasillos de distribución habiéndose producido desmayos de los trabajadores del mercado y condiciones insalubre para los alimentos que se conservan.

En la planta baja las unidades exteriores se encuentran desperdigadas por el interior del mercado en la entreplanta y altillos sobre los puestos vertiendo el aire hacia el interior provocando temperaturas en el recinto cerrado que superan por mucho las condiciones de confort,





2



3



1. Esquema frigorífico sencillo del proceso de refrigeración
2. Ejemplo de unidad exterior (condensadora) de una cámara de frío, como las existentes en el interior del mercado que tendría que ir colocada en un espacio abierto o en cubierta
3. Ejemplo de la unidad interior (evaporadora) de una cámara de frío, como las existentes en el mercado.

Para solucionar este problema crónico del mercado de una forma lo más eficaz y sostenible ambientalmente, se propone eliminar la más de 50 máquinas diseminadas por todo el edificio e implantar una instalación centralizada de refrigeración para las cámaras de conservación del sótano y de los puestos. Ello requiere la implantación de un cuarto de compresores que estaría convenientemente aislado y protegido en la planta de sótano y de la implantación de dos máquinas exteriores (condensadoras) que al no poder situarse en cubierta tendrían que ir situadas en sendos cuartos técnicos situados en las esquinas sureste y suroeste de la entreplanta en la fachada sur.

En la búsqueda de una solución para la entrada y salida de aire que altere en menor medida el edificio, que no cree un impacto visual negativo sobre el mismo y que expulse el aire, de manera que se cumpla la normativa medioambiental, mediante la disposición de rejillas. De este modo se cumple con la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (en adelante OCAS) de 4/2021, de 30 de marzo, cuya justificación se realiza en documento aparte.

Así, se prevé la implantación de dos salas para ubicar las unidades de condensación del sistema de refrigeración del mercado, en la posición este y oeste de la entreplanta del cuerpo sur del edificio.

Para la entrada del aire necesario requerido por los equipos de condensación, se prevén dos entradas de aire en los chaflanes este y oeste del edificio, mientras que para la salida de aire se prevén rejillas de tramex coplanares en el faldón interior de la cubierta del cuerpo sur.

A este respecto, se dispone de autorización por parte de la CPPHAN y de la CLPH según los dictámenes de las actas 6/2023 CLPH – 9/2023 CPPHAN, aportadas como anexo, cuyo extracto se copia a continuación.

Para el resto de las fachadas solo está prevista la reparación/restauración de las posibles afecciones que el paso del tiempo haya podido causar, desde los últimos trabajos realizados y autorizados sobre la envolvente del edificio.

Secretaría General Técnica  
Subdirección General de Coordinación Institucional  
Secretaría Jurídica de la CPPHAN



Acta: 9/2023

Sesión: 02.03.2023

### CERTIFICACIÓN

Se establece la siguiente **prescripción**:

- La solución concreta de las rejillas de impulsión y expulsión de aire se valorará en el trámite de licencia, pudiendo estudiarse la situación de las mismas en el faldón interior (de forma coplanar con éste), e integradas en el edificio y en la fachada.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como de los trámites que procedan conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Secretaría General Técnica  
Subdirección General de Coordinación Institucional  
Secretaría Jurídica de la CLPH



Acta: 6/2023

Sesión: 17.02.2023

### CERTIFICACIÓN

Se establecen las siguientes **prescripciones**:

- La solución concreta de las rejillas de impulsión y expulsión de aire se valorará en el trámite de licencia, pudiendo estudiarse la situación de las mismas en el faldón interior (de forma coplanar con éste), e integradas en el edificio y en la fachada.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial, así como de los trámites que procedan conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

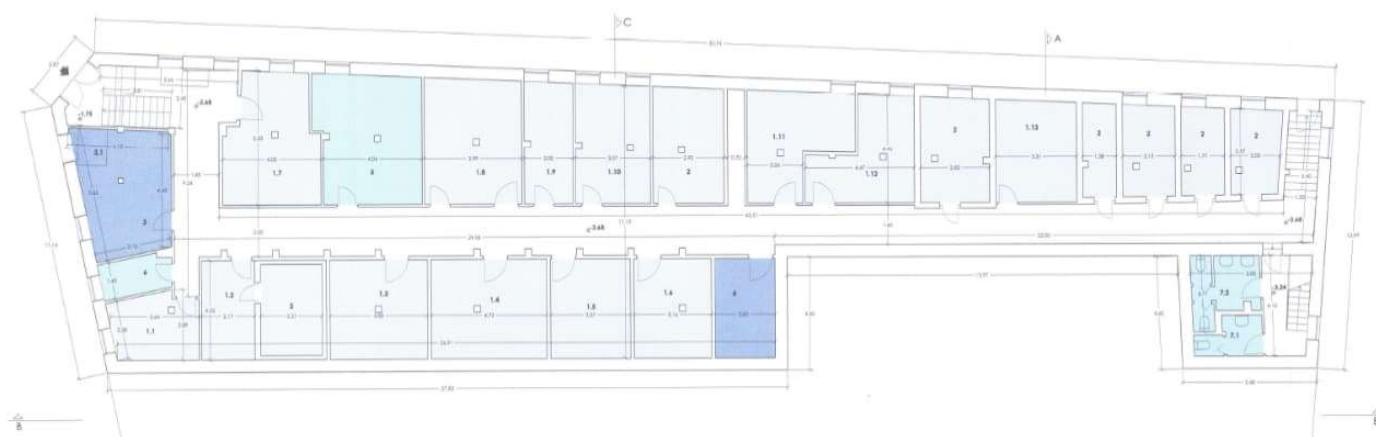
LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

### 8.5.5 MEJORA DE LA SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

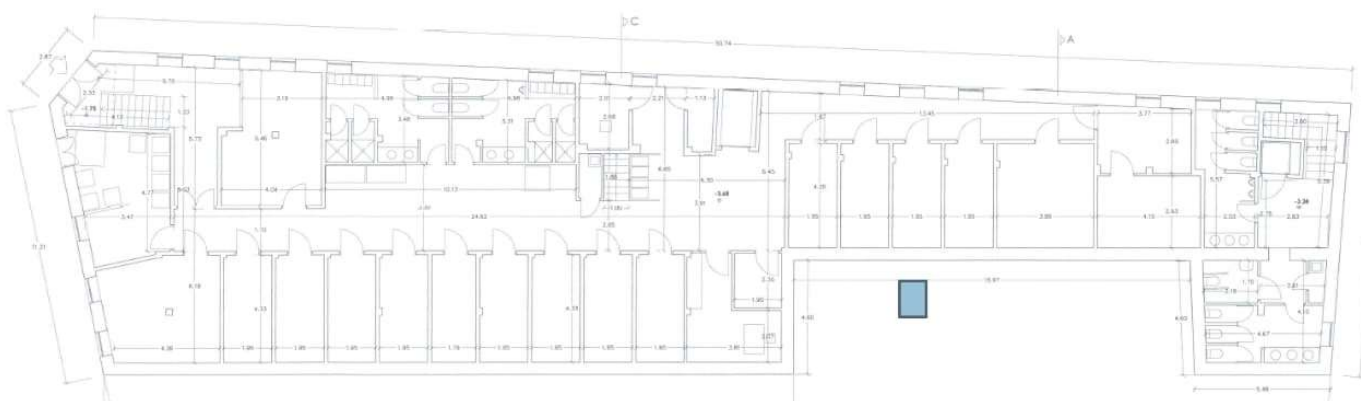
La seguridad contra incendios en la planta sótano se ve mejorada ya que se proporciona una segunda salida a dicha planta habilitando la conexión existente en el pasado entre las dos escaleras a través del principal pasillo distribuidor.

En la actualidad en la planta de sótano, en el espacio de almacenamiento, existe una única escalera de comunicación desde este nivel con la planta baja. En el pasado, según constan en el expediente de solicitud de licencia del año 2006 (711\_2006\_18501), existió una comunicación de los espacios de almacenamiento con la escalera de la esquina suroeste (esquina de calle Conde de Miranda).

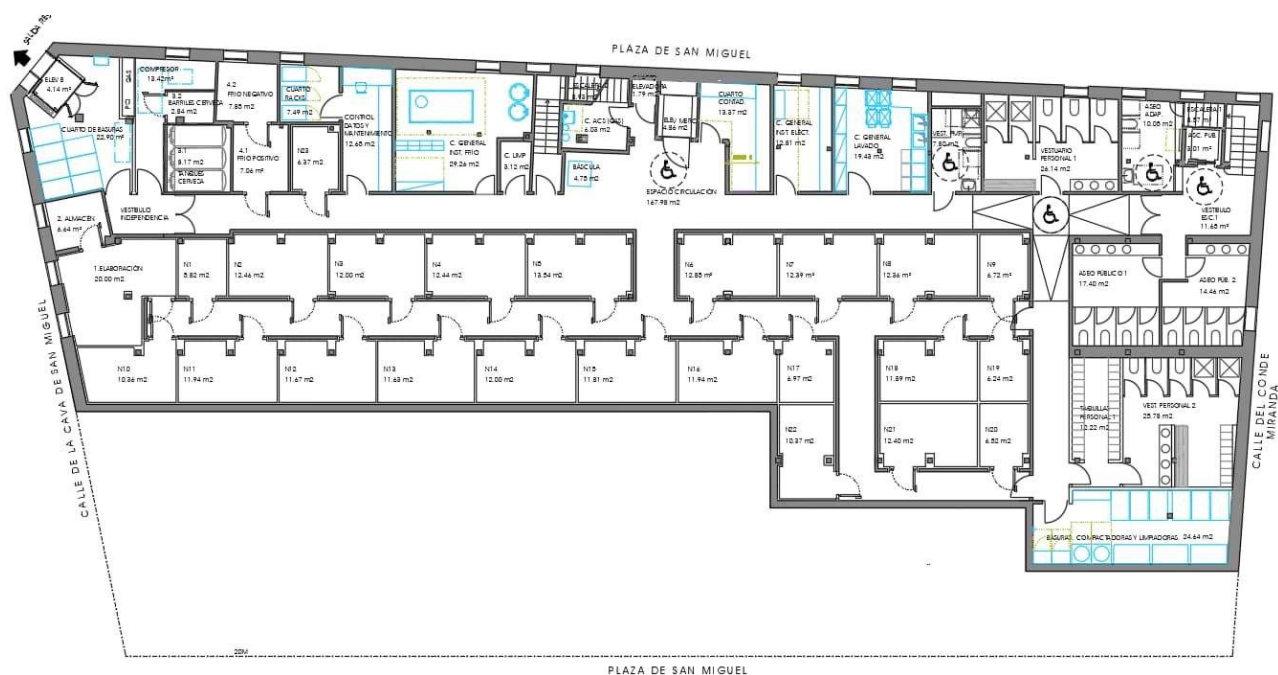
La comunicación, que requería la disposición de algunos peldaños por el cambio de nivel entre la zona de los actuales aseos y las zonas de almacenamiento, se eliminó en el pasado, para permitir reorganización y optimización de espacios de almacenamiento.



Estado actual reflejado en el proyecto de licencia del expediente 711\_2006\_18501



Estado reformado reflejado en el proyecto de licencia del expediente 711\_2006\_18501



Estado reformado de la propuesta de ampliación de la planta sótano.

Si bien desde el punto de vista de la ocupación y la normativa, podría ser suficiente una sola escalera para la evacuación de la planta, la posibilidad de disponer de dos salidas en el nivel de la planta de sótano aporta un mayor nivel de seguridad al edificio y sus ocupantes.

Por ello se propone recuperar la conexión entre las dos escaleras mediante el pasillo organizador, eliminando los escalones en el cambio de nivel.

#### 8.5.6 GARANTIZAR LA ACCESIBILIDAD

Es objetivo de esta propuesta el garantizar la accesibilidad, no sólo de público sino también de personal, a la planta de sótano. según lo requerido en la Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

La recuperación de un distribuidor general y continuo en la planta de sótano permite garantizar la accesibilidad a esa planta de personas con discapacidad que, tal y como establece la ley, se ven de una forma sutil discriminadas cuando los entornos productivos no permiten ser utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad, y de la forma más autónoma y natural posible.

En la actualidad los trabajadores se ven obligados a subir y bajar permanentemente por las escaleras puesto que el medio de elevación disponible es una plataforma hidráulica para mercancías que no puede ser ocupada por personas.

La recuperación de la conexión funcional del distribuidor de planta de sótano permite la utilización del medio de elevación adaptado que actualmente sólo da servicio a los aseos y que, de esta manera, habilita la accesibilidad universal en esta planta.

La Ley 51/2003 establecía en su disposición final novena un plazo de 14 años (desde el 4/12/2003) para establecer condiciones básicas de accesibilidad en todas las edificaciones existentes susceptibles de ajustes razonables.

Aunque en la situación actual, proporcionar condiciones de accesibilidad a la planta de sótano no resulta técnicamente viable ni se podría considerar un “ajuste razonable” en los términos establecidos en la ley, la oportunidad que proporciona una actuación y una inversión como la propuesta obliga a la consideración de estos factores en la redacción del proyecto.

#### **8.5.7 DIMENSIONADO ADECUADO DE LAS INSTALACIONES HIGIÉNICAS.**

##### **Ampliación de aseos de público independizando los aseos accesibles, hasta llegar a una dotación que cumpla con los parámetros de la normativa del PGOU.**

La actual dotación de aseos de público, que cuenta con seis inodoros y seis lavabos, con unos espacios de servicio reducidos son insuficientes para la necesidad real del mercado. Una vez más estos ámbitos son los máximos que el edificio, con su superficie actual, permite.

La ampliación de la planta de sótano proporciona la oportunidad de aumentar la superficie de estas dependencias y la de sus espacios de servicio. Asimismo, en la propuesta se independiza el aseo adaptado de los aseos convencionales, dotándolo de mayor superficie y un acceso directo desde el espacio distribuidor. Todo ello tal y como se justifica en los planos

##### **Redistribución y ampliación de los aseos de personal proporcionar una dotación adecuada de aseos de personal y dependencias de bienestar al mercado.**

Al igual que sucede con los aseos de público, los aseos de personal se encuentran limitados por el espacio disponible de la planta de sótano. La propuesta de proyecto prevé duplicar el espacio disponible para las dependencias higiénicas de los trabajadores del mercado adaptando la dotación a la necesidad real del mismo, proporcionando espacios de asiento y taquillas suficientes para el flujo de personas que los utilizan. En cuanto al aumento de la superficie de taquillas, que actualmente es insuficiente ya que existen 76 taquillas para los 300 trabajadores, se pretende dotar al mercado de un espacio que pueda albergar 162 taquillas aproximadamente.

Para el dimensionado de estos espacios se ha tenido en cuenta el nº de trabajadores del mercado que actualmente asciende a la cifra de 300 trabajadores, 150 trabajando simultáneamente.

##### **Incorporación de vestuario adaptado. En la actualidad inexistente.**

Con los mismos criterios generales que establece la Ley 51/2003 de 2 de diciembre de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, se propone la incorporación al proyecto de un vestuario adaptado del que el mercado carece en la actualidad.

#### 8.5.8 DIMENSIONADO ADECUADO DE LOS CUARTOS DE GESTIÓN DE RESIDUOS.

Se pretende proporcionar un espacio adecuado a los depósitos de residuos del mercado, dimensionados para el espacio comercial.

El cuarto de residuos actual del mercado, situado en su esquina noroeste, es completamente insuficiente. Los contenedores son inaccesibles, no hay espacio de maniobrabilidad lo que hace que se gestionen y ordenen los residuos en los pasillos de acceso al mismo o permanezcan permanentemente en ellos durante el día, tal y como se puede observar en las fotos aportadas en el **Anexo IV** del presente documento

Existe además una demanda cada vez mayor en cuanto a la gestión y separación de los residuos lo que hace que el número de contenedores sea cada vez mayor y no se cuente con espacio en el sótano para su almacenamiento. Para una mayor gestión de los residuos el Mercado cuenta con un procesado de los residuos a través de compactadoras y prensadoras que actualmente no se utilizan debidamente ya que no hay superficie disponible para ello.

La ampliación propuesta tiene en cuenta estas circunstancias y propone un espacio de gestión de residuos añadido al espacio actual. Este cuarto se utilizaría casi exclusivamente como acceso a la plataforma elevadora que traslada los contenedores hasta el nivel de calle.

En la propuesta, se propone un espacio principal de gestión de residuos que sería el nuevo situado junto a los vestuarios en la esquina suroeste. Este espacio podría albergar las compactadoras y ser la zona de tratamiento de residuos además de poder albergar algunos contenedores de envases y cartón. Al final de la jornada del mercado, finalizada la actividad de este, se trasladarían los contenedores desde el nuevo cuarto de gestión de residuos hasta el nuevo, por las vías “sucias” de comunicación, evitando la interferencia con producto alimentario.

#### 8.5.9 MEJORA SANITARIA DE LOS PROCESOS DE LIMPIO Y SUCIO DEL MERCADO.

**Establecer circulaciones adecuadas a los productos alimentarios, independientes de las vías sucias permitiendo mejorar LA GESTIÓN SANITARIA DEL APPCC (Análisis de Peligros y Puntos de Control Crítico Sanitario) del mercado.**

En la actualidad, el pasillo distribuidor de la planta de sótano concentra, sin ninguna otra posibilidad, la totalidad de flujos operativos del mercado, mezclando trazados “sucios” con la salida y entrada de producto alimentario y los recorridos del personal por los mismos espacios.

Esta situación desde el punto de vista sanitario, cuya normativa ha sufrido una gran evolución desde la construcción del mercado, es inadmisibile. Con la propuesta se mejora de forma considerable la situación actual ya que se crea un pasillo interior de acceso a la mayor parte de las cámaras de conservación, que desemboca frente al montacargas, facilitando que exista un recorrido limpio de producto, independiente de los tráficos de recipientes sucios hacia la zona de lavado, o del tráfico de residuos.

#### H.2. Ampliación del ámbito general de lavado y de los ámbitos generales de preparación y manipulación de alimentos.



En el mercado existen zonas generales de preparación y manipulación de alimento que no cubren las necesidades reales de funcionamiento propiciando manipulaciones en espacios no adecuados por parte de algunos operadores del mercado cuando no se quiere esperar a que dichas instalaciones estén disponibles.

La ampliación propuesta tiene en cuenta el redimensionamiento de estos espacios que permitirá una mejora en los procesos funcionales asociados al tratamiento de los alimentos.

#### **8.5.10 MEJORA DE LAS CONDICIONES SANITARIAS DE LOS ALIMENTOS.**

En general todos los elementos que forman parte de los espacios de la planta de sótano han agotado su vida útil y/o han acusado, de forma acentuada, el paso del tiempo desde su instalación.

Según los antecedentes que se han obtenido del mercado ya desde el 1954 se preveía y requerían zonas de conservación de alimentos, concretamente de carnes y pescados. Desde la fecha de la última reforma general del mercado, que tuvo lugar en el año 2006, han pasado 14 años de uso intensivo. La distribución funcional de espacios y cámaras de conservación, muy condicionada por la limitación del espacio disponible, y el uso intensivo de los espacios de conservación, han provocado un deterioro en los materiales y equipos que los ha llevado al borde de su vida útil.

Según los antecedentes que se han obtenido del mercado ya desde el 1954 se preveía y requerían zonas de conservación de alimentos, concretamente de carnes y pescados.

Asimismo, la tecnología de conservación de los alimentos, al igual que la normativa que la regula, han evolucionado considerablemente en los últimos 14 años. La actuación propuesta permitirá adecuar los espacios de conservación de los productos comercializados, a las exigencias de salubridad, eficiencia energética y condiciones sanitarias adecuadas al estado de la norma en la actualidad.

Además de los espacios de conservación, los materiales que resuelven los solados, los revestimientos de paramentos, techos etc....además de presentar un deterioro acusado, no resultan adecuados al uso previsto. La mayor parte de las veces por resultar porosos y difícilmente limpiables. Otras veces por haber desaparecido. (tal es el caso de gran parte de los falsos techos que se han desmantelado para permitir “respirar” a las unidades exteriores de los equipos de refrigeración que deberían de estar colocadas en la cubierta y sin embargo se encuentran situadas en espacios interiores provocando altas temperaturas en las zonas de circulación de personas y mercancías. En el caso de las instalaciones eléctricas, la acumulación de líneas en las canaletas de distribución tanto en uso como obsoletas requiere de una reflexión y reorganización completa que se prevé realizar con motivo de la ampliación, en caso de que esta sea posible.

Los objetivos propuestos, que se materializarían con las actuaciones descritas, no se pueden conseguir sin un aumento de superficie de la planta de sótano y una inversión de gran envergadura que anteriores Promotores del mercado evitaron, realizando actuaciones parciales que no resolvían los problemas técnicos y operacionales existentes.

En base a los objetivos propuestos, se llega a la conclusión de que la solución más adecuada requiere la ampliación de la planta de sótano en la medida que ésta sea técnica y urbanísticamente posible, realizando para ello las inversiones que sean necesarias.

## 9. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

### 9.1 RED VIARIA

El presente PE no tiene incidencias ni prevista la modificación de la red viaria que rodea la parcela en la que está situado el Mercado por lo tanto este punto no se considera de aplicación.

### 9.2 RED DE SANEAMIENTO

El inmueble cuenta actualmente con un punto de conexión a la red de saneamiento que queda documentado en el **Plano O-03 PL. ORDENACIÓN. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**. Durante las obras se realizará una revisión del estado de este, pero no se prevé una alteración del punto de acometida.

### 9.3 RED DE ACH

El inmueble cuenta actualmente con un punto de suministro de agua de consumo humano desde la red pública que queda documentado en el **Plano O-03 PL. ORDENACIÓN. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**. Durante las obras se realizará una revisión del estado de este, pero no se prevé una alteración de la acometida.

### 9.4 RED DE AGUA DE INCENDIOS

El inmueble cuenta actualmente con un punto de suministro de agua para uso exclusivo del sistema de extinción de incendios desde la red pública que queda documentado en el **Plano O-03 PL. ORDENACIÓN. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**. Durante las obras se realizará una revisión del estado de este, pero no se prevé una alteración de la acometida.

### 9.5 RED ELÉCTRICA

El inmueble cuenta actualmente con un punto de suministro de electricidad desde la red pública que queda documentado en el **Plano O-03 PL. ORDENACIÓN. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**. En dicho punto se produce la entrada de las diferentes acometidas eléctricas que existen en el edificio. El cuarto de contadores es interior y se prevé su traslado como objetivo de la actuación. Sin embargo, no se prevé una alteración de la situación de las acometidas.

### 9.6 RED DE SUMINISTRO DE GAS

El inmueble cuenta actualmente con un punto de entrada de la instalación de gas que queda documentado en el **Plano O-03 PL. ORDENACIÓN. CONEXIÓN CON LOS SERVICIOS URBANOS**. En dicho punto se produce la entrada de las diferentes acometidas de gas que existen en el edificio. Sin embargo, no se prevé una alteración de la situación del punto de entrada de la instalación en el edificio ni del ámbito de contadores que es interior.

### 9.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El presente PE no tiene incidencias ni prevista la modificación del alumbrado público, por lo que este punto no se considera de aplicación.

## 10. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PE.

El cumplimiento de la normativa sanitaria, de seguridad y salud, accesibilidad y técnica sectorial de las zonas de servicio del mercado, requiere de un mayor espacio en la planta de sótano para poder desarrollar con garantías la actividad, y eliminar toda una serie de efectos negativos que han ido surgiendo en el edificio con el paso del tiempo y el cambio de normativa y de la técnica, todas ellas relacionadas con la falta de espacio para resolver las necesidades del edificio de forma correcta.

La ampliación de superficie en edificios con el nivel de protección como el estudiado, requiere de la redacción de un Plan Especial tal y como se establece en el artículo 4.3.12 de las NNUU del PGOU, lo que motiva la redacción del presente documento y la solicitud de autorización a la que este hace referencia.

El presente Plan Especial en el edificio denominado Mercado de San Miguel, se justifica por la necesidad de regular pormenorizadamente las intervenciones a acometer en el edificio catalogado, de forma complementaria a las normas de carácter general previstas por el planeamiento vigente.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para establecer esta definición normativa en virtud de las funciones atribuidas por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid en su artículo 50, apartado 1:

*"b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico."*

El presente documento tiene como objetivo la protección y puesta en valor del inmueble, mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, y eliminación de efectos adversos surgidos con el paso del tiempo, de conformidad con lo previsto en el Capítulo 4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU, de conformidad con los objetivos y limitaciones previstos en los artículos 4.10.4 y 4.10.6, de nueva redacción tras la Modificación del PGOU aprobada definitivamente en noviembre de 2023.

**No existe, para los objetivos y actuaciones planteadas, instrumento urbanístico alternativo que pueda ser utilizado para ser llevados a cabo, motivo por el cual no se plantean alternativas al modelo propuesto.**

## **11. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y DE LA EJECUCIÓN.**

### **11.1 DEFINICIÓN DE LA MODALIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

No procede dada la naturaleza de las actuaciones que se proponen y el instrumento de gestión/control desarrollado a tal efecto.

### **11.2 REGULACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN**

No procede dada la naturaleza de las actuaciones que se proponen y el instrumento de gestión/control desarrollado a tal efecto.

### **11.3 MEMORIA ECONÓMICA / ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Anexo a la presente memoria, se aporta documento nombrado como “MEMORIA ECONÓMICA” en el que se desarrolla este apartado.

### **11.4 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Anexo a la presente memoria se aporta documento nombrado “DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO” en el que se desarrolla el presente apartado.

### **11.5 ANÁLISIS DE IMPACTOS**

Anexo a la presente memoria se aporta documento nombrado “ANÁLISIS DE IMPACTOS” en el que se desarrolla el presente apartado.

### **11.6 ESTUDIO DE MOVILIDAD, ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO**

El edificio objeto de PE no modifica las características de ocupación del edificio, no afectando al flujo de personas actual que visita este establecimiento.

La propuesta plantea, en cambio, la ampliación y reconfiguración del espacio interno de servicio y las instalaciones higiénicas, para un desarrollo de la actividad en condiciones correctas de salubridad, y unos recorridos interiores de mercancías más eficientes, favoreciendo, por tanto, la logística de mercancías del edificio, y una menor presencia de vehículos de reparto a lo largo del día en el entorno del mercado.

Dado que las áreas ocupadas por usuarios se mantienen sin modificación, y que las condiciones de movilidad, accesibilidad y tráfico no se intensifican, se estima que no procede la realización de estudio de movilidad.

Y, para que conste a los efectos oportunos se firma en

Madrid a, 12 de septiembre de 2024



**D. Higinio Arcos Trancho**

Arquitecto Colegiado 15.230 COAM