



Expediente nº: 135-2025-00080

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN LA PARCELA DEL CAMINO DEL CERRO DEL ÁGUILA Nº6, DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA**RESUMEN EJECUTIVO**

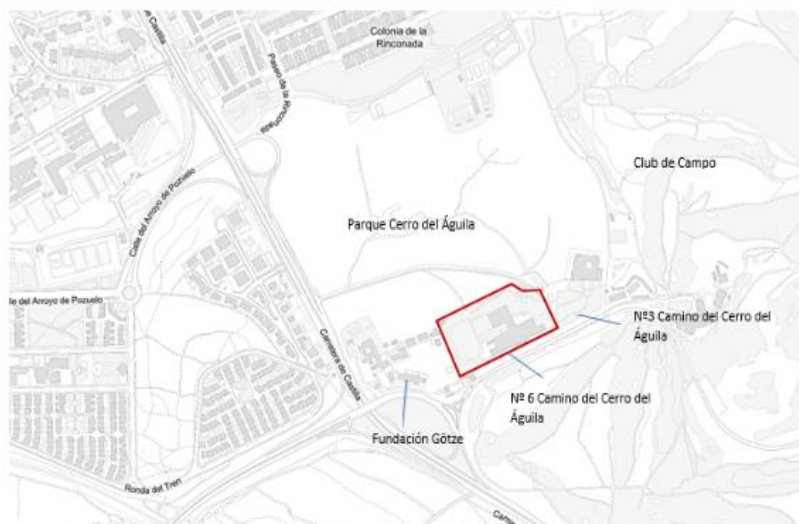
Conforme señala el artículo 56 bis, en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la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

1. ÁMBITO

El ámbito espacial de la 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 (en adelante 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.

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



Ámbito espacial de la MPG





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.

La superficie catastral de la parcela es coincidente con la de la inscripción registral.

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 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.

3. OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según recoge el apartado de diagnóstico urbano de la Memoria, concurren dos necesidades complementarias:

- 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 MPG 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.



CPS5ZYJ7Z3FFD7UZ



- v. La coherencia de la actuación con las distintas estrategias y objetivos de planificación urbana del municipio, de conformidad con lo expuesto en la Memoria.

4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA MPG

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.

La MPG da cumplimiento a los objetivos de la actuación descritos mediante la calificación de la parcela con el uso dotacional de servicios colectivos equipamiento educativo 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 y el establecimiento de las condiciones específicas de posición y volumen de la edificación.

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.

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. 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 privado**, en sustitución del uso residencial vivienda unifamiliar actual.

4.2. Superficie edificable

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 a:

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

4.3. Condiciones de la nueva edificación

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.

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

Edificabilidad máxima	19.208,64 m ² e
Separación a linderos	≥ H/2, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Separación a testero	≥ H/2, mínimo 10 m, según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Retranqueo a alineación oficial	≥ H/2, mínimos según plano O-2 Condiciones de la edificación (H altura de cornisa)
Ocupación sobre rasante y bajo rasante	≤ 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 ≤ 10,50 m y 4 plantas ≤ 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.

En coherencia con las condiciones de la parcela colindante, 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 Plan General, 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.





4.4. Cumplimiento de los deberes derivados de la actuación

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, que se sustituye por su valor en metálico con la finalidad de costear la parte de financiación pública prevista en la propia actuación.

Se recoge también en la memoria del expediente, la cesión en concepto de redes públicas derivadas de la actuación, cuya monetización se destinará a la mejora de las condiciones de accesibilidad al parque, potenciando el acceso al transporte público de la población en condiciones peatonales seguras, así como limitando el acceso de vehículos al parque y mejorando los recorridos internos de éste.

4.5. 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 actuación	21.828 m²s
Superficie edificable máxima	19.208,64 m²e
Uso Cualificado	Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado
Condiciones de la nueva edificación	Según normas y documentación gráfica del APE 09.29

4.6. Análisis comparado entre el planeamiento vigente y el propuesto

	Plan General	MPG
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Superficie ámbito de actuación	21.828 m²s	21.828 m²s
Uso Global característico	Residencial vivienda unifamiliar	Dotacional Servicios colectivos Equipamiento privado
Superficie edificable máxima	6.548,40 m²e	19.208,64 m²e
Condiciones de la nueva edificación	Según Norma Zonal 8.1ª del Plan General	Según Normas y documentación gráfica del APE.09.29

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.

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.

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.

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.

