



Expediente nº: 135-2025-00095

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

Conforme señala el artículo 56 bis, en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

1. ÁMBITO

El ámbito de la MPG lo conforma la parcela DO 190 que forma parte del APE 16.11, localizada en la zona norte de la ciudad de Madrid, en los distritos de Hortaleza y Barajas. El APE 16.11 es contiguo a los ámbitos "Fuente Fría Norte" y "Solana de Valdebebas", por el norte, y al aeropuerto de Barajas, por el este. Se encuentra flanqueado al sur por la carretera M-11 y en el oeste por la autovía M-40.

La parcela DO-190 del APE 16.11 tiene una superficie de suelo de 1.200.187 m² y linda:

Al norte, con la Avenida de las Fuerzas Armadas.

Al este, con la calle Carlos Arniches Moltó.

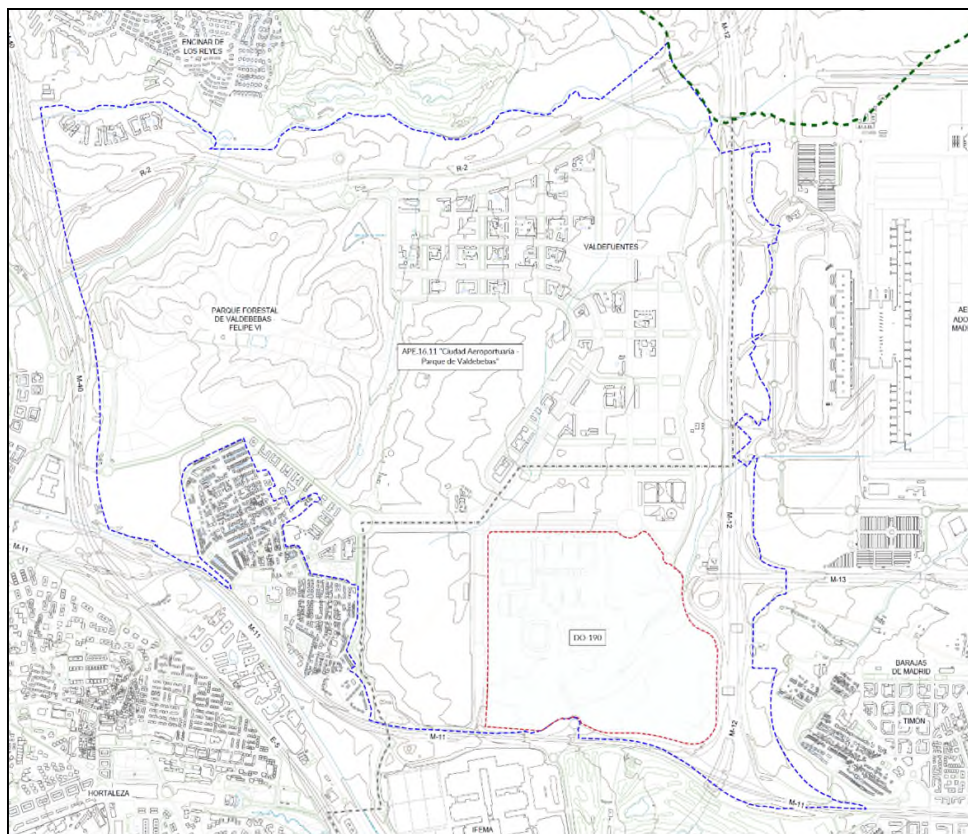
Al sur, con la calle Carlos Arniches Moltó y la calle Ariadna, colindantes con la M 12.

Y, al oeste, con la Avenida de Alejandro de la Sota.

La parcela DO 190 se corresponde con la finca registral nº 31598, finca de Canillas, sección 3, del Registro de la Propiedad de Madrid nº 33 Tomo 2096, libro 594, Folio 160, Inscripción 1 (CRU [REDACTED]), y con referencia catastral 8010401VK4881A0001RD. La superficie catastral de la parcela es 1.200.187 m²s coincidente con la de la inscripción registral.

El ámbito espacial de la MPG se representa en la siguiente imagen:





Ámbito de la MPG (en línea de trazos naranja) y delimitación del APE 16.11 (en línea de trazos azul)

2. OBJETO

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

3. OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según recoge el apartado de diagnóstico de la Memoria, se han detectado algunas deficiencias urbanas en el ámbito:

- i. La parcela, es un suelo completamente urbanizado, dotado de todos los servicios urbanos, inserto en un barrio ya activo, con una posición territorial estratégica, y con un acceso privilegiado en transporte público, pero está

infrautilizada en su potencial urbano, con una superficie en torno a 67-70 ha, más de la mitad de la superficie de la DO 190, sin destino funcional ni presente ni futuro, y una superficie edificable de 276.000 m²e en un uso dotacional deportivo que no tiene previsión de ser materializada.

- ii. La gran superficie de la parcela, un recinto cerrado de 120 ha, provoca una falta de permeabilidad y continuidad del tejido urbano de su entorno. La parcela remata el barrio Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas, en su contacto al este y sur con grandes infraestructuras de comunicación; pero al oeste se desarrolla a lo largo de 1.035m vallados con frente a la avenida de Alejandro de La Sota y, al norte y noreste, en otros 1.205m en su frente a la avenida de las Fuerzas Armadas.
- iii. Se ha identificado la presencia del arroyo de la Plata en el interior de la parcela privada DO 190. En consecuencia, resulta obligada la identificación de su dominio público hidráulico y su ordenación urbanística.

También se han detectado oportunidades de mejora en el ámbito y en su entorno:

- i. Como se ha identificado en el Plan Especial de Protección y Mejora de la Infraestructura Verde "Bosque Metropolitano" Lote 2, resulta de interés para la ciudad la obtención de suelos que permitan la continuidad del sistema ambiental del Bosque Metropolitano por el este y el sur, hasta llegar a la avenida de Alejandro de La Sota.
- ii. En el conjunto del ámbito Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas contrasta la materialización de los suelos residenciales con el ritmo más lento de ocupación de los suelos terciarios. La actuación sobre la parcela DO 190 puede contribuir a impulsar la activación de los suelos terciarios existentes en el APE.
- iii. La calle de Carlos Arniches Moltó (calle 51) es una calle infrautilizada de unos 1.800 metros de longitud que bordea la parcela. La actuación de dotación sobre la DO 190, con la que colinda, puede contribuir a mejorar la integración de esta calle en el tejido urbano, así como la percepción de seguridad para el peatón en su recorrido.
- iv. El tejido urbano próximo de la parcela es el que se sitúa al oeste, con los suelos de la ampliación del recinto ferial de Ifema, y al norte, con las parcelas de equipamientos de la Comunidad de Madrid. A este y sur no existe continuidad urbana, dada la barrera que conforman la M 12 y la M 11 respectivamente. Ifema ocupa una parcela de gran escala. La propuesta planteada en la MPG puede impulsar la mejora de la articulación de este entorno.

La MPG da respuesta de forma integrada a estas deficiencias y oportunidades, que se encuentran vinculadas al interés general y se justifican en los siguientes aspectos:

- i. La conveniencia y oportunidad de completar la red verde del Bosque Metropolitano, contribuyendo a esta estrategia municipal mediante la obtención por cesión gratuita de 166.315,86 m²s de suelo urbanizado de zona



verde, con los criterios del Bosque Metropolitano y que da continuidad a dicha infraestructura verde.

- ii. La conveniencia de obtener por cesión gratuita 35.311,51 m²s suelo, para un equipamiento público, en el entorno de un centro de innovación tecnológica.
- iii. El establecimiento de las condiciones de ordenación para la implantación de un centro de innovación tecnológica que constituye un ámbito de actividad económica novedoso en la ciudad de Madrid. Su implantación en suelo urbano no requiere de la urbanización de un nuevo suelo para este fin, sino la reordenación del ya existente en la trama urbana.
- iv. Y en su formulación en coherencia con distintas líneas estratégicas urbanas del municipio, como se indica en la Memoria.

Además, el interés general recae también en los efectos positivos que la actuación comporta sobre el impacto económico regional y la creación de empleo.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MPG

La MPG propone modificar la ordenación vigente de la parcela DO 190 del APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" con los siguientes **objetivos**:

- i. Obtener suelo con destino a la red pública de zonas verdes y espacios libres en torno al trazado del cauce del arroyo de la Plata y para la continuidad de la infraestructura verde del Bosque Metropolitano.
- ii. Obtener suelo con destino a la red pública de equipamientos en un ámbito que permita el impulso de la innovación, la formación y la transferencia del conocimiento.
- iii. Delimitar y ordenar el dominio público hidráulico del arroyo de la Plata, actualmente interior a la parcela privada.
- iv. Dotar a la parcela privada resultante de condiciones de ordenación para posibilitar en ella la implantación de un Centro de Innovación Tecnológica que impulse la competitividad de la ciudad de Madrid en la nueva economía digital y que garantice su adecuada integración en su entorno y en la estrategia urbana de la ciudad. Esta integración se basa en un modelo de ordenación abierto que favorezca la interacción y la sinergia entre los diferentes actores que formen parte del Centro de Innovación.

Para conseguir los objetivos previstos, la MPG propone en la parcela que conforma su ámbito, la calificación de parte del ámbito con destino a las redes públicas de zonas verdes y equipamientos, la incorporación de nuevos usos cualificados en la parcela lucrativa, y un incremento de edificabilidad.

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.





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 quedando sujeta a las obligaciones que de ello se derivan según lo determinado en la LSCM.

4.1. Usos cualificados de la parcela privada

La MPG asigna a la parcela los usos Dotacional de Servicios Colectivos en nivel de implantación privado, en las clases Deportivo (que se mantiene, si bien ajustado a la implantación existente y a sus necesidades de crecimiento) y de Equipamiento; e incorpora el uso de Servicios Terciarios en todas sus clases excepto en gran superficie comercial.

El uso Dotacional de Equipamiento privado es el mayoritario suponiendo un 51,83% de la edificabilidad total de la parcela, mientras que el uso deportivo privado queda en una proporción del 15,77% del total, y el uso de servicios terciarios en un 32,40%.

De este modo, los nuevos usos asignados fortalecen la red de equipamientos del barrio y posibilitan la implantación de actividades empresariales vinculados a la innovación tecnológica.

4.2. Superficie edificable

La MPG propone una superficie edificable total en la parcela de 532.550 m²e, lo que supone un incremento de 172.550 m²e respecto de la asignada en el Plan General.

Como se ha analizado en el estudio de alternativas, esta cifra responde a un equilibrio adecuado entre edificabilidad y la capacidad de acogida de la parcela, sin distorsionar su encaje territorial ni el modelo de campus que se pretende. Y, además cumple con la condición de dotar al CIT de capacidad de atracción y mezcla suficiente de actividades.

Para asegurar la configuración del centro de innovación que se pretende, se establece la condición de destinar como mínimo, un 50% de la superficie edificable asignada al uso servicios terciarios a la clase de uso de oficinas.

La distribución final de su superficie edificable según la mezcla de usos propuesta se presenta en la siguiente tabla:

Uso		Superficie edificable m ² e	Porcentaje del total %
Dotacional	Equipamiento privado	276.000	51,83
	Deportivo privado	84.000	15,77
Servicios Terciarios (*)		172.550	32,40
TOTAL		532.550	100

(*) se admiten todas las clases del uso servicios terciarios definidas en las NNUU del Plan General salvo la gran superficie comercial. Del total de la edificabilidad asignada a este uso, se destinará como mínimo un 50% a la clase de Oficinas.



Se trata de un incremento sobre la edificabilidad existente que, como se ha explicado, no distorsiona el uso global del APE.16.11, que sigue siendo residencial/ terciario según las condiciones señaladas en su ficha de condiciones, y además mantiene la distribución de edificabilidades de usos lucrativos dentro de los márgenes de edificabilidad recogidos igualmente en la ficha

4.3. Coeficientes de homogeneización

La modificación no altera los coeficientes de homogeneización del APE 16.11.

4.4. Ordenación y cuantificación de redes públicas

- Red pública general y red pública supramunicipal

La zona verde que da continuidad al Bosque Metropolitano se califica como red general en coherencia con la condición del sistema verde exterior al ámbito que forma parte del Bosque Metropolitano. Se ordena en un corredor perimetral de aproximadamente 50 m de anchura y 129.951,89 m² que acompaña a la calle Carlos Arniches Moltó siguiendo los criterios y objetivos que el Bosque Metropolitano proyecta para esta zona.

Por su parte, la red viaria pública se restringe a la necesaria para dotar de plena funcionalidad a las nuevas dotaciones obtenidas; la noreste, se proyecta un aumento de la sección de la calle 51, duplicando la calzada, una glorieta de conexión que resuelva la conectividad de la sección primera con el resto del trazado de la calle 51, y un tramo de conexión interior para la organización de paradas de transporte público, que acompaña a la zona verde pública en esta zona. Se incluye dentro de la red general por coherencia con la calificación de la calle 51. Tiene una superficie de 8.603,92 m²s.

Finalmente, el dominio público hidráulico del arroyo de la Plata se califica como Red Supramunicipal, para su cesión al organismo de cuenca. Cuenta con una superficie de 2.452,37 m²s que se integra, para su protección y manteniendo su condición, parte en la red general de espacios libres y parte en la red local. Su superficie queda excluida del cómputo de zona verde.

- Red pública local

La red local se corresponde con el nuevo suelo de zona verde en torno al arroyo de La Plata que, como se ha explicado contribuye a su naturalización y protección. Su superficie es de 36.363,96 m²s.

Se califica también suelo de equipamiento público básico con una superficie de 35.311,51 m²s en el entorno del nuevo centro de Innovación, como refuerzo de la red del barrio y situado en la confluencia de la avenida de las Fuerzas Armadas y la calle de Carlos Arniches Moltó.



Y, además, se califican 11.773,82 m²s de viario de conexión con las nuevas dotaciones públicas obtenidas.

4.5. Ordenación de los volúmenes de la parcela DO 190

Una vez establecidas las redes públicas de cesión, la parcela DO 190 resulta con una superficie de 975.729,53 m²s.

Dada la inclusión de nuevos usos, el incremento de la superficie edificable, y el tamaño de la parcela se considera conveniente regular la implantación interna de la edificabilidad en posición y volumen, así como definir el carácter del espacio libre interno y los criterios de movilidad interior que garanticen los objetivos de sostenibilidad y unos flujos ordenados de accesos de usuarios y logística desde el exterior a las áreas de movimiento.

Con este fin, se define gráficamente la posición de un espacio libre privado interior de la parcela (ELPI), de acceso y uso público. Para ello, en la parcela DO 190 se definen unos ejes verdes que conectan, hacia el exterior, con el nuevo trazado del Bosque Metropolitano y, hacia el interior, con la zona verde pública que acompaña al arroyo La Plata. El conjunto de los espacios libres privados interiores así definido es de uso público y de titularidad privada.

El negativo del espacio libre privado interior define, con carácter general, las áreas de movimiento de la edificación, con tipología de bloque libre y con una altura máxima que se define en función de lo señalado en el plano *OP.04 Áreas de movimiento y alturas máximas permitidas* del APE.16.11. El área de movimiento de mayor superficie corresponde al que acoge las instalaciones deportivas existentes. El resto lo constituyen otras nueve áreas de movimiento. Se trasladan estas condiciones a una Ficha que forma parte de las normas urbanísticas.

Los espacios no edificados en el interior de las distintas áreas de movimiento se integrarán con el entorno con la misma lógica y criterios, si bien tienen la condición de espacios libres privados de uso privado.

4.6. Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística

Por la naturaleza de las alteraciones propuestas la propuesta planteada en la MPG se corresponde con una actuación de dotación, quedando sujeta a los deberes y obligaciones reguladas para estas actuaciones en el artículo 18.2 del TRLSRU y en el artículo 19 bis de la LSCM.

- Cesión en concepto de plusvalía



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.

Tal y como se explica en la Memoria con la actuación se produce un incremento de la edificabilidad media ponderada en el ámbito de 348.002,94 m²euc (364.404,54 m²euc – 16.401,60 m²euc), por lo que, en aplicación del porcentaje del 5%, la cesión en concepto de plusvalía resulta de 17.400,147 m² edificables en el uso característico (residencial / terciario).

- Cesión de redes públicas

Para el cálculo de la cesión de redes públicas debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 18. *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias* del TRLSRU, en relación con lo señalado en el artículo 19 bis de la LSCM.

En la Memoria se explica que por efecto del incremento de edificabilidad de la MPG no se mantendría el cumplimiento de estándar mínimo del artículo 36.6 de la LSCM en el área homogénea en el que se incluye el ámbito (APE 16.11), ya que, tras el incremento, se situaría en 29,05 m²s por cada 100 m²e, que es inferior a 30 m²s por cada 100 m²e que requiere la ley.

Por lo tanto, es preciso el incremento de redes públicas locales para reajustar la proporción existente, en los términos que recoge el apartado 2 d) del artículo 19 bis.

De conformidad con este precepto el deber debe calcularse sobre el estándar de redes públicas locales, excluido el viario, que en el área homogénea es 0,2070 m²s/ m²e.

De este modo, la superficie mínima de cesión de redes públicas locales debe ser 35.717,85 m²s.

Tal y como se describe en el estudio de necesidades de redes que acompaña como anexo a la MPG, se ha entendido necesaria la cesión en el entorno del centro de innovación tecnológica de un equipamiento básico de dimensiones adecuadas que pueda dar cabida a la implementación de usos públicos vinculados con la innovación, la tecnología y la investigación.

También se entiende necesaria por su contribución a la naturalización y protección del cauce y vegetación asociada al arroyo de La Plata, la cesión de suelo de zona verde básica en torno a este con una superficie de 36.363,96 m²s.

De este modo la cesión de redes públicas locales en el ámbito de la MPG asciende (sin contar con los 11.773,82 m²s correspondientes al nuevo viario local propuesto) a una superficie de 71.675,47 m²s, superior a la mínima exigida.



4.7. Síntesis de los principales parámetros de la actuación de dotación

ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PARCELA DO 190 DEL APE 16.11	
Clase y categoría de suelo del ámbito de la actuación de dotación	Urbano consolidado
Área homogénea a la que pertenece	APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas
Superficie del ámbito de la actuación de dotación	1.200.187 m ² s
SUELO LUCRATIVO (PARCELA DO 190 RESULTANTE)	
Superficie de parcela lucrativa DO 190	975.729,53 m ² s
Usos cualificados	Dotacional equipamiento privado, servicios terciarios y deportivo privado.
Superficie edificable homogeneizada máxima	364.404,54 m ² eug
Superficie edificable máxima	532.550 m ² e
Distribución de la superficie edificable por usos	
Equipamiento privado	276.000 m ² e
Servicios Terciarios	172.550 m ² e (mínimo 50% uso Oficinas)
Deportivo privado	84.000 m ² e
REDES PÚBLICAS	
Red supramunicipal Dominio público hidráulico	2.452,37 m ² s
Red pública general	
Zonas verdes y espacios libres	129.951,89 m ² s
Vía pública	8.603,92 m ² s
Red pública local	
Zonas verdes y espacios libres	36.363,96 m ² s
Equipamiento	35.311,51 m ² s
Vía pública	11.773,82 m ² s

4.8. Datos del APE 16.11 tras la MPG

La parcela objeto de la actuación de dotación forma parte del área homogénea APE 16.11. La situación del APE antes y después de la modificación es la siguiente:

	APE 16.11 EN EL PLAN GENERAL	APE 16.11 en MPG
Superficie total de cálculo del ámbito m ² s	10.649.176	10.649.176
Uso global	Residencial / Terciario	Residencial / Terciario

MPG parcela DO 190 del APE 16.11 Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas.
Resumen ejecutivo.

9 de 11

Información de Firmantes del Documento





Aprovechamiento total (m²eug)	2.436.859,66	2.784.862,60
Coefficiente de edificabilidad homogeneizado (m²eug/m²s)	0,231	0,2640
Edificabilidad máxima (m²e)	2.848.277,53	3.020.827,53
Red pública supramunicipal	1.285.588,00	1.288.040,37
Red pública general	6.307.793	6.446.348,81
Zona Verde	4.797.439	4.927.390,89
Equipamiento y serv. urbanos	861.985	861.985,00
Infraestructuras	648.369	656.972,92
Red pública locales m2s	877.669	961.118,29
Zona Verde	428.719	465.082,96
Equipamiento	160.898	196.209,51
Vía pública	288.052	299.825,82

5. 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.

Las actuaciones previstas en la MPG se articulan de conformidad y al amparo del artículo 79.3.d) de la ley 9/2001 mediante la modalidad de actuaciones aisladas, para la realización de actuaciones de dotación, sin que se requiera de delimitación de unidad de ejecución, ni de fijación de sistema, ni de articulación de procesos de equidistribución.

Las obras de urbanización son las propias de las redes que son objeto de cesión de la actuación de dotación.

En base a lo anterior, las obligaciones propias de la actuación serán consignadas y reguladas mediante la suscripción de un Convenio Urbanístico de Gestión.

En el marco de lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de las Normas urbanísticas del PG97, se incorpora de forma estimativa el siguiente Plan de Etapas para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas:

- 2026-2027 Tramitación urbanística.
- 2028-2030 Ejecución de obras de urbanización objeto de cesión y los espacios privados de uso público.
- 2029-2035 Edificación y puesta en marcha de la actividad.



6. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.

Información de Firmantes del Documento

