

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

33

MADRID

URBANISMO

Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible

Aprobación definitiva del Plan Especial para la parcela sita en el paseo de la Castellana, número 69, promovido por “El Corte Inglés, S. A.”. Distrito de Tetuán.—Expediente número 711/2015/09098.

El excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Dejar sin efecto el Acuerdo adoptado en la sesión ordinaria 30/2018, celebrada el 27 de noviembre de 2018, en relación con la no aprobación de la aprobación definitiva del Plan Especial para la parcela sita en el paseo de la Castellana, número 69, Distrito de Tetuán.

Segundo.—Estimar parcialmente y desestimar las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, de conformidad con el informe técnico de la Subdirección General de Planeamiento Urbanístico y en los términos señalados en el mismo.

Tercero.—Aprobar definitivamente el Plan Especial para la parcela sita en el paseo de la Castellana número 69, Distrito de Tetuán, promovido por “El Corte Inglés S. A.” y ADIF, con las modificaciones introducidas en el documento tras el trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con los artículos 57 y 62.2 de la citada Ley.

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

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica la Normativa Urbanística (Ordenanzas):

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Normas Urbanísticas

2.1. Disposiciones de carácter general

Norma 1. *Objeto, naturaleza y características*

1. El objeto del presente Plan Especial es la definición precisa de las condiciones de desarrollo urbanístico, de conformidad con las previsiones del planeamiento general de afección, del territorio delimitado por el ámbito denominado Parcela Sub-fase Sudeste del Área de Planeamiento Incorporado (API) API.06.03. “AZCA”, de suelo urbano, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid (Madrid), estando en el presente vigente y al cual se somete, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada calificación dentro del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades, sin perjuicio de su directa remisión a las Normas Urbanísticas generales del precitado PGOU 1997.

2. La naturaleza y fundamento del presente plan especial se basa en lo establecido en los apartados a) y c) del punto 1 del artículo 50 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), por lo que a definición y protección de infraestructuras y a la mejora del medio urbano se refiere.

Por lo que se refiere al PGOU 1997, se fundamenta en las determinaciones del artículo 1.2.2 de las Normas Urbanísticas, que a su vez remiten al anterior.

3. El presente Plan Especial tiene las siguientes características:
 - A. Es una ordenación parcial del territorio delimitado por el ámbito de la Parcela Subfase Sudeste del API.06.03. "AZCA". Complementa y mejora las determinaciones del Plan General para su ámbito de aplicación.
 - B. Es dependiente y derivado, y se somete por tanto al planeamiento de rango superior constituido por el PGOU de Madrid, hoy vigente.
 - C. Es inmediatamente ejecutivo, una vez se publique en los diarios oficiales correspondientes el acuerdo de aprobación definitiva, y alcanzará su eficacia una vez se publique la parte dispositiva del plan, de conformidad con lo previsto en los artículos 64 a 66 de la LSCM 9/2001.

Norma 2. *Ámbito de aplicación*

El presente Plan Especial es de aplicación exclusiva sobre el territorio delimitado por la Parcela Sub-fase Sudeste del Área de Planeamiento Incorporado (API) API.06.03. "AZCA", de suelo urbano, definido en el contexto del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Madrid, quedando definido gráficamente dicho ámbito en los correspondientes planos de ordenación que integran la documentación del presente Plan Especial.

Norma 3. *Vigencia*

1. El presente Plan Especial entrará en vigor el mismo día de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y así mismo estas Ordenanzas Reguladoras, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la LSCM 9/2001.

2. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento municipal, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la citada Ley del Suelo.

Norma 4. *Efectos*

Este Plan Especial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la LSCM 9/2001.

- A. **Publicidad:** Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Especial y de los proyectos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito.
- B. **Obligatoriedad:** El Plan y los Proyectos que lo desarrollan, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento este que será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- C. **Ejecutividad:** La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los Proyectos y Estudios que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

Norma 5. *Modificaciones del P. E.*

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal del planeamiento general municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Especial, con la tramitación prevista en los artículos 67 y siguientes de la Ley del Suelo, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- A. Que no se vulneren determinaciones del planeamiento de rango superior, a que en cada momento se someta, para su ámbito, exceptuando las modificaciones para la mejora en las condiciones legalmente establecidas.
- B. Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley del Suelo.

Norma 6. Contenido documental del P. E.

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con los artículos 51 y 52, y su remisión al 49, todos ellos de la LSCM 9/2001:

- A. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones, incluyendo la información operativa necesaria.
- B. Planos de información.
- C. Planos de Proyecto u Ordenación.
- D. Ordenanzas reguladoras de la edificación y la urbanización.
- E. Organización y Gestión de la Ejecución: Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero para acometer sus previsiones.

Norma 7. Normas de interpretación

1. Las determinaciones del presente Plan Especial se interpretarán con base a los criterios que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con las propias del planeamiento municipal al que este se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellos sobre estos.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con las de aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte mejor adecuación al entorno urbano.

5. En todo caso, se estará a las determinaciones sobre interpretación que determina el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

Norma 8. Afecciones y normativa complementaria

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Especial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento municipal, será así mismo de aplicación la Normativa General, tanto básica como sectorial, respecto a la edificación y los usos. Sin querer ser limitativos se expresan las siguientes:

- Normativa básica: De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“Boletín Oficial del Estado” de 31 de octubre de 2015), y en tanto que sea compatible en sus determinaciones por los Reglamentos de Planeamiento y Gestión y demás normas que los desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida básicamente por la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y demás disposiciones, normas e instrumentos que las desarrollen.
- Normativa específica de edificación y urbanización: En especial se hace mención respecto a la edificación que se someterá al cumplimiento obligatorio del Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de la Edificación ahora vigentes, o que durante la vigencia de estas Normas Urbanísticas puedan aprobarse. En todo caso se señala que el presente documento de Normas Urbanísticas se da cumplimiento y establece para su desarrollo mediante instrumentos de ordenación y ejecución las determinaciones a que hace referencia el Decreto de la Consejería de Presidencia de la C. M. 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.
- Normativa específica de promoción de la accesibilidad por personas con movilidad reducida: Será de obligado cumplimiento en toda actuación urbanizadora y

edificatoria, dentro del marco que en ella se especifica, de régimen estatal el Real Decreto Legislativo, 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social y su Reglamento de desarrollo, y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, y en el ámbito de la comunidad autónoma la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y disposiciones que la desarrollan, complementan y se derivan, en especial el Decreto 13/2007, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Y en lo que complementa a las anteriores, las disposiciones municipales en la materia de accesibilidad universal.

- Normativa de protección de contaminación acústica: En la redacción del presente documento de planeamiento municipal se han tenido en cuenta las determinaciones del Decreto del Consejo de Gobierno de la C. M. 55/2012, de 15 de marzo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid. Las condiciones de aislamiento acústico en la edificación serán con carácter especial las previstas en la CT-DB-HR y en el Decreto antes citado.
 - Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de centros comerciales y/o de ocio.
 - Normativa relativa a telecomunicaciones: Será de obligado cumplimiento en toda actuación urbanizadora y edificatoria prevista en este Plan General y en los instrumentos urbanísticos que la desarrollen, dentro del marco que en ella se especifica, de ámbito estatal, la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de determinados servicios.
- En relación con vertidos líquidos procedentes del saneamiento se estará a lo que señala el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- Normativa sectorial ferroviaria: Por estar el presente ámbito del Plan Especial afectado por las infraestructuras ferroviarias correspondientes al trazado de diversas líneas de ferrocarril que conectan las estaciones de Madrid Atocha y Madrid Chamartín integradas en la Red Ferroviaria de Interés General, así como sus accesos, vestíbulos y comunicaciones compartidos con los del Ferrocarril Metropolitano de Madrid, METRO, situadas bajo rasante, resulta de aplicación para ambas infraestructuras normativa sectorial ferroviaria vigente, fundamentalmente las disposiciones contenidas en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, y sus modificaciones posteriores, especialmente por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, sobre interoperabilidad del sistema ferroviario transeuropeo convencional, todas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ámbito.

2.2. Desarrollo del Plan Especial

Norma 9. *Condiciones generales para su desarrollo*

1. La aplicación del presente Plan Especial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como en lo que se refiere a las condiciones de edificación, particularizadas para la zona conocida como AZCA, y en su defecto las que dimanan del Ayuntamiento de Madrid.

2. El completo desarrollo del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada del titular o titulares del suelo y sus aprovechamientos, mediante la acción edificatoria, de la parte correspondiente a “El Corte Inglés” o al gestor de la infraestructura ferroviaria en lo que a esta se refiere, y de urbanización correspondiente a la ejecución de los accesos y adecuación del entorno, cada uno de ellos en la participación que les corresponda con base en los acuerdos actuales o futuros que los vinculan, y al Ayuntamiento de Madrid, en lo que corresponde al viario existente.

3. Por estar el ámbito del presente Plan Especial afectado por la legislación ferroviaria señalada en el artículo 8 anterior, de conformidad con lo determinado en el artículo 16 de la Ley 38/2015, “para ejecutar, en las zonas de dominio público y protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede desarrollar en ellas, y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas”.

Norma 10. Planeamiento y proyectos de desarrollo

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento de ordenación pormenorizada ni en detalle de forma previa al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial.

2. No obstante esto anterior, si se diese alguna circunstancia especial sobrevenida, previa delimitación del ámbito espacial en que concurra, el Ayuntamiento u órgano de la Administración Urbanística competente podrá decretar, o el Propietario podrá solicitar a instancias de parte, la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle, o la modificación del presente Plan Especial, que de satisfacción a la necesidad suscitada, sin perjuicio de lo dispuesto en el capítulo 2.1 de la presente Normativa.

3. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Especial, los siguientes:
 - A. Proyecto de obras ordinarias de urbanización, para el caso de que no se contengan en el de edificación.
 - B. Proyectos de Edificación.
4. El alcance y contenido de cada uno de ellos es el que determina el artículo 1.4.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU 1997.

Norma 11. Condiciones de actuación y ejecución

1. La actuación en el ámbito del Plan Especial es asistemática habida cuenta que su ejecución será a través de las pertinentes Licencias de Obras, no requiriendo la ejecución a través de ningún sistema de los previstos en la legislación del suelo.

2. Ámbito de actuación: La ejecución del Plan Especial se efectuará sobre la totalidad de su ámbito previa la obtención de las Licencias de Obra pertinentes, considerándose a estos efectos el ámbito de gestión coincidente con el del Plan Especial, si bien, toda vez la coexistencia en el ámbito de usos lucrativos patrimoniales, usos demaniales infraestructurales y la mezcla de ambos en posición vertical (sobre rasante de un tipo y bajo rasante de otro) se definen tres etapas que puedan permitir el desarrollo independiente de cada Zona de ordenación que se prevé, en donde se podrán delimitar ámbitos territoriales menores que en todo caso serán coincidentes con las zonas urbanísticas en que se divide el ámbito a los solos efectos de determinación de fases en la ejecución material de las determinaciones, de conformidad con lo previsto en el Plan de Etapas que forma parte sustancial del presente Plan Especial.

3. El coste de los Proyectos derivados del desarrollo del ámbito y así mismo de las obras ordinarias de urbanización e implantación de los servicios, y de las obras que eventualmente se hayan convenido, serán a cargo titular del dominio de la zona correspondiente, con base en los acuerdos actuales o futuros que los vinculan.

Norma 12. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización hasta su recepción provisional por el correspondiente Ayuntamiento correrá a cargo de los Propietarios-Promotores del suelo.

Los mismos, quedan obligados a costear el mantenimiento de la parte de urbanización que corresponda, cada uno de ellos en la participación que les corresponda con base en los acuerdos actuales o futuros que los vinculan, con la delimitación en superficie de los accesos subterráneos, integrándose en la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de mantenimiento, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión por tiempo indefinido. El plazo de mantenimiento por la Entidad Urbanística Colaboradora será indefinido.

Norma 13. Derecho a edificar

El derecho a edificar se podrá ejercer en el momento en que sea vigente y vinculante el presente Plan Especial en los términos previstos en el capítulo 2.1 de esta Normativa Ur-

banística, sin otra limitación que las previstas con carácter general en la legislación del suelo y las previstas en el Plan General vigente como normas generales para todo el suelo edificable del municipio con la especificidad prevista para los API.

Norma 14. Régimen de licencias

1. El régimen de licencias aplicable es el previsto con carácter general en el título 2 relativo a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, e incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes que forma parte de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 vigente.

2. Con carácter de marco legal en relación con la intervención administrativa en los usos del suelo y la edificación, se determina el régimen correspondiente al título IV de la LSCM 9/2001.

De carácter estrictamente municipal, es de aplicación la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) de 2004, y la Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la Ciudad de Madrid de 2014.

2.3. Normas de urbanización

Norma 15. Normativa de aplicación

1. La finalidad de las presentes Normas de Urbanización es la de determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las instalaciones urbanas en el sector y se han de recoger en los correspondientes Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización que se redacten en desarrollo del Plan Especial, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.4.3 y siguiente de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997.

2. Las Normas de Urbanización serán las que están vigentes con carácter general en el Término municipal de Madrid, y a las que se refiere el punto 4 del arriba citado artículo 1.4.3 de las Normas Urbanísticas mencionadas.

3. Cada infraestructura atenderá a la Normativa de las correspondientes Compañías Suministradoras a los efectos de la adecuación y conformación de los proyectos específicos.

Norma 16. Enlace con los servicios generales

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización que se redacten para el desarrollo de este Plan Especial o para el mantenimiento de las obras existentes deberán resolver el enlace de los correspondientes servicios urbanísticos de la parcela con los generales del municipio, y así mismo, acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, y en su caso prever el correspondiente refuerzo.

Norma 17. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización

En el siguiente artículo, de condiciones materiales obras de urbanización, que forma parte integrante de esta Normativa Urbanística se recogen las condiciones mínimas de cálculo a que se han de sujetar las redes de infraestructuras, de conformidad y acuerdo con las previstas en el Plan General que se desarrolla.

No obstante esto anterior, se podrán adoptar otras condiciones de cálculo en el Proyecto de Urbanización siempre que queden suficientemente justificadas y no modifiquen condiciones vinculantes previstas en el Plan General al que se somete este Plan Especial.

Norma 18. Condiciones materiales de las obras de urbanización

1. Se determina como condiciones materiales y de cálculo de las obras de urbanización, y reposición de las mismas, las actualmente vigentes en el municipio, que devienen tanto del Plan General vigente como de las ordenanzas específicas en la materia.

2. Sin perjuicio de lo anterior, todas las infraestructuras que sean gestionadas para el correspondiente suministro por Compañías específicas, deberán atenerse a las normativas específicas de las mismas, como la distribución de agua, gas combustible, electricidad, telecomunicaciones, etc., sin perjuicio de la lógica intervención municipal.

3. Por tratarse de obras sobre la zona de dominio público ferroviario y en virtud de la legislación sectorial ferroviaria referenciada en el artículo 8 de esta Normativa, las obras de urbanización, o las de su mantenimiento, quedarán además sujetas a las condiciones o requerimientos específicos que ADIF y METRO puedan imponer a las mismas. Todo ello en el marco de las condiciones de regulación del uso que determina el Plan General y se es-

tablezca al describir el complejo inmobiliario por razón de la propiedad de los diferentes espacios.

4. El coste del traslado del pozo de ventilación, en caso de que sea este traslado el que efectivamente se lleve a cabo, será asumido en el coste de las obras de urbanización del ámbito o de su mantenimiento, sin que se deriven gastos adicionales por este concepto para el administrador de la infraestructura como tal, y ello sin perjuicio de que sus prescripciones sean de obligado cumplimiento.

2.4. Normas particulares de las zonas urbanísticas en que se divide el ámbito del Plan Especial

Norma 19. *Generalidades*

1. Las ordenanzas particulares de cada zona urbanística previstas para el ámbito del Plan Especial desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto con las Normas Generales de Uso y Edificación del PGOUM 1997, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del mismo.

2. Las determinaciones no contempladas en los siguientes artículos serán, sin consideración subjetiva alguna, las previstas con carácter general en los instrumentos de planeamiento urbanístico mencionados en el párrafo anterior.

3. En total, el presente Plan Especial define tres ordenanzas zonales, particulares para cada una de las zonas de ordenación diferenciadas proyectadas por el presente Plan Especial sin perjuicio de lo que se señala en el punto siguiente, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente plano de zonificación que forma parte sustancial del presente plan.

El listado de las mismas es el siguiente:

- Zona 01: Infraestructura ferroviaria.
- Zona 02: Terciaria comercial.
- Zona 03: Viario privado de uso público.

4. **Complejo inmobiliario:** A los efectos de la edificación y desarrollo del presente ámbito, se considera la figura urbanística de complejo inmobiliario para el ámbito de la misma, entendido esto en los términos a que hace referencia el punto 4 del artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“Boletín Oficial del Estado” de 31 de octubre de 2015).

5. **Plantas bajo rasante:** En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrán ejecutar las plantas que permita la infraestructura ferroviaria que atraviesa el ámbito de forma subterránea, previos los informes técnicos que procedan del gestor de la infraestructura (ADIF).

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma y que queda vinculada al régimen urbanístico que determina el PGOUM 1997 para el ámbito en que se ubica con carácter general (API 06.03).

6. **Determinaciones para atenuar el ruido en la edificación:** Para dar cumplimiento a la legislación y normativa en materia de ruido en la Comunidad de Madrid, los cerramientos de la edificación, para los usos previstos, se aislarán contra el ruido para llegar hasta valores iguales o inferiores previstos en el Decreto 55/2012, de 15 de marzo, por el que se establece el régimen legal de protección contra la contaminación acústica en la Comunidad de Madrid.

Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del Plan Especial incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

7. En el caso de que la nueva edificación a levantar integre el pozo de ventilación de las instalaciones ferroviarias, esta obra cargará sobre el coste de la propia edificación, sin que se deriven gastos adicionales por este concepto para el administrador de la infraestructura, y ello sin perjuicio de que sus prescripciones sean de obligado cumplimiento.

Norma 20. Zona 01: Infraestructura ferroviaria

1. Definición. Ámbito y características:
 - a) Ámbito de aplicación: Las determinaciones de la presente ordenanza de zona serán de aplicación sobre el ámbito así señalado grafiado como Zona 01 en el Plano P.02. Zonificación que forma parte sustancial del presente Plan Especial. La geometría, dimensiones y coordenadas planimétricas que la definen se recogen en los diferentes planos de ordenación del presente plan.
 - b) Características: El uso cualificado y principal de esta zona es el dotacional de transporte ferroviario. Se trata de una zona que en situación sobre y bajo rasante está ocupada por instalaciones ferroviarias (accesos, vestíbulos de la estación de ferrocarril y metropolitano, instalaciones de ventilación, etc.).
 - c) Limitaciones en el desarrollo: No se imponen urbanísticamente otras limitaciones en el desarrollo de la infraestructura que las propias de la explotación de la misma, su mantenimiento y eventuales reestructuraciones del servicio.
 - d) Determinaciones específicas: Se regulará directamente por las determinaciones de la sección segunda del capítulo 7.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1997, relativo al Transporte Ferroviario, sin perjuicio de las normas específicas aplicables del gestor de la infraestructura.

Norma 21. Zona 02: Terciaria comercial

1. Definición. Ámbito y características:
 - a) Ámbito de aplicación: Las determinaciones de la presente ordenanza de zona serán de aplicación sobre el ámbito así señalado grafiado como Zona 02 en el Plano P.02. Zonificación que forma parte sustancial del presente Plan Especial. La geometría, dimensiones y coordenadas planimétricas que la definen se recogen en los diferentes planos de ordenación del presente plan.
 - b) Tipología edificatoria: La edificación a proyectar en esta zona responde a la tipología de edificación aislada, de carácter singular.
 - c) Uso cualificado: El uso cualificado del ámbito, de conformidad con el previsto en el ámbito del API 06.03. "AZCA", es el de Servicios Terciarios.
 - d) Características: Esta zona urbanística de subdivide a su vez en dos, una primera en donde se dispone la edificación terciaria comercial, atravesada a bastante profundidad por los túneles del ferrocarril en sentido horizontal y por un pozo de ventilación de la infraestructura ferroviaria en sentido vertical, y la otra que en situación bajo rasante (a nivel de primer sótano) está ocupada por instalaciones ferroviarias (vestíbulos de la estación de ferrocarril y metropolitano) no permite edificación sobre rasante de carácter permanente, salvo la vinculada y solidaria a la edificación de la sub-zona anterior que vuela a partir del nivel de primera planta, permitiendo únicamente el uso del suelo o superficie al aire libre con instalaciones de tipo provisional con estructuras ligeras que no incidan en el subsuelo, así como el uso del espacio exterior ligado a las actividades generales de la zona, terciarias y comerciales, vinculadas a la nueva edificación comercial, sin que en ningún caso pueda interferir a los accesos y desarrollo normal de la infraestructura ferroviaria. Esta zona y grado será de titularidad privada y uso público.
2. Desagregación del ámbito en grados: A los efectos de aplicar las determinaciones que informan la presente norma zonal, el ámbito de la ordenanza de Zona 02 se desagrega en 2 grados:
 - Grado 1.º: Zona para disponer la edificación.
 - Grado 2.º: Zona libre de edificación permanente en superficie.

El Grado 1.º abarca el ámbito territorial de la Zona 02 en donde se permite la disposición de la edificación lucrativa sobre y/o bajo rasante.

El Grado 2.º abarca el ámbito territorial de la Zona 02 en que se prohíbe la edificación lucrativa, con excepción hecha de la que vinculada y solidaria a la ejecutada en el Grado 1.º vuela a partir del nivel de primera planta, y que está ocupada en situación bajo rasante por instalaciones ferroviarias, y ello sin perjuicio de que pueda apoyarse algún elemento estructural de los vuelos de la nueva edificación que se levante en el suelo del Grado 1.º sobre elementos resistentes (pantallas, etc.) de la infraestructura subterránea ferroviaria.

Cada una de las áreas que determinan la aplicación de uno y otro grado son las que se delimitan en el Plano P.02. relativo a Zonificación que forma parte sustancial de este Plan Especial.

Determinaciones para el Grado 1.^º

3. Obras admisibles: Son obras admisibles para este ámbito y sin limitaciones todas las reguladas con carácter general 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU 1997.

4. Condiciones de las obras de nueva edificación:

a) Parcela mínima: El ámbito territorial afectado por esta ordenanza de zona y grado se considera parcela indivisible a todos los efectos.

b) Alineaciones y rasantes: A los efectos del presente plan, se determinan como alineaciones oficiales las previstas en el Plano P.04., y se especifican por plantas en la serie de planos P.03.X. Quedan definidas geométricamente y por sus coordenadas planimétricas.

Son rasantes oficiales las periféricas al ámbito del Plan Especial ahora consolidadas.

c) Área de movimiento de la edificación: Separación a linderos. El área de movimiento de la edificación se determina gráficamente en la serie de Planos P.03.X. relativo a Determinaciones de ordenación y volumen edificable del presente plan. El área de movimiento de la edificación se fija por plantas o niveles tal y como se determina en el siguiente apartado d).

Habida cuenta la singularidad de la edificación que se prevé, la determinación gráfica de alineaciones y ocupación máxima se efectúa por plantas. De esta manera se define un sólido capaz máximo en donde se ha de contener la nueva edificación.

d) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: Las condiciones de ocupación se regulan para esta zona mediante condiciones gráficas de las alineaciones máximas y los retranqueos vinculantes de la nueva edificación. La regulación de la ocupación máxima se efectúa por la línea de edificación definida gráficamente por plantas o niveles.

Estas líneas de edificación se definen en el Plano P.04 relativo a alineaciones y rasantes y con mayor detalle por plantas en la serie de Planos P.03.X.

La banda sur de retranqueo a nivel de planta baja, sin perjuicio de su condición de no edificable, podrá acoger (sin limitación en su dimensión y ubicación) elementos de estructura para sostenimiento de vuelos de plantas superiores de la edificación, en todo caso manteniendo para esta zona de retranqueo la condición de zona no edificada, accesible y transitable, como se determina en el apartado d) del siguiente punto 5 relativo a condiciones de uso.

La edificación bajo rasante (B/R) podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela en Grado 1.^º, excepto la primera planta bajo rasante en sus alineaciones este y norte-este constitutivas del chaflán, tal como igualmente queda reflejado gráficamente en el citado Plano P.03.2.

Se establece en los niveles de plantas segunda (PL-2) y tercera (PL-3), dentro de su ocupación por el sur, un vuelo sobre la zona de retranqueo en planta baja, llegando en estas plantas hasta el límite de la parcela.

De forma singular, se establece en los mismos niveles de plantas segunda (PL-2) y tercera (PL-3) y en menor medida en la planta primer (PL-1), dentro de su ocupación por el oeste, un vuelo que queda sobre el Grado 2.^º de esta Zona 02, y que se describe gráficamente en los correspondientes planos de ordenación.

e) Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad máxima se fija en 14.345,33 metros cuadrados lucrativos computables destinados al uso característico comercial. Esta edificación lucrativa se dispondrá de la siguiente forma: 1.^{a)} en la fracción de 10.176,00 metros cuadrados en posición sobre rasante en cualquier caso; y 2.^{a)} el resto de 4.169,33 metros cuadrados, se dispondrá en la primera planta bajo rasante, y si de las condiciones de alineaciones vinculantes y ocupación máxima en esta citada planta, después de descontar las superficies no computables (muelles de carga y descarga, rampas y accesos al aparcamiento, etc.) se dedujese algún residuo de edificabilidad lucrativa por su imposibilidad de materializarla en dicha planta, esta se dispondrá en posición sobre rasante acumulándose sobre la primera. Para el supuesto de generarse un centro comercial en los términos previstos en la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a

seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio, se estará a las condiciones de computabilidad y exención respecto a la superficie edificable, en los términos considerados al respecto en el Plan General. La edificación máxima bajo rasante (B/R) quedará vinculada a la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en función del uso a que se destine la edificación de entre los permitidos para la misma.

- f) Altura de la edificación: Número de plantas. Se fija un máximo de cuatro plantas (baja más 3) con una altura máxima de cornisa de dieciocho metros (18,00 m) medidos desde la cota “0” de referencia hasta la cara inferior del forjado de cubierta. El número máximo de plantas bajo rasante (B/R) será el que fija como máximo el planeamiento general municipal vigente.
- g) Construcciones por encima de la altura máxima. Solo podrán levantarse por encima de la altura máxima de cornisa prevista en el punto anterior los petos, protecciones y “quinta fachada”, que ocuparán las áreas definidas para las mismas en los correspondientes planos de ordenación. No computarán como edificabilidad. Al efecto se determina una altura máxima de coronación de diecinueve metros con ochenta centímetros (19,80 m).
- h) Nivel de cota 0 de referencia: De conformidad con el planeamiento del cual trae el presente causa, la cota “0” de referencia se fija en la cota altimétrica +686,00. Con independencia de las rasantes periféricas del viario público, las plantas bajo esta cota se considerarán bajo rasante a todos los efectos. Los proyectos técnicos que desarrollen este ámbito definirán los accesos a los sótanos desde el viario interior de la zona de AZCA. En este sentido los puntos que se propongan deberán ser de entrada y/o salida de los sótanos a la red viaria ya construida y deberán resolver los acuerdos necesarios dentro del ámbito del plan especial para acometer a la citada red viaria en las rasantes consolidadas de la misma.
- i) Altura de piso: La altura de planta baja (PL-0) será como mínimo de cuatro metros con ochenta centímetros (4,80 m). La altura de las plantas superiores se limitará por la altura máxima permitida y las condiciones específicas de los usos a implantar, y como mínimo se fija en 4,00 metros. En todo caso, del desarrollo de las plantas permitidas no se superará la altura de cornisa máxima definida en el apartado f) anterior. La altura de las plantas bajo rasante se limitará por la profundidad máxima permitida por la cota de las bóvedas de los túneles del ferrocarril y las condiciones específicas del PGOUM 1997 para los usos a implantar. Este pormenor deberá ser objeto de informe vinculante por el gestor de la infraestructura ferroviaria en los términos que se establecen en el apartado o) siguiente.
- j) Condiciones higiénicas: Se permiten patios de parcela en las condiciones generales del PGOUM 1997. El resto de las condiciones higiénicas será con carácter general las previstas en las Normas Urbanísticas de dicho plan general.
- k) Salientes y vuelos: Computarán como edificabilidad en las condiciones generales del PGOUM 1997, los salientes y vuelos que sean delimitadores de superficie edificada. Los salientes y vuelos que supongan elementos ornamentales y recursos estéticos para la articulación de la fachada no serán computables como edificación y siempre que el vuelo sea sobre la parcela privativa, con independencia de que la proyección sobre el plano horizontal de estos salientes y vuelos rebasen el área de movimiento de la edificación definida gráficamente.
- l) Habida cuenta la topografía perimetral de la parcela en relación con la rasante oficial que se considera (cota 0) y que define el nivel de planta baja, cualquier acceso a la edificación, y en especial los que resuelvan la accesibilidad universal (para p.m.r.), podrá ubicarse en cualquier posición de la parcela privada, ya sea zona de retranqueo libre de edificación o zona edificada.
- m) Condiciones estéticas: La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño será libre. Se permitirá la inclusión de muestras, banderines, rótulos o elementos de diseño identificativos siempre que respondan a un proyecto unitario integrado en la edificación. Cualquier otra condición se remite a las Normas Urbanísticas Generales del PGOUM1997, sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior.
- n) Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en este ámbito incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones producidos

por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias.

- o) Por tratarse de obras sobre los túneles de ferrocarril que se trata de zona de dominio público ferroviario, e integrando en la edificación el pozo de ventilación que se señala en el siguiente apartado p), y en virtud de la legislación vigente en materia ferroviaria señalada en el anterior artículo 8, las obras a ejecutar en el ámbito quedarán además sujetas a las condiciones o requerimientos específicos que ADIF pueda imponer a las mismas por esta situación. En todo caso no deberán superar sobre las citadas bóvedas la zona de resguardo de las mismas, establecidas en este caso a una cota de un metro sobre la clave (punto más alto) del trasdós o cara exterior de dichas bóvedas. Todo ello con independencia de la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- p) En el ámbito territorial de este grado queda integrado en el vértice suroeste un pozo de ventilación de la infraestructura ferroviaria que o bien quedará integrado en la nueva edificación su paso hasta la cubierta de la misma, o del estudio de las condiciones de dicho pozo se maclar su recorrido por la nueva edificación, o bien se podrá trasladar a otra zona próxima al margen de la nueva edificación. Cualquier solución al respecto de este pozo de ventilación deberá ser informada y previamente autorizada por el del administrador de infraestructuras ferroviarias, y en virtud de la legislación vigente en materia ferroviaria señalada en el anterior artículo 8 las obras a ejecutar en el ámbito quedarán además sujetas a las condiciones o requerimientos específicos que ADIF pueda imponer a las mismas.
- q) Cerramiento de la parcela: Se estará en todo a las determinaciones generales que establece el Plan General para el cerramiento de parcelas privadas. El paso proyectado entre el nuevo edificio y la estación de cercanías se mantendrá abierto al público en horario comercial, pudiendo mantenerse cerrado en caso de cierre del comercio, de forma que permita el paso de forma segura y cómoda. Sin perjuicio de lo anterior, la banda de terreno privado de esta zona y grado que se localiza anexa y colindante con el Paseo de la Castellana se mantendrá permanentemente accesible, sin posibilidad de cerrarse, y ello sin perjuicio de que puedan disponerse elementos señalizadores de la delimitación de la parcela que en cualquier caso permitirán el acceso.

5. Condiciones de uso:

- a) Uso cualificado: El uso cualificado es el Terciario Comercial, en todas sus categorías.
- b) Uso Compatible. Se consideran usos compatibles (asociados, complementarios y/o alternativos) sin limitaciones los siguientes:
 - Terciario Oficinas.
 - Terciario Hospedaje.
 - Terciario Recreativo, en todas sus categorías, hasta el Tipo V por lo que se refiere al aforo.
 - Otros Servicios Terciarios, hasta el Tipo V por lo que se refiere al aforo.
- c) Los usos complementarios permitidos en la edificación podrán localizarse en cualquier posición de la misma. Los accesos podrán ser independientes de los correspondientes al uso principal cualificado de la edificación considerada.
- d) Condiciones específicas para esta zona: Las áreas no ocupadas por la edificación así como los porches o galerías en planta baja (PL-0) serán de dominio privado pero accesible al tránsito peatonal mediante las oportunas servidumbres.
- e) Otras condiciones de posición de usos bajo rasante: Para aquellos locales de planta inferior a la baja (PL-0) que se encuentren unidos a esta, se admitirá la implantación de la misma actividad que establezca el régimen de usos aquí previstos para la planta baja, sin más restricciones que el cumplimiento de la normativa de prevención de incendios y de cualquier otra aplicable a la actividad para la que se solicite licencia.
- f) Dotaciones obligatorias: Por determinaciones de plan general, serán usos complementarios los derivados de las dotaciones que legal y normativamente sean exigibles (garaje-aparcamiento, muelles de carga y descarga, etc.).

6. Otras condiciones para el Grado 1.º:
 - a) Sin perjuicio de la accesibilidad al tránsito peatonal de las áreas no ocupadas por la edificación, la parcela privada podrá cerrarse por motivos de seguridad que se estimen oportunos por el explotador de la edificación. Este cerramiento se efectuará en las condiciones que determina el PGOUM 1997 en el punto 2 del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas.
 - b) Se permite la ejecución de una pasarela, en el nivel de planta segunda (PL-2) o superior, entre la nueva edificación y la edificación existente exterior al ámbito del Plan Especial situada al Oeste (edificaciones de "El Corte Inglés"). La situación de esta pasarela, que no tendrá un ancho superior a los 10,00 metros, será en la franja ocupable que se define en el Plano P.03.5 relativo a Determinaciones de ordenación y volumen edificable, planta 2.ª del presente plan.

Determinaciones para el Grado 2.º

7. Obras admisibles:
 - a) Son obras admisibles para este ámbito las provisionales y ligeras a que se hace referencia en el punto 1 anterior, sin perjuicio de lo que se señala en puntos siguientes.
 - b) En posición bajo rasante se permiten las obras reguladas con carácter general 1.4.8 y 1.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997, por lo que a mantenimiento y reparaciones se refiere.
 - c) Por tratarse de obras sobre la zona de dominio público ferroviario, y en virtud de la legislación vigente en materia ferroviaria señalada en el anterior artículo 8 las obras a ejecutar en el ámbito quedarán además sujetas a las condiciones o requerimientos específicos que ADIF pueda imponer a las mismas. Todo ello en el marco de las condiciones de regulación del uso que determina el Plan General y se establezca al describir el complejo inmobiliario por razón de la propiedad de los diferentes espacios.
 - d) En todo caso, cualquier actuación sobre rasante, en esta zona y grado, requerirá de la previa autorización de la Junta Municipal de Distrito correspondiente, en condiciones iguales a las aplicables para la vía pública peatonal.
8. Condiciones de uso:
 - a) Usos permitidos: En situación sobre rasante (S/R), únicamente se permitirá el uso del suelo o superficie al aire libre o con instalaciones de tipo provisional con estructuras ligeras que no incidan en el subsuelo, así como el uso del espacio exterior ligado a las actividades generales de la zona, terciarias y comerciales, vinculadas a la nueva edificación comercial, sin que en ningún caso pueda interferir a los accesos y desarrollo normal de la infraestructura ferroviaria.
En situación bajo rasante (B/R) los infraestructurales existentes ligados al transporte ferroviario.
En los suelos de esta zona serán compatibles los usos establecidos para la misma con aquellos elementos que se sitúen en ella correspondientes a la infraestructura ferroviaria situada bajo su rasante, tales como los de ventilación, iluminación natural, salidas de emergencia, telecomunicaciones, equipos técnicos, etc., que sean precisos para el correcto funcionamiento del servicio ferroviario.
 - b) Condiciones específicas: Todo el espacio sobre rasante será de dominio privado pero de uso público, excepción hecha de lo que se señala a continuación, permitiendo los canales de comunicaciones peatonales a través de las servidumbres oportunas para cumplir el objetivo del Plan Director de AZCA de dotar de permeabilidad longitudinal y transversal al ámbito.
Sobre esta zona se permite el vuelo de la edificación del área de Grado 1.º en los niveles de planta segunda (PL-2) y superiores, en las condiciones métricas que quedan grafiadas en el correspondiente Plano P.04 relativo a alineaciones y rasantes. Estos vuelos edificados, y constitutivos de edificabilidad lucrativa, quedarán vinculados y formarán parte del aprovechamiento lucrativo de la parcela constitutiva del Grado 1.º de esta Zona 02. Eventual y excepcionalmente, y siempre con la autorización previa del administrador de la infraestructura ferroviaria, se permitirá el apoyo de elementos estructurales sobre los elementos resistentes existentes en el subsuelo (pantallas, etc.).
 - c) Otras condiciones de posición de usos bajo rasante: En esta posición bajo rasante se permitirán los accesos subterráneos a los sótanos de la edificación prevista en

el Grado 1.º de la Zona 02, siempre sin interferencias y compatibilizados espacialmente con la infraestructura ferroviaria existente.

- d) En posición sobre rasante y en el nivel de planta segunda o tercera (PL-2 o PL-3) segunda o tercera (PL-2 o PL-3), se permitirá sobre este grado de la Zona 02, en la posición y anchura máxima prevista en el Plano P.03.5 relativo a Determinaciones de ordenación y volumen edificable, planta 2.ª del presente plan, la disposición de pasarelas de comunicación entre la edificación que se proyecte en el grado 1.º de esta Zona 02 y los edificios existentes periféricos por el oeste.
- e) Dotaciones obligatorias: Por determinaciones de plan general, serán usos complementarios los derivados de las dotaciones que legal y normativamente sean exigibles (mantenimiento, etc.).

Norma 22. Zona 03: Viario privado de uso público**1. Definición. Ámbito y características:**

- a) Ámbito de aplicación: Las determinaciones de la presente ordenanza de zona serán de aplicación sobre el ámbito así señalado grafiado como Zona 03 en el Plano P.02. Zonificación que forma parte sustancial del presente Plan Especial. La geometría, dimensiones y coordenadas planimétricas que la definen se recogen en los diferentes planos de ordenación del presente plan.
- b) Características: El uso en superficie es exclusivamente el de viario rodado y peatonal. Se trata de una zona que en situación bajo rasante (a nivel de primer sótano) una fracción mínima está ocupada parcialmente por instalaciones ferroviarias (vestíbulos de la estación de ferrocarril y metropolitano). En los suelos de esta zona serán compatibles los usos establecidos para la misma con aquellos elementos que se sitúen en ella correspondientes a la infraestructura ferroviaria situada bajo su rasante, tales como los de ventilación, iluminación natural, salidas de emergencia, telecomunicaciones, equipos técnicos, etc., que sean precisos para el correcto funcionamiento del servicio ferroviario.
- c) Determinaciones específicas: Por lo que se refiere al viario, se regulará, sin perjuicio de su titularidad, directamente por las determinaciones del capítulo 7.14 de Condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997. Por lo que se refiere al uso de infraestructura ferroviaria, se regulará directamente por las determinaciones de la sección segunda del capítulo 7.15, relativo al Transporte Ferroviario de las citadas Normas Urbanísticas, sin perjuicio de las normas específicas del gestor de la infraestructura.
- d) En posición sobre rasante y en el nivel de planta baja (PL-0) (cota de referencia +686,00), se permitirá sobre esta zona, en la posición y anchura máxima prevista en el Plano P.03.3 relativo a Determinaciones de ordenación y volumen edificable, planta baja del presente plan, la disposición de pasarelas de comunicación entre la Zona 02 y el espacio junto a los edificios/parcelas existentes periféricos. De igual manera se permitirá el vuelo de la pasarela prevista en planta segunda o tercera (PL-2 o PL-3) a que hace referencia el Plano P.03.5. En relación con esta pasarela a que se hace referencia en el párrafo anterior, queda grafiado en el precitado plano P.03.3 la zona en que se permite, sin limitaciones, el o los apoyos estructurales necesarios para su sujeción y estabilidad.
- e) Otras condiciones de posición de usos bajo rasante: En esta posición bajo rasante se permitirán los accesos subterráneos a los sótanos de la edificación prevista en la Zona 02 y de esta Zona 03 con las edificaciones periféricas del ámbito del Plan Especial, siempre sin interferencias y compatibilizados espacialmente con la infraestructura ferroviaria existente y previa autorización, en su caso, de ADIF y METRO, de acuerdo con el artículo 16 de la Ley del Sector Ferroviario.
- f) El instrumento por el que se autorice la ejecución de esta zona, deberá ser informado favorablemente por los servicios competentes en materia de espacio público.

2.5. Condicionantes ambientales para el desarrollo del Plan Especial:**Norma 23. *Condicionantes establecidos por la Dirección General de Patrimonio Cultural***

1. En la parcela de referencia no hay constancia de la existencia de bienes incluidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, localizándose fuera del Conjunto Histórico Recinto de la Villa de Madrid (CM/0079/780).

2. En cualquier caso, en aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

Norma 24. *Condicionantes establecidos por la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ayuntamiento de Madrid*

Teniendo en cuenta el carácter finalista de la ordenación del PE, que permite su ejecución directa sin instrumentos de planeamiento de desarrollo, estas Normas Urbanísticas garantizarán la incorporación en los correspondientes proyectos, de las prescripciones y medidas ambientales derivadas de la evaluación ambiental, considerando, entre otros, los siguientes aspectos:

1. La protección del suelo durante la fase de obras mediante una adecuada habilitación de las zonas de acopio de materiales y del parque de maquinaria (impermeabilización, drenaje adecuado, etc.).

2. Una adecuada gestión de los residuos, entre ellos, los excedentes de las tierras de excavaciones y los residuos generados durante la fase de funcionamiento, de forma que se dé cumplimiento a la Ley 5/2003 y la Ley 22/2011, así como la Ordenanza de Limpieza de los Espacios Públicos y Gestión de Residuos.

3. El cumplimiento de la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica, para minimizar las molestias a la población cercana durante la fase de obras y, en la fase de explotación, para garantizar que los niveles sonoros transmitidos al medio ambiente exterior por los elementos industriales instalados, no superan los límites establecidos.

4. El cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano, en lo relativo a las emisiones a la atmósfera procedentes de los generadores de calor, grupos electrógenos, equipos de climatización y de ventilación de las instalaciones auxiliares.

5. El cumplimiento de la Ley 70/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos industriales al sistema integral de saneamiento y de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid, en lo que respecta a la red de saneamiento, recogida de pluviales, contaminantes máximos admitidos, medidas de ahorro de agua y solicitud de Autorización de vertido o de alta en el Registro de identificación industrial.

6. Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, en lo relativo al aislamiento acústico, limitación del consumo energético, demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas y de iluminación, y contribución de energía solar mínima. Respecto a la contribución fotovoltaica, si los usos previstos en el PE incluidos en la DB-HE 05 superan los 5.000 m² construidos, se requiere la contribución fotovoltaica mínima señalada en esta norma.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta la Directiva 2010/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, que señala los requisitos mínimos en materia de eficiencia energética para los nuevos edificios y fija el 31 de diciembre de 2020 como fecha a partir de la cual todos los edificios nuevos deben tener un consumo de energía casi nulo.

7. En relación con los criterios de eficiencia energética en las instalaciones, deberá cumplirse el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, así como contemplar las directrices del Plan A “Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Ciudad de Madrid”.

8. Se deberán dotar los aparcamientos con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos, ejecutada según lo establecido en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT-52 “Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos”. En aplicación de esta IT, deberán ejecutarse las instalaciones necesarias para suministrar, como dotación mínima, a una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento público o de flotas privadas.

Norma 25. *Condicionantes derivados del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid*

1. El plan especial considera en la parcela afectada el desarrollo de un área destinada a uso terciario con una edificabilidad máxima de 14.345,33 m².

2. De acuerdo con los datos anteriores y según las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido generado por el ámbito es de 98,1 m³/día. Los vertidos generados por la parcela “Sub-fase Sudeste” de AZCA serán tratados en el sistema de saneamiento de Madrid.

3. Respecto a la red de saneamiento, el vertido de las aguas residuales generadas se realizará en la red de alcantarillado existente, de tipología unitaria y gestionada por Canal de Isabel II, S. A., que discurre por las inmediaciones de la parcela “Sub-fase Sudeste” de AZCA.

Para la definición, contratación y/o adecuación de la acometida de aguas residuales, los promotores/propietarios de la actuación deberán iniciar dicho proceso en cualquier oficina de Atención al Cliente del Canal de Isabel II, S. A.

Norma 26. *Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y los reales decretos que la desarrollan*

1. De acuerdo con el estudio acústico presentado los niveles de ruido en el ámbito se mantienen en el entorno de los 70 dBA en los períodos día y tarde, y 65 dBA en el período nocturno. Estos niveles de ruido se deben principalmente al tráfico existente en la zona.

2. De modo que la zona se encuentra dentro de los valores objetivo que el Real Decreto 1367/2007 establece para las zonas del tipo “d” con uso mayoritariamente terciario en suelo urbano consolidado.

3. Dado lo ajustado de los valores objetivo se recomienda analizar, en la fase de proyecto, la necesidad de establecer zonas de transición cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables.

4. El desarrollo del plan especial garantizará, en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Norma 27. *Condicionantes derivados del informe del Canal de Isabel II para la red de distribución de agua*

1. El caudal medio que demanda la parcela “Sub-fase Sudeste” de AZCA, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II (2012), es de 114,8 m³/día (1,3 l/s), correspondiéndole un caudal punta de 3,98 l/s.

2. El suministro de la parcela “Subfase Sudeste” de AZCA partirá desde las conducciones existentes en las inmediaciones de la actuación. Para la definición, contratación de la acometida necesaria, los promotores/propietarios deberán ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial del Canal de Isabel II, S. A., para la tramitación administrativa correspondiente.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido, con fecha 22 de enero de 2019 un ejemplar del Plan Especial al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y que el transrito acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Madrid, a 8 de febrero de 2019.—El secretario general de Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(02/5.401/19)

