



MADRID

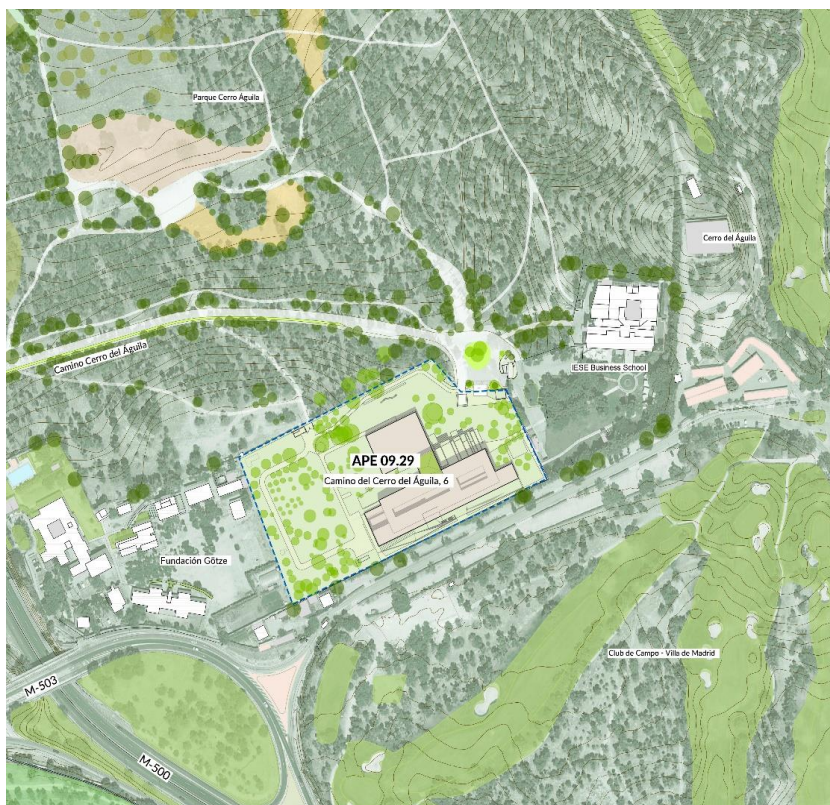
Urbanismo,
Medio Ambiente
y Movilidad

Dirección General de Planeamiento
Subdirección General de Planeamiento

Expediente nº 135-2025-00080

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN LA PARCELA DEL CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA Nº6

Distrito de Moncloa-Aravaca



NORMAS URBANÍSTICAS

MPG Camino del Cerro del Águila nº6. Normas Urbanísticas

1 de 11

Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFE/A SERVICIO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 23/07/2026 15:09:55
Fecha Firma: 23/07/2026 15:17:08
CSV : CEIBWA5MPGP6Q4NN





NORMAS URBANÍSTICAS APE 09.29

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3
Artículo 1. Alcance, relación con otras disposiciones normativas e interpretación	3
Artículo 2. Objeto y ámbito de la MPG.....	3
CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	3
Artículo 3. Clasificación del Suelo	3
Artículo 4. Calificación del Suelo.	3
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL APE 09.29	4
Artículo 5. Regulación	4
Artículo 6. Obras admisibles.....	4
Artículo 7. Condiciones de las obras de nueva edificación	4
Artículo 8. Protección del Patrimonio Histórico	5
Artículo 9. Compatibilidad de usos	5
Artículo 10. Dotación de plazas de aparcamiento	5
Artículo 11. Ejecución del planeamiento.....	5
CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	6
Artículo 12. Normas generales.....	6
Artículo 13. Red de saneamiento	6
Artículo 14. Factor verde	6
Artículo 15. Medidas a incorporar en los futuros proyectos – fase de diseño....	6
Artículo 16. Medidas a considerar en la fase de obras.....	9

Información de Firmantes del Documento





CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Alcance, relación con otras disposiciones normativas e interpretación

1. El presente documento contiene las normas urbanísticas de la ordenación establecida en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante MPG) en la parcela ubicada en el Camino del Cerro del Águila nº6 del Distrito de Moncloa-Aravaca.
2. Para todo lo que no esté regulado en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante NNUU del Plan General).
3. En caso de existir contenidos contradictorios entre el Plan General y las presentes normas, prevalecerán estas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad, siempre que no se modifique alguna de las condiciones estructurantes de aquella.

Artículo 2. Objeto y ámbito de la MPG

1. La MPG tiene por objeto modificar la ordenación establecida por el Plan General, para definir una actuación de dotación sobre la parcela situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila, del distrito de Moncloa-Aravaca de Madrid, con el fin de consolidar y ampliar la dotación privada existente en la parcela.
2. El ámbito espacial de la MPG está constituido por la parcela ubicada en el camino del Cerro del Águila nº 6.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3. Clasificación del Suelo

1. A todos los efectos, al suelo ordenado en esta MPG le corresponde la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado.

Artículo 4. Calificación del Suelo.

1. La parcela ubicada en el Camino del Cerro del Águila nº6 tiene por uso cualificado el dotacional de servicios colectivos en la clase de Equipamiento privado, según se grafía en el plano de ordenación O-58/1 M y O-58/4 M y en el *plano O-1 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas* del nuevo APE.09.29 Camino del Cerro del Águila nº6.
2. Se delimita el APE.09.29 "Camino del Cerro del Águila nº6" coincidente con el ámbito de la MPG, para la que se definen las condiciones específicas de ordenación para la materialización de la edificabilidad derivada de la actuación de dotación.



CEIBWA5MPGP6Q4NN

**CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL APE 09.29****Artículo 5. Regulación**

1. La parcela de Equipamiento Privado que constituye el ámbito de la MPG se regula por lo establecido en las fichas del APE 09.29, en estas normas y, para lo no regulado en ellas, por lo establecido en el Capítulo 7.10 Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento de las NNUU del Plan General.

Artículo 6. Obras admisibles.

1. Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU del Plan General.

Artículo 7. Condiciones de las obras de nueva edificación**1. Posición de la edificación:**

- a. La nueva edificación se localizará dentro de las áreas de movimiento definidas en el *plano O-2 Condiciones de la edificación* del APE 09.29 con las siguientes condiciones:

Separación a linderos	≥ H/2, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Separación a testero	≥ H/2, mínimo 10 m, según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	≥ H/2, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)

- b. Separación entre edificios dentro de la parcela: se cumplirá lo regulado en las NNUU del Plan General para la Norma zonal 5 grado 3º.

2. **Ocupación:** se establece una ocupación máxima sobre rasante del 55% de la superficie de la parcela y del 60% bajo rasante.
3. **Edificabilidad máxima:** se establece una superficie edificable máxima de la parcela de 19.208,64 m²e.
4. **Altura de la edificación:** la edificación no rebasará el número de plantas señalado en el *plano O-2 Condiciones de la edificación*;
 - a. En el área de movimiento definida en el plano donde se establece una altura máxima de 3 plantas, la altura de cornisa máxima será de 10,50 m medida desde la cota de nivelación de la planta baja.
 - b. En el área de movimiento definida en el plano donde se establece una altura máxima de 4 plantas, la altura de cornisa máxima será de 14,00 m medida desde la cota de nivelación de la planta baja.
5. **Cota de origen y referencia:** La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones del

Información de Firmantes del Documento





art. 6.6.15.

6. **Altura de pisos:** será la regulada para el uso dotacional servicios colectivos clase equipamiento en las NNUU del Plan General.

Artículo 8. Protección del Patrimonio Histórico

1. Por estar incluida la parcela en el Bien de Interés Cultural "Terrazas del Manzanares" declarado en la categoría de Zona de interés arqueológico y/o paleontológico, se deberá llevar a cabo un control arqueológico de todos los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las obras. Para ello, el titular de la licencia deberá solicitar a la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, y artículos 4.2.8 a 4.2.14 de las NNUU del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, la preceptiva autorización de actuaciones arqueológicas.

Artículo 9. Compatibilidad de usos

El régimen de compatibilidad de usos se regula por lo establecido en el artículo 7.10.8 de las NNUU del Plan General.

Artículo 10. Dotación de plazas de aparcamiento

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento de un 50% superior a las requeridas por las NNUU del Plan General.

Artículo 11. Ejecución del planeamiento

1. No se fija sistema de actuación por tratarse de una actuación de dotación en suelo urbano consolidado en la que es innecesaria la equidistribución y la urbanización del ámbito.
2. El abono de las compensaciones económicas definidas en la MPG a favor municipal se efectuará por el propietario del suelo con carácter previo a la obtención de la licencia edificatoria o título habilitante equivalente, y se destinará a la mejora de la zona verde básica ubicada en el Camino del Cerro del Águila, 1, en las condiciones señaladas en la MPG.
3. La monetización de los deberes derivados de la actuación de dotación (participación de la comunidad en las plusvalías y dotaciones públicas) se abonará al Ayuntamiento de Madrid por el propietario del suelo con carácter previo a la obtención de la licencia edificatoria o título habilitante equivalente y se destinará a la mejora de la accesibilidad y funcionalidad de la zona verde

Información de Firmantes del Documento





básica ubicada en el Camino del Cerro del Águila, 1, en las condiciones señaladas en la MPG.

4. Los plazos para la ejecución del planeamiento son los establecidos en el artículo 1.1.6 de las NNUU del Plan General.

CAPÍTULO VI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 12. Normas generales

1. Se dará cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas que regulen aspectos ambientales.

Artículo 13. Red de saneamiento

Deben instalarse sistemas de drenaje sostenible en el interior de la parcela que eviten la aportación de caudales de lluvia a la red pública, gestionando sus aguas en origen, bien mediante infiltración, o si no es posible, con sistemas de almacenamiento y laminación, en la cual el vertido de aguas en tiempo seco debe limitarse a un caudal de 150 l/s como máximo.

Artículo 14. Factor verde

El/ los proyectos para la ejecución de la ordenación definida en la MPG, justificarán el cumplimiento de lo establecido en los artículos de las NNUU del Plan General 6.10.19, relativo a la consideración del entorno; 6.10.20 relativo al acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados; y 6.10.21 relativo al Factor Verde.

Artículo 15. Medidas a incorporar en los futuros proyectos – fase de diseño

1. RIESGO DE INCENDIO

En la fase de licencia de la futura edificación se elaborará un estudio de evacuación que contemple las medidas preventivas necesarias en caso de incendio. Este estudio deberá tener en cuenta las necesidades del conjunto y su accesibilidad / evacuación desde la red general (M-500).

2. HIDROLOGÍA Y SANEAMIENTO – PROTECCIÓN DEL MEDIO HIDROLÓGICO / CICLO DEL AGUA





- a. Los edificios de nueva construcción estarán dotados de un sistema de drenaje horizontal (en cubierta) y vertical (en fachada o por el interior), provisto de canalones y tuberías que permitan una evacuación eficaz y directa de las aguas de lluvia. En ese sentido se recomienda la incorporación de sistemas de reutilización parcial del agua de lluvia dentro de los propios edificios, así como la instalación de cubiertas ajardinadas.
- b. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.
- c. Se incorporarán medidas relativas al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua en los puntos de consumo de las nuevas edificaciones, a través, por ejemplo, de la instalación de equipos economizadores de agua caliente sanitaria (ACS) y agua fría para el consumo humano (AFCH) tales como perlizadores en grifos y cisternas de doble pulsador o de pulsación interrumpida (preferentemente las primeras).

3. VEGETACIÓN Y ARBOLADO

- a. Con carácter previo a cualquier afección sobre el arbolado existente durante las obras de edificación, deberá solicitarse la autorización de tala o trasplante del Ayuntamiento de Madrid. La solicitud se fundamentará en la valoración del arbolado contenida en el estudio realizado de modo conforme con la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid, determinando las medidas de trasplante o compensación aplicables a los ejemplares potencialmente afectados, sin perjuicio de la documentación adicional que pueda requerir el órgano competente.
- b. Se deberá priorizar la conservación in situ del arbolado existente y la adaptación del diseño de las actuaciones a los ejemplares de mayor valor.
- c. Se deberá fomentar la plantación de arbolado con alta capacidad de captura de CO₂ y filtrado de otros contaminantes y partículas, compatible con las características climatológicas del municipio (a ser posible autóctonas) de bajos requerimientos hídricos y resistentes a los

Información de Firmantes del Documento





efectos previsibles del cambio climático.

- d. Se deberá estudiar la ubicación y densidad de las masas arbóreas para:
 - i. promover la generación de microclimas protectores frente al Cambio Climático y atrayentes para la avifauna urbana.
 - ii. lograr un mayor efecto como componente visual del paisaje tanto en el entorno próximo como más alejado.
- e. Para favorecer la protección de los recorridos peatonales en época estival, aumentar la densidad del arbolado de alineación respecto a los estándares habituales.
- f. Se deberán alternar diferentes especies para evitar la propagación de plagas y favorecer la biodiversidad.
- g. Se seguirán y tendrán en cuenta las directrices de Gestión Integrada de Plagas (GIP), eligiendo aquellas especies que requieran menor necesidad de tratamientos preventivos y que además, faciliten su mantenimiento y limpieza con el fin de evitar el cobijo y proliferación de plagas urbanas. Se evitará el uso de productos químicos de síntesis en favor de métodos de lucha biológica.

4. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

- a. El diseño de la nueva iluminación del ámbito ha de tener en cuenta la minimización de la contaminación lumínica, dimensionándola adecuadamente a las necesidades de los espacios y recurriendo a luminarias sin dispersión hacia el plano superior.
- b. Se limitará la intensidad de luz emitida controlando la potencia eléctrica, regulación horaria y estacional del régimen de funcionamiento, y el control de la distribución espectral de las lámparas utilizadas.
- c. El alumbrado exterior previsto atenderá a los requisitos técnicos para luminarias incluidos en el Anexo del "Modelo de Ordenanza Municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficacia energética", elaborado por el Comité Español de Iluminación y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE).
- d. Durante el uso se deberá realizar un mantenimiento, mediante la

Información de Firmantes del Documento





conservación o la sustitución de los elementos de alumbrado, de forma que se mantengan las condiciones de eficiencia originales, procurando su optimización progresiva a medida que el mercado vaya ofreciendo soluciones cada vez más eficaces.

5. PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS

- a. Se implantarán sistemas de recogida de residuos sólidos urbanos eficientes con el fin de evitar posibles daños a la calidad del suelo y, por consiguiente, a las aguas subterráneas.
- b. Se redactará un Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición a incorporar en los futuros Proyectos, que deberá contar con todos los requisitos y prescripciones establecidas para tal efecto por la Orden 2726/2009, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid y la Ley 7/2022 de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

Artículo 16. Medidas a considerar en la fase de obras

1. Se creará una oficina ambiental para llevar a cabo la ejecución y seguimiento de los planes de vigilancia ambiental o condicionados ambientales de la obra. Esta oficina será la responsable de compartir los informes de progreso con las partes interesadas. El responsable ambiental deberá estar debidamente identificado y ser de contacto accesible por los responsables urbanísticos y ambientales del municipio y de la Comunidad de Madrid; así como por todas las personas afectadas por las obras en el entorno inmediato de las mismas.
2. Se delimitará la zona de actuación de modo coincidente con los terrenos del ámbito urbanístico, excluyendo, en lo posible, las zonas de equipamiento o zonas verdes, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de los trabajos (incluido el acopio de materiales y maquinaria) dentro de esta zona, evitando así en lo posible la generación de impactos en zonas anejas.
3. Se vigilará la no afección de las condiciones hidrológicas y se evitará el uso de agua potable para los trabajos de construcción o limpieza de obra.
4. Se limitará la ocupación a las superficies estrictamente necesarias para la ejecución de las actuaciones previstas en la MPG, evitando afecciones a terrenos adicionales. Asimismo, se minimizará la realización de trabajos en zonas de equipamiento o espacios verdes no pavimentados que presenten cobertura

Información de Firmantes del Documento



CEIBWA5MPGP6Q4NN



vegetal.

5. En aquellas áreas que se lleve a cabo el suministro de combustible a maquinaria, o se disponga de tanques para la alimentación de grupos electrógenos, los depósitos utilizados deberán ser homologados, y contar con cubetos de contención o medidas preventivas equivalentes que garanticen la contención de posibles fugas de los depósitos.
6. Asimismo, los puntos de suministro de combustible deberán dotarse de una lámina impermeable, de forma que se evite la infiltración de derrames o goteos propios de las operaciones de repostaje.
7. Queda prohibido llevar a cabo cambios de aceite o lavado de maquinaria fuera de las zonas destinadas a tal fin. Quedará prohibido el vertido a las aguas de aceites, combustibles, restos de hormigonado, escombros, etc.
8. En caso de ser necesario aportar material árido, éste deberá proceder de canteras o graveras legalmente autorizadas de la zona.
9. Se procederá a la eliminación adecuada de los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
10. Se protegerán los árboles que pudieran ser afectados por las obras mediante estructuras metálicas o de madera.
11. Cualquier afección planificada o accidental al arbolado existente necesitará de las acciones necesarias de compensación conforme a la normativa de aplicación en la Comunidad de Madrid (Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano en la Comunidad de Madrid).
12. Se deberá planificar la ocupación de la vía pública por maquinaria y la producción de tráfico pesado, de modo que no coincidan con los periodos de mayor intensidad de tráfico (aunque evitando también su circulación en periodos de mayor sensibilidad acústica entre las 23h y las 7h).
13. La maquinaria empleada durante las obras deberá cumplir la normativa vigente en materia de emisiones sonoras al aire libre, en particular lo dispuesto en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, debiendo disponer, cuando sea de aplicación, del correspondiente marcado y etiquetado

Información de Firmantes del Documento



CEIBWA5MPGP6Q4NN



de potencia acústica garantizada.

14. Se deberá comprobar el cumplimiento de las limitaciones a las emisiones de los vehículos de motor y maquinaria a emplear durante las obras (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
15. El uso de grupos electrógenos en obra deberá ser excepcional y estar debidamente justificado, empleándose los que produzcan menores emisiones, preferentemente alimentados por combustibles gaseosos (gas natural y GLP).
16. La gestión de los residuos de construcción y demolición se realizará de modo conforme a la base normativa actual, destacando el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de este tipo de residuos.
17. Se atenderá, en particular, al Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición (Orden 2726/2009) que se incorpore a los proyectos edificatorios o de construcción.
18. Se cumplirá con las determinaciones establecidas en la Ley 1/2024, de 17 de abril, de economía circular de la Comunidad de Madrid.

Firmado electrónicamente

LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO
Belén Collada Holgueras
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
Eva M.ª Torres Berruezo

Información de Firmantes del Documento

