

Encargo	<b>PLAN ESPECIAL PARA AMPLIACION PLANTA DE SOTANO EN MERCADO DE SAN MIGUEL</b>
Promotor	<b>ALEDA INVESTMENTS S.L.</b>
Fase del Encargo	<b>Plan Especial</b>
Redacta	Higinio Arcos Trancho. Arquitecto Colegiado 15230 COAM
Ubicación	Plaza de San Miguel nº 11 Madrid
Versión	Abrilde 2025
Documentos	<b>BLOQUE F. NORMAS URBANÍSTICAS</b>

**BLOQUE F. NORMAS URBANÍSTICAS.**

**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

# BLOQUE F. NORMAS URBANISTICAS

## INDICE DEL DOCUMENTO

<b>CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES</b>	<b>2</b>
Artículo 1. Ámbito.	2
Artículo 2. Normativa Urbanística de aplicación	2
Artículo 3. Objeto. Contenido y Alcance del Plan	2
Artículo 4. Condiciones generales y subsidiarias	2
Artículo 5. Condiciones de edificabilidad	3
Artículo 6. Área de Movimiento	3
Artículo 7. Condiciones de Volumen	3
<b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS Y A LOS USOS</b>	<b>3</b>
<b>CONDICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS</b>	<b>3</b>
Artículo 8. Régimen general de obras	3
Artículo 9. Obras autorizadas por el PE	3
<b>CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS</b>	<b>4</b>
Artículo 10. Uso cualificado de la parcela.	4
Artículo 11. Incremento de aforo o intensificación de uso.	4
<b>CAPÍTULO 3. OTRAS CONDICIONES</b>	<b>4</b>
Artículo 12. Condiciones vinculantes y no vinculantes de la propuesta aprobada por las comisiones de patrimonio.	4

## BLOQUE F. NORMAS URBANISTICAS

### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES

#### Artículo 1. Ámbito.

El ámbito del presente Plan Especial se limita, exclusivamente, al edificio que alberga el Mercado de San Miguel, emplazado en la Plaza de San Miguel nº 11 de Madrid.

#### Artículo 2. Normativa Urbanística de aplicación

El Plan Especial se redacta al amparo de lo previsto en la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343. Exp 135/2021/00796) y de conformidad con el Acuerdo de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de ordenación Urbana referente a la aclaración del Artículo 4.3.12 Apartado 4, de las normativas urbanísticas respecto a las ampliaciones de edificabilidad bajo rasante mediante Plan Especial en edificios catalogados con nivel 1, grado singular, que dispongan de estudio y valoración pormenorizada, y dictamen favorable de las comisiones con competencia en la protección del patrimonio.

#### Artículo 3. Objeto. Contenido y Alcance del Plan

El Plan Especial tiene por objeto:

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, 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 4.3.8.5 de las NNUU.

#### Artículo 4. Condiciones generales y subsidiarias

Todos los aspectos no regulados en el presente Plan Especial, se regularán de acuerdo con la normativa del PGOUM.

En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343. Exp 135/2021/00796) y las especificaciones de las presentes ordenanzas, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras.

## Artículo 5. Condiciones de edificabilidad

Se autorizan las obras de ampliación y acondicionamiento recogidas en el Plan Especial.

La edificabilidad resultante se destinará al uso dotacional existente, y dispondrá como máximo de la superficie edificable existente incrementada en un máximo del 10%, según lo establecido en el artículo 4.3.12 de las NNUU y en la ficha de condiciones de catalogación de la parcela. Se considera edificabilidad existente la vigente en el momento de entrada en vigor del Plan General, siendo esta edificabilidad existente del edificio de 1686,65 m<sup>2</sup>.  
Superficie incrementada 10 % x 1686,65 m<sup>2</sup>= 168,66 m<sup>2</sup>

Por lo tanto, la edificabilidad autorizada por el presente Plan Especial para la parcela es:

$$\text{Edificabilidad Total} = 1686,65 + 168,66 = 1855,31 \text{ m}^2$$

Todo ello en aplicación del artículo 4.3.12 apartado 4c de las NNUU, el aumento de superficie edificable será destinada al uso dotacional actual del edificio.

## Artículo 6. Área de Movimiento

Se delimita el área de movimiento de la edificación bajo rasante la señalada en ficha para la Ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos.

## Artículo 7. Condiciones de Volumen

Se debe mantener el volumen exterior existente, permitiéndose la ampliación del edificio bajo rasante, dentro del área de movimiento delimitada por la actual huella del edificio y la ficha para la Ampliación del Catálogo de Edificios Protegidos, en aplicación del acuerdo en la interpretación del Artículo 3.3.12 por parte de la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

# CAPÍTULO 2. CONDICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS Y A LOS USOS

## CONDICIONES RELATIVAS A LAS OBRAS

## Artículo 8. Régimen general de obras

El régimen de obras será el permitido por la Norma Zonal 1 grado 5º en el Plan General de Ordenación Urbana de 1997 y de acuerdo con el nivel y grado de protección del edificio.

## Artículo 9. Obras autorizadas por el PE

Con la aprobación del Plan Especial se autorizan las siguientes obras:

- Obras de acondicionamiento afectando a más del 25% de la superficie del edificio.
- 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.

- Obras exteriores encaminadas a 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.

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.

## CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS

### Artículo 10. Uso cualificado de la parcela.

El uso cualificado de la parcela es el de Dotacional de Servicios Públicos en su clase de Abastecimiento Alimentario Básico

### Artículo 11. Incremento de aforo o intensificación de uso.

Las actuaciones que se pretenden solo prevén un incremento del aforo o intensificación del uso dado por la ampliación de la planta de sótano propuesta, lo cual supone esencialmente un aumento de la superficie de cuartos de refrigeración de producto, redimensionamiento de instalaciones de bienestar para adecuarlas al personal de la actividad desarrollada en el Mercado, redimensionamiento de las instalaciones de aseos para público, y dimensionamiento adecuado de los cuartos técnicos, todos ellos espacios con ocupaciones reducidas o bien de carácter alternativo a la ocupación ya prevista en el edificio.

## CAPÍTULO 3. OTRAS CONDICIONES

### Artículo 12. Condiciones vinculantes y no vinculantes de la propuesta aprobada por las comisiones de patrimonio.

Por parte de las Comisiones de Patrimonio, según las actas 6/2023 de la CLPH y 9/2023 de la CPPHAN se ha establecido la siguiente prescripción a la propuesta desarrollada para la gestión del Plan Especial

#### CERTIFICACIÓN

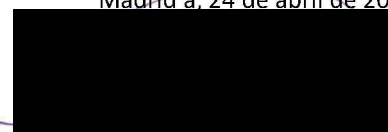
Se establecen las siguientes **prescripciones**:

- 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 este), 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.

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

Madrid a, 24 de abril de 2025



**D. Higinio Arcos Trancho**  
Arquitecto Colegiado 15.230 COAM