



Dirección General de Infraestructuras Judiciales  
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

Comunidad de Madrid

## CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID Plan Especial Equipamientos | 2022

### NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE 2022



RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)





Dirección General de Infraestructuras Judiciales  
CONSEJERIA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

Comunidad de Madrid

---

**CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID**  
**Plan Especial Equipamientos - 2022**

**NORMAS URBANÍSTICAS**



**RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS**  
[www.ruedavega.com](http://www.ruedavega.com)

---

OCTUBRE 2022



**INDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TÍTULO 0. PRESENTACIÓN</b>                                     | <b>1</b>  |
| <b>TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN NORMATIVO</b>                             | <b>3</b>  |
| ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO .....                                       | 3         |
| ARTÍCULO 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN .....                         | 3         |
| ARTÍCULO 1.1.3 INICIATIVA .....                                   | 3         |
| ARTÍCULO 1.1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL .....                         | 3         |
| ARTÍCULO 1.1.5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....                     | 4         |
| ARTÍCULO 1.1.6 REGULACIÓN NORMATIVA .....                         | 4         |
| ARTÍCULO 1.1.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....        | 4         |
| <b>CAPÍTULO 1.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>                     | <b>4</b>  |
| ARTÍCULO 1.2.1 FICHA DE DETERMINACIONES.....                      | 4         |
| ARTÍCULO 1.2.2 DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....            | 7         |
| <b>TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN</b>       | <b>9</b>  |
| <b>CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES GENERALES DE USO</b>                  | <b>9</b>  |
| ARTÍCULO 2.1.1 NORMAS GENERALES DE USO .....                      | 9         |
| ARTÍCULO 2.1.2 USOS CUALIFICADOS .....                            | 9         |
| ARTÍCULO 2.1.3 USOS ASOCIADOS.....                                | 9         |
| <b>CAPÍTULO 2.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>                    | <b>9</b>  |
| ARTÍCULO 2.2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....      | 9         |
| ARTÍCULO 2.2.2 CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES DE SERVICIOS ..... | 9         |
| ARTÍCULO 2.2.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y ALTURA MÁXIMA .....    | 10        |
| <b>CAPÍTULO 2.3 CONDICIONES AMBIENTALES</b>                       | <b>10</b> |
| ARTÍCULO 2.3.1 MEDIDAS Y OBJETIVOS GENERALES .....                | 10        |
| ARTÍCULO 2.3.2 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO.....  | 11        |
| ARTÍCULO 2.3.3 MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....                       | 11        |
| ARTÍCULO 2.3.4 TRATAMIENTO DE RESIDUOS .....                      | 12        |
| ARTÍCULO 2.3.5 ALUMBRADO EN ESPACIOS ABIERTOS .....               | 12        |
| ARTÍCULO 2.3.6 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD .....       | 12        |
| ARTÍCULO 2.3.7 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....                       | 13        |
| ARTÍCULO 2.3.8 ABASTECIMIENTO DE AGUA .....                       | 13        |
| ARTÍCULO 2.3.9 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES .....              | 14        |
| ARTÍCULO 2.3.10 PAVIMENTACIÓN E ITINERARIOS PEATONALES.....       | 14        |
| ARTÍCULO 2.3.11 VEGETACIÓN Y ZONAS VERDES.....                    | 15        |
| <b>TÍTULO 3. NORMAS ZONALES</b>                                   | <b>17</b> |

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO 3.1</b> | <b>NORMA ZONAL ITR: INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES</b>   | <b>17</b> |
| ARTÍCULO 3.1.1      | ÁMBITO .....  | 17        |
| ARTÍCULO 3.1.2      | USOS .....  | 17        |
| ARTÍCULO 3.1.3      | EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA .....                       | 17        |
| ARTÍCULO 3.1.4      | OBRAS ADMISIBLES .....                                  | 17        |
| ARTÍCULO 3.1.5      | CONDICIONES DE PARCELA.....                             | 17        |
| ARTÍCULO 3.1.6      | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....                     | 18        |
| ARTÍCULO 3.1.7      | CONDICIONES PARA EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA .....      | 18        |
| <b>CAPÍTULO 3.2</b> | <b>NORMA ZONAL CJM: CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID</b> | <b>18</b> |
| ARTÍCULO 3.2.1      | ÁMBITO .....  | 18        |
| ARTÍCULO 3.2.2      | USOS .....  | 18        |
| ARTÍCULO 3.2.3      | EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA .....                       | 19        |
| ARTÍCULO 3.2.4      | OBRAS ADMISIBLES .....                                  | 19        |
| ARTÍCULO 3.2.5      | CONDICIONES DE PARCELA.....                             | 19        |
| ARTÍCULO 3.2.6      | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....                     | 19        |
| ARTÍCULO 3.2.7      | CONDICIONES PARA EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA .....      | 20        |
| <b>CAPÍTULO 3.3</b> | <b>NORMA ZONAL ESS: EQUIPAMIENTO SANITARIO SINGULAR</b> | <b>20</b> |
| ARTÍCULO 3.3.1      | ÁMBITO .....  | 20        |
| ARTÍCULO 3.3.2      | USOS CUALIFICADOS .....                                 | 20        |
| ARTÍCULO 3.3.3      | USOS ASOCIADOS.....                                     | 20        |
| ARTÍCULO 3.3.4      | EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA .....                       | 21        |
| ARTÍCULO 3.3.5      | OBRAS ADMISIBLES .....                                  | 21        |
| ARTÍCULO 3.3.6      | CONDICIONES DE PARCELA.....                             | 21        |
| ARTÍCULO 3.3.7      | CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....                         | 21        |

## TÍTULO 0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene las **NORMAS URBANÍSTICAS** del nuevo **PLAN ESPECIAL DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID**. Su contenido incluye las disposiciones del Plan Especial con eficacia normativa vinculante, a modo de ordenanzas reguladoras.

La iniciativa del Plan Especial corresponde a la **CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR** de la Comunidad de Madrid, quien encargó su redacción al estudio de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP** mediante encargo formalizado el 29 de noviembre de 2021.

Firma el presente documento el arquitecto responsable de su redacción, en representación de **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS SLP** y del conjunto del equipo redactor.

Octubre de 2022



Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto



## **TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN NORMATIVO**

#### **ARTÍCULO 1.1.1 OBJETO**

El presente Plan Especial es el instrumento de planeamiento para el desarrollo del ámbito denominado "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" del APE 16-11, Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, del PGOU de Madrid. Tiene como finalidad su desarrollo pormenorizado, posibilitando la implantación de los equipamientos supramunicipales de Campus de la Justicia e Intercambiador de Transporte, así como la regularización del Hospital Isabel Zendal y el Instituto de Medicina Legal.

La presente Normativa Urbanística recoge las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorga carácter normativo, e incluye todas las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre regulación de usos y tipologías edificatorias permitidas.

#### **ARTÍCULO 1.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El ámbito ordenando comprende las parcelas 006 y 007 del APE 16-11, con una superficie de 202.388 m<sup>2</sup>, pertenecientes a la Red Supramunicipal de Equipamientos de la Comunidad de Madrid. La delimitación de este ámbito se indica gráficamente en los planos del presente Plan Especial.

#### **ARTÍCULO 1.1.3 INICIATIVA**

La iniciativa de formulación del presente Plan Especial corresponde a la Comunidad de Madrid como titular de los terrenos, que fueron recibidos como cesión gratuita en desarrollo del Plan Parcial del sector US-4.01 Parque de Valdebebas.

#### **ARTÍCULO 1.1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL**

1. Documentación Informativa.
  - a. Memoria de Información.
  - b. Planos de Información.
2. Documentación Ambiental.
  - a. Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada del Plan Especial, con los contenidos del artículo 29.1 de la Ley 21/2013.
  - b. Estudio acústico, incluyendo la zonificación acústica requerida por el artículo 5.1 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.
  - c. Estudio de contaminación atmosférica y cambio climático, conforme a lo previsto en el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático.
3. Documentación Normativa:
  - a. Memoria de Ordenación. Incluye la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, la memoria de impacto normativo y el resumen ejecutivo.
  - b. Normas Urbanísticas.
  - c. Planos de Ordenación. La ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial se expresa gráficamente en los siguientes planos:
    - i. PO-1: Ordenación Pormenorizada.
    - ii. PO-2: Ordenación sobre ortofoto.
  - d. Estudio de Tráfico y Movilidad.

- e. Estudio Arqueológico del conjunto del Sector US-4.01 "Parque de Valdebebas".

### **ARTÍCULO 1.1.5 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

Los términos y conceptos de las presentes Normas Urbanísticas se corresponden con los establecidos por las del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en siglas: PGOU-97), particularmente en sus títulos SEXTO (VI) y SÉPTIMO (VII).

### **ARTÍCULO 1.1.6 REGULACIÓN NORMATIVA**

Para cada parcela o zona, el Plan Especial establece una regulación zonal específica con los parámetros de edificación y de los usos permitidos en cada caso.

A estos efectos el Plan Especial regula el suelo mediante:

1. Remisión genérica a los "parámetros de edificación y de sus relaciones con el entorno" contenidas en el Título VI de las NNUU del PG-97, así como a las "condiciones particulares de los usos" definidas en el Título VII de las NNUU, con las especificidades que se detallan en las presentes Normas; siendo en cualquier caso de aplicación los procedimientos y demás extremos de aplicación general para todo el término municipal, recogidos en el documento de las Normas Urbanísticas de PG-97.
2. Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas zonas o fragmentos de terreno en que se divide el ámbito a efectos de regulación.
3. Normas zonales para cada calificación pormenorizada.

### **ARTÍCULO 1.1.7 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN**

El presente Plan Especial contiene todas aquellas determinaciones necesarias para su desarrollo mediante proyecto o proyectos de ejecución sin necesidad de prever figuras de planeamiento intermedio. No obstante podrán redactarse Estudios de Detalle con el contenido enunciado en el artículo 1.2.2-d del PG-97 que permitan en su caso, la regularización o ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes, sin que dicha distribución suponga aumento de la edificabilidad asignada a cada zona.

Las obras generales de acondicionamiento previo de la parcela del Campus de la Justicia requerirán para su ejecución la previa aprobación de sus proyectos de ejecución.

Las obras de edificación de los distintos edificios previstos en el Campus requerirán para su ejecución la previa aprobación de los correspondientes Proyectos de Edificación, conforme a las exigencias contenidas tanto en su texto como en su documentación gráfica. El contenido de dichos proyectos de edificación se ajustará a lo especificado en la Sección Cuarta, del Capítulo 1.4, del Título 1 de las NNUU del PG-97 y ordenanzas concordantes.

Podrá aprobarse un Proyecto de Parcelación de la parcela 06 para segregar las parcelas destinadas a Intercambiador de Transporte y Ciudad de la Justicia, permitiendo asignar su titularidad de forma diferenciada a las consejerías de transportes y justicia, respectivamente.

Para el desarrollo de los suelos calificados para Intercambiador de Transportes, se estará a lo establecido en los artículos del 7.15.25 al 7.15.28 de las NNUU del PG-97.

## **CAPÍTULO 1.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

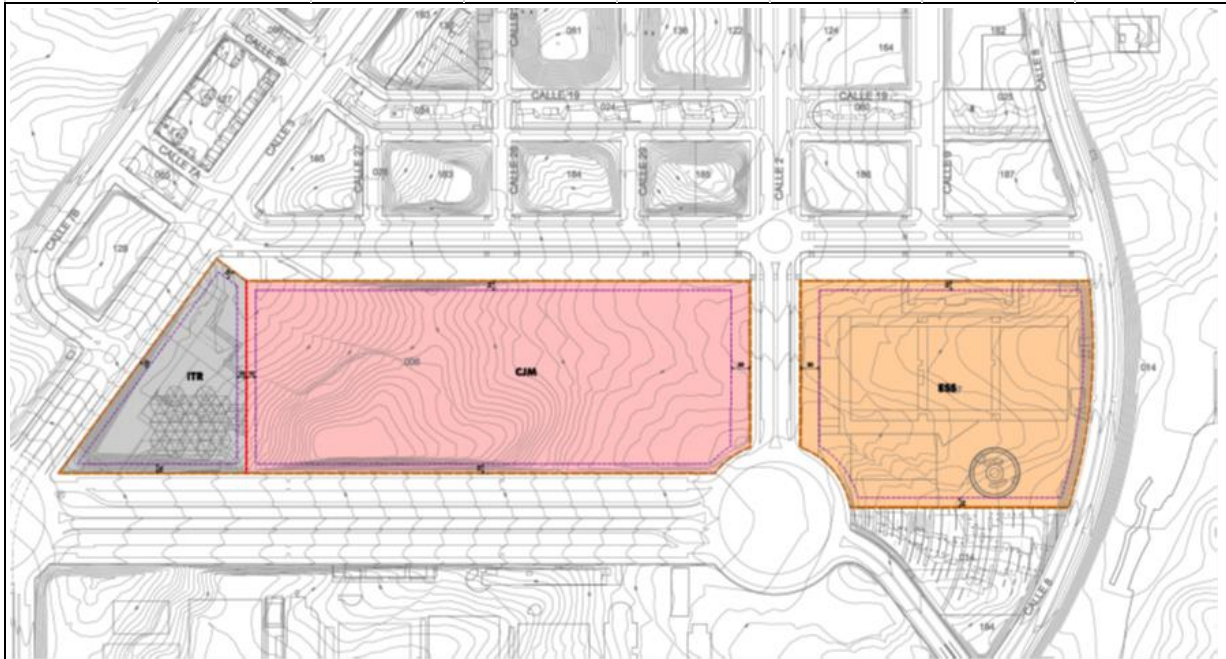
### **ARTÍCULO 1.2.1 FICHA DE DETERMINACIONES**

El presente Plan Especial modifica la ficha de condiciones de desarrollo para el ámbito "Grandes Equipamientos de la Comunidad de Madrid" contenida en la documentación para el APE 26.11 que se incluye en el documento de "Revisión Parcial del PGOUM85 y Modificación del PGOUM-97", aprobado definitivamente en 2013. Se incluye a continuación la nueva redacción de la ficha.

| <b>PLAN ESPECIAL "GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA CIUDAD DE MADRID"</b>  |   |
|--|---|
| Localización plano nº  | O.3   |
| Iniciativa de Planeamiento:  | Pública   |
| Instrumento de Planeamiento:   | Plan Especial   |
| Superficie total del ámbito:   | 202.388,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>CONDICIONES PARTICULARES:</b>   |   |
| Usos cualificados  | Red Supramunicipal de equipamientos Sociales y Servicios de la Comunidad de Madrid:   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Uso dotacional de administración pública (art. 7.12.1 NNUU)</li> <li>· Uso dotacional para el transporte, clase de intercambiador (art. 7,15.3.1-c NNUU)</li> <li>· Uso Equipamiento sanitario (art. 7.10.1-c NNUU)</li> </ul> |
| Coeficiente de edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):   | 1,8541  |
| Edificabilidad máxima:   | 375.249,00 m <sup>2</sup>   |
| Usos compatibles:  | Según N.N.U.U. del PGOUM (Título 7, capítulo 7).  |
| Usos prohibidos:   | A definir por el Plan Especial.   |
| Altura máxima de la edificación sobre rasante:   | A definir por el Plan Especial.   |
| <b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN PARA LA EDIFICACIÓN:</b>   |   |
| A definir por el Plan Especial.  |   |
| <b>OBJETIVOS:</b>  |   |
| <p>1. Ordenar el desarrollo del sector definiendo los usos en las ubicaciones de referencia indicadas en el plano adjunto (CJM Gran Equipamiento Administrativo "Ciudad de la Justicia"; ITR Intercambiador de Transporte y ESS Equipamiento Sanitario Singular) y los usos compatibles con los mismos, distribuyendo las superficies de éstos y estableciendo condiciones de edificación.</p> <p>2. Se recomienda la permeabilidad de la solución adoptada mediante conectores peatonales que den continuidad a la trama urbana colindante.</p> <p>3. Garantizar el acceso directo desde la estación de Cercanías tanto al Gran Equipamiento administrativo como al Intercambiador.</p> <p>4. Garantizar el acceso rodado necesario para el buen funcionamiento de la Ciudad de la Justicia desde los suelos públicos que lo rodean. En las zonas verdes colindantes al ámbito en su linde norte, la superficie máxima a ocupar por estos viarios de acceso rodado no podrá superar los 3.007 m<sup>2</sup> correspondientes a suelos cualificados de servicios urbanos de red local.</p> |   |
| <b>OBSERVACIONES:</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>· Se garantizará el cumplimiento de la normativa de protección contra la contaminación acústica, tanto en los niveles de inmisión y emisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K. Se redactará un estudio acústico para evaluar afecciones y definir medidas correctoras, en su caso.</li> <li>· La altura máxima de edificación se establecerá respetando las afecciones aeronáuticas de la Superficie Cónica y la Superficie Horizontal Interna de las pistas del Aeropuerto de Barajas</li> <li>· En cuanto a afecciones arqueológicas, se tendrá en cuenta el INFORME FAVORABLE de la DG de Patrimonio Histórico (9/2/2007) relativo al Plan Especial vigente.</li> <li>· La urbanización se hará de forma que tenga en cuenta la del resto del ámbito.</li> </ul>   |   |

**PLAN ESPECIAL "GRANDES EQUIPAMIENTOS DE LA CIUDAD DE MADRID"**

Localización plano nº 0.3



|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| <b>CJM</b> | CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID |
| <b>ESS</b> | EQUIPAMIENTO SANITARIO SINGULAR |
| <b>ITR</b> | INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES   |

**ARTÍCULO 1.2.2 DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

El presente Plan Especial establece una edificabilidad máxima de 375.249 m<sup>2</sup> de techo edificable no lucrativo para el conjunto del ámbito, distribuida entre los distintos usos conforme al siguiente cuadro:

| ZONA           | USOS                       | SUP. DE PARCELA m <sup>2</sup> s | SUP. EDIFICABLE máxima (no lucrativa) m <sup>2</sup> c |
|----------------|----------------------------|----------------------------------|--|
| ITR            | INTERCAMBIADOR TRANSPORTES | 25.249,00                        | 25.249,00  |
| CJM            | CIUDAD DE LA JUSTICIA      | 107.357,00                       | 290.000,00   |
|                | <b>TOTAL PARCELA 06</b>    | 132.606,00                       | 315.249,00   |
| ESS            | HOSPITAL ISABEL ZENDAL     | 60.109,00                        | 50.000,00  |
|                | INSTITUTO MEDICINA LEGAL   | 9.673,00                         | 10.000,00  |
|                | <b>TOTAL PARCELA 07</b>    | 69.782,00                        | 60.000,00  |
| <b>TOTALES</b> |                            | 202.388,00                       | 375.249,00   |

Para el cómputo de la superficie edificada y su comparación con la superficie edificable máxima establecida, no se computarán las superficies recogidas en el Artículo 6.5.3 de las NNUU del PGOUM-97.



## **TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES GENERALES DE USO**

#### **ARTÍCULO 2.1.1 NORMAS GENERALES DE USO**

A los efectos de regular el régimen de usos generales y pormenorizados, se estará a lo establecido en el Título 7 de las NNUU del PGOUM-97.

#### **ARTÍCULO 2.1.2 USOS CUALIFICADOS**

Conforme al artículo 7.2.3.2 de las NNUU del PGOUM, el Plan Especial establece sobre el ámbito los siguientes usos cualificados:

1. Uso Cualificado Característico: Uso dotacional de administración pública (art. 7.12.1 NNUU).
2. Otros usos cualificados (no característicos):
  - a. Equipamiento sanitario (art. 7.10.1-c NNUU).
  - b. Uso dotacional para el transporte, en la clase de intercambiador (art. 7.15.3.1-c NNUU).

Sus definiciones y regímenes se establecen en el Título 7 de las NNUU del PGOUM-97, con las pormenorizaciones y especificidades que se detallan en las presentes normas.

#### **ARTÍCULO 2.1.3 USOS ASOCIADOS**

Podrán autorizarse como usos asociados y alternativos los establecidos como tales en la correspondiente norma zonal, con las siguientes condiciones de implantación.

1. Los usos asociados tendrán siempre carácter no lucrativo y corresponderán exclusivamente a actividades vinculadas a los usos cualificados, destinadas a contribuir a su desarrollo.
2. Los usos asociados permitidos en cada zona no podrán consumir una edificabilidad superior al 25% de la asignada a la parcela en que se ubiquen.
3. Los usos asociados podrán localizarse tanto en edificios independientes como en edificios donde coexistan con los usos cualificados.

### **CAPÍTULO 2.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 2.2.1 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán de aplicación las normas recogidas en el Título 6 de las NNUU del PGOUM-97 en lo que les sea de aplicación, sin perjuicio de las condiciones adicionales de las presentes normas.

Subsidiariamente será de aplicación lo regulado por la Norma Zonal 5, grado 3º de las NNUU del PGOUM-97, con las limitaciones relativas a edificabilidad y usos del presente Plan Especial. El Ayuntamiento podrá autorizar parámetros distintos de los anteriores mediante la formulación y aprobación de estudios de detalle que deberán justificar debidamente la idoneidad de su aplicación.

#### **ARTÍCULO 2.2.2 CONDICIONES PARA LAS DOTACIONES DE SERVICIOS**

Los proyectos que definan la edificación en las parcelas deberán prever las instalaciones de infraestructuras generales conforme a los siguientes criterios y condiciones:

1. Saneamiento y drenaje. Se preverá un sistema de saneamiento separativo que garantizará la canalización, regeneración y reutilización de las aguas. Los edificios dispondrán de pozos de acometida diferenciados para cada una de las redes (pluviales, grises y negras) tales que garanticen la recogida de los efluentes en al menos un punto a la cota -8 respecto su cota origen o de nivelación. Cada edificio contará con tres redes de canalización capaces de evacuar los

caudales generados a la red común con objeto de permitir el tratamiento centralizado de los efluentes.

2. Abastecimiento de agua potable: La red general se conectará a la red del Canal de Isabel II ya ejecutada en el sector de Valdebebas. La red general garantizará una altura piezométrica mínima (absoluta) en las acometidas del edificio de 710 m.c.a. La red del ámbito garantizará una reserva de agua potable para todo el ámbito de 15.000 litros de agua potable. Cada edificio dispondrá de una única toma de agua potable a partir de la cual resolverá su distribución interior.
3. Red contra incendios: El proyecto diseñará una red contra incendios capaz de suministrar una presión absoluta de 730 m.c.a. para un caudal de incendio máximo de 2x16,7 l/s y con un volumen de reserva de incendio de 2x240 m<sup>3</sup> para todas las instalaciones del ámbito. Desde la red del ámbito se dispondrá de una única acometida de incendio Ø 100 mm. para cada edificio. El edificio dispondrá de los medios complementarios que requiera su sectorización y riesgo de incendios.
4. Medidas de reducción de consumo de agua: Es obligatoria la instalación de griferías electrónicas con sensor de temporizadores que permitan limitar cada descarga.
5. Energía eléctrica: La parcela deberá contar con una red centralizada de distribución de energía eléctrica. Cada edificio deberá contar con una doble acometida a la red de distribución de energía eléctrica del ámbito, acometida suministro normal y acometida de suministro preferente (1/3 del suministro normal). La entrega de energía se realizará a 15.000 voltios y 50 hercios. Los centros de transformación del edificio se conectarán en las celdas de salida del centro de seccionamiento y medida que resuelva la acometida eléctrica desde donde se localice en proyecto. El edificio deberá prever los elementos de transformación (15.000 v/400 v), su cuadro general y toda la red de distribución eléctrica interior.
6. Climatización: El ámbito deberá contar con producción centralizada de climatización y una red de distribución hidráulica en anillos térmicos (frio/calor) con retorno invertido a la que se conectarán cada uno de los edificios, disponiendo los intercambiadores de calor y frío necesarios en función de sus necesidades de climatización.
7. Gas natural: Sólo se dispondrá acometida de gas natural para alimentar la central de climatización.

### **ARTÍCULO 2.2.3 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y ALTURA MÁXIMA**

La altura de las construcciones e instalaciones, así como de cualquier otra actuación que se contemple en el Plan Especial, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, no podrá superar las condiciones de altura máxima definidas por la Superficie Cónica y la Superficie Horizontal Interna de las pistas del Aeropuerto de Barajas, recogidas en el plano PO-4 de la Ordenación Pormenorizada del APE 16-11.

Para la obtención de cualquier licencia de obras será requisito indispensable el informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en relación con las servidumbres aeronáuticas.

## **CAPÍTULO 2.3 CONDICIONES AMBIENTALES**

### **ARTÍCULO 2.3.1 MEDIDAS Y OBJETIVOS GENERALES**

Se asegurará el cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias propuestas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE) y en el Informe Ambiental estratégico que emita el órgano ambiental.

Así mismo, se asegurará el cumplimiento del Programa de Vigilancia Ambiental recogido en el del DAE, tanto durante la fase de ejecución como la de funcionamiento, con informes de seguimiento que incluirán un listado de comprobación de las medidas incluidas en el citado programa.

Son objetivos generales del Plan de Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias:

- Evitar, disminuir o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.
- Aprovechar mejor las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del proyecto, de acuerdo con el principio de integración ambiental.

### **ARTÍCULO 2.3.2 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO**

Se deberán cumplir las prescripciones conclusivas del Estudio de Contaminación Atmosférica incluido en la documentación del Plan Especial. Los proyectos constructivos de los edificios que se implanten en el ámbito deberán incorporar las siguientes medidas.

1. Incorporar medidas de eficiencia energética, incluidas las buenas prácticas ambientales durante la fase de construcción. Se sugiere integrar las siguientes:
  - a. Las calderas de calefacción, grupos electrógenos, maquinaria de calentamiento de piscinas, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
  - b. Actuaciones para reducir gases de efecto invernadero y para fomentar el desarrollo y utilización de combustibles alternativos y de maquinaria de bajo consumo.
2. Integración de ajardinamientos y cubiertas vegetales en el diseño constructivo, que actúen de sumideros de carbono y de reductores de la demanda energética. Por ejemplo, suponiendo una cubierta vegetal en el Proyecto de 66.000 m<sup>2</sup> (aprox. un 50% de la superficie incluyendo techos verdes y jardines) con un potencial de sumidero de carbono de 5 Kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> anual<sup>1</sup>, se estima una reducción de 331 toneladas de CO<sub>2</sub> al año.
3. Eficiencia y reducción en la utilización de materiales con alta huella de carbono, como es el hormigón. Se deberán priorizar aquellos materiales de bajo coste energético de producción, adecuados al uso previsto y al entorno en el que se ubican, que no produzcan residuos ni afecten negativamente al entorno urbano. Estos materiales deben garantizar la resiliencia al uso previsto, su durabilidad y la facilidad de mantenimiento y/o reposición.
4. Diseño de directrices de acuerdo al Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (PNACC).
5. Control exhaustivo de gases refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios. Está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente halogenados, los halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.

### **ARTÍCULO 2.3.3 MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Durante la ejecución de los trabajos se procederá, en el caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3 apartados 4 y 5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, a garantizar la gestión adecuada de los mismos, dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid y su normativa de aplicación.

Los taludes resultantes del movimiento de tierras tendrán pendientes suaves, estableciéndose como máximo una ratio de 3:1. En el caso de no ser posible mantener esta pendiente se realizarán bancales con muros de contención intermedios. En todo caso se seguirán las determinaciones del correspondiente estudio geotécnico.

Salvo por necesidades de relación entre espacios de diferente cota, se proyectará en lo posible que el trazado de vías se ajuste al relieve existente, definiendo las rasantes de las que resulte mínimo volumen de tierras extraídas y aportadas.

Se elegirá entre las soluciones de firme posibles aquella que permita la mayor utilización de suelos y áridos existentes en el ámbito, reduciendo al mínimo el aporte de material exterior.

Se organizarán las obras disponiendo de espacios para acopio de las tierras vegetales extraídas, reduciendo el transporte tanto desde su posición original como hasta su posición final.

### **ARTÍCULO 2.3.4 TRATAMIENTO DE RESIDUOS**

Los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se deben tratar en vertederos autorizados. Los residuos de obras y derribos serán depositados en contenedores de gran volumen y trasladados directamente por las empresas del sector al vertedero de escombros.

Con objeto de evitar en la medida de lo posible que se produzcan afecciones al entorno, la utilización, en cuanto a medios técnicos, de la mejor tecnología aplicable para la realización de las obras, recomendándose la revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc., que son perjudiciales para el complejo del suelo, pudiendo incidir en la calidad del agua, tanto de cauces como de los acuíferos, lo que tendría consecuencias nefastas para los seres vivos, incluyendo al hombre.

El principal contaminante durante la fase de obras es mayoritariamente polvo originado durante la fase de construcción por el uso de los elementos propios, arena, grava, cemento, etc. Para evitarlo se tendrán en cuenta las siguientes sugerencias:

1. El acopio de materiales, generadores de este tipo de contaminación se efectuará en recipientes estancos.
2. Se evitará la emisión de polvo durante todo el proceso productivo mediante el empleo de lonas, riegos superficiales, etc.
3. Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará a los edificios de espacios reservados para contenedores, que albergarán de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

### **ARTÍCULO 2.3.5 ALUMBRADO EN ESPACIOS ABIERTOS**

En el diseño de la red de alumbrado exterior y de cara a la protección del medio nocturno, se tendrán en cuenta las propuestas de la “Guía para la Reducción del resplandor Luminoso Nocturno” del Comité Español de Iluminación y del “Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética”, elaborado por el citado Comité y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía.

Se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, para reducir el resplandor luminoso nocturno.

El alumbrado en espacios abiertos cumplirá las siguientes condiciones:

1. Elección de lámparas de mayor rendimiento luminoso como son las de bajo consumo. Se implantará alumbrado LED con sistemas de control inteligentes, e instalación de reguladores – estabilizadores de tensión.
2. Instalación de reductores de flujo para disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que el tráfico peatonal o rodado decrece sensiblemente.
3. Corrección del factor de potencia.

### **ARTÍCULO 2.3.6 EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD**

En lo que respecta a los proyectos de edificación y conforme a la Directiva 2010/31/UE relativa a la eficiencia energética de los edificios, estos deben alcanzar un consumo de energía casi nulo. El Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE) del CTE, establece unos criterios de valores límite de consumo de energías no renovables en la edificación, que van directamente vinculadas a aspectos como el uso del edificio, la envolvente, así como las instalaciones y consumos de cada una de ellas. Se estima conveniente incorporar condiciones específicas de carácter medioambiental tomando en consideración la calidad del aire de la ciudad y la sostenibilidad energética del complejo. En este sentido, se adoptará la implantación de tecnologías limpias debiéndose realizar un Estudio Energético, en el que se contemplen las siguientes medidas:

1. La implantación de sistemas de bajas emisiones contaminantes producto de la combustión, de la máxima eficiencia energética, con un funcionamiento silencioso y el uso de materiales no contaminantes, especialmente en los sistemas de climatización e iluminación mediante:

- Alumbrado LED con sistemas de control inteligentes y aprovechamiento de la iluminación natural.
  - Optimización de los sistemas de climatización y ventilación, reduciendo al máximo el consumo de combustibles fósiles especialmente en la central de instalaciones prevista en la zona E. Como medida para la mejora de la calidad del aire de la ciudad y por razones de eficiencia energética, no se podrán utilizar combustibles sólidos de origen fósil en el funcionamiento de las instalaciones térmicas de los edificios.
2. El aprovechamiento de energías renovables, cumpliendo los requisitos que establece el nuevo CTE para dar cumplimiento al DB-HE0 y con el objetivo de alcanzar un consumo de energía primaria no renovable reducido y que se satisfaga, en gran medida, mediante el uso de energía procedente de fuentes renovables, preferentemente mediante la instalación de sistemas de aprovechamiento de energía solar que se situarán preferiblemente en la cubierta de las edificaciones y de los aparcamientos. La ubicación de estos sistemas será la más favorable posible con respecto a la orientación e inclinación y se procurará que esté libre de sombras del propio edificio en las horas centrales del día.
  3. Dotar las plazas de aparcamiento con la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos. En los aparcamientos de uso permanente se instalarán las canalizaciones hasta las plazas de aparcamiento y los módulos de reserva en la centralización de contadores, tal y como se describe en la (ITC) BT-52, dando cobertura al 20 % de las plazas, así mismo se dotará de una estación de recarga por cada 20 plazas, con una cobertura para el 5% de las plazas.
  4. Las estaciones de recarga estarán preparadas para modos de recarga 3 ó 4. Estas instalaciones podrán implementar sistemas de recarga inteligente (V2G) que permitan que las baterías funcionen como fuente de energía para el complejo. Debido tanto a la contaminación acústica como a la baja calidad del aire producidas por el uso del vehículo privado de combustión interna y considerando la congestión de las principales vías de acceso al ámbito, como medida disuasoria de la utilización del vehículo privado para la movilidad vinculada a la actividad que se pretende desarrollar en el ámbito, en la planificación de desarrollo se propone limitar la dotación de plazas de aparcamiento con carácter de máximo.
  5. Destinar locales o espacios cubiertos al depósito de bicicletas o vehículos ligeros sin emisiones, en las condiciones necesarias para su guarda y custodia.

### **ARTÍCULO 2.3.7 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA**

El estudio acústico incluido en la documentación del Plan Especial concluye que no son necesarias especiales medidas correctoras para garantizar en el ámbito el cumplimiento de los límites de calidad acústica del Anexo-2 del Real Decreto 1367/2007. No obstante, los proyectos de edificación deberán justificar el cumplimiento de estos límites para los usos pormenorizados concretos que se planteen.

No obstante, se deberán adoptar medidas en relación con los equipos y maquinaria que se instalen dentro de los edificios:

1. Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones deberán adaptarse a la normativa vigente de aplicación que corresponda y mantendrán los niveles sonoros dentro del rango permitido.
2. Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a edificaciones colindantes, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo la normativa de aplicación vigente. En caso necesario se utilizarán silenciadores para minimizarlos.

### **ARTÍCULO 2.3.8 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

En concordancia con el Documento Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, se establecen medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución de dicho consumo, debiéndose respetar la normativa del Canal de Isabel II y las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

2. En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deben cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua reutilizada, y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
3. Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación. De acuerdo con las Normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, para parques con superficie bruta superior a 3 hectáreas, el agua para riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua potable.
4. Deberán limitarse las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua y energéticos. Podrán sustituirse por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.
5. En todas las zonas verdes se instalarán sistema de riego automático con utilización de programadores, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas e instalación de detectores de humedad en el suelo
6. Los nuevos locales contarán con contadores de agua individuales y mecanismos para el ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos limitadores de la descarga de las cisternas, etc.)

### **ARTÍCULO 2.3.9 SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

Los vertidos generados por el ámbito del Plan Especial se incorporarán a colectores existentes con capacidad suficiente para la evacuación de los vertidos.

Los edificios deberán tener una red para el vertido de agua de lluvia a la red de pluviales, independiente a la red de saneamiento al objeto de que se encuentre preparada la instalación para su conexión a las redes generales que se ejecuten en un futuro.

Los Proyectos de Edificación deberán incluir un Estudio y/o Anexo específico para valorar la potencial reutilización de aguas pluviales y/o grises de generación propia para usos compatibles dentro de la parcela y/o de los inmuebles según las directrices de la Ordenanza de Gestión y uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid” de 31 de mayo de 2006 (BOAM 22/6/2006 , BOCM 21/6/2009) o normativa que la sustituya.

De acuerdo con lo recogido en el Real Decreto 1290/2012 y en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), ya sea en parcelas públicas o privada, con los que se evite/lamine la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia y con las que se favorezca la infiltración en el terreno de éstas.

En el caso de que se tuviera que ejecutar algún colector, el proyecto del mismo deberá ser redactado de acuerdo con las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2012) y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento del Canal de Isabel II S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

Una vez aprobado definitivamente el Plan Especial, el promotor de la actuación deberá ponerse en contacto con el Área de Gestión Comercial del Canal de Isabel II SA para la contratación y ejecución de las acometidas necesarias.

### **ARTÍCULO 2.3.10 PAVIMENTACIÓN E ITINERARIOS PEATONALES**

Los proyectos de edificación definirán el tratamiento de los espacios libres interiores a las parcelas, e incluirán un estudio específico de drenaje de estas áreas, debiendo contar como mínimo con pavimentos permeables en el 50% de la superficie total dedicada a plazas de aparcamiento y tránsito peatonal. Se exceptuará del cómputo del 50% las zonas destinadas a plazas de aparcamiento que se sitúen sobre forjados de hormigón, así como los aparcamientos donde esté previsto el tráfico de vehículos pesados.

En lo que respecta a las soluciones de drenaje, se tendrá en cuenta la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada y reproduciendo, en la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización.

En zonas verdes y con el fin de facilitar la permeabilidad general del ámbito, se limitará expresamente por el proyecto o proyectos de urbanización correspondientes la utilización de pavimentos rígidos continuos.

### **ARTÍCULO 2.3.11 VEGETACIÓN Y ZONAS VERDES**

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, así como la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

La vegetación propuesta deberá tener como objetivos principales los siguientes:

1. Dotar de sombra a las zonas de paso y tránsito de viandantes
2. Disminuir la temperatura ambiental y superficial.
3. Una mejora de las condiciones paisajísticas

Como criterio preferente se utilizarán árboles de abundante copa, procurando que reciban siempre sol desde el sur y de especies vegetales de bajo consumo hídrico con sistema de riego localizado en todas las zonas verdes.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Se recomienda seguir las directrices del programa Madrid + Natural con el fin de minimizar los efectos del cambio climático, así como el Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de Madrid, los Planes Directores de Zonas Verdes y Arbolado Viario de los distritos afectados.

Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.

Con el objeto de disminuir el consumo de agua, las especies vegetales serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

En lo que respecta a las soluciones de drenaje, se tendrá en cuenta la Guía Básica de Diseño de Sistemas de Gestión Sostenible de Aguas Pluviales en Zonas Verdes y otros Espacios Públicos que promueve los sistemas urbanos de drenaje sostenibles (SUDS) reduciendo la superficie pavimentada y reproduciendo, en la manera más fiel posible, el ciclo hidrológico natural previo a la urbanización.

Se producirá en la misma obra la enmienda orgánica necesaria para las labores de plantación y mejora de suelos, procediendo a compostar los materiales originados en labores de desbroce, ya que este proceso puede fácilmente hacerse coincidir con la duración habitual de las obras y, sin sofisticada técnica, puede producir un compost que cumpla satisfactoriamente las mismas funciones que el mantillo.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.



## **TÍTULO 3. NORMAS ZONALES**

### **CAPÍTULO 3.1 NORMA ZONAL ITR: INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTES**

#### **ARTÍCULO 3.1.1 ÁMBITO**

La Norma Zonal ITR es de aplicación sobre la parcela reservada para localizar el Intercambiador de Transportes de Valdebebas, identificada como tal en el plano de ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

#### **ARTÍCULO 3.1.2 USOS**

El uso cualificado en esta zona es el uso dotacional para el transporte en la clase de intercambiador (art. 15.3.1-c NNUU del PGOU-97).

Conforme a la clasificación en clases y categorías de uso del Título 7 de las NNUU del PGOU-97, en el ámbito se permiten los siguientes usos asociados:

1. Aparcamiento en Clase P (público), sobre rasante y bajo rasante.
2. Terciario:
  - a. Comercial: Categorías 1ª y 2ª.
  - b. Terciario Oficinas: Para atención a usuarios del transporte público.
  - c. Terciario Recreativo en categoría 2ª y tipo I. Pequeños bares y cafeterías al servicio de usuarios del transporte público.
  - d. Otros servicios terciarios, de los tipos I y II.
3. Uso Dotacional de servicios colectivos:
  - a. Zona verde en categoría a: zona verde de barrio.
  - b. Servicios infraestructurales.
  - c. Vía Pública: Clase b, categorías a y b.
4. Usos destinados a la seguridad, conservación y buen funcionamiento del conjunto, tales como pabellones de acceso y control, itinerarios cubiertos y mecanizados de comunicación entre accesos y edificios, dotaciones de servicios, infraestructuras y usos análogos.

Los usos no expresamente mencionados como cualificados o asociados se considerarán usos prohibidos.

#### **ARTÍCULO 3.1.3 EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA**

Se establece una edificabilidad no lucrativa máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela, conforme a lo definido para los intercambiadores de transporte por el artículo 7.15.28 de las NNUU del PGOU-97. Aplicado el coeficiente a los 25.249 m<sup>2</sup>s de la parcela calificada, supone un total de 25.249 m<sup>2</sup>c edificables.

Conforme a lo indicado en el apartado 2.3 de la Memoria de Ordenación del presente Plan Especial, el proyecto aprobado sobre esta parcela conforme al artículo 163.5 LSCM, consume una edificabilidad computable no lucrativa de 5.538,33 m<sup>2</sup>c. Queda por tanto un remanente de edificabilidad no lucrativa sobre la parcela de 19.710,67 m<sup>2</sup>c para usos permitidos conforme al artículo anterior.

#### **ARTÍCULO 3.1.4 OBRAS ADMISIBLES**

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOU-97.

#### **ARTÍCULO 3.1.5 CONDICIONES DE PARCELA**

No se establecen condiciones de dimensiones mínimas de parcela a efectos de segregaciones.

### **ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

1. Área de movimiento. La edificación o las edificaciones se dispondrán en el interior del área de movimiento resultante de aplicar un retranqueo mínimo de 10 metros a todos sus linderos.
2. Ocupación. El área de movimiento definida podrá ser ocupada en su totalidad. No se admiten elementos de edificación fuera de estas áreas, a excepción de elementos de marquesinas de zonas de espera de viajeros o similares.
3. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin limitación de número de plantas.
4. Altura máxima de la edificación. Se establece un número máximo de DOS (2) plantas, si bien la altura en metros no podrá superar en ningún caso la cota máxima de edificación definida en el punto siguiente.
5. Cota máxima de edificación.

Se respetarán las afecciones aeronáuticas de la Superficie Cónica y la Superficie Horizontal Interna de las pistas del Aeropuerto de Barajas. Son de aplicación las condiciones de limitación de altura ya recogidas en el Plano PO-4 del “Plan Parcial UNS 04.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, informado favorablemente por el organismo responsable de estas afecciones respecto al cumplimiento de las condiciones de altura máxima.

En aplicación de dichas condiciones, la altura de la edificación no podrá superar en ningún punto los 9 m desde la rasante del viario exterior.

6. Posición de la edificación. La disposición del edificio o los edificios será libre dentro de las áreas delimitadas por los retranqueos mínimos definidos en el presente artículo.

### **ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES PARA EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

1. El espacio libre exterior al edificio del intercambiador estará en continuidad con el espacio libre circundante, siendo plenamente accesible y exento de vallados, salvo en el lindero de contacto con la parcela CJM.
2. El diseño de estos espacios libres tenderá a dar prioridad al ajardinamiento y a la adecuación de zonas estanciales peatonales. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.
3. Los espacios libres podrán albergar zonas de parada de autobús o taxi, zonas de espera y estacionamiento.
4. La totalidad del espacio libre de parcela podrá estar ocupada bajo rasante por instalaciones del propio intercambiador, así como de elementos auxiliares y aparcamientos.

## **CAPÍTULO 3.2 NORMA ZONAL CJM: CIUDAD DE LA JUSTICIA DE MADRID**

### **ARTÍCULO 3.2.1 ÁMBITO**

Esta norma zonal es de aplicación sobre la parcela identificada con el código CJM en el plano de ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

### **ARTÍCULO 3.2.2 USOS**

El uso cualificado en esta zona es el uso dotacional de administración pública (art. 7.12.1 NNUU), correspondiente a los usos del programa funcional de la Ciudad de la Justicia de Madrid, detallado en la Memoria del presente Plan Especial.

Conforme a la clasificación en clases y categorías de uso del Título 7 de las NNUU del PGOU-97, en el ámbito se permiten los siguientes usos asociados:

5. Industria en clase de Almacenaje, restringida a necesidades de almacenaje y mantenimiento del ámbito.

6. Aparcamiento en Clase p (privado), en situación bajo rasante, restringida a necesidades de aparcamiento del ámbito.
7. Terciario:
  - a. Hospedaje, restringido a necesidades vinculadas al uso judicial.
  - b. Comercial: Categorías 1ª y 2ª.
  - c. Terciario Oficinas: Para actividades no comprendidas entre los servicios prestados por las Administraciones Públicas.
  - d. Terciario Recreativo.
  - e. Otros servicios terciarios, de los tipos I y II.
8. Uso Dotacional de servicios colectivos, en todas las clases definidas en el artículo 7.7.1.2 de las NNUU del PGOU-97.
9. Usos destinados a la seguridad, conservación y buen funcionamiento del conjunto, tales como pabellones de acceso y control, itinerarios cubiertos y mecanizados de comunicación entre accesos y edificios, dotaciones de servicios, infraestructuras y usos análogos.

Los usos no expresamente mencionados como cualificados o asociados se considerarán usos prohibidos.

### **ARTÍCULO 3.2.3 EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA**

Se asigna a la parcela que integra la zona CJM una edificabilidad total de 290.000 m<sup>2</sup> construibles no lucrativos, que se distribuirán internamente mediante el proyecto correspondiente.

### **ARTÍCULO 3.2.4 OBRAS ADMISIBLES**

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOU-97.

### **ARTÍCULO 3.2.5 CONDICIONES DE PARCELA**

No se establecen condiciones de dimensiones mínimas de parcela a efectos de segregaciones.

### **ARTÍCULO 3.2.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

1. Área de movimiento. La edificación o las edificaciones se dispondrán en el interior del área de movimiento resultante de aplicar los siguientes retranqueos a los linderos de parcela:
  - a. Las edificaciones respetarán un retranqueo mínimo de 20 m respecto a la alineación exterior de la parcela en la Avenida Manuel Fraga Iribarne.
  - b. Las edificaciones respetarán un retranqueo mínimo de 10 metros respecto al resto de linderos de parcela.
2. Ocupación. El área de movimiento definida podrá ser ocupada en su totalidad. No se admiten elementos de edificación fuera de estas áreas, a excepción de elementos de marquesinas que conecten con los itinerarios peatonales cubiertos que se prevean en el espacio libre de parcela.
3. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin limitación de número de plantas.
4. Altura máxima de la edificación. No se establece número máximo de plantas, si bien la altura en metros no podrá superar en ningún caso la cota máxima de edificación definida en el punto siguiente.
5. Cota máxima de edificación.

Se respetarán las afecciones aeronáuticas de la Superficie Cónica y la Superficie Horizontal Interna de las pistas del Aeropuerto de Barajas. Son de aplicación las condiciones de limitación de altura ya recogidas en el Plano PO-4 del "Plan Parcial UNS 04.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque

de Valdebebas”, informado favorablemente por el organismo responsable de estas afecciones respecto al cumplimiento de las condiciones de altura máxima.

En aplicación de dichas condiciones, la altura de la edificación no podrá superar en ningún punto un plano inclinado ideal con líneas de nivel orientadas en sentido norte sur y cotas + 43,00 m en el frente a Manuel Fraga, y + 37,00 m en el lindero con la parcela del intercambiador. La limitación afecta a cualquier edificio o elemento del edificio (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos., etc.), así como para modificaciones del terreno y objetos fijos (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), así como a cualquier elemento definido en los arts. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; especialmente elementos auxiliares como:

- a. Conductos y chimeneas así como las antenas de los sistemas de telecomunicaciones.
  - b. Paneles de captación de energía solar y anuncios publicitarios en la coronación de los edificios.
6. Posición de la edificación. La disposición del edificio o los edificios será libre dentro de las áreas delimitadas por los retranqueos mínimos definidos en el presente artículo.

### **ARTÍCULO 3.2.7 CONDICIONES PARA EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA**

1. El recinto de la parcela que integra la zona podrá estar vallado en todo su perímetro, concentrándose los accesos peatonales y rodados en los puntos que definirá el proyecto de edificación.
2. La totalidad del espacio libre de parcela podrá estar ocupado bajo rasante por instalaciones auxiliares y aparcamientos, pudiendo disponerse en continuidad con el espacio bajo rasante de las edificaciones.

## **CAPÍTULO 3.3 NORMA ZONAL ESS: EQUIPAMIENTO SANITARIO SINGULAR**

### **ARTÍCULO 3.3.1 ÁMBITO**

Esta norma zonal es de aplicación sobre la parcela identificada con el código ESS en el plano de ordenación PO-1 del presente Plan Especial.

### **ARTÍCULO 3.3.2 USOS CUALIFICADOS**

Se asignan a la parcela dos de los usos cualificados del ámbito:

1. Equipamiento sanitario (art. 7.10.1-c NNUU), correspondiente al Hospital Enfermera Isabel Zendal. Integra los usos detallados en el Plan Funcional del Hospital, recogidos en la Memoria de Ordenación del presente Plan Especial.
2. Uso dotacional de administración pública (art. 7.12.1 NNUU), correspondiente al Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses de la Comunidad de Madrid. Integra los usos de medicina forense detallados en la Memoria de Ordenación del presente Plan Especial.

### **ARTÍCULO 3.3.3 USOS ASOCIADOS**

Conforme a la clasificación en clases y categorías de uso del Título 7 de las NNUU del PGOU-97, en el ámbito se permiten los siguientes usos asociados:

1. Industria en clase de Almacenaje, restringida a necesidades de almacenaje y mantenimiento del ámbito.
2. Aparcamiento en Clase p (privado), en situación bajo rasante, restringida a necesidades de aparcamiento del ámbito.
3. Terciario:
  - a. Comercial: Categorías 1ª y 2ª.

- b. Terciario Oficinas: Para actividades no comprendidas entre los servicios prestados por las Administraciones Públicas.
    - c. Otros servicios terciarios, de los tipos I y II.
  4. Uso Dotacional de servicios colectivos, en todas sus categorías.
  5. Usos destinados a la seguridad, conservación y buen funcionamiento del conjunto, tales como pabellones de acceso y control, itinerarios cubiertos y mecanizados de comunicación entre accesos y edificios, dotaciones de servicios, infraestructuras y usos análogos.

Los usos no expresamente mencionados como cualificados o asociados se considerarán usos prohibidos.

#### **ARTÍCULO 3.3.4 EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA**

Se asigna a la parcela que integra la zona ESS una edificabilidad total de 60.000 m<sup>2</sup> construibles no lucrativos, distribuidos entre los dos usos cualificados de la siguiente manera:

1. Equipamiento sanitario, Hospital Isabel Zendal. Según datos facilitados por la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, el edificio cuenta con 75.921,04 m<sup>2</sup> de superficie construida, de los cuales 45.877,75 m<sup>2</sup> son computables a efectos de edificabilidad no lucrativa. El presente Plan Especial asigna al edificio una edificabilidad no lucrativa máxima ligeramente superior, de 50.000 m<sup>2</sup> edificables computables.
2. Equipamiento de la Administración, Instituto de Medicina Legal. La información catastral del edificio refleja una superficie total construida de 12.932 m<sup>2</sup>c, de los cuales serían computables los 8.180,12 m<sup>2</sup>c que recoge su licencia de edificación, de 12/7/2007: El presente Plan Especial asigna al edificio una edificabilidad no lucrativa máxima ligeramente superior, de 10.000 m<sup>2</sup> edificables computables.

#### **ARTÍCULO 3.3.5 OBRAS ADMISIBLES**

Podrán ejecutarse cualquiera de las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del PGOU-97.

#### **ARTÍCULO 3.3.6 CONDICIONES DE PARCELA**

La parcela identificada en con el código ESS en el plano de ordenación PO-1, correspondiente con la parcela 07 del Sector Parque de Valdebebas, podrá dividirse en un máximo de dos parcelas, mediante Proyecto de Parcelación, con el fin de segregar las parcelas destinadas al Hospital Isabel Zendal y al Instituto de Medicina Legal. Ello permitiría asignar su titularidad de forma diferenciada a las respectivas consejerías titulares de ambas instalaciones.

#### **ARTÍCULO 3.3.7 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

1. Se define un área ocupable por la edificación acomodada a los edificios existentes, con los siguientes criterios:
  - a. Retranqueo de 37 m al lindero norte, en el frente con la Avenida José Antonio Corrales.
  - b. Retranqueo de 20 m en el lindero oeste, en el frente a la Avenida Manuel Fraga Iribarne.
  - c. Retranqueo de 10 m al resto de linderos.
2. Ocupación. El área de movimiento definida por los retranqueos de la edificación podrán ser ocupadas en su totalidad. No se admiten elementos de edificación fuera de estas áreas, a excepción de elementos de marquesinas que conecten con los itinerarios peatonales cubiertos que se prevean en el espacio libre de parcela.
3. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin limitación de número de plantas.
4. Altura máxima de la edificación. Se establece un número máximo de 6 plantas, si bien la altura en metros no podrá superar en ningún caso la cota máxima de edificación definida en el punto siguiente.

5. Cota máxima de edificación.

Se respetarán las afecciones aeronáuticas de la Superficie Cónica y la Superficie Horizontal Interna de las pistas del Aeropuerto de Barajas. Son de aplicación las condiciones de limitación de altura ya recogidas en el Plano PO-4 del “Plan Parcial UNS 04.01 Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”, informado favorablemente por el organismo responsable de estas afecciones respecto al cumplimiento de las condiciones de altura máxima.

En aplicación de dichas condiciones, se establece una cota máxima de edificación de 24,40 metros medidos desde la cota de rasante exterior del edificio del Instituto de Medicina Legal. La limitación afecta a cualquier edificio o elemento del edificio (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos., etc.), así como para modificaciones del terreno y objetos fijos (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.), así como a cualquier elemento definido en los arts. 6.6.5 y 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; especialmente elementos auxiliares como:

- a. Conductos y chimeneas así como las antenas de los sistemas de telecomunicaciones.
  - b. Paneles de captación de energía solar y anuncios publicitarios en la coronación de los edificios.
6. Posición de la edificación. La disposición del edificio o los edificios será libre dentro de las áreas delimitadas por los retranqueos mínimos definidos en el presente artículo.
7. Proyectos de edificación. La edificación de la parcela podrá ser ejecutada tanto bajo un proyecto único como mediante distintos proyectos, en correspondencia con la posibilidad de disponer varios edificios en la parcela.