

PLANES URBANÍSTICOS >

Almeida recalifica 448.000 metros cuadrados de la ciudad deportiva del Real Madrid para nuevos usos lucrativos

Mantiene 89.000 metros de edificabilidad deportiva, cuatro veces menos que en la norma vigente, y beneficia al conjunto blanco con un nuevo valor del suelo de 360 millones



Recreación de Madrid Innovation Center en Valdebebas, en una imagen de prensa del Real Madrid.

ALFONSO SIMÓN

Florentino Pérez, presidente del Real Madrid, volverá a lograr del Ayuntamiento de Madrid la recalificación de los terrenos de la ciudad deportiva del club blanco. Hace 25 años lo consiguió con los del Paseo de la Castellana y ahora prevé que ocurra lo mismo en la actual en el barrio de Valdebebas. El consistorio liderado por José Luis Martínez-Almeida (PP) recalifica la edificabilidad de 448.000 metros cuadrados de la parcela

madridista donde prevé dar un uso lucrativo -de oficinas, hospital y universidad privada, hoteles y comercios-. Para uso dotacional deportivo únicamente mantiene 89.000 metros cuadrados de edificabilidad, frente a los 360.000 m² de la normativa vigente, según se desprende de la documentación de la modificación del plan urbanístico.

En mayo del pasado año, [Pérez, junto a Isabel Díaz Ayuso, presidenta de la Comunidad de Madrid, y Martínez-Almeida](#), presentó el proyecto *Madrid Innovation District*, para dar un uso alternativo a los terrenos sin utilizar en la ciudad deportiva de Valdebebas. A finales de julio de este año, la Junta de Gobierno municipal aprobó inicialmente el proyecto, en el que se comunicó que la edificabilidad total de los terrenos pasaba a ser de 532.000 metros cuadrados, lo que supone un aumento de 172.000 respecto a la normativa vigente.

Desde este miércoles está disponible para información pública el proyecto de modificación del plan general, que revela el detalle de los cambios urbanísticos propuestos por el ayuntamiento y que tiene al Real Madrid como promotor privado al ser el dueño único de una parcela de 1,2 millones de hectáreas de uso vigente dotacional deportivo privado. De esas, el club blanco ha utilizado 350.000 m² para levantar 60.000 de edificabilidad de sus actuales instalaciones, y el resto, 850.000 metros cuadrados, se encuentran sin uso.

Lo relevante del proyecto es la modificación en la edificabilidad. Si en la normativa vigente eran 360.000 m² para uso dotacional deportivo (de los que el Real Madrid tiene construido 60.000, entre ellos el estadio Alfredo Di Stéfano), el proyecto lo reduce a una cuarta parte, a 89.000 metros cuadrados.

Hasta los nuevos 532.000 metros cuadrados de edificabilidad, el resto pasa a ser de equipamiento privado (276.000) y servicios terciarios como oficinas u hoteles (172.550).

La consecuencia de la recalificación en los usos supone un mayor valor de los suelos, que pasan de tener una tasación residual como dotacional deportivo a contar con una valoración de 360,1 millones de euros, según un informe adjunto de la consultora inmobiliaria Savills. En ese documento, se valora en

40,7 millones el suelo deportivo, en 133,9 millones el dotacional privado y en 185,5 millones el terciario.



La presidenta de la Comunidad de Madrid, Isabel Díaz Ayuso, y el alcalde de Madrid, José Luis Martínez-Almeida, junto al presidente del Real Madrid, Florentino Pérez, en la presentación de Madrid Innovation District en mayo de 2025.
CAM (EFE)

Aunque el promotor del proyecto es el Real Madrid, al ser el dueño de la parcela, nada le impide vender ese suelo si así lo considera para ganar liquidez. Ese es el modelo que utilizó en la recalificación de la ciudad deportiva de la Castellana, donde actualmente se erigen las conocidas como las Cuatro Torres, los edificios más altos de España y que albergan oficinas. También podría optar por desarrollar solo o con socios el proyecto para recibir rentas recurrentes por alquileres de los futuros edificios.

La memoria económica del proyecto indica un coste para construir todo el

proyecto de 1.200 millones. La previsión del ayuntamiento es que se pueda comenzar a urbanizar en 2028 -tras la aprobación definitiva que deben dar tanto el consistorio como la Comunidad de Madrid- y a construir a partir de 2029. Los documentos indican que el desarrollo estaría estabilizado en 40 años y los primeros ingresos para los promotores llegarían en 2031.

Oficinas y hospital privado

La memoria económica detalla más a fondo los usos del proyecto. En el uso deportivo, el Real Madrid añadirá nuevos campos de fútbol y servicios vinculados (10.000 metros cuadrados) y lo que denomina como un club deportivo (de 9.993 m²). Con esas dos instalaciones, agotaría la edificabilidad deportiva.

Para la nueva edificabilidad de terciario, de 172.550 m², alrededor de 100.000 irán a edificios de oficinas y el resto a otros usos como hospedaje (compatibles con hoteles o soluciones residenciales de media estancia como el *flex-living*), comercio de proximidad (se excluye un centro comercial) y recreativo.

En el caso del equipamiento privado, alrededor de 110.000 metros cuadrados están previsto para sanitario, por ejemplo un hospital privado, y en la misma magnitud para educativo, con preferencia a alguna universidad privada. El resto de la edificabilidad se utilizará para un auditorio e instalaciones culturales.

Justificación del proyecto

La modificación municipal justifica en el documento que actualmente solo se ha ejecutado un 17% de la edificabilidad máxima permitida a la parcela del Real Madrid, lo que supone una infrautilización del suelo urbano consolidado.

Este desarrollo del *Madrid Innovation District* choca con la realidad del barrio de Valdebebas, donde desde su origen en los años noventa se contempló [1,2](#)

[millones de metros cuadrados de oficinas](#), en unas parcelas que están en su práctica totalidad vacías de ese uso para empresas. El documento del área de Urbanismo reconoce que esos terrenos han tenido un ritmo lento de ocupación -a diferencia del éxito del residencial-. Pero lanza la suposición de que al ser parcelas de “muchacha menor dimensión” que la de la ciudad deportiva, no cuentan con las condiciones para la implantación de un centro de innovación tecnológica como el que planea el Real Madrid.

La parcela del Real Madrid se ubica en este barrio, al noreste de la ciudad, y muy cerca del aeropuerto de Barajas. En Valdebebas, junto a la parcela del Real Madrid, se ha construido también el [circuito urbano Madring](#), que albergará el mes que viene el retorno de la F1 a la región.

SOBRE LA FIRMA



Alfonso Simón

Graduado en Economía y máster de Periodismo UAM / EL País. En Cinco Días desde 2007. Redactor especializado en información empresarial, especialmente sobre el mercado inmobiliario, operaciones urbanísticas y, también, sobre la industria farmacéutica y compañías sanitarias.