

Expediente: 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



MEMORIA INFORME

MPG camino Cerro del Águila 6- Memoria-Informe

1 de 60

Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VMS72X7VBXLCI6





ÍNDICE

INTRODUCCIÓN GENERAL	5
1. OBJETO	6
2. ÁMBITO	6
3. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL URBANA Y NECESIDAD DE FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA	8
3.1. PLAN ESTRATÉGICO DE LA CIUDAD DE MADRID 2023-2027	8
3.2. ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REFUERZO DE LAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.....	10
3.3. PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID	11
4. MEMORIA INFORMATIVA.....	11
4.1. ENCUADRE TERRITORIAL.....	11
4.1.1. Barrio de Aravaca.....	12
4.1.2. El Parque del Cerro del Águila	13
4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	14
4.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	15
4.4. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES	16
4.5. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO	16
4.5.1. Análisis del planeamiento vigente de interés en ámbitos colindantes ..	19
4.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO	20
4.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO	21
4.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO	21
4.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.....	25
4.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE	25
4.11. ANÁLISIS DEL SISTEMA DOTACIONAL DEL ENTORNO.....	26
4.12. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES	28
4.12.1. Transporte público	28
4.12.2. Movilidad peatonal.....	29
4.12.3. Movilidad ciclista	29
5. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	29
5.1. NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.....	29
5.1.1. Conveniencia y necesidad del refuerzo de los equipamientos educativos de posgrado en la ciudad.....	29
5.1.2. Conveniencia y necesidad del refuerzo del equipamiento educativo ..	30
5.1.3. Conclusión	31

Información de Firmantes del Documento





5.2. OPORTUNIDAD DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD AL PARQUE DEL CERRO DEL ÁGUILA Y DE LA MOVILIDAD BLANDA INTERIOR.....	31
5.3. CONCLUSIÓN	32
6. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	33
6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	33
6.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG.....	33
6.2.1. Aspectos sustantivos y procedimentales de la MPG.	33
6.2.2. Alcance de la modificación y justificación del cumplimiento del artículo 68.6 de la LSCM.	34
6.3. TIPO DE ACTUACIÓN	35
6.4. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN	35
6.4.1. Determinación del uso cualificado.....	35
6.4.1.1. Alternativa 0.....	35
6.4.1.2. Alternativa 1.....	36
6.4.1.3. Alternativa 2	36
6.4.1.4. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada	36
6.4.2. Alternativas en relación con el incremento de la superficie edificable	36
6.4.2.1. Alternativa 0.....	37
6.4.2.2. Alternativa 1.....	37
6.4.2.3. Alternativa 2	37
6.4.2.4. Alternativa 3	37
6.4.2.5. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada	38
6.4.3. Alternativas en relación con la ordenación de los volúmenes edificatorios	38
6.4.3.1. Alternativa 0.....	38
6.4.3.2. Alternativa 1.....	39
6.4.3.3. Alternativa 2	39
6.4.3.4. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada	39
6.4.4. Síntesis del estudio de alternativas en los distintos campos	40
6.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO.....	41
6.6. USO CUALIFICADO DE LA PARCELA	42
6.7. SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA.....	42
6.7.1. Coeficientes de homogeneización	43
6.8. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	43
6.9. DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	44
6.9.1. Cesión en concepto de plusvalía	46
6.9.2. Cesión de redes públicas.	48

Información de Firmantes del Documento





6.9.3. Concreción de las acciones a las que se destinará la monetización de los deberes de cesión	51
6.10. SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN	52
6.11. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PROPUESTO	
52	
7. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG	52
8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	53
9. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	54
10. EFICIENCIA ENERGÉTICA, CAMBIO CLIMÁTICO. ECONOMÍA CIRCULAR. FACTOR VERDE	55
11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	56
12. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO E INFORMACIÓN DE CONTENIDO ECONÓMICO	57
13. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.....	57
14. DOCUMENTOS ALTERADOS DEL PLAN GENERAL Y CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.....	58
15. DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LA MPG	59
16. CONCLUSIÓN	60

Información de Firmantes del Documento





INTRODUCCIÓN GENERAL

La política municipal en materia urbana tiene entre sus objetivos prioritarios promover actuaciones de regeneración, mejora y renovación de la ciudad consolidada en aquellos ámbitos donde resulten necesarias u oportunas, por concurrir una o varias de las siguientes circunstancias:

- i. Formar parte de estrategias municipales definidas en instrumentos de planificación o documentos específicos elaborados al efecto.
- ii. Haber perdido la funcionalidad urbana que les fue asignada originalmente por el Plan General, encontrándose vacantes, desajustadas respecto a las necesidades actuales o en proceso de obsolescencia.
- iii. Presentar potencial para mejorar su entorno mediante intervenciones puntuales que contribuyan a resolver problemas urbanos, reforzar la calidad del espacio urbano o mejorar la red de dotaciones y servicios.
- iv. Constituir espacios infrautilizados o generar impactos negativos sobre el conjunto de la estructura urbana.
- v. Ofrecer oportunidades para el refuerzo o ampliación de las dotaciones, equipamientos y servicios existentes.

Esta línea de actuación se alinea con las políticas urbanas europeas, estatales y autonómicas orientadas a fomentar la regeneración y mejora de la ciudad existente, como alternativa al modelo expansivo que inspiró buena parte de la legislación urbanística de la segunda mitad del siglo XX, centrada fundamentalmente en la producción de nuevos desarrollos urbanos.

Al amparo de lo dispuesto el artículo 56 en relación con el artículo 5.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), el 10 de julio de 2025, Promociones Universitarias La Rinconada, S.L., presentó en el Registro del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, documentación de solicitud de inicio de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante Plan General) en la parcela de camino del Cerro del Águila número 6 de Madrid en el Distrito de Moncloa-Aravaca, en la que tiene su sede en Madrid, el Instituto de Estudios Superiores de Empresa (IESE), centro educativo y de formación dependiente de la Universidad de Navarra, con una propuesta a los efectos de su valoración y consideración.

A la vista de la propuesta planteada, el 19 de septiembre de 2025, el Director General de Planeamiento ordenó el inicio de los trabajos y actuaciones para proceder para el análisis de la solicitud presentada.

Entendiendo que la propuesta atiende a un interés general de la ciudad, contribuyendo a la corrección y eliminación de déficits urbanos y dotacionales, a una mejor integración entre las distintas piezas que conforman el tejido urbano, a la mejora de la calidad urbana y al fortalecimiento de las redes de infraestructuras ambientales, equipamientos y

Información de Firmantes del Documento





servicios, tanto públicos como privados, la presente Modificación Puntual del Plan General se formula en desarrollo de esta política municipal, con el objetivo de posibilitar la mejora y el refuerzo de un equipamiento educativo privado con una actividad relevante en la ciudad, así como de las condiciones de accesibilidad y movilidad peatonal del espacio verde público colindante.

Su ámbito comprende una parcela de suelo urbano consolidado situada en el entorno del Parque del Cerro del Águila, en una zona periférica del barrio de Aravaca delimitada por la M-500 y la valla del Club de Campo Villa de Madrid. Se trata de un ámbito que presenta una limitada continuidad con el tejido urbano circundante, pero que ofrece un notable potencial para consolidar y reforzar el equipamiento existente, así como para mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y movilidad interna del parque.

1. OBJETO

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante, 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 educativa existente y mejorar la calidad y funcionalidad de los accesos a la parcela y del parque del Cerro del Águila colindante al mismo.

2. ÁMBITO

El ámbito espacial de la MPG afecta a una parcela de suelo urbano que tiene por límites:

- Al norte y noroeste, el parque del Cerro del Águila.
- Al noreste, la parcela nº 3 del camino del Cerro del Águila.
- Al sur y sureste, el Club de Campo de la Villa de Madrid.
- Y, al suroeste, la parcela ubicada en la Carretera de Castilla nº5.

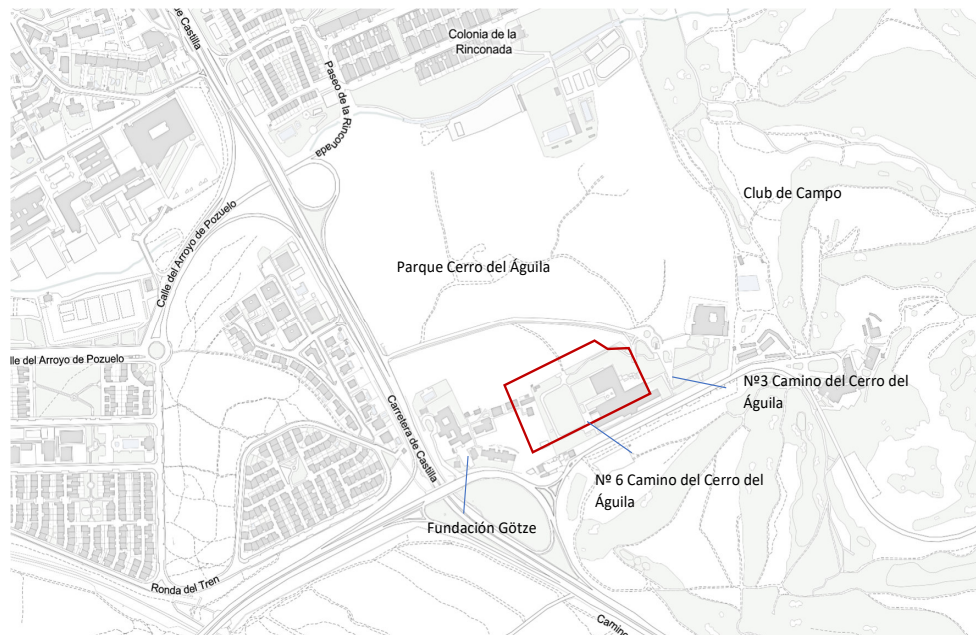
La localización y el ámbito espacial de la MPG se representan en las siguientes imágenes:

Información de Firmantes del Documento





Localización en el término municipal



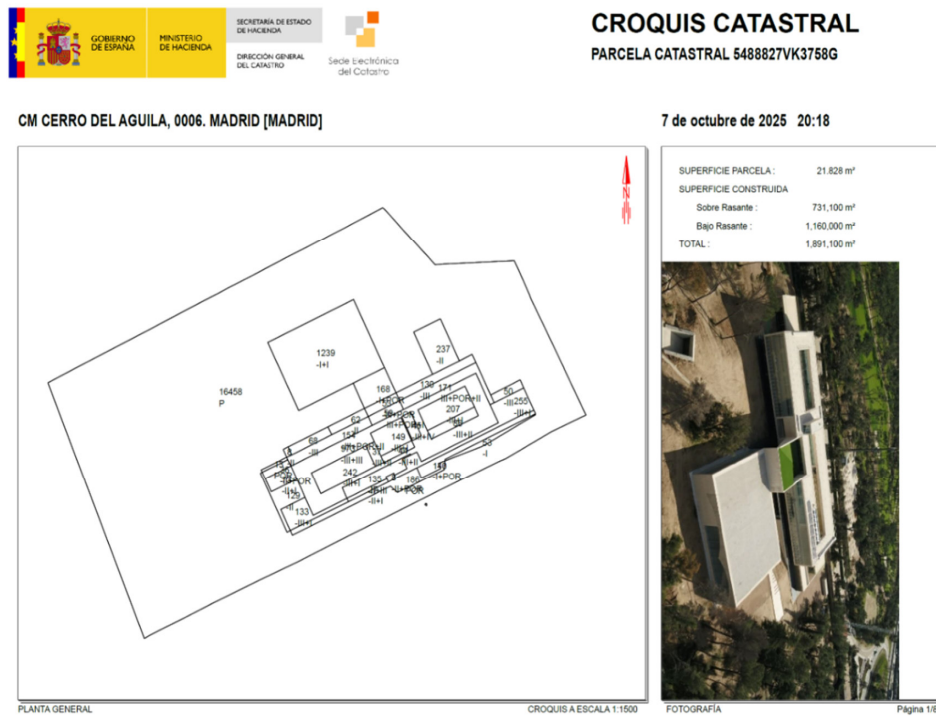
Ámbito espacial de la MPG

Información de Firmantes del Documento





El ámbito de la MPG se circunscribe por tanto a la parcela catastral 5488827VK3758G0001ML, situada en el camino del Cerro del Águila nº6, con una superficie en Catastro de 21.828 m²s, según ficha que se reproduce a continuación:



La superficie catastral de la parcela es coincidente con la de la inscripción registral, que se adjunta como anexo.

3. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL URBANA Y NECESIDAD DE FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA

La MPG se formula en coherencia con las siguientes políticas urbanas públicas estratégicas:

3.1. PLAN ESTRATÉGICO DE LA CIUDAD DE MADRID 2023-2027

El Plan Estratégico de la ciudad de Madrid define los ejes y objetivos estratégicos que pretende alcanzar el Ayuntamiento a lo largo del mandato 2023-2027 para lograr que Madrid sea una ciudad atractiva para vivir, para disfrutar y para invertir.





Consta de 10 ejes estratégicos y 35 objetivos estratégicos. Se destacan en la siguiente tabla los ejes estratégicos relacionados con los objetivos de la MPG y su vinculación con los mismos.

Eje Estratégico 1. Madrid, una ciudad con las Instituciones

Garantizar la regeneración institucional y la gobernabilidad, generando estabilidad, certidumbre y confianza

- **Consolidar Madrid como gran capital mundial, referente a nivel nacional e internacional**
- **Fomentar la calidad de los servicios**, la participación, la transparencia y la evaluación
- Avanzar en el reequilibrio social y territorial

Vinculación con la propuesta:

La consolidación y refuerzo del equipamiento educativo, por su carácter de excelencia y por su actividad internacional, contribuye al objetivo de consolidar Madrid como capital mundial de referencia, y fomenta el incremento de la calidad de sus servicios.



Actividad internacional del IESE

Eje Estratégico 5. Madrid, una ciudad accesible que transforma sus barrios

- **Diseñar un espacio público adecuado que facilite la convivencia y su utilización peatonal**
- **Impulsar la mejora de la calidad del paisaje urbano**
- Impulsar planes y programas de accesibilidad para la ciudad

Vinculación con la propuesta:

La MPG contribuye a la mejora de la calidad del espacio público y de las condiciones de accesibilidad para la población del Parque del Cerro del Águila, colindante a la parcela objeto de ordenación.

Información de Firmantes del Documento





Eje Estratégico 8. Madrid, una ciudad dimensionada para poder vivir

- **Consolidar el desarrollo urbanístico al servicio de la sociedad y de la calidad de vida**
- **Impulsar la transformación de la ciudad con nuevas infraestructuras y proyectos generadores de oportunidades**
- Regenerar y rehabilitar los barrios, desarrollando una intervención integral, sostenible y accesible

Vinculación con la propuesta:

Se proyecta la mejora de suelos urbanos de la ciudad para favorecer el servicio a la sociedad.

3.2. ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REFUERZO DE LAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

En la memoria del Plan General se destaca la importancia del fomento y refuerzo en particular del sistema de equipamientos formativos, según se dice en su punto **4.3.4 “Conseguir una ciudad equilibrada”**:

*“La alta capacidad estructurante del territorio de este tipo de equipamientos, ha de contribuir a la definición de la imagen urbana de las nuevas áreas de centralidad, así como a establecer la adecuada relación entre los usos productivos y los residenciales. En ese sentido **se considera prioritario impulsar la consecución de dotaciones singulares tales como nuevas áreas docentes de escala universitaria destinadas a la potenciación de la formación e investigación.**”*

Posteriormente, con motivo de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General, aprobada en noviembre de 2023, queda consolidado este criterio, en los siguientes términos:

*“Durante los veinticinco años de vigencia del PG97 se ha producido una notable transformación demográfica y social de la población de la ciudad y de su localización en ella, lo que ha producido una mayor y/o distinta demanda y exigencia de prestaciones y servicios por parte de la sociedad madrileña respecto de las dotaciones que las atendían. **Esta evolución de la demanda de nuevas exigencias prestacionales ha provocado que, en ocasiones, la ampliación directamente admitida por el PG97 a los equipamientos existentes, en zonas consolidadas, haya devenido insuficiente para atenderlas. En paralelo, el mismo problema ha surgido en equipamientos públicos y privados construidos durante la vigencia del PG97 que, con el paso del tiempo y la modificación de las necesidades de la población, necesitan crecer para atender las nuevas demandas sociales.** Ante estas circunstancias, resulta necesario que las NNUU contemplen mecanismos adecuados que permitan la adaptación de los equipamientos de la ciudad a la nuevas realidades y exigencias sociales en plazos temporales que puedan ser realmente útiles para atender las demandas prestacionales.”*

La MPG actúa, por tanto, de acuerdo con el criterio del Plan General al proponer una intensificación de un equipamiento educativo existente, orientado a la formación cualificada de posgrado y de proyección internacional, que se corresponde con una creciente demanda social.

Información de Firmantes del Documento



C5VM572X7VBXLC16

3.3. PLAN DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y BIODIVERSIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

El Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de la ciudad de Madrid, aprobado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en diciembre de 2018, con un horizonte de 12 años (2030), tiene por objeto realizar una planificación estratégica de la infraestructura verde. En este plan se marcan las estrategias y se establecen las directrices y la planificación global, con propuestas y acciones en lo que respecta a las zonas verdes de la ciudad, con el objetivo de obtener el mayor beneficio medioambiental posible.

El Plan de Infraestructura Verde y Biodiversidad de la ciudad de Madrid define como misión *“Conservar, gestionar y reequilibrar la infraestructura verde y el ecosistema urbano de Madrid, mejorándolo progresivamente y adaptándose al cambio climático, para su uso, disfrute y bienestar ciudadano”*.

Como más adelante se explica, la actuación contribuye a la mejora del Parque Cerro del Águila en línea con estos objetivos.

4. MEMORIA INFORMATIVA

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL

La parcela ubicada en el camino del Cerro del Águila nº6 alberga, junto con la parcela colindante por el este, en el nº3 del mismo camino, las instalaciones del Campus educativo del IESE Business School. Ambas parcelas lindan al norte con el Parque del Cerro del Águila, a través del cual se organiza el acceso rodado y peatonal a las mismas. Por el sur, la parcela limita con las instalaciones deportivas del Club de Campo Villa de Madrid, y por el oeste con la parcela ubicada en el camino del Cerro del Águila nº2.



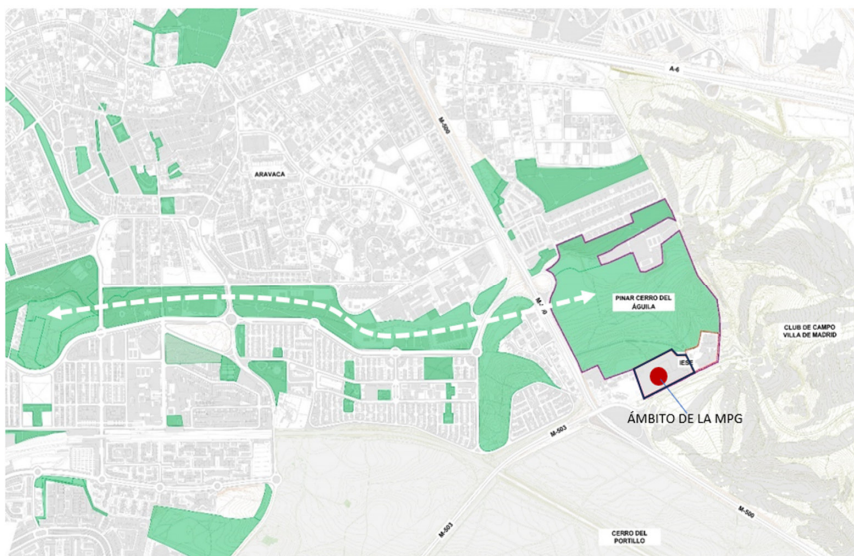
Imagen de la situación del ámbito de la MPG y del Parque del Cerro del Águila en el entorno urbano

Información de Firmantes del Documento





El Parque del Cerro del Águila y estas parcelas privadas constituyen el remate por el este del parque del Arroyo Pozuelo, eje verde del barrio de Aravaca cuyo límite es el recinto cerrado del Club de Campo de la Villa de Madrid.



El eje verde articulador del barrio de Aravaca

4.1.1. Barrio de Aravaca

En el barrio de Aravaca se diferencian dos zonas; la primera es la que corresponde al antiguo pueblo de Aravaca y se caracteriza por sus calles estrechas y viviendas antiguas. La otra zona, donde se localiza la parcela objeto de la MPG, está conformada principalmente por edificación residencial con predominio de la vivienda unifamiliar, pareada y adosada de baja altura, y generalmente agrupada en urbanizaciones y colonias, tales como la Colonia de la Rinconada, de los Camarines, de los Diplomáticos, Domínguez, o las urbanizaciones Rosa Luxemburgo y Fuente del Rey.

El parque del Arroyo Pozuelo recorre el barrio de oeste a este, siendo uno de sus principales elementos organizadores.

A lo largo del eje verde se sitúan distintos equipamientos públicos y privados, y algunos edificios singulares de oficinas con frente a la M-500.

La zona donde se ubica la actuación, entorno del parque del Cerro del Águila, se caracteriza por la presencia de dos barreras físicas que impiden la continuidad de usos y funciones urbanas; al noreste y al sureste del ámbito, la tapia del Club de Campo de la Villa de Madrid, sin accesos ni posibilidades de conexión; y, al suroeste, la autovía M 500, barrera con el resto del barrio y con la Casa de Campo.

Tampoco al noroeste del parque existen condiciones de conexión o accesibilidad con las urbanizaciones residenciales existentes.

Información de Firmantes del Documento



Por todo ello, el entorno es una isla en el tejido urbano, con un único acceso con la red viaria exterior desde la M 500.

4.1.2. El Parque del Cerro del Águila

- Descripción general

El parque del Cerro del Águila, por dimensión y ubicación, es un parque con aptitud para acoger actividades al aire libre diferentes y complementarias a las de proximidad y que se encuentra infrautilizado.

Desde un punto de vista urbanístico, el parque tiene la calificación de zona verde básica, parque distrital y sistema local.



Imagen parcial del Parque del Cerro del Águila desde el Camino de Cerro del Águila.

El parque del Cerro del Águila remata el eje verde que vertebra el barrio de Aravaca, si bien la continuidad real del eje está fracturada por la M 500, infraestructura que dificulta el acceso de los residentes al parque. El parque es una zona forestal de monocultivo basada en el pino piñonero, que conforma un entorno de indudable interés ambiental.



Discontinuidad por la traza de la M 500. A la derecha, el Parque del Cerro del Águila

Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VMS72X7VBXLC16





Flanquean el parque, además del Club de Campo Villa de Madrid y la M-500: al noroeste, el Equipamiento Deportivo privado Puerta de Hierro; y, al sureste, el Equipamiento Educativo privado del Campus del IESE y la parcela ubicada en la Carretera de Castilla nº300.

Al Equipamiento Deportivo privado Puerta de Hierro sólo se accede a través de viarios privados de la Urbanización de la Rinconada. Al Equipamiento Educativo privado del Campus del IESE se accede por el camino del Cerro del Águila, viario interno del Parque, no disponiendo de ninguna otra alternativa.

El acceso principal al parque se produce con un único punto de conexión desde la M 500 en su margen derecha, del que parte un ramal de penetración, camino del Cerro del Águila que permite el acceso en vehículo privado y conecta con caminos interiores. Existen dos zonas de aparcamiento con tratamiento rústico, una en la zona central y otra al noreste, en el extremo opuesto.



Estado actual de la red de movilidad interior del parque

4.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

La parcela objeto de la MPG, ubicada en el camino del Cerro del Águila nº 6, es un suelo completamente urbanizado, con una topografía plana con una ligera elevación en la zona central y pendiente suave hacia el punto de acceso, al noreste.

Información de Firmantes del Documento





4.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela conforma una unidad funcional con la colindante situada en el nº3 del Camino del Cerro del Águila, conocida como Campus IESE, con dos edificios educativos privados ejecutados, uno en cada parcela, e implantados entre zonas ajardinadas según un modelo organizativo de “campus”.



Edificio Máster, situado en la parcela nº 3 del Camino del Cerro del Águila



Edificio Executive, situado en la parcela nº 6 del Camino del Cerro del Águila

En la parcela donde se plantea la actuación de esta MPG se ubica el denominado “Edificio Executive”. Cuenta con aparcamiento bajo rasante.

El edificio fue ejecutado al amparo de la licencia urbanística otorgada en el expediente nº500/2014/11171, y cuenta con licencia de funcionamiento para el ejercicio de actividad de centro de enseñanza universitaria, otorgada en el expediente nº500/2021/00127.

Información de Firmantes del Documento





- Acceso

El acceso a la parcela objeto de la MPG, así como la conexión con los servicios urbanos externos, tiene lugar por el camino del Cerro del Águila, que forma parte del Parque del Cerro del Águila.

Por las condiciones de la ubicación y de su contorno, éste es el único acceso posible.



Vista del acceso a la parcela

4.4. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES

Según se describe en el documento incorporado como Anexo a la memoria "Infraestructuras básicas y servicios urbanos", la parcela dispone de acometida de conexión a todos los servicios urbanos (Red de distribución de agua potable, de saneamiento, de energía eléctrica, de gas y de comunicaciones) que cuentan con capacidad suficiente para la actuación que se plantea.

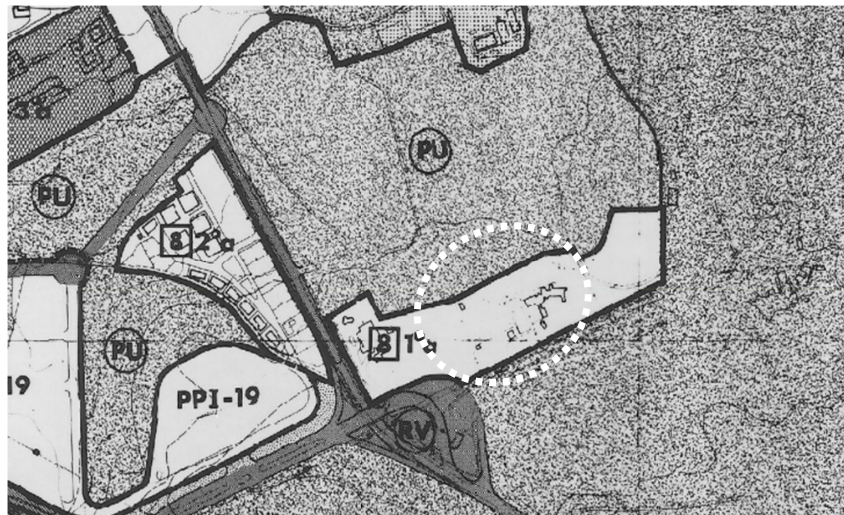
Respecto a la red de saneamiento, se señala en el mencionado Anexo y en las Normas del APE.09.29 que la solución propuesta mantiene la red existente y no permite incorporar a la misma la escorrentía de lluvia correspondiente a la parcela nº 6 del Camino del Cerro del Águila, por lo que se deben instalar sistemas de drenaje sostenible en el interior de la misma.

4.5. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO

El Plan General de 1985 (PG85) regulaba la parcela ubicada en el Camino del Cerro del Águila nº6, así como las colindantes por el este y el oeste, con la norma zonal 8, 1º, a.

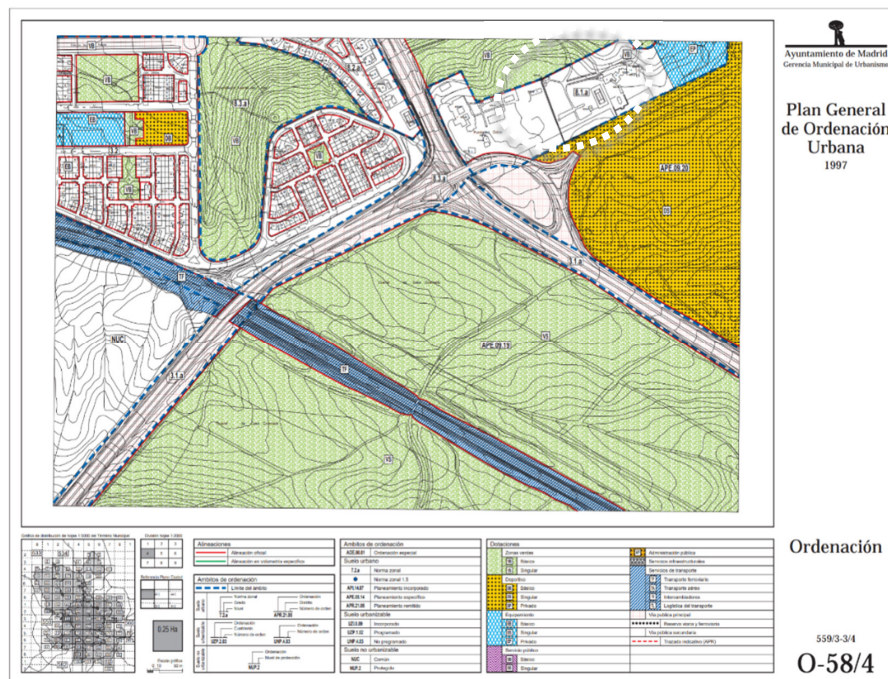
Información de Firmantes del Documento





Parcela nº6 del Camino del Cerro del Águila. Plano de Calificación y regulación del suelo del PG85

El vigente Plan General clasifica la parcela situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila como suelo urbano, asignándole para su regulación las condiciones de la norma zonal 8,1º a con uso cualificado residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, según se recoge en el plano de ordenación O-58/4.



Plano de ordenación del Plan General

Información de Firmantes del Documento





Según refleja el plano de gestión G-58/4, la parcela forma parte del área de reparto AUC.09.03, que tiene uso global residencial y un aprovechamiento tipo de 0,53m²cuc/m².

La norma zonal 8, 1º a regula las siguientes condiciones particulares:

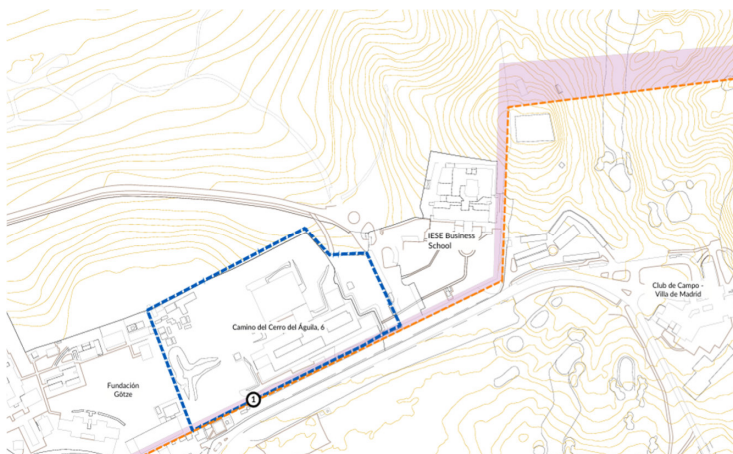
- Uso cualificado residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- Parcela mínima de 2.500 m², no siendo de aplicación a las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.
- Condiciones de parcelación: Superficie mínima de parcela de 2.500 m² y lindero frontal de dimensión mínima de 10 m lineales en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 30 m.
- Ocupación máxima sobre y bajo rasante del 20% de la superficie de parcela edificable.
- Coeficiente de edificabilidad de 3 m²e por cada 10 m²s de suelo.
- Separación de las fachadas a los linderos laterales de 7 m como mínimo y al lindero testero igual o superior a 2H/3 con un mínimo de 4 m, siendo H la altura de cornisa. El conjunto continuo de planos de fachadas no superará una longitud máxima de 48 metros lineales, pudiéndose superar esta dimensión a través de Estudio de Detalle, sin rebasar en ningún caso los 64 m.
- Retranqueo a la alineación oficial mínimo de 10 m, sin que pueda ocuparse con ningún tipo de construcción sobre rasante, salvo las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20.
- Altura de cornisa: la cota del origen y referencia será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio, respecto de la cual la edificación no podrá superar una altura de 3 plantas, ni una altura de cornisa de 1.050 cm. En el resto de las fachadas no se podrá superar una altura de cornisa de 1.200 cm, medidos desde la cota del terreno en los puntos medios de cada fachada. La planta baja se situará conforme con lo establecido en el artículo 6.6.15.1.
- Sobre la última planta se admite la construcción de una planta, con una superficie máxima inferior o igual al 10% de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los 1.250 cm, medidos desde la cota de origen y referencia.

El régimen de usos admite como uso compatible alternativo el uso dotacional en edificio exclusivo, que es el uso implantado en la actualidad en la parcela.

La parcela no se incluye en ningún Catálogo del Plan General. Sin embargo, se encuentra ubicada en el Bien de Interés Cultural (BIC) declarado en la categoría de zona de interés arqueológico y/o paleontológico "Terrazas del Manzanares" y protegido por el Plan General como Área de protección arqueológica y paleontológica. Asimismo, la cerca ubicada en el testero de la parcela forma parte del Entorno del BIC "Casa de Campo" declarado en la categoría de Sitio o Territorio Histórico por Decreto 39/2010 de 15 de julio de 2010 (BOCM 17-11-2010).

Información de Firmantes del Documento





Delimitación del BIC: Casa de Campo
(BIC DECLARADO EN LA CATEGORÍA DE SITIO O
TERRITORIO HISTÓRICO)
D 38/2010 de 15.07.2010 BOCM 17.11.2010
Entorno de la Casa de Campo



Detalle muro de separación con el BIC desde el interior
del ámbito

Extracto del Plano I-3 Protección del Patrimonio Histórico del APE 09.29

4.5.1. Análisis del planeamiento vigente de interés en ámbitos colindantes

El ámbito de la MPG es colindante por el noreste con la parcela situada en el camino del Cerro del Águila 3, en la que se ubican parte de las instalaciones del Campus del IESE. Esta parcela conforma íntegramente el API.09.21 "Camino del Cerro del Águila 3", que incorpora la regulación establecida en el Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en la parcela del Camino del Cerro del Águila s/n, con nº de expediente 711/1995/00736, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27/10/1995, según se recogió en la Modificación del Plan General tramitada con número de expediente 711/1999/19186, aprobada definitivamente el 9/04/2001.

La casilla de observaciones y determinaciones complementarias del API recoge las siguientes condiciones:

"La calificación de la parcela Camino del Águila nº3 se modifica en los términos incorporados por el plano de ordenación, a equipamiento privado.

Para la ampliación de las instalaciones existentes, hasta una edificabilidad máxima global de 7.047 m²e, se exigirá una dotación global de plazas de aparcamiento un 50% superior al estándar establecido por las NNUU, así como la no afección con aparcamientos a la zona verde colindante, a cuyos efectos se establecen las siguientes particularidades en la NZ de aplicación:

A) Ocupación máxima bajo rasante 30%.

B) Número máximo de plantas bajo rasante 3 para uso de garaje."

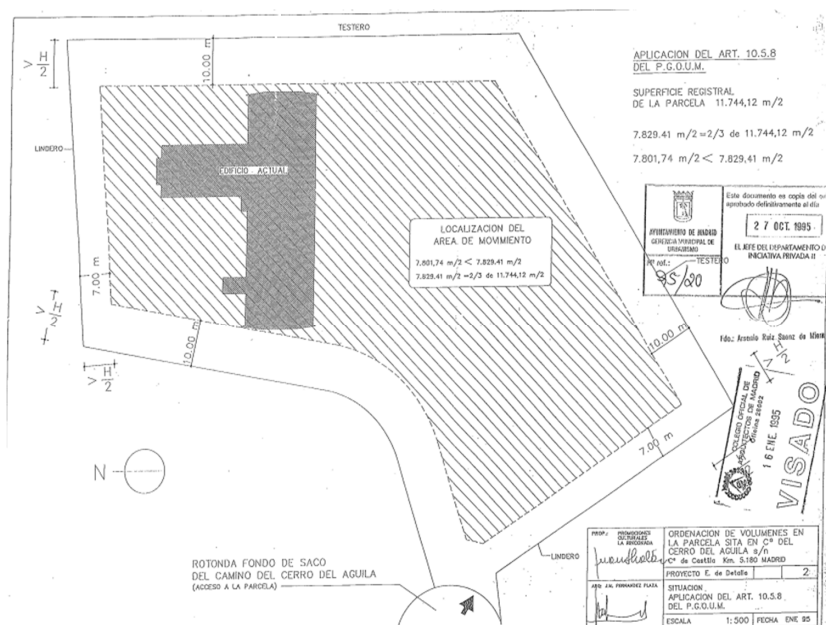
La ordenación de volúmenes definida en el ED establece una ocupación máxima de 2/3 de la superficie de la parcela. El resto de las condiciones se regulan por lo establecido en la Zona 8, 1º del PG85 y en la ficha del API, así como en las condiciones particulares del uso de servicios colectivos clase equipamiento, siendo la edificabilidad máxima de la parcela de 7.047 m²e.

Información de Firmantes del Documento





La separación a linderos laterales será de $H/2$ con mínimo de 7 m, y a testero la separación mínima será de H con mínimo de 10 m. El retranqueo a la alineación oficial será superior a 10 m. La altura de cornisa máxima es de 3 plantas y 1.050 cm.



Plano del ED de ordenación de volúmenes en la parcela sita en el Camino del Cerro del Águila nº3
(Expediente nº711/1995/00736)

Por otro lado, la parcela es colindante hacia el sur con el APE.09.20-RP "Manzanares Norte", que comprende la parcela destinada al uso dotacional deportivo público singular del Club de Campo Villa de Madrid, regulado por un plan especial que modificó la ordenación pormenorizada relativa a la ocupación y ordenación de volúmenes en la parcela (Expediente nº 135/2020/00026). Este ámbito forma parte del BIC declarado en 2010 como Sitio o Territorio Histórico "Casa de Campo".

4.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO

El suelo del ámbito espacial de la propuesta de Modificación se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado a efectos de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSRU, ya que está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo urbano y del barrio del que forma parte, y además dispone de las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, para abastecer la demanda de los usos, actividades y edificaciones existentes.

Y tiene la condición de suelo urbano consolidado en relación con el artículo 14.1 de la LSCM, ya que forma parte de una trama urbana con las características previstas por la normativa.

Información de Firmantes del Documento





4.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO

El ámbito de la MPG es en su totalidad propiedad de PROMOCIONES UNIVERSITARIAS LA RINCONADA SL.

La superficie catastral de la parcela es de 21.828 m², coincidente con la de la inscripción registral. La Nota Registral se adjunta en anexo a esta memoria.

4.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO

La parcela situada en el nº6 del camino del Cerro del Águila forma parte del Campus educativo IESE, institución educativa internacional especializada en el campo de la dirección y el emprendimiento de empresas, situada entre los tres mejores centros formativos del mundo de su especialidad.

Fue fundada en 1958 en Barcelona, donde tiene su campus principal. En 1963 formó una alianza con Harvard Business School (HBS) y lanzó el primer programa MBA de dos años impartido en Europa.

En Madrid, la actividad se inició en 1974 con los programas de Executive Education. El edificio Máster fue construido en 1991 en la parcela situada en el número 3 del Camino del Cerro del Águila y ampliado en 2004. En 2021, se inauguró el edificio Executive en la parcela situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila. En este campus se imparten los programas de Executive Education -PDD, PDG, PADE- y el Master in Management (MiM), además de ofrecer programas a medida para empresas y el Executive MBA.



Información de Firmantes del Documento





Ortofoto 1992. En el extremo derecho, el edificio Master del IESE, edificado en 1991



Ortofoto 2004. En el extremo derecho, el edificio Master ampliado

Información de Firmantes del Documento





Ortofoto 2021. En el centro, edificio Executive, ejecutado en ese año.

Además de los campus de Madrid y Barcelona, el IESE está presente en Múnich, Nueva York y São Paulo. También ofrece formación para directivos en Europa, Asia, América y África.

- Estado actual

Las condiciones urbanísticas de los suelos del Campus IESE en Madrid presentan cierta singularidad, ya que sus instalaciones ocupan dos parcelas urbanísticas contiguas, los números 3 y 6 del camino del Cerro del Águila, que cuentan con distintos usos urbanísticos y diferente regulación normativa.

La parcela en el nº3 se encuentra regulada por el API 09.21, que incorpora la regulación establecida por el ED con nº de expediente 711/1995/00736 y que tiene como uso cualificado el dotacional equipamiento privado.

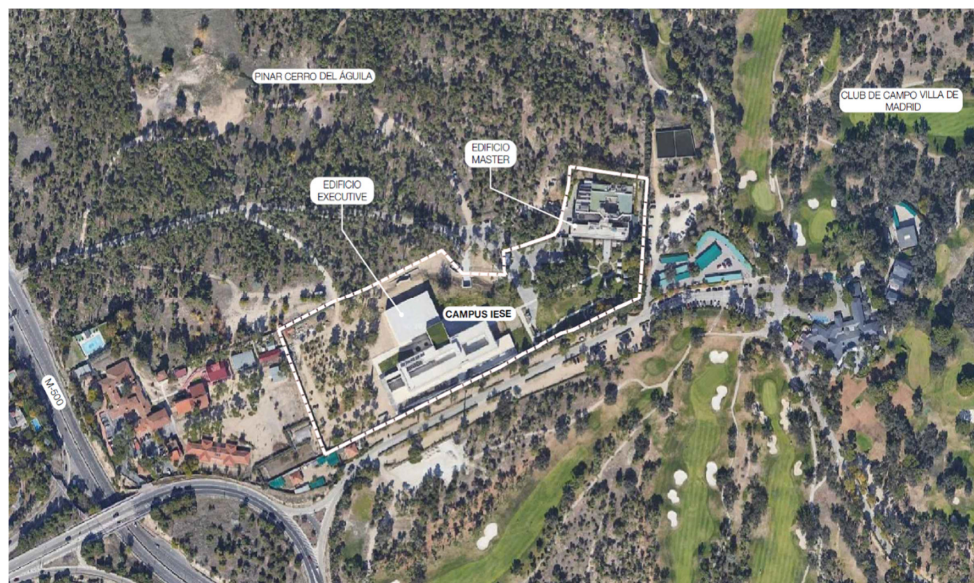
La parcela nº6 del Camino del Cerro del Águila se regula con la norma zonal 8.1.a del Plan General, siendo el uso cualificado de esta zona el residencial. El uso dotacional se encuentra implantado en la parcela como uso alternativo. Ambas parcelas son suelos urbanos consolidados.

Información de Firmantes del Documento





Campus IESE Madrid. Esquema de implantación.



Conjunto del Campus IESE

La superficie edificable que el planeamiento asigna a cada una de las parcelas es de 7.047 m²e para la parcela situada en el nº3 del Camino del Cerro del Águila y de 0,30

Información de Firmantes del Documento





m²c/m²s en la parcela nº6 del Camino del Cerro del Águila, en sus respectivos usos. Por lo que la superficie edificable del conjunto del Campus es la siguiente:

Parcela Nº 3	7.047 m ² en uso Equipamiento privado
Parcela Nº 6: 21.828 m ² s x 0,3=	6.548,40 m ² c en uso Residencial Vivienda unifamiliar.

Es importante indicar que, aunque son superficies edificables máximas en cada parcela, lo son en usos cualificados distintos: en equipamiento privado en el número 3 y en residencial vivienda unifamiliar en el número 6.

En la parcela objeto de la MPG se encuentra implantado el uso dotacional equipamiento educativo como uso alternativo (expediente nº 500/2014/11171), admitido en la norma zonal 8. 1.a. Su techo edificatorio está agotado, consumido por la edificación existente.

4.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

Según se describe en el Anexo a la Memoria "*Análisis Socio Económico del entorno*", el barrio de Aravaca, dentro del distrito Moncloa-Aravaca, cuenta con una densidad de 48 habitantes por hectárea, muy inferior a la sección central del distrito, y en él se produce una tendencia de crecimiento de la población por encima de la media del municipio de Madrid y de la Comunidad de Madrid. La edad promedio del barrio es de 41,90 años, igual a la del municipio de Madrid.

La proporción de población con estudios secundarios y universitarios en el barrio es muy alta, por encima de la media de la ciudad.

La ratio media de habitantes por hogar en el barrio de Aravaca es 3,02, significativamente superior a la de la ciudad en 2024, 2,55 habitantes por hogar.

Aravaca es una zona residencial y de servicios de perfil socioeconómico medio-alto, con una renta per cápita por encima de la media de la ciudad de Madrid.

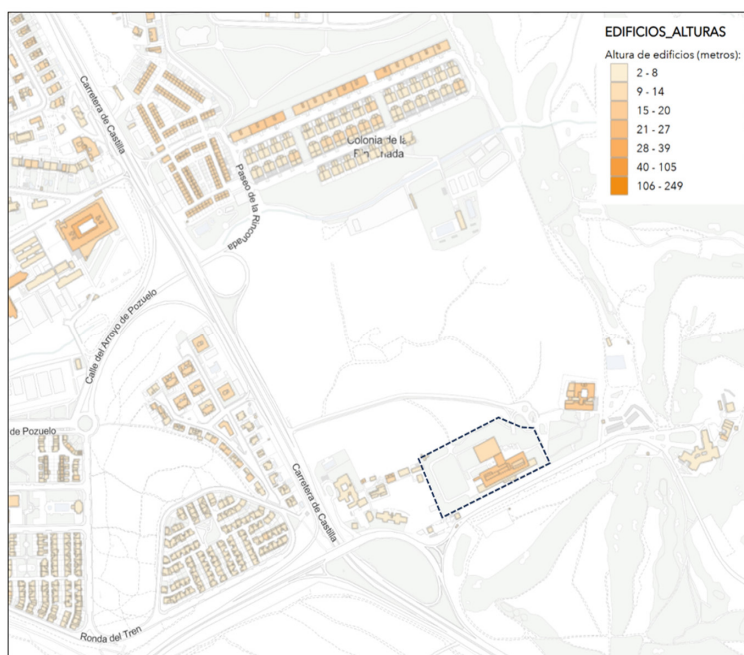
El índice de motorización es muy elevado, es decir, existe una fuerte dependencia del vehículo privado, como corresponde a un modelo urbano de baja densidad, un porcentaje importante de viviendas unifamiliares y dispersión de los servicios.

4.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE

El ámbito de la modificación y su entorno próximo está caracterizado por la presencia del parque del Cerro del Águila, en cuyo entorno se sitúan edificaciones de carácter dotacional en la tipología de bloque aislado de baja altura. Al noroeste del parque existen urbanizaciones de vivienda unifamiliar de baja altura.

Información de Firmantes del Documento





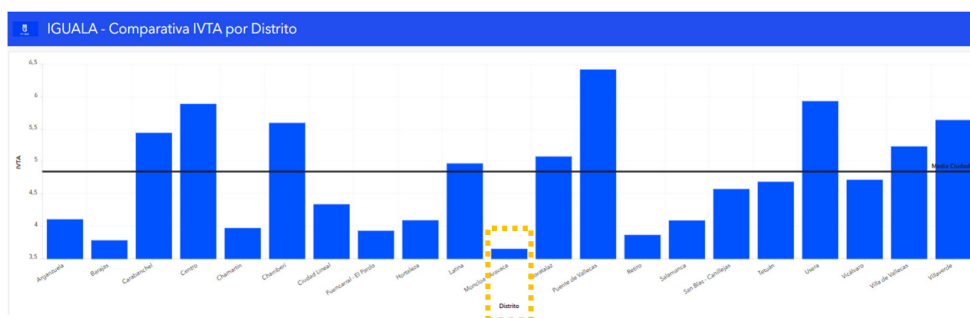
Trama circundante y altura de la edificación en el entorno.

4.11. ANÁLISIS DEL SISTEMA DOTACIONAL DEL ENTORNO.

El distrito Moncloa-Aravaca, donde se localiza el ámbito de la MPG, es uno de los más equilibrados de la ciudad en cuanto a dotaciones públicas.

Según el Documento de ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LOS NIVELES DE CALIDAD EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DEL DISTRITO DE MONCLOA - ARAVACA, MADRID, elaborado por la Universidad Rey Juan Carlos para el Área de Economía, Empleo y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid de fecha 2012, los índices de satisfacción de los residentes en relación con sus dotaciones y servicios son muy altos.

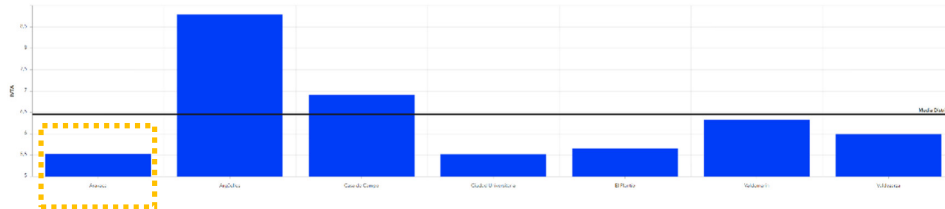
Esta percepción de los ciudadanos coincide con los resultados del sistema de analítica avanzada del Ayuntamiento de Madrid, IGUALA, que permite elaborar el Índice de Vulnerabilidad Territorial Agregado (IVTA).



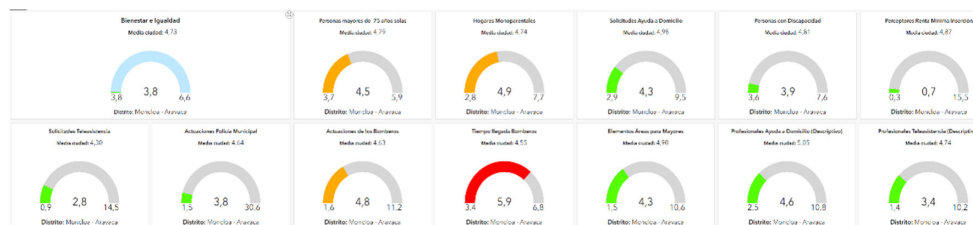


En relación con el conjunto de la ciudad, Moncloa-Aravaca es el distrito más equilibrado, con un IVTA (índice de vulnerabilidad) de 3,65, el menor de la ciudad (datos de 2024).

Dentro del propio distrito, el barrio de Aravaca, donde se propone la actuación de la modificación, es nuevamente el más equilibrado, como se observa en el siguiente gráfico:



En particular, en el barrio de Aravaca destaca una importante dotación de zonas verdes y equipamientos, públicos y privados.

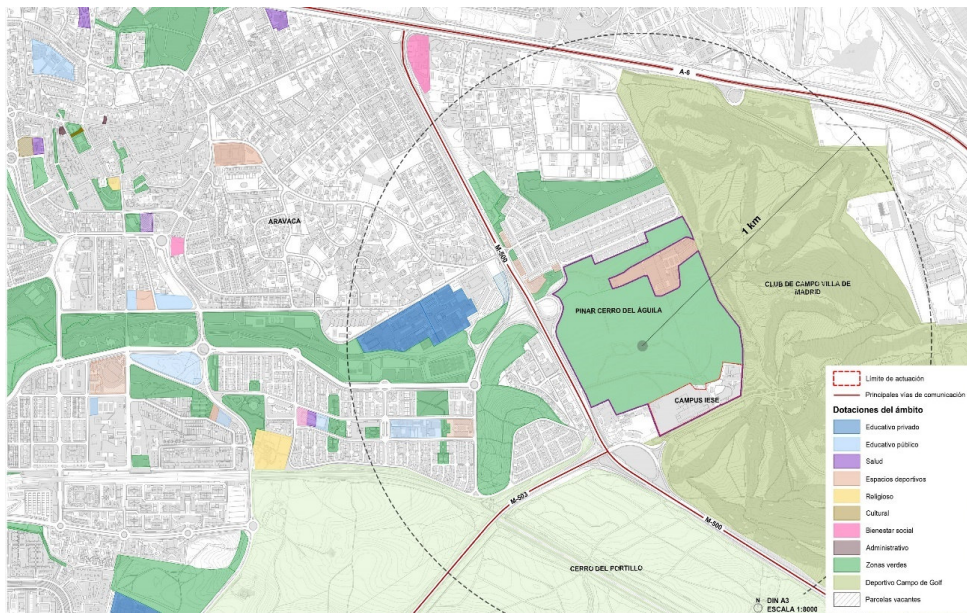


Moncloa-Aravaca



Aravaca





Identificación de redes dotacionales públicas en el entorno del ámbito de actuación.

Como conclusión, el entorno no presenta carencias dotacionales, sino que cuenta con un estándar muy alto de servicios y presenta suelos dotacionales de equipamiento aún vacantes.

4.12. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

4.12.1. Transporte público

Las paradas de autobús más cercanas al ámbito de estudio, a una distancia inferior a un radio de 500 metros, son las siguientes:

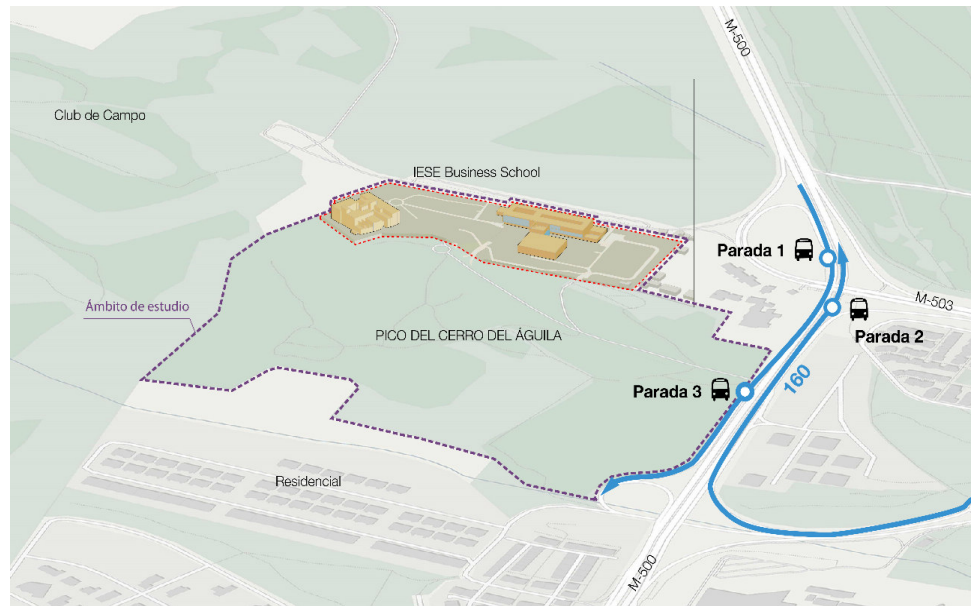
- Parada 1. La infraestructura para el acceso a pie desde la parada hasta el ámbito de estudio no es adecuada, a pesar de localizarse en el mismo margen de la M-500 que el ámbito de estudio.
- Parada 2. Igual que ocurre con la parada 1, no es posible el acceso a pie desde ella hasta el ámbito de estudio.
- Parada 3. Desde ella se puede acceder al ámbito de estudio, a pie, por el Camino Cerro del Águila. El recorrido es de unos 550 metros (8 minutos).

Las líneas de autobús urbano que efectúan parada en las proximidades del ámbito de estudio son la 160, la 161 y la N28, localizándose las paradas que se identifican en el siguiente plano como paradas 1, 2 y 3. La parada 3 es la única conexión directa con el ámbito de estudio, pues desde las otras dos el acceso a pie hasta el ámbito de estudio no es directo.

En la parada 3 únicamente efectúa parada la línea 160 de autobús urbano (EMT)

Información de Firmantes del Documento





Esquema de parada de autobús más cercanas al ámbito

4.12.2. Movilidad peatonal

Hasta el interior del ámbito se puede acceder a pie desde la parada de autobús (parada 3) localizada en la M-500 a unos 450 metros del Campus IESE. El acceso no es posible a pie desde cualquier punto diferente a la parada 3, puesto que no se dispone de la infraestructura adecuada para ello. En el margen derecho de la M-500 no se disponen de aceras que comuniquen las paradas 1 y la 3 de autobús, por lo que la única posibilidad de acceso de manera directa, utilizando transporte público, es a través de la línea 160; lo que limita el uso del transporte público para acceder al ámbito.

4.12.3. Movilidad ciclista

El acceso en bicicleta es inviable por inseguro, puesto que la M-500 no cuenta con infraestructura ciclista. Por ella los vehículos circulan a velocidades elevadas, lo que la hace incompatible con el uso de la bicicleta.

5. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

5.1. NECESIDAD DE AMPLIACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

5.1.1. Conveniencia y necesidad del refuerzo de los equipamientos educativos de posgrado en la ciudad





Como se recoge en el documento Anexo a la Memoria denominado “Análisis de los estudios de posgrado en Madrid”, según datos oficiales del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades y del Instituto Nacional de Estadística (INE), la demanda de programas de posgrado sigue en alza, especialmente en áreas vinculadas a la transformación digital, la gestión empresarial y el análisis de datos.

Por otro lado, la ciudad de Madrid se ha consolidado como destino de interés para la formación especializada de posgrado, demandada tanto por residentes en la capital como por provenientes de diversas comunidades autónomas y de fuera del país, por constituir sede de Universidades e instituciones formativas de prestigio internacional, por albergar un ecosistema empresarial y de innovación que demanda formación y talento y por conformar un nodo de conexión de transporte y movilidad nacional e internacional, con una capacidad relevante de conectividad estratégica con Europa y América.

El fomento del conocimiento y la innovación son factores clave para la atracción y retención de talento. Por ello, resulta de interés para la ciudad el refuerzo de los equipamientos formativos en estas áreas, de modo que se contribuya a mantener y reforzar la posición de Madrid en la red global del conocimiento y se atienda a la demanda generada en la formación de posgrado.

5.1.2. Conveniencia y necesidad del refuerzo del equipamiento educativo

El Campus educativo se encuadra en el tipo de equipamientos educativos analizados en el punto anterior, en tanto que es un centro educativo internacional de postgrado cuyo objetivo es contribuir a la mejora del entorno social mediante la investigación y la docencia en todas las materias que comprende la dirección de empresas.

La presencia del IESE en Madrid a lo largo de 50 años de historia constituye un activo que ayuda a proyectar nacional e internacionalmente la ciudad de Madrid como una referencia de liderazgo formativo, de atracción de talento y de desarrollo del conocimiento.

Según se describe en el escrito registrado por la propiedad del inmueble el 10-7-2025, las necesidades de crecimiento del IESE puede constatarse en su evolución histórica. En los últimos tres años han pasado por las aulas del IESE en Madrid más de 9.000 profesionales, asistiendo a programas Máster y programas de perfeccionamiento directivo para ejecutivos, según se observa en el siguiente cuadro:

Información de Firmantes del Documento





Programas	2022	2023	2024
Alumnos Masters	252	298	308
Directivos Executive	429	445	450
Directivos Custom	940	1.433	1.483
Otros Directivos	897	895	1.172
Total	2.518	3.071	3.413

Evolución de alumnado. Fuente: IESE

Y, en términos globales, desde que el IESE impartió en Madrid su primer programa han pasado por sus aulas unos 47.000 profesionales.

Programas	Total
Alumnos Masters	4.453
Directivos Executive	14.468
Directivos Custom	9.662
Otros Directivos	18.398
Total IESE Madrid	46.981

Alumnado formado en el IESE. Fuente: IESE

Por otra parte, desde la primera implantación del IESE en esta ubicación, el crecimiento de la actividad ha sido y es continuado, hasta haber agotado el techo edificable asignado por el planeamiento y carecer de margen en su estado actual para afrontar las nuevas demandas.

Según estimación aportada por la propiedad, el desarrollo de nuevas actividades en función de la demanda formativa detectada requiere de un incremento de superficie edificable que permita crear nuevas aulas, salas de trabajo, laboratorios, biblioteca y las zonas comunes y servicios asociados. Este incremento se estima en un entorno entre 12.000 y 15.000 m²e.

5.1.3. Conclusión

En conclusión, es de interés para la ciudad fomentar la permanencia y fortalecimiento de sus equipamientos educativos, tanto públicos como privados, siendo de interés, por tanto, dotar a la parcela objeto de esta modificación de condiciones urbanísticas para una futura intensificación del uso, de forma ordenada e integrada en el entorno.

5.2. OPORTUNIDAD DE MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD AL PARQUE DEL CERRO DEL ÁGUILA Y DE LA MOVILIDAD BLANDA INTERIOR

Como se ha descrito en el apartado 5.12 de este informe, se han identificado en el parque del Cerro del Águila deficiencias de accesibilidad, conectividad y funcionales:

Información de Firmantes del Documento





- Deficiencias en relación con el acceso y conectividad del Parque

Como se ha descrito anteriormente, la continuidad real del eje verde que vertebra el barrio de Aravaca está fracturada por la M-500, infraestructura que dificulta el acceso de los residentes al parque.

La accesibilidad peatonal al parque es también limitada, puesto que únicamente puede accederse a pie al parque desde una parada de autobús localizada en la M-500. Tampoco es viable el acceso al Parque en bicicleta, al no existir infraestructura ciclista en esta vía principal por la que los vehículos circulan a velocidades elevadas.

Existe la oportunidad de mejorar la seguridad de acceso al parque desde el margen opuesto de la M 500 actuando sobre una pasarela existente y acondicionando para el tráfico peatonal una ruta que vincule las tres paradas de autobuses públicos existentes en el entorno.

- Deficiencias funcionales en el interior del parque

Como se ha señalado, el acceso principal al parque se realiza en vehículo privado, con un único punto de conexión desde la M-500 en su margen derecha, del que parte un ramal de penetración por el camino del Cerro del Águila, que conecta con caminos interiores.

Existen en el interior del parque dos zonas de aparcamiento con tratamiento rústico, una en la zona central y otra al noreste, en el extremo opuesto. Tanto el acceso como los caminos interiores son susceptibles de mejora.

En este sentido, puede resultar conveniente limitar las áreas de circulación de vehículos y de estacionamiento interno, así como los senderos y caminos interiores y sus condiciones constructivas.

5.3. CONCLUSIÓN

Del análisis de la situación actual se concluye la conveniencia, oportunidad e interés público de intervenir sobre la parcela n.º 6 del Camino del Cerro del Águila, con el objeto de consolidar y reforzar la dotación educativa privada existente. A tal fin, se considera adecuado calificar el suelo con el uso dotacional de equipamiento educativo e intensificar dicho uso, permitiendo su crecimiento y desarrollo de forma ordenada y coherente con las necesidades del entorno.

Asimismo, se han identificado deficiencias en las condiciones de accesibilidad y movilidad peatonal del espacio libre denominado Parque del Cerro del Águila, colindante con la parcela objeto de actuación. En consecuencia, resulta igualmente conveniente promover actuaciones de mejora que favorezcan la accesibilidad, el uso y el disfrute de este espacio verde por parte de la ciudadanía, reforzando su funcionalidad y valor como ámbito de encuentro y esparcimiento.

Información de Firmantes del Documento





6. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La MPG propone modificar la ordenación vigente de la parcela privada situada en el número 6 del Camino del Cerro del Águila con los siguientes objetivos:

- Consolidar la dotación de equipamiento privado existente en la parcela, mediante la ampliación de su superficie edificable y su calificación con el uso de equipamiento privado.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y funcionalidad de la zona verde básica "Parque del Cerro del Águila", exterior al ámbito, con la finalidad de contribuir a paliar las deficiencias detectadas en el espacio público.

En relación con las determinaciones urbanísticas legalmente exigibles, esta MPG establece la definición de la determinación estructurante de la edificabilidad y la ordenación pormenorizada de la parcela, de forma que se garantice su adecuada integración urbana con el entorno. También establece los deberes derivados de la actuación de dotación.

6.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG

6.2.1. Aspectos sustantivos y procedimentales de la MPG.

Tras valorar la solicitud presentada el 10 de julio de 2025, Promociones Universitarias La Rinconada, S.L., para la parcela de camino del Cerro del Águila número 6, el Ayuntamiento formula la iniciativa de modificación en base al reconocimiento legal establecido, entre otros, en los artículos 8.1 del TRLSRU y 5 y 56 de la LSCM,

La elaboración y tramitación de la MPG queda sujeta al conjunto de normas previstas en el ordenamiento urbanístico y medioambiental vigente, en particular, por su relevancia, las que resultan de aplicación contenidas en el TRLSRU, en la LSCM y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Para conseguir los fines pretendidos, la actuación plantea la modificación del uso cualificado de la parcela, que pasa de residencial a dotacional servicios colectivos en la clase de equipamiento, nivel de implantación privado, así como el incremento de la edificabilidad.

Desde la perspectiva sustantiva, la alteración necesariamente ha de ser calificada como modificación y no como revisión del Plan General, con arreglo a los artículos 68.1 y 69.1 de la LSCM, en cuanto se proyecta sobre una superficie territorialmente muy limitada del término municipal de Madrid, de 21.828 m².

Información de Firmantes del Documento





Por su parte, la MPG, por aplicación del artículo 67 de la LSCM, se formula y tramita por el mismo procedimiento seguido para la aprobación del planeamiento vigente, si bien, en este caso, sin la previa formulación de Avance a la vista de su carácter facultativo, conforme al artículo 56 de la misma ley.

Por tanto, según lo previsto por la LSCM, la actuación sobre el espacio urbano que se propone debe instrumentarse a través de una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997, ya que según el artículo 67.1 *"Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación, sin perjuicio de aquellas alteraciones que podrán llevarse a cabo por los Planes Parciales y los Planes Especiales, conforme a los artículos 47 y 50 de esta ley"*.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, en concreto el artículo 7.1.b) del TRLSRU, este planeamiento define una actuación de transformación urbanística que ha de ser calificada como una actuación de dotación en un ámbito de suelo urbanizado, que en virtud de dicho artículo son aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

También el artículo 19 bis de la LSCM establece para estas actuaciones que el instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

6.2.2. Alcance de la modificación y justificación del cumplimiento del artículo 68.6 de la LSCM.

La MPG define una actuación de dotación sobre la parcela ubicada en el camino del Cerro del Águila nº6, estableciendo:

- i. El uso cualificado de Servicios colectivos clase Equipamiento, nivel de implantación privado.
- ii. La ordenación específica de la parcela en lo relativo a las determinaciones de edificabilidad máxima, posición y volumen de la edificación.
- iii. La cuantificación económica de los deberes vinculados a la actuación de dotación con destino a la mejora del Parque del Cerro del Águila y a su conectividad y accesibilidad.

Información de Firmantes del Documento





En relación con lo dispuesto en el artículo 68.6 de la LSCM, se pone de manifiesto la procedente tramitación como modificación y no como revisión de esta alteración del Plan General, en la medida en que no conlleva, ni por sí misma ni en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la superficie conjunta de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado o equivalente, puesto que la actuación se propone sobre una parcela de suelo urbano consolidado y, por tanto, no supone un incremento de la superficie de dicho suelo, como se justifica en el expediente.

6.3. TIPO DE ACTUACIÓN

Como se ha descrito anteriormente, por el alcance y objeto de la propuesta la alteración de la ordenación vigente se encuadra en las actuaciones de dotación definidas en el artículo 7 del TRLSRU, como *“las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”*.

6.4. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN

Se explican a continuación las alternativas valoradas para la ordenación propuesta en la MPG, en cumplimiento de sus objetivos.

Las alternativas se presentan para cada una de las alteraciones de la ordenación propuestas. Son las siguientes:

- Determinación del uso cualificado
- Incremento de edificabilidad
- Condiciones de posición y volumen de la edificación

Todas las alternativas responden al cumplimiento de los objetivos de la ordenación y se elaboran sobre las conclusiones de la información y del diagnóstico realizado.

6.4.1. Determinación del uso cualificado

En este apartado se han analizado las siguientes alternativas, teniendo en cuenta que es objetivo de la modificación la consolidación e intensificación de la dotación de equipamiento educativo existente.

6.4.1.1. Alternativa O

Consistente en mantener la calificación del planeamiento vigente, esto es, el uso residencial en vivienda unifamiliar, y posibilitar el uso de Equipamiento educativo por aplicación del régimen de usos alternativos, como ocurre en la situación actual.

Información de Firmantes del Documento



6.4.1.2. Alternativa 1

Consistente en modificar la calificación de la parcela, asignándole el uso cualificado de Equipamiento privado.

6.4.1.3. Alternativa 2

En esta alternativa se valora la opción de asignar a la parcela un uso mixto, equipamiento privado y residencial en la clase residencia, en una proporción del 60-70% para el primero y del 30-40% para el segundo.

6.4.1.4. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada

Es objeto de la modificación el fortalecimiento del servicio formativo especializado que proporciona el equipamiento educativo a la ciudad, por lo que resulta más coherente la alternativa 1 ya que:

- Fija en exclusiva el uso pretendido.
- Homogeneiza el uso de la parcela al de la parcela nº 3 del Camino del Cerro del Águila, con la que forma el conjunto del Campus.

En este sentido, la alternativa 0, si bien posibilita el equipamiento educativo como uso alternativo al cualificado, no permite la consolidación de la dotación educativa que se pretende, dado que las condiciones edificatorias de aplicación son las establecidas para el uso residencial vivienda unifamiliar, no adecuadas para una dotación de este carácter.

La alternativa 2, por su parte, abre la posibilidad de mantener parcialmente el uso residencial en su clase residencia comunitaria, para poder complementar el rango de servicios del Campus, ofreciendo la posibilidad de estancia a los alumnos no residentes en la ciudad.

Sin embargo, analizada esta posibilidad, se concluye que este uso residencial reduciría las posibilidades del necesario crecimiento de la actividad formativa, consumiendo superficie edificable, sin que sea el objetivo principal de la iniciativa, ya que se trata de dotar al equipamiento existente de más superficie formativa.

Y, por otra parte, existen otras opciones residenciales en proximidad, más integradas en el núcleo urbano, en cercanía a servicios de proximidad.

Se elige la alternativa 1.

6.4.2. Alternativas en relación con el incremento de la superficie edificable

Según lo explicado en el apartado de diagnóstico, resulta conveniente posibilitar el crecimiento de la actividad en la parcela objeto de la modificación, el cual se estima en

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VM572X7VBXLC16



un incremento de superficie edificable entre 12.000 y 15.000 m²e. En las alternativas que a continuación se exponen se han analizado distintos escenarios de incremento de superficie edificable, con el fin de seleccionar el más equilibrado de entre ellos en relación con las necesidades de la actividad y la aptitud de la parcela para la acogida de nueva edificación.

6.4.2.1. Alternativa 0

En lo referente al procedimiento urbanístico, esta alternativa se descarta ya que supone el no incremento de la superficie edificable de la parcela, en contra del objetivo de la modificación de posibilitar el crecimiento del equipamiento educativo.

6.4.2.2. Alternativa 1

Se han explorado en esta alternativa dos vías de incremento:

- i. La posibilidad de intensificar el uso por aplicación del incremento previsto por el Plan General de hasta un 20% de la edificabilidad existente, equivalente a:
$$\text{Sup} = 21.828 \text{ m}^2\text{s} * 0,30 * 0,20 = + 1.309,68 \text{ m}^2\text{e}$$

y que supone un coeficiente de edificabilidad en el conjunto de 0,359 m²e/m²s.
- ii. La asignación a esta parcela del mismo coeficiente de edificabilidad que tiene la de equipamiento privado colindante, es decir, 0,60 m²e/m²s, con un incremento de superficie edificable de 6.548,40 m²e.

Ninguna de las dos permite cubrir las necesidades identificadas.

6.4.2.3. Alternativa 2

Se asigna a la parcela una superficie edificable de 1,40 m²e/m²s, que es la regulada en las normas urbanísticas del Plan General para las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), en las que, por remisión a la Norma Zonal 5 grado 3º, resulta de aplicación un coeficiente de edificabilidad de 1,40 m²e/m²s.

La aplicación de este coeficiente supone una nueva superficie edificable de:

$$\text{Sup} = 21.828 \text{ m}^2\text{s} * 1,40 = 30.559,20 \text{ m}^2\text{e}$$

Es decir, un incremento de 24.010,80 m²e.

6.4.2.4. Alternativa 3

Se establece en este caso una superficie edificable discrecional de 19.208,64 m²e que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,88 m²e/m²s que, si bien se encuentra por

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VM572X7VBXLCI6





debajo del coeficiente definido en el artículo 7.10.6 de las NNUU para las parcelas incluidas en Áreas de Planeamiento Específico, se ha comprobado en el análisis de alternativas que permite dar solución a las necesidades de crecimiento de la dotación, ya que supone un incremento de edificabilidad de 12.660,24 m²e, y ofrece una solución adecuada para la implantación de la nueva edificabilidad en la parcela y su entorno, sin distorsionar el modelo del Campus existente.

6.4.2.5. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada

La alternativa 1 se descarta por ser claramente insuficiente para cumplir con las necesidades de crecimiento del equipamiento educativo.

La alternativa 2 posibilita el crecimiento requerido y aun así mantendría una reserva de superficie edificable a futuro, para cubrir necesidades hoy imprevisibles. Sin embargo, la materialización del incremento de la nueva superficie edificable compromete, por excesiva, el equilibrio del modelo campus y la integración de las edificaciones en el entorno, pues requeriría para su encaje de alturas de 6 y 7 plantas.

Se selecciona la alternativa 3 como la que, resolviendo las necesidades de intensificación del uso de equipamiento, permite hacerlo de una forma equilibrada con el conjunto del Campus y con una adecuada integración en su entorno urbano.

6.4.3. Alternativas en relación con la ordenación de los volúmenes edificatorios

Establecidos el uso y la superficie edificable, se analizan en este apartado las alternativas de composición volumétrica de la edificación, partiendo del criterio de mantener el modelo "Campus" actualmente presente.

6.4.3.1. Alternativa 0

En esta alternativa se mantienen las condiciones de posición de la edificación de la NZ 8.1.a, que es la de aplicación en el planeamiento sin modificar. Se resumen en la siguiente tabla:

Separación a linderos	≥ 7 m
Separación a testero	≥ 2H/3 con mínimo de 4 m (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	≥ 10 m
Ocupación	≤ 20%
Altura plantas	≤ 3 plantas
Altura de cornisa	≤ 1.050 cms

Información de Firmantes del Documento





6.4.3.2. Alternativa 1

Se analiza en esta alternativa replicar las condiciones de ordenación de aplicación en la parcela de equipamiento privado colindante, nº 3 del Camino del Cerro del Águila, como medio para conseguir una homogeneidad en la regulación del conjunto del Campus, con los siguientes parámetros:

Separación a linderos	$\geq H/2$, min 7 m (H altura de cornisa)
Separación a testero	$\geq H/2$, min 10 m (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	$\geq H/2$, min 10 m (H altura de cornisa)
Ocupación	$\leq 2/3$ Superficie de la parcela
Altura plantas	≤ 3 plantas
Altura de cornisa	≤ 1.050 cms

6.4.3.3. Alternativa 2

En esta alternativa se mantienen los parámetros de la anterior, a excepción del número de plantas, que se fija en 4 en algunas zonas restringidas, y la ocupación, que se reduce a un máximo sobre rasante del 55% y bajo rasante del 60% de la superficie de la parcela.

Separación a linderos	$\geq H/2$, min 7 m (H altura de cornisa)
Separación a testero	$\geq H/2$, min 10 m (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	$\geq H/2$, min 10 m (H altura de cornisa)
Ocupación	$\leq 55\%$ s/rasante y 60% bajo rasante de la superficie de la parcela y dentro del área de movimiento de la edificación
Altura plantas	≤ 3 plantas y ≤ 4 plantas parcialmente
Altura de cornisa (H)	3 plantas ≤ 1.050 cms 4 plantas ≤ 1.400 cms

6.4.3.4. Evaluación de las alternativas y selección de la más adecuada

La alternativa 0 responde a un modelo muy vinculado al uso global del AUC y a su tipología, es decir, residencial vivienda unifamiliar, por lo que tiene un encaje difícil y antinatural para un uso y tipología institucional como es el de equipamiento educativo. Se ha comprobado que su aplicación compromete la viabilidad de la materialización de la superficie edificable, siendo especialmente conflictivo el parámetro de la ocupación. De hecho, la edificación existente, Edificio "Executive", ya agota el límite de ocupación.

La alternativa 1 resuelve el problema anterior y posibilita un tratamiento coherente del conjunto de las dos parcelas (n.º 3 y n.º 6 que componen el Campus), si bien da lugar a

Información de Firmantes del Documento





ocupaciones extensivas del suelo, reduciendo en demasía el espacio libre, en contra del concepto de Campus.

La alternativa 2 mejora sustancialmente las posibilidades de integración de la edificación en el conjunto, al dotarle de una altura máxima que, sin crear impactos negativos en el entorno ni en el paisaje urbano, es más adecuada para el uso y su tipología, ya que la condición de altura junto con una mayor limitación de la condición de ocupación sobre y bajo rasante posibilita liberar más espacios libres de edificación, es decir, adaptándose plenamente al modelo Campus.

La alternativa 2 adapta la disposición de la Norma Zonal 8, que para el grado 1 admite la construcción sobre la última planta de la edificación de una planta más, si bien con la limitación de que ésta tenga una superficie máxima inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe; y que su altura de coronación no supere los 1.250 cm, medidos desde la cota de origen y referencia.

Siendo que la norma es específica para la regulación de edificación residencial, conviene en este caso, uso equipamiento educativo, adaptar tanto la altura de cornisa como la ocupación y posición de esta última planta a las necesidades tipológicas de la actividad.

La ocupación y posición de esta altura sobre la planta tercera se entiende mejor regulada mediante condiciones gráficas que, a su vez, derivan de la mejor integración del conjunto edificatorio en el entorno.

Por otra parte, estas condiciones volumétricas permiten soluciones edificatorias más compactas y con mejor comportamiento energético.

En conclusión, se opta por la alternativa 2.

6.4.4. Síntesis del estudio de alternativas en los distintos campos

A modo de resumen se sintetizan en el siguiente cuadro las alternativas analizadas para cada concepto, marcando en verde la elegida en cada caso y asignando una valoración entre 0 y 3, en función del menor o mayor grado de cumplimiento de los objetivos de la modificación:

Modificación	Análisis	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Uso cualificado	Propuesta	Mantener el uso residencial y la activación del alternativo para equipamiento	Supresión del uso residencial y calificación exclusiva de dotacional equipamiento privado	Uso mixto, equipamiento privado 60-70% y residencial 30-40%	-
	Efectos previsibles	Consolidación del carácter residencial del suelo en una posición poco adecuada	Asignación unívoca de la parcela a su uso actual y consolidación de este uso a futuro.	Localización con baja aptitud para la ubicación de un uso residencial	-

Información de Firmantes del Documento





	Valoración	1	3	2	-
Incremento de edificabilidad	Propuesta	Mantener la superficie edificable actual	Incremento del 20% por aplicación directa del PG o coef. 0,60 m ² c/m ² s	Asignar Coef. 1,40 m ² c/m ² s	Asignar una edificabilidad acorde con la capacidad de la parcela 0,88 m ² c/m ² s
	Efectos previsibles	Imposibilita la intensificación del uso	No cubre las necesidades previstas	Resulta en exceso para la capacidad de acogida de la parcela	Posibilita la intensificación necesaria y es acorde con las condiciones de la parcela
	Valoración	0	1	1	3
Ordenación de los volúmenes edificatorios	Propuesta	Mantener las condiciones de la NZ 8.1.a	Adoptar las condiciones del ADP contiguo con ocupación s/r igual al área de movimiento resultante de retranqueos	Adoptar las condiciones del ADP contiguo con variación en las alturas, de III a IV y reducir la superficie de ocupación s/rasante al 55% y bajo rasante al 60% del total de la parcela.	
	Efectos previsibles	Incoherencia de una regulación pensada para residencial. Imposibilidad de cumplimiento del objetivo de la MPG	Conlleva un uso extensivo del suelo y limita las posibilidades de organización de los volúmenes edificatorios	Reduce la huella edificable de la edificación	
	Valoración	1	2	3	

Se opta por tanto por la alternativa que:

- Modifica la calificación de la parcela de residencial a dotacional equipamiento privado.
- Incrementa la edificabilidad hasta un techo máximo de 19.208,64 m²e
- Establece condiciones específicas de posición y volumen de la edificación que posibilitan la consolidación del equipamiento siguiendo un modelo de organización tipo "Campus".

La alternativa elegida se describe y desarrolla en los siguientes apartados.

6.5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

La MPG da cumplimiento a los objetivos de la actuación descritos en el apartado 6.1 de esta Memoria, mediante la calificación de la parcela con el uso dotacional de servicios colectivos equipamiento privado, el incremento de su superficie edificable en la cuantía adecuada para mantener el equilibrio entre las necesidades de crecimiento de la actividad y la integración de la nueva edificación en el entorno mediante el establecimiento de las condiciones específicas de posición y volumen de la edificación.

Información de Firmantes del Documento





Esta ordenación específica se concreta en el nuevo Área de Planeamiento Específico APE 09.29 Camino del Cerro del Águila nº6, que se delimita para tal fin, siendo sus límites coincidentes con la parcela donde se propone la actuación.

La MPG ordena suelo urbanizado en origen, según la regulación del TRLSRU, y suelo urbano consolidado a los efectos de la LSCM, que no se desconsolida con la actuación planteada.

6.6. USO CUALIFICADO DE LA PARCELA

La MPG asigna a la parcela ubicada en el Camino del Cerro del Águila nº6 el **uso Dotacional de Servicios Colectivos clase de Equipamiento nivel de implantación privado**, en sustitución del uso residencial vivienda unifamiliar actual.

6.7. SUPERFICIE EDIFICABLE Y COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA

La MPG propone un incremento de superficie edificable de 12.660,24 m²e respecto a la situación de partida, es decir, una superficie edificable máxima de 19.208,64 m²e.

El incremento de la superficie edificable responde, según se ha indicado en el análisis de alternativas, a:

- i. Su adecuación a la capacidad de acogida de la parcela, sin distorsionar las tipologías y el carácter de lo ya edificado y garantizado la integración de la nueva edificación en el entorno.
- ii. Su adecuación a las necesidades de crecimiento de la actividad.
- iii. La comparación con el coeficiente del art. 7.10.6 de las NNUU del Plan General.

La nueva superficie edificable techo se obtiene de aplicar a la superficie de suelo de la parcela un coeficiente de edificabilidad de 0,88 m²e/m²s en uso dotacional equipamiento.

Este índice representa, como se ha visto en el apartado de alternativas, un valor inferior al asignado con carácter general por el Plan General a las parcelas calificadas de Equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico, pero posibilita el cumplimiento de los objetivos de la modificación en este ámbito. Permite atender las necesidades funcionales de expansión de la actividad explicadas en la memoria informativa y es adecuado en relación con la capacidad de acogida del suelo, garantizando su integración en el entorno.

Información de Firmantes del Documento



Además, con la superficie edificable asignada, se comprueba en los estudios económicos que forman parte de esta modificación que la actuación es viable y equilibrada.

La propuesta planteada en la MPG supone la formulación de una actuación de transformación urbanística sobre un ámbito de suelo urbano consolidado que no pierde tal condición y que no requiere de obras de urbanización por lo que, a efectos del TRLSRU, es una actuación de dotación, quedando sujeta a las obligaciones que de ello se derivan según lo determinado en la LSCM.

6.7.1. Coeficientes de homogeneización

La parcela que conforma el ámbito de la MPG se incluye en el área de reparto AUC 09.03 del Plan General, con uso cualificado residencial. La modificación no define coeficientes de homogeneización distintos a los del Plan General, que establece un coeficiente de 0,63 para el uso dotacional privado en relación con el del uso global residencial del área, que es 1.

6.8. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

La ordenación de la edificabilidad de la parcela para el uso de equipamiento hace necesaria la definición de unas condiciones específicas de edificación en la parcela, de modo que se asegure su adecuada inserción en el entorno, así como una distribución volumétrica coherente con las necesidades funcionales de este tipo de dotaciones.

Por ello, la MPG delimita un Área de Planeamiento Específico denominada APE.09.29 Camino del Cerro del Águila nº6 (en adelante APE.09.29), coincidente con la parcela que constituye el ámbito de este instrumento de planeamiento, estableciendo una ordenación específica y pormenorizada por reunir unas condiciones urbanísticas que justifican su tratamiento individualizado, como regula el artículo 3.2.8 de las NNUU del Plan General.

Las condiciones urbanísticas particulares que justifican su tratamiento individualizado son las siguientes:

- i. Ser una parcela inserta en un entorno de espacios libres públicos.
- ii. El cambio de uso de origen, residencial en vivienda unifamiliar con unas condiciones muy específicas de ordenación, a equipamiento privado, con una tipología y necesidades funcionales muy distintas.

De este modo el APE.09.29 establece las siguientes condiciones para la nueva edificación:

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VM572X7VBXLCI6





Edificabilidad máxima	19.208,64 m2e
Separación a linderos	$\geq H/2$, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Separación a testero	$\geq H/2$, mínimo 10 m, según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	$\geq H/2$, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Ocupación sobre rasante y bajo rasante	$\leq 55\%$ sobre rasante y 60% bajo rasante de la superficie total de la parcela.
Altura plantas	≤ 3 plantas y ≤ 4 plantas según plano O-2 Condiciones de la edificación
Altura de cornisa	3 plantas $\leq 10,50$ m y 4 plantas $\leq 14,00$ m según plano O-2 Condiciones de la edificación
Resto de condiciones	Según Capítulo 7.10 de las NNUU del Plan General

El APE.09.29 cuenta con 4 fichas que se incorporan al expediente de MPG: fichas de situación, delimitación, condiciones particulares y ordenación propuesta.

Además, se incluye una Ficha de Condiciones de desarrollo de la actuación de dotación, descriptiva de la actuación que se plantea en la MPG.

En coherencia con las condiciones de la parcela colindante del Campus educativo, Camino Cerro del Águila nº 3, y de las características específicas de la localización en relación con el Parque del Cerro del Águila, se establece una obligación de dotación de plazas de aparcamiento de un 50% superior a las requeridas por las NNUU del PG, así como la no afección con aparcamientos a la zona verde pública, para lo cual se admite una ocupación máxima bajo rasante del 60% de la superficie de la parcela.

6.9. DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Los datos de partida para la definición de los deberes asociados a la actuación de dotación, en aplicación del artículo 19bis de la LSCM, son los siguientes:

- se establece una mayor edificabilidad sin requerir de renovación de la urbanización del ámbito.
- se define el uso Dotacional de Servicios colectivos, clase Equipamiento nivel de implantación privado, como uso cualificado.

El artículo 19 bis de la LSCM, respecto a la forma de hacer efectivos los deberes de la actuación de dotación, establece las siguientes reglas:

"Artículo 19 bis Régimen de las actuaciones de dotación"

[...] 3. El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas, en caso de justificarse la imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, podrá sustituirse por alguna de las siguientes fórmulas:

Información de Firmantes del Documento





a) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.

b) La entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea.

c) Su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea que deberá materializarse en un plazo máximo de cinco años desde su entrega.

4. La **cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento** se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega.

5. Los deberes relacionados en los apartados anteriores, que deberán recogerse en el adecuado instrumento de planeamiento, deberán cumplirse en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y en su caso de actividad o en el de presentación de la declaración responsable.

6. Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología en el que se garanticen que las nuevas viviendas cuenten con determinados niveles de eficiencia energética, no precisará nuevas dotaciones públicas."

En este caso, por las características de la actuación de dotación, dado que el cambio de uso y el incremento de edificabilidad se prevén en una parcela que lo requiere para poder servir al fin de la actividad docente, se observa la imposibilidad física de restar superficie para la materialización de los deberes derivados de la misma, lo que deriva en que:

- La **cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento** se cumplirá mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública prevista en la propia actuación.
- El **deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas** se hará efectivo mediante la entrega de su equivalente económico, con destino a la mejora de las redes públicas locales del área homogénea.

Para determinar dichos deberes se ha tenido en cuenta el informe de 30 de abril de 2026 de la Subdirección General de Control de la Urbanización de la Dirección General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, relativo a la "Estimación de costes accesos Parque Cerro del Águila sobre la M-500", en el que se realiza una estimación de una serie de alternativas de mejora de la accesibilidad y funcionalidad del parque Cerro del Águila, así como una valoración económica de las mismas.

Dicho informe, que se adjunta como anexo a esta Memoria, identifica las oportunidades de mejora de la accesibilidad al Parque del Cerro del Águila y de la conexión peatonal de este con el entorno en el que se ubica, así como de aspectos que mejoren las condiciones funcionales y ambientales de este espacio libre público, de modo que pueda conformarse como un parque de proximidad del barrio y se permita su

Información de Firmantes del Documento



C5VM572X7VBXLCI6



conectividad con el resto de zonas verdes que conforman el eje verde vertebrador del barrio de Aravaca. Las acciones identificadas son las siguientes:

- 1- Dotar de accesibilidad peatonal al parque, como continuidad del eje verde articulador del barrio de Aravaca desde Ronda de las Flores, así como desde las paradas de transporte público. Comprende las siguientes actuaciones:
 - A. *Urbanización de camino entre Calle Arroyo Pozuelo y Pasarela sobre la M500.*
 - B. *Acondicionamiento de Pasarela Peatonal y paradas de transporte público.*
 - C. *Creación de caminos accesibles y accesos a Cerro del Águila.*
- 2.- Dotar de accesibilidad peatonal y ciclista al parque como continuidad del eje verde articulador del barrio de Aravaca, desde la Calle del Arroyo Pozuelo. Comprende las siguientes actuaciones:

Construcción de una pasarela con gálibo según exigencias de la Comunidad de Madrid sobre la carretera M-500.
- 3.- Mejorar las condiciones de biodiversidad del parque y creación de polo de atracción hacia el mismo. Comprende las siguientes actuaciones:
 - A. *Previo estudio de las posibilidades en función de la flora y fauna existente, se plantea la colocación de elementos que fomenten la biodiversidad, tanto de aves como de insectos.*
 - B. *Acondicionamiento de caminos que permitan el movimiento interno, así como la conexión con los elementos exteriores que posibiliten la unión con el barrio de Aravaca*
 - C. *Colocación de elementos de mobiliario para áreas infantiles y áreas de calistenia, con un nivel de singularidad que conviertan al parque en un polo de atracción dentro del barrio de Aravaca.*
 - D. *Acciones correctivas que delimiten el uso por parte de los vehículos a motor de transporte privado no autorizados, así como la instalación de elementos disuasorios del aparcamiento fuera de las zonas edificadas con acceso y que permitan únicamente el acceso de servicios y emergencia*

6.9.1. Cesión en concepto de plusvalía

El artículo 18. *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias* del TRLSRU señala:

"2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a

Información de Firmantes del Documento





integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas."

La cesión en concepto de plusvalía se concreta, en aplicación del artículo 19 bis de la LSCM, en un 5% del incremento de la edificabilidad media ponderada del ámbito de la modificación:

"4. La cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento se determinará atendiendo únicamente al incremento de edificabilidad media ponderada del ámbito de suelo urbanizado definido en el instrumento de planeamiento y se concretará en un 5 por ciento del referido incremento.

Esta cesión podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. El plazo máximo para materializar las actuaciones será de cinco años desde su entrega"

La edificabilidad actual de la parcela es la definida por la norma zonal 8, 1º, con uso cualificado residencial, que establece un coeficiente de edificabilidad de 3 m²e por cada 10 m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total en la situación inicial (previa a la actuación) de 6.548,40 m²e, coincidente con la edificabilidad media ponderada en el uso cualificado característico residencial o uso global del AUC.

Datos iniciales:

- Uso residencial
- Edificabilidad = 0,30 m²e/ m²s x 21.828,00 m²s = 6.548,40 m²e
- Edificabilidad homogeneizada = 6.548,40 m²e x 1 = 6.548,40 m²euc

La nueva edificabilidad propuesta en uso dotacional equipamiento privado es de 19.208,64 m²e, que homogeneizada al uso global del AUC, resulta:

Datos propuesta:

- Uso Equipamiento privado
- Edificabilidad = 19.208,64 m²e
- Edificabilidad homogeneizada = 19.208,64 m²e x 0,63 = 12.101,44 m²euc

De los datos anteriores se desprende que con la actuación se produce un incremento de la edificabilidad media ponderada de 5.553,04 m², por lo que, en aplicación del porcentaje del 5%, la cesión sería de 277,65 m² edificables en el uso característico (residencial).

$$5.553,04 \text{ m}^2 \text{e} * 0,05 = 277,65 \text{ m}^2 \text{e en uso residencial.}$$

En virtud del informe emitido el 20 de abril de 2026 por el Servicio de Valoraciones de la Dirección General de Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio

Información de Firmantes del Documento





Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, la cuantificación económica de dicha cesión asciende a **566.683,65 €**.

6.9.2. Cesión de redes públicas.

El artículo 18. *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias* del TRLSRU señala:

"2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

[...] b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."

El apartado 1 del artículo 19 bis de la LSCM establece:

"1. El instrumento de planeamiento que, en una o más parcelas de un ámbito de suelo urbano consolidado, establezca una mayor edificabilidad o densidad o asigne un nuevo uso característico, siempre y cuando no requiera la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, deberá contemplar un incremento de las redes públicas locales del ámbito de suelo urbanizado cuando sea necesario para reajustar su proporción y, en su caso, las correspondientes cesiones de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

No será necesario reajustar la proporción de redes públicas en aquellos casos en los que, tras el incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, estuvieran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de esta ley."

La parcela situada en el número 6 del camino del Cerro del Águila forma parte del área de reparto **AUC 09.03**. Dado que el Plan General no está adaptado a la LSCM y no delimita Áreas Homogéneas, para poder analizar si se encuentran garantizados los estándares establecidos en el artículo 36.6 de la Ley, se asimila el AUC al Área Homogénea de referencia, atendiendo a lo establecido en el artículo. 3.2.3 de las NNUU del Plan General.

Por tanto, para la determinación del estándar de redes públicas establecido en el área en el que se incluye el ámbito de la actuación, se debe partir de la situación del AUC 09.03, que presenta los siguientes datos, cuyo reflejo gráfico se recoge en un Anexo a estas normas:

Información de Firmantes del Documento





	AUC 09.03 en Plan General
Superficie total m2s	3.360.025,50
Uso global	Residencial
Superficie suelo lucrativo m ²	1.837.729,14
Aprovechamiento tipo (m ² cuc/m ²)	0,53
Superficie edificabilidad lucrativa m ² e	973.996,44
Redes públicas locales m ² s	1.371.391,30
Zona Verde	824.886,07
Equipamiento público y servicios públicos	62.534,71
Vía pública secundaria	483.970,52

De este cuadro se desprende que la ratio de suelo de redes públicas locales en relación con la superficie edificable es de:

Redes públicas locales 140,80 m²s/ 100 m²e (> 30 m²s/ 100 m²e)

Zonas verdes locales 84,69 m²s/ 100 m²e (> 15 m²s/ 100 m²e)

Tras el incremento de edificabilidad previsto en la propuesta de la MPG (12.660,24 m²e), están garantizados los estándares mínimos de redes locales del artículo 36.6 de la LSCM y, en consecuencia, se daría el supuesto previsto en el artículo 19 bis de la LSCM, que establece que *"no será necesario reajustar la proporción de redes públicas"*:

	AUC 09.03 en la MPG
Superficie total m2s	3.360.025,50
Uso global	Residencial
Superficie de suelo lucrativo m ²	1.837.729,14
Aprovechamiento tipo (m ² cuc/m ²)	0,53
Superficie de edificabilidad lucrativa m ² e	986.656,68
Redes públicas locales m ² s	1.371.391,30
Zona Verde	824.886,07
Equipamiento público	62.534,71
Vía pública secundaria	483.970,52

Información de Firmantes del Documento





En efecto, con la propuesta, la ratio de suelo de redes públicas locales en relación con la superficie edificable es de:

- Redes públicas locales 138,99 m²s/ 100 m²e (> 30 m²s/ 100 m²e)
- Zonas verdes locales 83,60 m²s/ 100 m²e (> 15 m²s/ 100 m²e)

Dado que se cumple el estándar de redes del artículo 36.6 de la LSCM antes y después de la actuación de dotación, el artículo 19 bis de la LSCM permite que no sea necesario el reajuste de la proporción respecto al índice dotacional alcanzado.

Sin perjuicio de lo anterior, deben tenerse en cuenta dos cuestiones:

- El apartado 1 a) 2 del artículo 7 del TRLSRU define las actuaciones de transformación urbanística de dotación

*b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que **tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.***

- El artículo 19 bis de la LSCM, cuando se refiere a las cesiones derivadas de las actuaciones de dotación, las establece como **mínimas**, y el artículo 36.6¹ al que este se remite, se refiere a los estándares **como condiciones mínimas**.

En este caso, el cambio de uso propuesto, así como el incremento de 12.660,24 m²e de superficie edificable, tiene una serie de consecuencias en el ámbito que requieren una mejora de las redes locales. En particular, se ha detectado la necesidad de mejorar la accesibilidad al Parque del Cerro del Águila y la conexión peatonal de este con el entorno en que se ubica, acciones que se relacionan directamente con la actuación propuesta, puesto que supondrá un mayor uso de las dotaciones existentes.

En este sentido, el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el primer párrafo del artículo 36.6 LSCM, en el marco de la potestad de planeamiento, debe establecer en las operaciones de transformación urbanística que plantee en su término municipal aquellas

¹ Artículo 36.6 LSCM: "6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

- a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados. [...]".

Información de Firmantes del Documento





determinaciones que definan las cesiones necesarias para garantizar la adecuada funcionalidad y calidad de las dotaciones.

Por lo tanto, el adecuado ejercicio de la potestad pública de planeamiento y la necesaria atención al interés general, determinan que deban establecerse una serie de deberes vinculados a la promoción de la actuación de transformación urbanística de dotación, para que la misma garantice la adecuada funcionalidad y calidad de las dotaciones ante dicho incremento de edificabilidad y, en definitiva, mejore las redes de servicio público vinculadas con la actuación.

Valoradas las acciones que se señalan a continuación, se establece que, en concepto de cesión de redes públicas, se entregarán al Ayuntamiento **3.093.566,35 Euros**.

Esta cifra correspondería a un porcentaje estimado de cesión de redes de 22 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de la edificabilidad que se incrementa, lo que se considera proporcionado con la actuación que se plantea y con el adecuado equilibrio entre los beneficios derivados de la actuación urbanística y las cargas asociadas a la misma, elemento esencial de la normativa urbanística.

6.9.3. Concreción de las acciones a las que se destinará la monetización de los deberes de cesión

En el marco del mencionado informe de la Subdirección General de Control de la Urbanización y tal como se justifica en el análisis de dotaciones que figura como anexo a la memoria, se ha estimado conveniente abordar la implementación de las medidas descritas en los **apartados 1B, 1C, y 3B y 3D**, por su relación directa con la actuación que se propone, dado que el cambio de uso y el incremento de la intensidad edificatoria del equipamiento supone un incremento de la población usuaria de estas instalaciones, por lo que resulta necesario potenciar el acceso al transporte público de esta nueva población en condiciones peatonales seguras, así como limitar el acceso de vehículos al parque y mejorar los recorridos internos de éste.

La cuantificación de medidas descritas en los **apartados 1B, 1C, y 3B y 3D** tiene un presupuesto base de licitación estimado en **3.660.250 euros**. Esta cantidad equivale a la suma de las cantidades de cesión en concepto de plusvalía y redes, conforme a la normativa reguladora de ambas obligaciones que se ha mencionado anteriormente.

Este importe global y su desglose con cargo a cada uno de los deberes derivados de la actuación de dotación resulta, además de proporcionado, equilibrado en función de la necesaria viabilidad económica de la actuación.

Por último, hay que señalar que, el informe emitido por el Servicio de Valoraciones que sirve de base para el cálculo de la monetización de la plusvalía tiene una vigencia de un año. Transcurrido dicho plazo será necesario, en su caso, una nueva valoración y ajustar el importe resultante conforme a esta. Asimismo, el coste estimado de las acciones

Información de Firmantes del Documento





señaladas en el informe de la Subdirección General de Control de la Urbanización puede verse modificado por diferentes factores, tales como la evolución de los precios de los materiales, los costes de mano de obra u otras circunstancias que incidan en su ejecución. Por ello, cuando se ingrese en el Ayuntamiento el importe definitivo derivado de los deberes de la actuación de dotación y se actualice el coste de las actuaciones previstas, podrán efectuarse los ajustes oportunos para determinar las acciones concretas que finalmente se llevarán a cabo.

6.10. SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN

APE. 09.29 CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA N°6	
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado
Superficie ámbito de la MPG	21.828 m ² s
Superficie edificable máxima	19.208,64 m ² e
Uso Cualificado	Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado
Condiciones de la nueva edificación	Según normas y documentación gráfica del APE 09.29

6.11. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PROPUESTO

	Plan General	MPG
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Superficie ámbito de la MPG	21.828 m ² s	21.828 m ² s
Uso Global característico	Residencial vivienda unifamiliar	Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado
Superficie edificable máxima	6.548,40 m ² e	19.208,64 m ² e
Condiciones de la nueva edificación	Según Norma Zonal 8.1ª del Plan General	Según Normas y documentación gráfica del APE.09.29

7. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG

Según se ha expuesto en el apartado de diagnóstico urbano de la presente Memoria, concurren dos necesidades complementarias:

Información de Firmantes del Documento





- i. Reforzar la actividad del equipamiento privado implantado en la parcela situada en el Camino del Cerro del Águila n.º 6, mediante el incremento de su superficie edificable y la consolidación del uso dotacional como uso cualificado de la parcela, a fin de posibilitar su crecimiento y adaptación a la demanda creciente prevista.
- ii. Mejorar las condiciones de acceso, uso y disfrute del Parque Cerro del Águila, potenciando su funcionalidad y calidad como espacio público de referencia para el entorno.

La presente iniciativa da respuesta de forma integrada a ambas necesidades, que se encuentran vinculadas al interés general y se justifican en los siguientes aspectos:

- i. La conveniencia de reforzar la red de equipamientos educativos de posgrado de la ciudad, contribuyendo a incrementar la oferta formativa de excelencia.
- ii. El cambio de calificación de una parcela actualmente destinada a uso residencial para su incorporación al sistema dotacional, consolidando en el distrito una institución académica de reconocido prestigio y proyección internacional, reforzando el posicionamiento del Ayuntamiento de Madrid como destino de referencia en formación superior en dirección y gestión empresarial y facilitando su expansión mediante el incremento de la edificabilidad.
- iii. La generación de empleo cualificado asociada al aumento de la actividad educativa y de los servicios vinculados a la misma.
- iv. La mejora y puesta en valor del suelo dotacional público correspondiente a la zona verde del Cerro del Águila, favoreciendo su accesibilidad, funcionalidad e integración urbana.
- v. La coherencia de la actuación con las distintas estrategias y objetivos de planificación urbana del municipio, de conformidad con lo expuesto en el apartado 4 de esta Memoria.

8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Como se ha descrito en el apartado 5.5 de esta Memoria, el ámbito de la MPG se encuentra incluido en el BIC declarado en la categoría de zona de interés arqueológico y/o paleontológico "Terrazas del Manzanares" y protegida por el Plan General como Área de protección arqueológica y paleontológica. Asimismo, la cerca ubicada en el testero de la parcela forma parte del Entorno del BIC "Casa de Campo", declarado en la categoría de Sitio o Territorio Histórico por Decreto 39/2010 de 15 de julio de 2010 (BOCM 17-11-2010).

En virtud de lo establecido en el título 4 de las NNUU del Plan General, la CPPHAN, emitió dictamen favorable con sujeción a una prescripción, en su sesión de 21 de mayo de 2026, según consta en el acta 29/2026 que se incorpora al expediente:

"Se informa favorablemente la propuesta de modificación del Plan General relativo a edificio sin catalogación.

Información de Firmantes del Documento



C5VM572X7VBXLC16



(...)

Se establece la siguiente prescripción:

- 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. (...)"

Según lo establecido en la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (en adelante Ley 8/2023), con carácter previo a su aprobación definitiva, es preceptivo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Comunidad de Madrid.

Así se regula en el artículo 37.3 de la Ley 8/2023, que establece que "la Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva, de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando estos afecten a los bienes culturales del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid."

Por otro lado, el art. 7 del Decreto 53/2003, que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, establece entre sus competencias la de "elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con carácter previo a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, de todos los instrumentos de planeamiento".

En consecuencia, se dio traslado de la documentación de esta MPG a la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid (en adelante CLPH), que en la sesión de 21 de mayo de 2026 emitió informe favorable sobre el instrumento de planeamiento sometido a su dictamen, con la misma prescripción que la indicada en el informe de la CPPHAN, según consta en el acta 35/2026, que se incorpora al expediente.

El 1 de junio de 2026, el Director General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, dio su conformidad al informe de la CLPH de este instrumento de planeamiento.

9. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los planes se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante Ley 21/2013).

Información de Firmantes del Documento





La Ley 21/2013, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente para "planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión" o para "modificaciones menores de planes", es decir, para aquellas que suponen "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos en la zona de influencia".

Así mismo, la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, establece que en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental.

Conforme a la Ley 4/2014 "las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión... serán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada", por lo que el procedimiento ambiental a seguir es el establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013.

En cumplimiento de lo anterior, la modificación incluye un documento de "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada" (DAE), con el objeto de predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o efectos que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humano y al entorno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, se evaluarán distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población, recogiendo en el DAE las razones que justifiquen la elección de la alternativa propuesta.

10. EFICIENCIA ENERGÉTICA, CAMBIO CLIMÁTICO. ECONOMÍA CIRCULAR. FACTOR VERDE

El instrumento de planeamiento, conforme a lo establecido en el apartado 1 del artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad (OCAS), incluye como estudio sectorial del Documento Ambiental Estratégico, un Estudio de Demanda energética, en el que se analiza la demanda energética del ámbito y se determinan las medidas necesarias para satisfacer las exigencias de sostenibilidad energética y calidad del aire recogidas en la normativa, considerando:

- Los factores bioclimáticos relativos a soleamiento, ventilación y evapotranspiración.
- La electrificación de la demanda para reducir las emisiones de gases contaminantes.

Información de Firmantes del Documento





- c) El aprovechamiento de energías renovables, mediante la habilitación de espacios para su generación y almacenamiento distribuido.

El citado estudio incluye, además, conforme a lo previsto en el artículo 21, de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, las consideraciones relativas a la mitigación, lucha y adaptación al Cambio Climático:

- a) Análisis de riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
- c) Las medidas para la disminución de emisiones de gases de efecto invernadero.
- d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión, de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

En función del objeto y naturaleza de la ordenación, así como de lo establecido en la Ley 7/2022 de 8 de abril, de Economía Circular de la Comunidad de Madrid, no se requiere incluir en la ordenación del instrumento de planeamiento determinaciones en materia de Economía Circular distintas a las establecidas por la normativa de obligado cumplimiento en las obras de edificación.

La ordenación propuesta permite dar cumplimiento a lo establecido en los artículos de las NNUU 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, que regula la cuantía de infraestructuras verdes en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales, que favorece la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.

11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Aprobada definitivamente la MPG y establecida por tanto la completa ordenación pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento.

Todos los deberes vinculados a la actuación de dotación, en este caso las monetizaciones para la contribución económica a la ejecución municipal de determinadas infraestructuras, se deberán cumplir en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia o declaración responsable.

Información de Firmantes del Documento





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, sin que se requiera por tanto de delimitación de unidad de ejecución, ni de fijación de sistema, ni de articulación de procesos de equidistribución.

La gestión y materialización de las determinaciones de la modificación en la modalidad de actuación aislada y la garantía del cumplimiento de los objetivos se instrumentan mediante la ejecución directa de proyectos sobre el suelo del ámbito.

12. SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO E INFORMACIÓN DE CONTENIDO ECONÓMICO

Se adjunta a esta MEMORIA, como documento independiente pero complementario a ella, un documento de ESTUDIOS ECONÓMICOS.

El documento contiene el Estudio de viabilidad o Estudio económico y financiero exigido por el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), que prescribe la necesidad de integrar un el Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento general.

La ordenación prevista en la MPG se corresponde con una actuación sobre el medio urbano en los términos previstos en el artículo 2.1 del TRLSRU, en tanto que tiene por objeto la realización de obras de regeneración y renovación urbanas afectando a tejidos urbanos para incluir obras de nueva edificación.

El documento de Estudios Económicos también integra la información relativa a la memoria que asegura su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, exigida en el apartado 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) para las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

También incorpora el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE) exigido en el apartado 4 del artículo 22, Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano del TRLSRU para las actuaciones de transformación urbanística, dado que la ordenación prevista en la MPG es una actuación de dotación.

13. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

La MPG incorpora un documento independiente específico de Análisis del Impacto de la ejecución del planeamiento en determinados colectivos y aspectos sectoriales, que

Información de Firmantes del Documento



contiene la oportuna valoración sobre la incidencia de la ordenación en materia de impacto de género, con contenido suficiente en función de la normativa aplicable en esta materia.

La valoración concluye que la ordenación propuesta tiene impacto positivo en materia de género y en materia de infancia, adolescencia y familia.

Este documento contiene un apartado específico en el que se justifica el cumplimiento de lo establecido en el art. 34 del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, y en la Disposición Adicional décima de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En relación con la ordenación propuesta, la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas queda garantizada por la obligación del cumplimiento de la normativa técnica en obras de urbanización y edificación en materia de accesibilidad universal, cuyo cumplimiento es viable y compatible con la ordenación de la MPG.

14. DOCUMENTOS ALTERADOS DEL PLAN GENERAL Y CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora en la MPG la siguiente documentación gráfica del Plan General modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-58/4-M y O-58/1-M
- PLANO DE GESTIÓN G-58/4-M y G-58/1-M

Además, la MPG incorpora las fichas del APE (Fichas de Situación, Delimitación, Ordenación Propuesta y Condiciones particulares) y la siguiente documentación gráfica, que define la ordenación propuesta del APE.09.29 de nueva creación:

- Planos de información del APE.09.29:
 - o Plano I-1 Delimitación del ámbito de la MPG.
 - o Plano I-2 Delimitación del ámbito de la MPG sobre ortofotografía.
 - o Plano I-3 Protección del Patrimonio Histórico
- Planos de ordenación del APE.09.29:
 - o Plano O-1 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas
 - o Plano O-2 Condiciones de la edificación

Se incluye además en la MPG una ficha descriptiva de la actuación de dotación que se plantea en la MPG.

Información de Firmantes del Documento

**MADRID**

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VM572X7VBXLC16





15. DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA LA MPG

La MPG ha sido formalizada con los documentos adecuados a su objeto, con la precisión suficiente para cumplir con su finalidad, conforme a lo establecido en el art. 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid.

La documentación que integra la MPG ha sido elaborada en formato digital, en archivos PDF, firmados electrónicamente por técnicos competentes con titulación académica adecuada para elaborar planeamiento urbanístico y habilitados legalmente para ello.

El contenido técnico de la MPG se organiza según los siguientes apartados:

- A. MEMORIA INFORME.
- B. NORMAS URBANÍSTICAS DEL APE.09.29.
- C. FICHAS DEL APE.09.29.
- D. FICHA DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN.
- E. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - Planos del Plan General: planos O-58/4, O-58/1, G-58/4 y G-58/1
 - Planos del Plan General (planeamiento vigente): O-58/4, O-58/1
 - Planos del Plan General modificados: planos O-58/4M, O-58/1M, G-58/4M y G-58/1M.
 - Planos del APE.09.29:
 - o Planos de Información
 - Plano I-1 Delimitación del ámbito de la MPG.
 - Plano I-2 Delimitación del ámbito de la MPG sobre ortofotografía.
 - Plano I-3 Protección del Patrimonio Histórico
 - o Planos de Ordenación:
 - Plano O-1 Calificación del suelo. Usos y ordenanzas
 - Plano O-2 Condiciones de la edificación
- F. ESTUDIOS ECONOMICOS.
- G. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - Estudios sectoriales del DAE:
 - i. Estudio acústico
 - ii. Estudio de caracterización del suelo (Fase I)
 - iii. Estudio de Movilidad, Tráfico y capacidad.
 - iv. Estudio de demanda energética
- H. ANÁLISIS DE IMPACTOS
- I. DICTÁMENES E INFORMES PATRIMONIO CULTURAL
 - Información remitida a comisiones
 - CPPHAN
 - CLPH
 - DGPCYOE
- J. ANEXOS
 - Anexo 1. Documentación catastral.
 - Anexo 2. Documentación registral.
 - Anexo 3. Informe Subdirección General de Inventario y Valoraciones.
 - Anexo 4. Necesidad de refuerzo dotaciones locales:
 - o Análisis necesidades dotacionales derivadas de la actuación.
 - o Informe de la Subdirección General de Control de la Urbanización.
 - Anexo 5. Análisis socio económico del entorno.

Información de Firmantes del Documento



- Anexo 6. Análisis de los estudios de posgrado en Madrid.
- Anexo 7. Memoria de infraestructuras básicas y servicios urbanos.
- Anexo 8 Cumplimiento Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

K. RESUMEN EJECUTIVO.

16. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo expuesto, se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Firmado electrónicamente

LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO

Belén Collada Holgueras

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

Eva M.ª Torres Berruezo

LA DIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO

María Ángeles Fernández Hernando



Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 24/07/2026 09:58:42
Fecha Firma: 24/07/2026 10:04:55
Fecha Firma: 24/07/2026 10:13:15
CSV : C5VMS72X7VBXLC16

