



Excmo. Ayuntamiento de Madrid
Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad
Dirección General de Planeamiento

26-UB2-00009.3/2024
SIA 24/009

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/042588.9/24 del pasado día 17 de enero de 2025 por el que viene a interesar informe en relación con el Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada para Mercamadrid, en el término municipal de Madrid, y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

Con fecha 17 de enero de 2024 y referenciado con el número 10/042588.9/24, se recibió en esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, procedente del Ayuntamiento de Madrid, en relación con el Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada para Mercamadrid, acompañada de la documentación que ha sido objeto de aprobación inicial.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 17 de enero de 2024 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 6 de febrero de 2024 y número de referencia 10/109910.9/24, el Ayuntamiento de Madrid remite el resultado del trámite de información pública y copia de las 4 alegaciones recibidas.

Con fecha 13 de febrero de 2024 y número de referencia 26/007541.8/24 se comunica al Ayuntamiento de Madrid el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Con fecha 23 de mayo de 2024 y número de referencia 26/030779.6/24, y a la vista del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos recibido con fecha 22 de mayo de 2024, se solicita al Ayuntamiento de Madrid la realización de un Informe de Situación de la Calidad de los Suelos en el ámbito a desarrollar, para determinar la viabilidad de los usos propuestos.

Con fecha 26 de junio de 2024 y número de referencia 10/568355.9/24 se recibe informe de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid de fecha 26 de junio de 2024 en el que se justifica la innecesariedad de elaborar el Informe de Situación de la Calidad de los Suelos solicitado, siendo remitido al Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 28 de junio de 2024 para su valoración.

Con fecha 4 de septiembre de 2024 y número de referencia 10/752556.9/24 se recibe nuevo informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos que insiste en la necesidad de redactar un Informe de Situación de la Calidad de los Suelos, por lo que con fecha 12 de septiembre de 2024 y número de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0981295291101992409908**

referencia 26/052125.1/24 se solicita nuevamente al Ayuntamiento de Madrid la elaboración del citado informe.

Con fecha 13 de diciembre de 2024 y número de referencia 30/140732.9/24 el Ayuntamiento remite el Informe de Situación de la Calidad de los Suelos solicitado, el cual se remite al Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 19 de diciembre de 2024 para que emitan el correspondiente informe respecto de sus competencias.

Con fecha 4 de junio de 2025 y número de referencia 10/471599.9/25, el Ayuntamiento aporta documentación complementaria al Estudio de Situación de la Calidad de los Suelos aportado el 13 de diciembre de 2024, remitiéndose al Área de Planificación y Gestión de Residuos con fecha 5 de junio de 2025 para que la tomen en consideración en su informe.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 13 de febrero de 2024 se realiza consulta previa, por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior)
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Administración de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible)
- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Dirección General de Aviación Civil: Con fecha 15 de febrero de 2024 este centro directivo remite copia del informe sectorial preceptivo y vinculante remitido al Ayuntamiento de Madrid. Dicho informe señala que el ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, concluyendo de manera favorable siempre que las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas no vulneren las mismas.

Por su parte, con fecha 13 de mayo de 2025 remite la contestación a la consulta realizada, señalando que no tiene sugerencias que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Especial, informando de la emisión del antes citado informe sectorial favorable.

- Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid: Con fecha 21 de marzo de 2024 remite informe en el que señala que, dado que el Plan Especial no ha contemplado de aplicabilidad de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad, será necesario que las normas urbanísticas garanticen la incorporación en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación de una serie de medidas que detallan en su informe.



- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid: Con fecha el 27 de marzo de 2024 remite informe por el que da traslado del informe sectorial preceptivo remitido al Ayuntamiento de Madrid respecto a las afecciones del Plan Especial a la Red de Carreteras del Estado. Dicho informe tiene carácter favorable condicionando la aprobación definitiva del Plan Especial a que se subsanen los documentos de planos y memoria conforme a lo indicado en el mismo.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos: Tal y como se ha descrito en el anterior apartado 1.1, tras realizar diferentes solicitudes de información complementaria, se recibe informe de este área con fecha 12 de junio de 2025. Dicho informe señala que, no se aprecian indicios de alteración de la calidad de los suelos en las parcelas afectadas que requieran actuaciones adicionales de caracterización o que comprometan la viabilidad de los nuevos usos previstos. Asimismo, indica la necesidad de incluir en el documento normativo determinadas prescripciones respecto de las actividades potencialmente contaminantes del suelo y de la necesidad de que los eventuales trabajos de movimientos de tierra se sometan a supervisión ambiental.

Se adjunta copia de los informes recibidos.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

El Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada para Mercamadrid, se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid en su sesión celebrada el 23 de noviembre de 2023, publicándose en el BOCM núm. 294 de 11 de diciembre de 2023.

Según la documentación remitida por el Ayuntamiento, durante el periodo de información pública se han presentado un total de 4 alegaciones, de las cuales, una ha sido presentada por un grupo político municipal, otra por la Asociación de Pequeñas y Medianas Empresas Mayoristas de Madrid (ASMEMM), otra por un particular y la restante por Canal de Isabel II, S.A.

Una vez analizados los escritos recibidos, se extractan aquellos aspectos que se han considerado más relevantes a los efectos de la elaboración del presente informe:

Grupo Municipal Socialista

Este grupo político señala que el instrumento de planeamiento adecuado que debe tramitarse es una Modificación Puntual del Plan General en lugar de un Plan Especial, dado que entiende que se modifica la edificabilidad de las parcelas y por considerar necesario que se modifique la calificación de la parcela dotacional en la que ubica un hotel, debiendo tener en cuenta el incremento de aprovechamiento que se produciría.

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento, considera que las previstas no dan cobertura a las exigidas en el interior de cada parcela por las Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo, considera que los edificios previstos para aparcamientos deberían computar edificabilidad por no ser una dotación al servicio del propio edificio, debiendo tenerse en cuenta los efectos medioambientales que este incremento de edificabilidad produce.

Por su parte, la alegación señala la existencia de errores e incongruencias en la documentación presentada, así como la inadecuación de parte del articulado de las Normas Urbanísticas del Plan Especial con las del Plan General. Asimismo, la alegación recuerda la inviabilidad de la legalización de las actuaciones irregulares existentes por la mera aprobación del Plan Especial y señala la falta de justificación de la modificación del límite norte de una de las parcelas, la cual invadía una zona verde colindante.



Finalmente, la alegación señala que el Plan Especial debe contemplar la organización y la gestión de la ejecución, por ser necesarias la ejecución de obras de urbanización en el ámbito, y que el Documento Ambiental Estratégico debe contener toda la documentación establecida en la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, incluyendo el análisis de varias alternativas de ordenación.

Asociación de Pequeñas y Medianas Empresas Mayoristas de Madrid (ASMEMM)

Esta asociación considera que se está incumpliendo el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana por no incluirse en el Plan Especial un informe o memoria de sostenibilidad económica. Asimismo, señala que el Plan Especial no se dirige a la satisfacción del interés público, incurriendo en nulidad por ir dirigido a legalizar una serie de irregularidades urbanísticas existentes detalladas en su escrito.

Alegación particular

Esta alegación recuerda que la Ley 8/2005, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid señala que en los nuevos aparcamientos en superficie se plantará un árbol, preferentemente de hoja caduca, por cada plaza de estacionamiento, solicitando modificar el Plan Especial para cumplir con esta disposición.

Canal de Isabel II, S.A.

Esta sociedad enumera las afecciones existentes a sus infraestructuras, recordando al Ayuntamiento la necesidad de que se les solicite el informe de los intereses públicos gestionados por ella, así como su conformidad técnica previa respecto de cualquier intervención sobre sus infraestructuras.

Asimismo, solicitan que se incorporen al documento las determinaciones necesarias para que se contemplen sus infraestructuras como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento o de agua reutilizada, justificándose el cumplimiento de la normativa técnica de Canal de Isabel II respecto a las afecciones que se pueden generar sobre sus infraestructuras.

Finalmente, señala que el Plan Especial debe establecer que las intervenciones que afecten a sus infraestructuras deben ser previamente autorizadas por esta sociedad, así como que las intervenciones y/o retranqueos sobre estas infraestructuras deben ser ejecutados y costeados por el promotor.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN

2.1 Contenido documental

El presente informe se emite sobre la documentación puesta a disposición por parte del Ayuntamiento de Madrid a esta Dirección General, la cual se corresponde con la documentación aprobada inicialmente conforme se indica en el Oficio del Director General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid de fecha 16 de enero de 2024.

La documentación técnica del expediente se estructura conforme al siguiente índice:

- MEMORIA
 - o Memoria de Información
 - o Descripción de la propuesta
 - o Anexo (antecedentes de planeamiento)



- NORMATIVA URBANÍSTICA.
- PLANOS
 - o Planos de Información
 - o Planos de Ordenación
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO
- RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Asimismo, se ha tenido en consideración el Informe de Situación de la Calidad de los Suelos aportado por el Ayuntamiento de Madrid con fecha 13 de diciembre de 2024 y complementado el 4 de junio de 2025.

Consta en la documentación remitida informe técnico de la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid de fecha 14 de noviembre de 2023 que señala que, dado que el conjunto de la documentación del Plan Especial se ajusta a lo establecido por el Plan General, así como a lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LSCM, y es coherente con la ordenación estructurante del planeamiento general, procede continuar con su tramitación.

2.2 Descripción del ámbito

El ámbito del Plan Especial coincide con el recinto actual de las instalaciones de Mercamadrid, el cual se sitúa en el sureste del municipio, junto a la autopista M-40 y con accesos directos a los anillos de circunvalación M-45 y M-50.

Urbanísticamente, el ámbito se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado e integra suelos pertenecientes a las siguientes dos áreas de ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOU97):

- La porción del Área de Planeamiento Incorporado “API.18.04 Mercamadrid”, correspondiente a la antigua Área de Planeamiento Diferenciado APD.13.16 Mercamadrid” desarrollada al amparo del anterior Plan General de 1985, siendo reordenados por el “Plan Especial para la modificación del APD.13.16 Mercamadrid”, aprobado definitivamente en 2009 (PE2009).
- La pieza occidental del Sistema General “SG-6” que en el Plano de Ordenación del PGOU97 se encuentra incluido en un ámbito de suelo finalista regulado por la Norma Zonal 3.1 a. Estos terrenos fueron desarrollados pormenorizadamente mediante el Estudio de Detalle “Parcela SG.6 de Mercamadrid” aprobado en el año 2001 (ED2001).

De acuerdo con la Memoria, la superficie total del ámbito del Plan Especial, obtenida mediante nueva medición, asciende a un total de 1.319.404,83 m², de los cuales 1.264.500,04 m² corresponden a la superficie ordenada por el APD 13.16 y 54.904,79 m² a la ordenada por el Estudio de Detalle del Sistema General SG-6.



Ámbito del Plan Especial



Según se indica, la actividad desarrollada en Mercamadrid es la propia de los mercados centrales de abastecimiento, así como otras complementarias de almacenaje, envasado o preparación de productos. Asimismo, dispone de oficinas, muelles de carga y descarga, viales en el interior y exterior, zonas de aparcamiento y todos los servicios necesarios para que se realicen eficazmente las operaciones comerciales.

Respecto a la calificación de los terrenos, indica la Memoria que la ordenación pormenorizada vigente corresponde a la establecida en los instrumentos de planeamiento señalados anteriormente (PE2009 y ED2006), la cual contempla los siguientes usos:

- Servicio Público Singular Abastecimiento alimentario "SS" (mayoritario)
- Uso Dotacional Equipamiento Básico "EB"
- Uso Dotacional Zona Verde Básica "VB"
- Red Viaria Principal "VPP"
- Red Viaria Local
- Servicio de Transporte. Transporte Ferroviario "TF".
- Servicios Infraestructurales "SI"
- Uso Deportivo Básico "DB"

En cuanto a la titularidad de los terrenos que conforman el ámbito del Plan Especial, se señala en la Memoria que corresponden a la mercantil Mercamadrid S.A., sociedad de capital mayoritariamente municipal.

2.3 Objeto y alcance del Plan Especial

El Plan Especial es de iniciativa pública, siendo el promotor Mercamadrid, justificándose su necesidad en el expediente para optimizar el funcionamiento de sus instalaciones como servicio urbano de abastecimiento alimentario fundamental para la vida de la ciudad. La Memoria señala que el desarrollo de la actividad en Mercamadrid en los últimos años ha puesto en evidencia la necesidad de una serie de modificaciones parciales en el planeamiento vigente derivadas de la evolución en el tiempo de la



actividad desarrollada, así como la conveniencia de simplificar y clarificar su marco normativo urbanístico.

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

Para cumplir sus objetivos, el Plan Especial introduce las siguientes **modificaciones en la ordenación pormenorizada**:

Calificación pormenorizada del suelo

- *Reservas de suelo para aparcamiento*: se califican expresamente para uso de aparcamiento las parcelas B-6, B-14, B-17 y G-4, incluso con la posibilidad de construir este uso sobre rasante sin que compute su edificabilidad.
- *Reconfiguración de parcelas*: se unifican las parcelas B-2 y B-13; se divide la parcela I-1 para destinar la porción oeste al Servicio Público Singular, manteniendo su calificación de equipamiento en la zona este; se ajusta el límite norte de la parcela J-1 y se dan condiciones a las parcelas F-1 y F-2 en previsión de la sustitución de las edificaciones existentes.
- *Otras alteraciones de los usos cualificados dotacionales distintos del característico*:
 - Se recalifica de “Servicios Infraestructurales” la parcela J-6 (subestación eléctrica), unificando el área de movimiento para el conjunto de la manzana.
 - Se sustituye la calificación de Deportivo Básico (DB) por la de Equipamiento Básico (EB): la edificabilidad para equipamientos, que antes se situaba en las parcelas I-1 e I-1', se localiza en las parcelas I-1.2, J-4 y J-5. Ello reduce el suelo destinado a uso dotacional de Servicios Colectivos, si bien se incrementa ligeramente su edificabilidad global al destinarse todo él a equipamiento y ser la edificabilidad de este uso mayor que la del deportivo.
 - En lo que se refiere a la ordenación de las zonas verdes, el PE propuesto mantiene la misma disposición de zonas verdes básicas que contempla el planeamiento vigente (PE2009+ED2001), calificando un pequeño talud arbolado, por lo que resulta un ligero incremento de 260,17 m² de superficie, incluyendo también los ajustes de su delimitación.

Edificabilidad

- La superficie edificable total del ámbito asciende a 688.336 m²e, suma de los 627.242 m²e procedentes del PE2009 y de los 61.094 m²e de la subpieza occidental (NZ 3.1.a/ED2001). El Plan Especial establece una reasignación de la edificabilidad de las distintas parcelas, distribuyéndolas de forma acorde con las modificaciones de los usos pormenorizados asignados y de otras condiciones de ordenación.
- El siguiente cuadro comparativo, incluido en el informe técnico municipal sintetiza las diferencias entre el planeamiento vigente (PE2009 y ED2001) y la propuesta:



Usos cualificados en el ámbito (CC = característico) CALIFICACIÓN		PE		PE2009 + ED2001		DIFERENCIA	
		SUPERFICIE SUELO M ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE M ² e	SUPERFICIE SUELO M ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE M ² e	SUPERFICIE SUELO M ² s	SUPERFICIE EDIFICABLE M ² e
SERVICIO PÚBLICO SINGULAR (CC)	SS	684.592,05	661.905,36	731.196,55	667.676,00	-46.604,50	-5.770,64
EQUIPAMIENTO BÁSICO	EB	16.898,05	23.657,27	14.100,00	11.985,00	2.798,05	11.672,27
DEPORTIVO BÁSICO	DB			17.350,00	8.675,00	-17.350,00	-8.675,00
SERVICIO INFRAESTRUCTURAL	SI	3.692,94	1.161,00			3.692,94	1.161,00
ZONA VERDE BÁSICA	VB	152.046,63		151.786,46		260,17	
RED VIARIA INTERIOR		380.369,42		373.028,69		7.340,73	
RED VIARIA PRINCIPAL	VPP	28.988,10		29.730,80		-742,70	
SERVICIO DE TRANSPORTE FERROVIARIO	TF	3.567,50		3.567,50		0,00	
APARCAMIENTO EN PARCELA	P	49.250,14	1.612,37			49.250,14	1.612,37
TOTAL		1.319.404,83	688.336,00	1.320.760,00	688.336,00	-1.355,17	0,00

Tal y como puede apreciarse, la propuesta mantiene la superficie edificable total y reajusta la superficie total de suelo para adecuarla a la realidad física y a la precisión cartográfica actual.

Respecto a la **dotación de aparcamientos**, además de la ya citada calificación expresa de parcelas con este destino posibilitando la ejecución de edificios en altura al efecto, el Plan Especial propone la completa reorganización de los aparcamientos del ámbito, eliminando la condición vinculante que impone el planeamiento vigente de construcción de garaje bajo rasante en las parcelas, dada la incompatibilidad de esta situación con la mayoría de las actividades que se desarrollan sobre rasante.

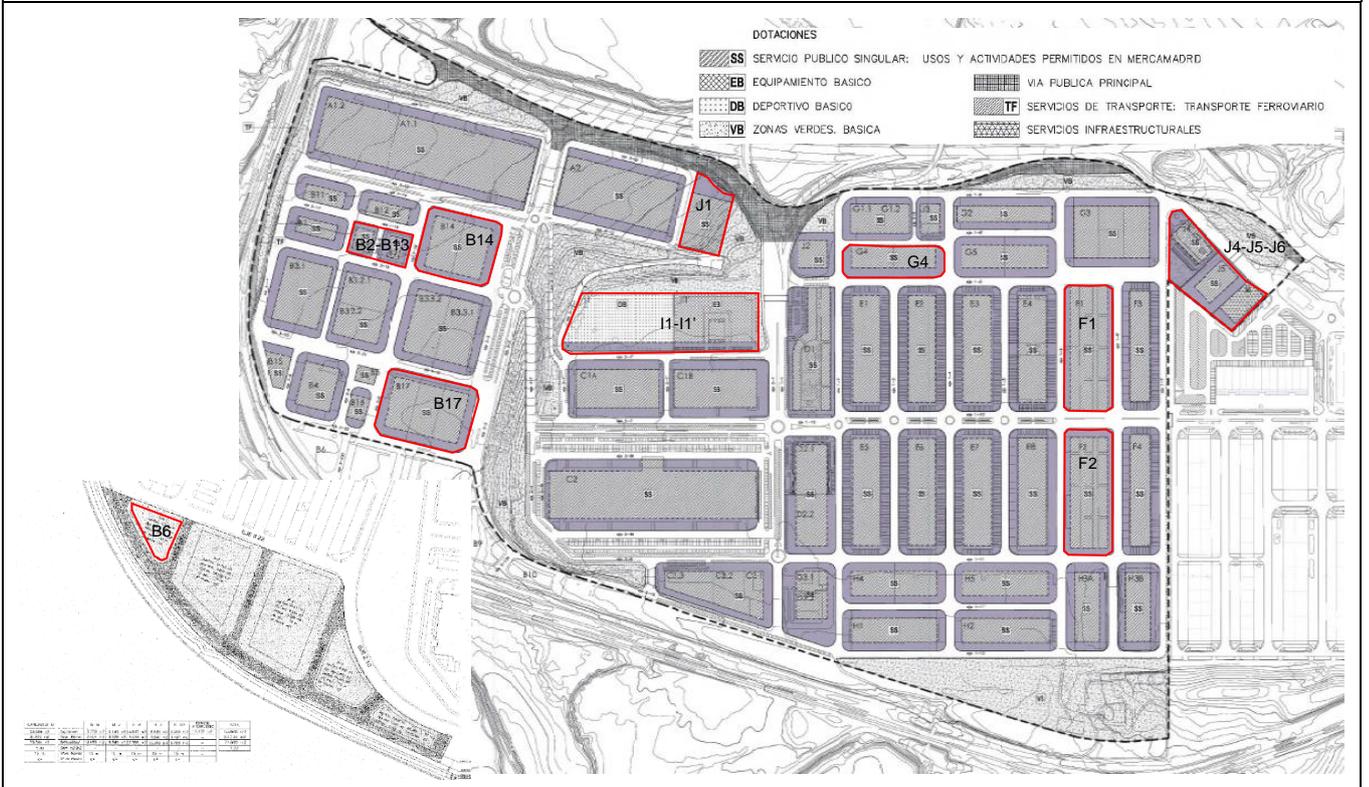
Según se indica en el expediente, la nueva ordenación propuesta por el Plan Especial aumenta en 1.193 el número de plazas de aparcamiento respecto a las que se contemplaban en el planeamiento vigente. El siguiente cuadro, comparativo, incluido en el informe técnico municipal aportado, muestra las diferencias entre la dotación de aparcamientos del planeamiento vigente y de la propuesta:

PLAZAS PEM 2023				PLAZAS PE2009 + ED2001				DIFERENCIA
		TOTAL				TOTAL		
En viales	Bandas	3.106		3.864	Viales	Bandas	2.819	3.605
	Playas	758	Playas			786		
En el interior de las parcelas	Vehículos ligeros	4.539	4.715	Parcelas privadas	Vehículos ligeros	3.559	3.781	+934
	Vehículos pesados	176			Vehículos pesados	222		
Total		8.579				7.386		+ 1.193
Dotación mínima 6.884								

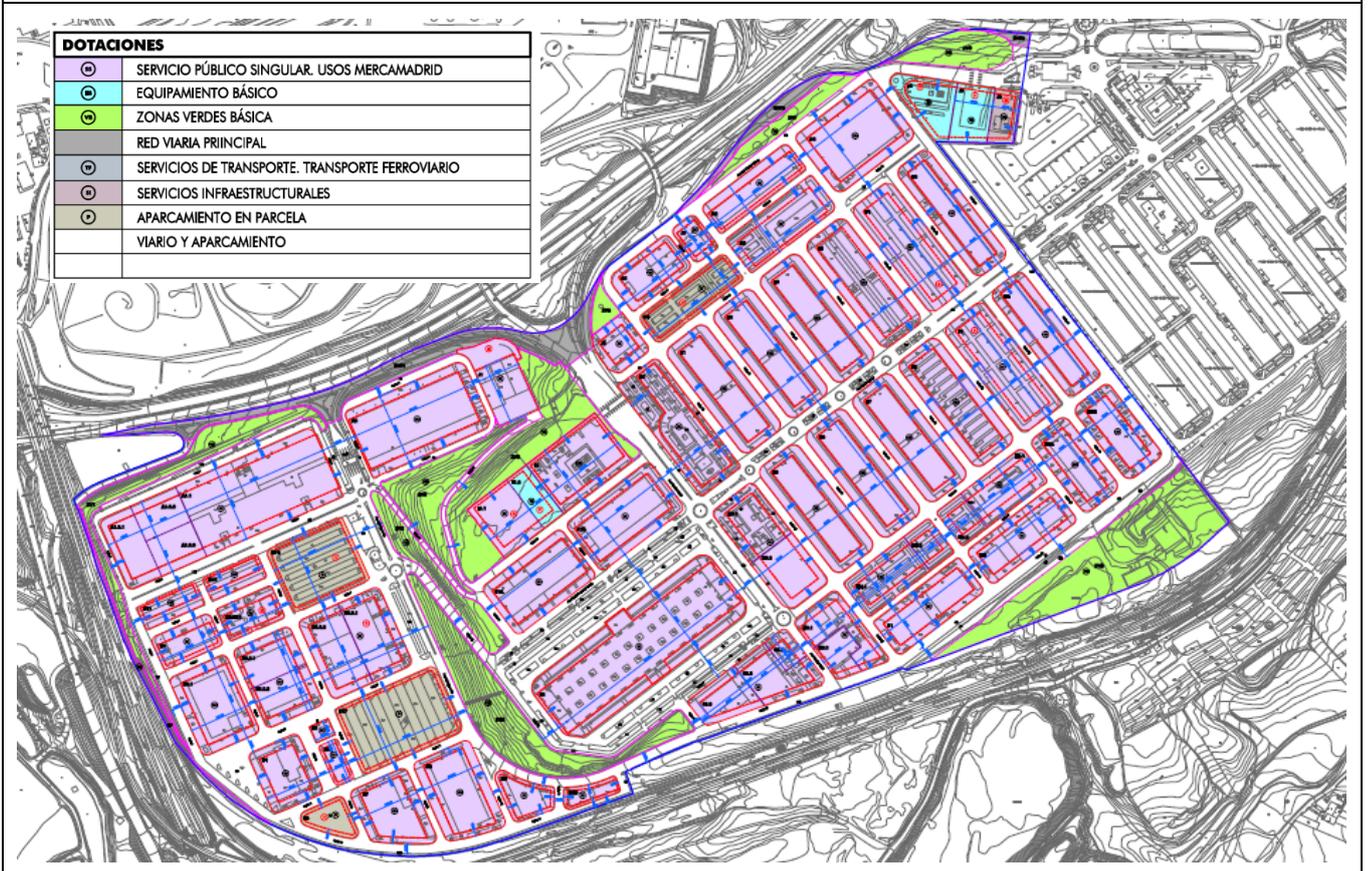
Las siguientes imágenes, muestran la comparativa entre la ordenación vigente y la propuesta por el Plan especial, destacando en rojo las parcelas señaladas anteriormente:



Ordenación vigente



Ordenación propuesta por el PE



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 0981295291101992409908

2.4 Alternativas consideradas en el Plan Especial

Según se indica en el apartado 5.1 del Documento Ambiental Estratégico, por tratarse de un Plan Especial modificativo de una actuación urbanística ejecutada y ocupada en su práctica totalidad, carece de sentido un análisis de alternativas de ordenación, toda vez que resulta inviable cualquier intervención que no sea el mantenimiento de la urbanización y las construcciones existentes.

Por su parte, se señala que la alternativa 0, que supondría la aprobación del Plan Especial se descarta por suponer la renuncia de una optimización de la regulación existente, necesaria para solucionar las disfuncionalidades descritas en el documento.

2.5 Descripción acústica

El expediente no incluye un estudio acústico del ámbito en el que se analicen las principales fuentes de ruido y el cumplimiento de los valores objetivo aplicables a los usos propuestos. No obstante, se indica en el Documento Ambiental Estratégico respecto de los efectos ambientales previsibles por el desarrollo del PE que, *“durante la fase de construcción en las parcelas pendientes de edificar se produce una elevación del nivel de ruidos debido a las labores de trabajo durante las obras, maquinaria y tránsito de vehículos. Dicha afección cesará cuando finalice la actuación este impacto será por tanto temporal, parcial, recuperable, reversible a corto plazo, de baja intensidad (ya que se produce cuando se trabaja en las obras), es por tanto compatible”*. Respecto a la fase de funcionamiento se indica que, *“el tráfico rodado por el interior de la zona urbana se realizará a baja velocidad, con lo que el nivel de ruidos será poco elevado. Esta afección se considera de baja intensidad, sin sinergismo, de efecto directo, de persistencia temporal, se trata de un impacto compatible si se toman las medidas adecuadas”*. No se han localizado en el documento las medidas señaladas para minimizar el nivel de ruido producido por el tráfico.

En cuanto a la zonificación acústica, el uso urbanístico mayoritario del ámbito del Plan Especial es *“Dotacional de Servicio Público Singular - Abastecimiento alimentario”*, no obstante, el Ayuntamiento de Madrid determina en la delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid del año 2018 que se corresponde con un área acústica Tipo b *“Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial”*.

Respecto del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, señala la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid en el informe remitido que, de acuerdo con los datos del Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de Madrid del año 2021, *“en las calles que rodean Mercamadrid se cumplen los objetivos de calidad acústica establecidos en el Anexo II de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT) para un área acústica tipo b), para todos los periodos del día, como consecuencia del tráfico rodado”*.

No obstante, a la vista de dicho Mapa Estratégico de Ruido, así como del correspondiente a la carretera M-40, colindante con el ámbito, se observa que los niveles de ruido existentes en las parcelas situadas al noreste del mismo y que el Plan Especial califica ahora como *“Equipamiento Básico”* (parcelas J-4 y J-5) pudieran superar los niveles máximos de ruido establecidos para algunas actividades que las Normas Urbanísticas permiten implantar en parcelas así calificadas (uso sanitario, docente, cultural o residencial).



2.6 Posibles afecciones

Vías pecuarias

Junto al lindero norte del ámbito discurre la vía pecuaria “Colada de Santiago”, protegida por la Ley estatal 3/1995, de vías pecuarias y la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Infraestructuras viarias

Las instalaciones de Mercamadrid se localizan colindantes con la autovía de circunvalación M-40, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, por lo que se encuentra afectado por las zonas de protección y las limitaciones para las mismas establecidas en la Ley 37/2015, de Carreteras.

Infraestructuras ferroviarias:

El ámbito del Plan Especial limita por el este y por el sur con líneas ferroviarias, las cuales quedan protegidas por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Servidumbres aeronáuticas:

El ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.

Tráfico y movilidad

Tal y como se ha señalado anteriormente, el Plan Especial no incrementa la edificabilidad del ámbito, si bien, aumenta en 1.193 el número de plazas de aparcamiento respecto a las que se contemplaban en el planeamiento vigente. No obstante, el Estudio de Tráfico y Movilidad aportado concluye que la comparativa entre el planeamiento vigente y la propuesta no muestra ninguna diferencia relevante en el nivel de servicio de la autovía M-40.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, “el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas”. Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”.

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, emite el siguiente Informe Ambiental Estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico al localizarse en el suelo urbano consolidado, a su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, y por no afectar a ningún espacio natural protegido de la Comunidad de Madrid, ni a ninguno de los espacios incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 (ZEPA o ZEC), hábitat naturales o Montes de Régimen especial (Utilidad Pública o Preservado),



esta Dirección General no aprecia que el Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada para Mercamadrid, en el término municipal de Madrid, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del plan, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

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

4.1.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

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

- De acuerdo con la delimitación de las Áreas Acústicas de la Ciudad de Madrid del año 2018, el ámbito del Plan Especial se sitúa en un área acústica "Tipo b: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial", cuyos objetivos de calidad acústica son los que se establecen en el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Dado que en el ámbito del Plan Especial coexisten o van a coexistir varios usos que son urbanísticamente compatibles, se recuerda que, de acuerdo con el punto 1.2.e), del anexo V, del Real Decreto 1367/2007, en el área acústica "Tipo b" (determinada en el ámbito por su carácter industrial) se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, tales como los pudieran implantarse en las parcelas calificadas como "Equipamiento Básico", cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el citado Real Decreto.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 16 del citado Real Decreto 1367/2007, en el caso de que, en desarrollo del Plan Especial, se propongan usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones, la no superación en el espacio interior de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II. Por tratarse de un área urbanizada existente, cuando en el espacio interior de las edificaciones se superen los valores límite, se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C del anexo II. Se tendrá en cuenta que los valores de la tabla B se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se



desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior), y que los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

- El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos.

En cualquier caso, se recomienda la elaboración de un estudio acústico específico de manera previa a la aprobación definitiva del Plan Especial que determine los niveles de ruido existentes en el ámbito, y en especial, en las parcelas calificadas como “*Equipamiento Básico*”, a los efectos de valorar la viabilidad de los posibles usos a implantar, y establecer, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

4.1.3 Protección de la calidad de los suelos

A la vista del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de fecha 11 de junio de 2025 se señala lo siguiente:

- *“No se aprecian indicios de alteración de la calidad de los suelos en las parcelas anteriormente aludidas que requieran actuaciones adicionales de caracterización o que comprometan la viabilidad de los nuevos usos previstos”.*
- *El apartado normativo del Plan Especial deberá incluir la obligación de que la posible implantación, ampliación o clausura, sobre terrenos objeto del mismo, de actividades que, de conformidad con lo estipulado en los apartados 1 y 2 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, se encuentren catalogadas como potencialmente contaminantes del suelo, estará sometida a la previa presentación del informe de situación del suelo exigido en el apartado 4 del antedicho precepto.*
- *Se considera recomendable la inclusión del deber de que los emplazamientos que alberguen actividades de otros tipos que cuenten con focos potenciales de contaminación del suelo relevantes, se sometan a investigación si se produjese el cese o remodelación sustancial de las mismas, a los efectos de verificar si los suelos subyacentes a tales focos han visto alterada su calidad.*
- *Los eventuales trabajos de movimiento de tierras que se lleven a cabo en el futuro habrán de someterse a supervisión ambiental continua. En el supuesto de que se observasen indicios de alteración de la calidad de los suelos, tal circunstancia deberá ser inmediatamente comunicada a esta Dirección General, con el fin de que se determinen las actuaciones de investigación que resulten procedentes”.*

4.1.4 Protección del dominio público pecuario

A fecha de elaboración del presente Informe Ambiental Estratégico no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, por lo que deberá atenderse a lo que, en su caso, establezca esta unidad administrativa respecto de la protección del dominio público pecuario.



4.1.5 Protección de las infraestructuras viarias

De acuerdo con lo indicado en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de fecha 27 de marzo de 2024 emitido como contestación a la consulta realizada, deberán tenerse en cuenta las consideraciones y condiciones que establece dicho centro directivo en el correspondiente informe preceptivo, también de fecha 27 de marzo de 2024, remitido al Ayuntamiento de Madrid, el cual adjuntan.

4.1.6 Protección de las infraestructuras ferroviarias

A fecha de elaboración del presente Informe Ambiental Estratégico no se ha recibido contestación a la consulta realizada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – ADIF, por lo que deberá atenderse a lo que establezca este organismo respecto de la protección de estas infraestructuras.

4.1.7 Servidumbres aeronáuticas

Dado que el ámbito de estudio se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, deberán tenerse en cuenta las consideraciones realizadas por la Dirección General de Aviación Civil en el correspondiente informe preceptivo emitido al Ayuntamiento con fecha 12 de febrero de 2024.

4.1.8 Condiciones derivadas del informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid

El informe de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid de fecha 20 de marzo de 2024 señala, entre otras cuestiones, que el Plan Especial no ha contemplado la aplicabilidad de la Ordenanza de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS), siendo necesario que las normas urbanísticas garanticen la incorporación en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación, las prescripciones y medidas ambientales derivadas de la evaluación ambiental, considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

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



4.1.9 Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

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

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

4.1.10 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en el apartado 6 del Documento Ambiental Estratégico presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.1.11 Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan.

A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

4.2 Respeto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación del Plan Especial de mejora de ordenación pormenorizada para Mercamadrid, en el término municipal de Madrid, donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El órgano sustantivo verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

4.3 Vigencia y posibilidad de recurso.

En aplicación del apartado 2 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.



Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

La Directora General de Transición
Energética y Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular

