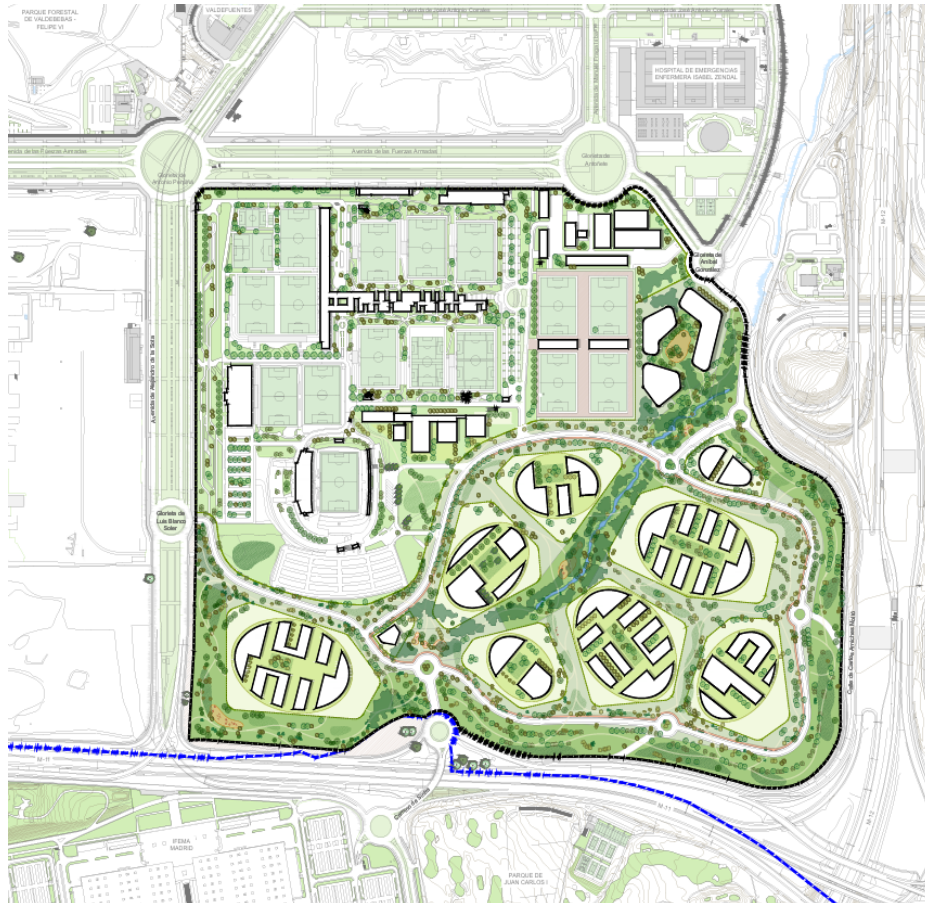




Expediente nº: 135-2025-00095

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE MADRID DE 1997 EN LA PARCELA DO 190 DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO 16.11 "CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS"**

Distritos de Hortaleza y Barajas



NORMAS URBANÍSTICAS

MPG parcela DO-190 del APE.16.11 Ciudad aeroportuaria y Parque de Valdebebas.
Normas Urbanísticas

1 de 19

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 13:24:12
Fecha Firma: 23/07/2026 13:38:53
CSV : CFCZVLT26RCIDVO3



Artículo. 1 Naturaleza y ámbito

1. Este documento contiene las Normas Urbanísticas de la Modificación puntual del Plan General en la parcela DO 190 del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" (en adelante, MPG), situado en los Distritos de Hortaleza y Barajas.
2. El ámbito de la MPG es la parcela DO 190 del APE 16.11 que se grafía en el plano *I-01 Situación y emplazamiento* de la MPG.

Artículo. 2 Objeto de la MPG

El objeto de la MPG es modificar la ordenación establecida por el Plan General para definir una actuación de dotación sobre la parcela DO 190, incluida en el APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", con la finalidad de obtener la administración pública suelo en el ámbito con destino a las redes públicas de equipamientos sociales, de espacios libres y zonas verdes que incrementen las redes públicas en su entorno y favorezcan la continuidad del sistema ambiental planteado en la estrategia municipal del Bosque Metropolitano, posibilitando a tal efecto la creación en la parcela de un Centro de Innovación Tecnológica.

Artículo. 3 Alcance, interpretación y valor normativo

1. Para interpretar cualquier discrepancia entre documentos, se aplicará lo regulado en el artículo 1.1.5 de las normas urbanísticas del Plan General.
2. Estas normas sustituyen parcialmente a las del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" por lo que se incorpora en el expediente un documento refundido de las normas urbanísticas del APE.16.11 que incluye tanto las determinaciones vigentes como las modificadas.
3. En dicho documento refundido se incluyen también las fichas modificadas del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" y los planos de ordenación del APE 16.11.
4. Se incluyen como anexos a estas normas la Ficha de condiciones particulares de la parcela DO 190 y el anexo de consideraciones medioambientales de la actuación de dotación en la parcela DO.

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 13:24:12
Fecha Firma: 23/07/2026 13:38:53
CSV : CFCZVLT26RCIDVO3



CFCZVLT26RCIDVO3

**Artículo. 4 Ejecución del planeamiento**

1. Las actuaciones previstas en la MPG se articulan de conformidad y al amparo del artículo 79.3.d) de la ley 9/2001 mediante la modalidad de actuaciones aisladas, para la realización de actuaciones de dotación, sin que se requiera de delimitación de unidad de ejecución, ni de fijación de sistema, ni de articulación de procesos de equidistribución.
2. Las obligaciones propias de la actuación serán consignadas y reguladas mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión.
3. La cesión a la administración municipal en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, que se concreta en un 5 por ciento (5%) del incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito (17.400,147 m²e en el uso global terciario/ residencial del APE.16.11) se materializará íntegramente en el área de movimiento AM7 de la parcela DO 190 calificada con la ordenanza DOT-TEC de las normas del APE 16.11, en edificabilidad destinada al uso de servicios terciarios y al uso dotacional equipamiento privado en la proporción que se establezca en el convenio de gestión.
4. El convenio de gestión recogerá el plazo y la forma de ejecución de la acción exterior vinculada a la actuación de dotación para ampliar el ramal de incorporación a la M-11 desde la glorieta de Sintra en los términos definidos en el expediente, a cargo de la propiedad del ámbito.
5. Los plazos para la ejecución del planeamiento son los establecidos en el artículo 1.1.6 de las NNUU del Plan General.

Artículo. 5 Artículos modificados y/o incorporados de las Normas del APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas

1. El **artículo 3.2.1 Suelo de redes públicas** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 3.2.1. Suelo de redes públicas

DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL:

- RS-IN: red supramunicipal de infraestructuras
- RS-EQ: red supramunicipal de equipamientos sociales y servicios de la Comunidad de Madrid
- RS-VIS: red supramunicipal de viviendas públicas y/o de integración social
- RS-VP: red supramunicipal de vías pecuarias espacio libre protegido
- DPH: red supramunicipal de dominio público hidráulico

DE CARÁCTER GENERAL:

- RG-IN: red general de infraestructuras

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



- RG-EL: red general de espacios libres y zonas verdes (Parque de Valdebebas- Casa de Campo del Este y Corredor Bosque Metropolitano)
- RG-EL DPH: red general de espacios libres arbolados (parques y jardines) con dominio público hidráulico delimitado
- RG-EQ: red general de equipamientos sociales
- RG-SU: red general de servicios urbanos

DE CARÁCTER LOCAL

- RL-EL: red local de espacios libres arbolados (parques y jardines)
- RL-EL DPH: red local de espacios libres arbolados (parques y jardines) con dominio público hidráulico delimitado
- RL-EQ: red local de equipamientos sociales
- RL-SU: red local de servicios urbanos

2. Se incorpora un nuevo **artículo 3.4.bis Cesiones actuación de dotación en la parcela DO-190** con la siguiente redacción:

Artículo 3.4.bis Cesiones actuación de dotación en la parcela DO-190

Además de las cesiones recogidas en el artículo 3.4 de estas Normas, y por efecto de la actuación de dotación propuesta en la parcela DO 190, se establece la cesión de nuevas redes públicas, del dominio público hidráulico existente en su interior, así como el 5% del incremento de aprovechamiento o superficie edificable homogeneizada que dicha actuación genera, de conformidad con la legislación urbanística vigente.

Los datos de partida del planeamiento inicial para el cálculo de los estándares exigidos son los recogidos en el artículo 3.4 de estas Normas.

La actuación plantea la cesión de las siguientes redes públicas que se materializan en las siguientes parcelas de la ordenación:

REDES SUPRAMUNICIPALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
-	RS Dominio Público Hidráulico	2.452,37
TOTAL NUEVA RS		2.452,37

Información de Firmantes del Documento





REDES GENERALES		
MANZANA	COD. USO	ÁREA (m²)
13.a	RG_IN Infraestructuras	8.603,92
14.a	RG_EL ZonasVerdes y RG EL DPH ZonasVerdes con dominio público hidráulico delimitado	129.951,89
TOTAL NUEVA RG		138.555,81

REDES LOCALES		
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS		
76.a	RL_SU Servicios Urbanos	11.773,82
	Total nueva RL_Servicios Urbanos	11.773,82
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS		
130	RL_EQ Equipamientos	35.311,51
	Total nueva RL_Equipamientos	35.311,51
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
242	RL_EL DPH ZonasVerdes con dominio público hidráulico delimitado	27.644,83
243	RL_EL DPH ZonasVerdes con dominio público hidráulico delimitado	8.719,13
	Total nueva RL_Zonas Verdes	36.363,96
TOTAL NUEVA RL		83.449,29

El conjunto de todas las reservas de suelo para redes públicas en el APE 16.11 tras la actuación de dotación propuesta en la parcela DO 190 se expresa en el siguiente cuadro:

REDES PÚBLICAS (m2)	APE.16.11
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS ESTATAL	914.045
RED SUPRAMUNICIPAL VÍAS PECUARIAS	100.000
RED SUPRAMUNICIPAL V.I.S.	36.989
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	234.554
RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE LA COMUNIDAD DE MADRID	
RED SUPRAMUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID	
RED SUPRAMUNICIPAL DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	2.452,37
REDES SUPRAMUNICIPALES	1.288.040,37
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	656.972,92
RED GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.927.390,89

Información de Firmantes del Documento





RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	861.985,00
REDES GENERALES	6.446.348,81
RED LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	465.082,96
RED LOCAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	496.035,33
REDES LOCALES	961.118,29
TOTAL REDES PÚBLICAS	8.695.507,47

Los datos del planeamiento incluyendo la actuación de dotación en la parcela DO 190 definida por la modificación son los siguientes:

	APE.16.11
SUP. NETA DEL ÁMBITO	10.649.176
EDIFICABILIDAD	3.020.827,52 (1)

NOTAS

(1) La superficie de la vía pecuaria no se incluye en el cómputo de la edificabilidad

3. El cuadro de Edificabilidades del uso Dotacional Deportivo Privado incluido en el **artículo 3.5 Edificabilidades y usos** se sustituye por el siguiente:

EQUIPAMIENTO PRIVADO/DEPORTIVO PRIVADO/TERCIARIO (DOT-TEC)							
MANZANA/PARCELA	COD. USO	ÁREA (m²)	EDIF. TOT (m²e)	EDIF. RES (m²e)	SERVICIOS TERCIARIOS (m²e)	EDIF. DOT PR (m²e)	EDIF. DEP PR (m²e)
190	DOT-TEC	975.729,53	532.550		172.550 (*)	276.000	84.000
TOTAL		975.729,53	532.550		172.550	276.000	84.000

* Mínimo 50% en la clase de Oficinas

4. El cuadro general de características incluido en el **artículo 3.6 Cuadro general de características** se sustituye por el siguiente:

Información de Firmantes del Documento



Artículo 3.6 Cuadro general de características

USO	SUPERFICIE (m²)	TOTAL EDIF. (m²e)	EDIF. RES (m²e)	EDIF. SERVICIOS TERCIARIOS (m²e)			EDIF. DOT (m²e)	EDIF. DEP. PRIVADO (m²e)
				EDIF. TER OFICINAS (m²e)	EDIF. COM Y RESTO TERCIARIO (m²e)	SERVICIOS TERCIARIOS (**) (m²e)		
RS VÍAS PECUARIAS	100.000							
RS								
RS INFRAESTRUCTURAS	914.045							
RS EQUIPAMIENTOS	234.554							
RS V.I.S.	36.989	51.268,95 (*)	51.268,95 (*)					
RS DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	2.452,37							
RG								
RG INFRAESTRUCTURAS	656.972,92							
RG ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	4.927.390,89							
RG SERVICIOS URBANOS	361.324							
RG EQUIPAMIENTOS	500.661							
RL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	465.082,96							
RL SERVICIOS URBANOS	299.825,82							
RL EQUIPAMIENTOS	196.209,51							
TER 1	104.329	145.794,00			145.794,00			
TER 2	321.401	1.008.891,11		1.008.891,11				
RES 1	63.749	87.641,40	87.641,40					
RES 2	127.061	355.667,39	355.667,39					
RES 3	115.288	309.236,97	309.236,97					
RES 4	53.228	115.933,86	115.933,86					
RES 5	176.933	462.612,80	375.659,15	13.166,00	73.787,65			
DOT-TEC	975.729,53	532.550				172.550	276.000	84.000
DOTACIONAL PRIVADO	15.950	2.500,00					2.500,00	
TOTAL ÁMBITO:	10.649.176	3.020.827,52	1.244.138,76	1.022.057,11	219.581,65	172.550	278.500	84.000

* No se contabiliza como edificabilidad lucrativa

** En todas las clases salvo gran superficie comercial. Mínimo 50% de la edificabilidad a la clase de Oficinas

5. El **artículo 5.1.3 Área de movimiento de la edificación** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 5.1.3. Área de movimiento de la edificación

Determina las partes de la parcela susceptibles de ser ocupadas por la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de posición de la edificación.

Con carácter general, la posición de la edificación queda limitada por:

- Retranqueos de diez (10) metros a parcelas de diferente uso cualificado, con la excepción de la red viaria.

Información de Firmantes del Documento





- Retranqueos de diez (10) metros en linderos a zonas verdes y espacios libres, con la excepción de aquellos situadas en las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes, cuya distancia se establece en tres (3) metros.

Las distancias señaladas en los párrafos anteriores tienen carácter de mínimos, pudiendo ello suponer unos retranqueos mayores por la aplicación concurrente de las condiciones particulares establecidas en las diferentes zonas de ordenanza.

En la ordenanza DOT-TEC la posición de la edificación queda limitada exclusivamente por lo regulado en el artículo 6.7 de estas normas y por la definición gráfica de las áreas de movimiento que se definen en la Ficha de Condiciones de la parcela DO 190 incluida en el anexo de estas normas.

Complementariamente, las distancias señaladas en los párrafos anteriores no serán de aplicación en los casos de adosamiento de la edificación a linderos en los términos señalados en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y en el artículo 5.3.2 de las presentes.

6. El **artículo 5.5.4 Uso dotacional privado** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 5.5.4. Uso dotacional privado

DEFINICIÓN:

1. El uso dotacional privado corresponde a la provisión de servicios singulares a la colectividad por instituciones o agentes privados. A efectos del presente planeamiento, se pormenorizan de forma específica las siguientes ordenanzas de uso:

- Equipamiento privado y Deportivo privado en la Ordenanza DOT-TEC.
- Dotacional privado (Estaciones de Servicio, Centros de Transformación, Centros de Reflexión, Subestación Eléctrica y Estación de Regulación y Medida de gas)

7. El **artículo 6.3 Definición de zonas** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.3. Definición de zonas

A efectos de regulación de usos pormenorizado, el suelo se divide en las zonas o manzanas delimitadas en el plano *OP.02 Calificación pormenorizada*.

A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará a lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, salvo que la ordenanza de usos establezca condiciones específicas.



CFCZVLT26RCIDVO3



8. El **artículo 6.7 Condiciones particulares de la ordenanza del uso deportivo privado (DEP-PR)** pasa a llamarse **artículo 6.7 Condiciones particulares de la zona de ordenanza: Equipamiento privado/Deportivo privado/Servicios Terciarios (DOT-TEC)**, con la siguiente redacción:

Artículo 6.7. Condiciones particulares de la zona de ordenanza:

Equipamiento privado/Deportivo privado/Servicios Terciarios (DOT-TEC)

1. Las zonas reguladas por esta Ordenanza comprenden los suelos identificados en el Plano *OP-02 Calificación pormenorizada* del APE.16.11 con el código **DOT-TEC**.
2. Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en la regulación sectorial de servidumbres aeronáuticas que resulta de aplicación para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.
3. Las condiciones de altura de la edificación deberán en todo caso quedar limitadas por las afecciones aeronáuticas que resulten de aplicación.

9. El **artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.7.1. Condiciones de parcelación.

1. La parcela regulada por la Ordenanza DOT-TEC es la recogida en el plano O-4 Alineaciones y rasantes de la MPG con nº expediente 135-2025-00095, con el código DO-190 (DOT-TEC). La concepción unitaria de la parcela y su gestión conjunta permite configurar el Centro de Innovación Tecnológica con las características propias que se definen en esta nueva ordenación.
2. En el supuesto de que la evolución de un Centro de estas características requiera en el futuro una diferente organización de la parcela, las condiciones de parcelación serán establecidas a través del correspondiente instrumento de planeamiento.

10. El **artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.7.2. Condiciones de altura de la edificación

1. La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos,





etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.) no podrá en todo caso sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas*.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes normas urbanísticas.

2. La cota de nivelación de la planta baja se situará en una variación de más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante del terreno en las condiciones dispuestas en el artículo 6.6.15.1.b de las normas urbanísticas del plan general con las siguientes particularidades:
 - a. Para la determinación de las rasantes se tomará como referencia tanto las alineaciones a espacio libre público como el límite entre el espacio libre interior de uso público (ELPI) y las áreas de movimiento grafiadas en la Ficha de condiciones que forma parte de esta zona de ordenanza como Anexo I.
 - b. La rasante de los espacios públicos serán las definidas por el Proyecto de Urbanización. Las rasantes del ELPI serán las definidas en el proyecto específico que lo defina de manera conjunta, recogido en el artículo 6.7.3 de estas Normas.
 - c. En espacios públicos o libres privados de uso público en pendiente, si la longitud de la línea de fachada es superior a cincuenta (50) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a cincuenta (50) metros.

11. El **artículo 6.7.3 Condiciones de ocupación** pasa a llamarse **artículo 6.7.3 Condiciones de ocupación, posición de la edificación y tratamiento de espacios libres** con la siguiente redacción:

Artículo 6.7.3. Condiciones de ocupación, posición de la edificación y tratamiento de espacios libres

1. Ocupación:

- a) Las edificaciones se dispondrán dentro de las áreas de movimiento definidas en la Ficha de condiciones que forma parte de esta zona de ordenanza como Anexo a estas normas.





- b) Dentro de las áreas de movimiento la ocupación de la edificación sobre rasante será como máximo del 30% para la AM 1 y del 60% de la superficie para el resto de las áreas de movimiento.
- c) Dentro de las áreas de movimiento la ocupación de la edificación bajo rasante será del 100% de la superficie del área de movimiento.
2. **Posición de la edificación:** Las nuevas edificaciones guardarán las separaciones que se regulan a continuación, medidas en proyección horizontal a partir de las fachadas.
- a) La posición de la nueva edificación dentro de cada área de movimiento es libre pudiendo ubicarse en cualquier situación. La edificación guardará una separación igual a $H/2$ de su altura de coronación medida desde la cota de planta baja, respecto al eje de la calle, espacio libre público o espacio libre privado de uso público al que hace frente el área de movimiento. En el caso de la existencia de una zona verde de acompañamiento de viario interpuesta entre la parcela edificable y la correspondiente vía, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
- Quando exista una zona verde colindando con viario enfrentada a la parcela edificable, la separación se medirá al eje del conjunto de ambas.
- Del resto de los linderos la edificación se separará $H/2$ siendo H la altura de coronación con un mínimo de 10 m.
- b) Respecto a parcelas colindantes de distinta calificación, la edificación mantendrá una separación al lindero de $H/2$ con un mínimo de 10 m., siendo H la altura de coronación del edificio.
- c) Cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura de coronación, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados con el lindero o límite del área de movimiento al que hace frente.
- d) Cuando dentro de una misma área de movimiento existan varias construcciones que no guarden continuidad física será de aplicación lo dispuesto en el artículo 8.5.6.5 de las normas urbanísticas del PG97.
- e) No se establecen limitaciones a la longitud de las fachadas de los edificios dentro de las áreas de movimiento.

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



f) Salientes y vuelos permitidos. Los permitidos en el artículo 6.6.6.19 de las NN.UU sin que sobresalgan de los perímetros de las áreas de movimiento.

3. Tratamiento de espacios libres privados: El espacio libre de la parcela edificable DO 190 no ocupado por la edificación sobre rasante se ha definido distinguiendo el espacio libre privado de uso público y el de uso privado:

a) Espacio libre privado interior de uso público (ELPI)

- i. Se define como superficie de la parcela DO 190 no incluida en las áreas de movimiento de la edificación y que tiene la condición de espacio libre privado de uso público.
- ii. Se grafía con las siglas "ELPI" en la Ficha de Condiciones de la parcela DO 190.
- iii. Este espacio es de acceso público libre, por lo que no podrá ser vallado ni cerrado.
- iv. El tratamiento de este espacio libre de parcela se realizará de acuerdo con las disposiciones normativas en materia de accesibilidad, garantizando su conexión con las redes públicas con las que colinde.
- v. El diseño y tratamiento de este espacio libre deberá definirse mediante proyecto único e incluirse en su totalidad con anterioridad o junto con el primer proyecto de edificación que se tramite para las áreas de movimiento AM2 a AM10 y será objeto del correspondiente medio de intervención urbanística, debiendo ser informado por el órgano municipal competente en materia de obras en la vía pública. Se podrá ejecutar por fases a definir en el citado proyecto del ELPI.
- vi. El espacio libre "ELPI" será un espacio ajardinado y arbolado al menos en un 50% de su superficie. Su ajardinamiento y/o arbolado, podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento,
- vii. El espacio del ELPI que no sea de ajardinamiento y/o arbolado podrá ocuparse por:
 - a) viarios internos de circulación y de acceso a las áreas de movimiento.
 - b) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin

Información de Firmantes del Documento





cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.

- c) Construcciones destinadas a control y seguridad, y mantenimiento y conservación del ELPI, con dimensiones máximas en planta de 30 m² y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los límites del área de movimiento, al menos la mitad de su altura de coronación.

b) Espacio libre privado interior de uso privado

- i. Se define como la superficie de la parcela DO 190 no ocupada por la edificación sobre rasante y sin la condición de ELPI.
- ii. Las condiciones de vallado no podrán exceder la altura máxima las normas pormenorizadas del APE.16.11 para tratamiento de parcelas, y los sistemas de control y seguridad deberán priorizarse los materiales vegetales y ajardinados, de forma coordinada y coherente con las soluciones arquitectónicas y paisajísticas del Proyecto unificado del Espacio Libre de Uso Público.
- iii. El acondicionamiento en superficie de este espacio cumplirá lo regulado en el artículo 6.10.20 de las NNUU del Plan General pudiendo ocuparse el espacio que no sea de ajardinamiento y/o arbolado, según lo establecido en dicho artículo. Cuando en virtud de dicho artículo, se ocupe dicho espacio por aparcamientos de vehículos en superficie, estos no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50%) del espacio libre privado interior de uso privado en cada área de movimiento.

c) Condiciones comunes a los espacios libres privados:

- i. A efectos de cálculo y justificación del cumplimiento del factor verde mínimo de parcela regulado en el artículo 6.10.21 de las NNUU del Plan General, la superficie de la parcela es la del total de la DO 190 y se tendrán en cuenta, además de otras infraestructuras verdes, las correspondientes a los espacios libres privados interior de uso público y privado de la parcela.

Información de Firmantes del Documento





12. El **artículo 6.7.4 Condiciones de edificabilidad** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.7.4. Condiciones de edificabilidad

1. Superficie edificable máxima: 532.550 m².
2. Se establece el siguiente reparto de la superficie edificable por usos cualificados dentro de la parcela DO-190:

Usos cualificados		Superficie edificable m ² e
Dotacional	Equipamiento privado	276.000
	Deportivo privado	84.000
Servicios Terciarios (a excepción de gran superficie comercial)		172.550
TOTAL		532.550

3. La edificabilidad podrá distribuirse entre las áreas de movimiento de la parcela DO-190 en las condiciones reguladas en esta ordenanza, admitiéndose la mezcla de edificabilidades asignadas a los distintos usos cualificados, sin superar cada uno de ellos en la totalidad de la parcela, dentro de las áreas de movimiento, incluso en el mismo edificio en las condiciones reguladas en el artículo 6.7.6 de estas Normas.
4. Del total de la edificabilidad asignada al uso de Servicios Terciarios deberá destinarse al menos un 50% a la clase de Oficinas.

13. El **artículo 6.7.5 Condiciones de uso** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.7.5 Condiciones de uso

1. USOS CUALIFICADOS:

En la parcela DO-190 se definen tres usos cualificados distintos:

- Uso Dotacional Servicios Colectivos clase Equipamiento con nivel de implantación privado.
- Uso Dotacional Servicios Colectivos clase Deportivo con nivel de implantación privado.
- Uso de Servicios Terciarios de cualquier clase a excepción de Gran Superficie Comercial.

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



2. USOS COMPATIBLES

Son los establecidos para cada uso en los artículos 6.7.5.1., 6.7.5.2 y 6.7.5.3 de estas normas.

3. DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

La dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, de carga y descarga, bicicletas y otros vehículos al servicio de los usos se resolverá de acuerdo con lo regulado en los artículos 7.5.34 y 7.5.35 de las NNUU del Plan General, en el interior de las áreas de movimiento y bajo rasante o en superficie en los espacios libres privados de uso privado, según lo regulado en el artículo 6.7.3.3.b de estas normas.

14. Se incorporan los nuevos **artículos 6.7.5.1, 6.7.5.2 y 6.7.5.3** con la siguiente redacción:

Artículo 6.7.5.1 Condiciones particulares del uso deportivo privado en la Ordenanza DOT-TEC

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:
 - a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes o gimnasios y polideportivos y otras instalaciones deportivas especializadas como campos de fútbol, piscinas o similares, taquillas, centros de control, vestuarios, servicios, y cualquier otra que por la normativa específica de aquellas resultara de obligado cumplimiento.
 - b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios. Además de los señalados en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las aulas de formación técnica con salas audiovisuales y de conferencias, centro médico deportivo, residencias deportivas, instalaciones docentes y aulas educativas especializadas, recintos u oficinas de gestión administrativa.

Las dependencias y oficinas de gestión administrativa quedan vinculadas jurídicamente al uso deportivo, sin que pueda autorizarse en ningún caso la implantación del uso terciario de oficinas.

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



- c) Instalaciones deportivas para el espectáculo. Además de la señalada en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de prensa, radio, televisión, Internet, salas de organismos oficiales (UEFA, FIFA, etc.), o cualquier otra que requieran dichos organismos oficiales o la normativa de aplicación a dichos espectáculos públicos.
- d) Clubes de campo o clubes sociales. Además de las señaladas en el apartado anterior, se entiende como parte del deportivo las salas de esparcimiento, reunión y conferencias, y aquellas donde los usuarios del club social puedan conocer a través de la exhibición de trofeos, fotografías, etc..., la historia del Real Madrid, y en general, del mundo del deporte.

2. Compatibilidad de usos no cualificados:

- a) Es de aplicación la regulación del artículo 7.9.8 de las NNUU del Plan General.

Artículo 6.7.5.2 Condiciones particulares del uso servicios terciarios en la Ordenanza DOT-TEC

- 1. Se admite la implantación en un mismo edificio o en edificios distintos de una o varias clases del uso servicios terciarios.
- 2. Se admite la implantación de todas las clases del uso Servicios Terciarios definidas en el artículo 7.6.1 de las NNUU del Plan General, a excepción de la categoría de gran superficie comercial que está prohibida. La clase de oficinas deberá implantarse como mínimo en el 50% de la superficie edificable asignada al uso de servicios terciarios en el artículo 6.7.4 de estas Normas.
- 3. Compatibilidad de usos no cualificados:
 - a) Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU del Plan General.
 - b) Usos complementarios:
 - i. Dotacional en todas sus clases en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.
 - ii. Industrial servicios empresariales en situación de planta inferior a la baja y baja.
 - iii. Almacenaje logístico Tipo II a en planta inferior a la baja.

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



c) Usos Alternativos:

- i. Dotacional en todas sus clases, en edificio exclusivo.
- ii. Industrial Servicios empresariales en edificio exclusivo

Artículo 6.7.5.3. Condiciones particulares del uso servicios colectivos Equipamiento privado en la Ordenanza DOT-TEC.

1. Se admiten todas las categorías del uso Equipamiento privado definidas en el artículo 7.10.1 de las NNUU del Plan General, excepto la vivienda dotacional.
 2. Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la parcela tanto en el mismo edificio como en edificios independientes, previa la autorización regulada en el artículo 7.10.4.4 de las NNUU del Plan General.
 3. Para lo no regulado en estas normas se estará a lo establecido en el capítulo 7.10 de las NNUU del Plan General.
 4. Compatibilidad de usos no cualificados:
 - a) El régimen de compatibilidad de usos es el definido en el artículo 7.10.8 de las NNUU del Plan General.
15. El **artículo 6.9.2 Condiciones de altura de la edificación** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.9.2. Condiciones de altura de la edificación

Altura máxima: se fija en 15.00 metros, salvo en el caso de la parcela 130 calificada como Red local Equipamiento (RL-EQ) para la que no se establece limitación, salvo lo regulado en los párrafos siguientes.

En cualquier caso, la cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.) no podrá en todo caso sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano OPO4 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes normas urbanísticas.

Información de Firmantes del Documento



CFCZVLT26RCIDVO3



16. El **artículo 6.9.5 Condiciones de uso** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.9.5. Condiciones de uso

Uso cualificado: Dotacional de servicios colectivos, permitido en todas sus clases y categorías.

17. El **artículo 6.10 Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines** pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 6.10. Condiciones particulares de la ordenanza de espacios libres, parques y jardines.

Comprende los espacios libres, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

Los proyectos constructivos y los planes de explotación de las edificaciones, construcciones y actuaciones adscritos a esta zona de ordenanza deberán contemplar las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, Humos y refugios de aves en libertad, del Decreto 584/72, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, para evitar que estas zonas puedan constituir refugios de aves en régimen de libertad.

Corresponde a las ordenanzas de uso de la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres (RG-EL), Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres con dominio público hidráulico delimitado (RG-EL-DPH), y a la Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres (RL-EL) y Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres con dominio público hidráulico delimitado (RL-EL-DPH).

Para las zonas verdes con dominio público hidráulico delimitado (RG-EL-DPH y RL-EL-DPH), será de aplicación la legislación sectorial de aplicación de protección del medio hidrológico. A efectos de cómputo de superficie de las redes, el DPH se excluye de la red local y general de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Se establece un régimen especial para la Manzana M-077, bajo la cual se ubica como uso compatible un estanque laminador de tormentas. Los usos previstos sobre la cubierta estructural del estanque laminador no podrán transmitir a ésta cargas superiores a las acciones consideradas en el cálculo estructural de dicha cubierta, establecidas en una carga muerta de 23,4 kN/m² y una sobrecarga de

Información de Firmantes del Documento





uso de 15 kN/m², estando en todo caso a lo previsto por el Proyecto de Urbanización.

Se establece también un régimen especial para las Manzanas / parcelas RG EL 14.a, las cuales forman parte de la estrategia del Bosque Metropolitano por lo que deberán contemplar en el proyecto de urbanización las directrices que a tal fin establezca el Ayuntamiento de Madrid.

Para el mantenimiento y conservación del Bosque Metropolitano limítrofe con la parcela DO 190 y para la zona verde local contigua al Arroyo de la Plata se podrá establecer una entidad urbanística de conservación.

Los ejemplares de *Sambucus nigra* (sauco) existentes en el entorno del arroyo de la Plata deberán conservarse, siempre que sea posible, e integrarse en las actuaciones de restauración ambiental del arroyo.

CONDICIONES DE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La cota máxima de las edificaciones (incluida cualquier construcción (con todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, torres de iluminación, tendidos eléctricos, etc.) no podrá sobrepasar las superficies limitadoras establecidas en el plano OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas.

Las prescripciones dispuestas al respecto por la Dirección General de Aviación Civil se recogen en los artículos 5.1.5, 5.1.6 y 5.1.7 de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo lo no regulado se estará a lo previsto en el Capítulo 7.8. de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

18. Se incorporan como anexos a las Normas del APE.16.11 los siguientes documentos normativos:
 - a. Ficha de Condiciones particulares de la parcela DO 190.
 - b. Anexo de consideraciones medioambientales de la actuación de dotación en la parcela DO 190

Información de Firmantes del Documento

