



CDDKMYHPTX2OW5Q5

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Área de Planeamiento Específica

APE

Código del Plan General:		APE.16.11
Nombre:		CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 16. HORTALEZA / 21. BARAJAS	Hoja de referencia del Plan General: O-38, O-39, O-46, O-47, O-54, O-55	
Superficie del ámbito (m²):		10.649.176
Uso característico:		TERCIARIO- RESIDENCIAL
Usos cualificados: ☒ Dotacional servicios colectivos ☐ Industrial ☒ Residencial ☒ Servicios terciarios		

Objetivos

- Creación del Parque de Valdebebas, como elemento de la estructura metropolitana de grandes espacios libres y parques, en relación con el parque de Juan Carlos I, Alameda de Osuna y otros parques urbanos.
- Creación de una reserva de suelo para la ampliación de los recintos feriales del Campo de las Naciones, al norte de la M-11.
- Obtención de la reserva de suelo necesaria para la realización del eje viario Norte-Sur de acceso al sistema aeroportuario.
- Obtención de la reserva de suelo necesaria para la realización del eje viario R 2.
- Configuración de la Ciudad Aeroportuaria con carácter mixto: residencial y terciario. Carácter residencial: configuración en relación con el Parque de Valdebebas y red de espacios verdes locales y red de espacios peatonales estructurantes, así como con los crecimientos previstos al norte de la R2. Carácter terciario, vinculado de forma importante a las ampliaciones del sistema aeroportuario y de las infraestructuras generales de equipamiento incluidas en el ámbito y su entorno.
- Posibilitar el remate residencial de las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes.
- Implantación de un Centro de Innovación Tecnológica, estableciendo condiciones específicas para su instalación e integración en el entorno urbano

Gestión

Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN*
Area de Reparto:	APE.16.11
Aprovechamiento Tipo uas/m²s:	0,2640
Nº unidades de ejecución:	1

Superficies estimadas de suelo actuales (m²)

SUPERFICIES PÚBLICAS EXISTENTES
SUPERFICIES PRIVADAS EXISTENTES

Superficies de suelo de usos lucrativos (m²)

RESIDENCIAL	
INDUSTRIAL	
TERCIARIO	
DEPORTIVO PRIVADO	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	
Total superficies de usos lucrativos	1.953.668,53

Edificabilidad de usos lucrativos (m²)

RESIDENCIAL	1.244.138,77
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	1.414.188,76
OTROS	362.500
Total edificabilidad de usos lucrativos	3.020.827,53

Superficies de suelo de usos dotacionales públicos (m²)

ZONAS VERDES	5.392.473,85
DEPORTIVO PÚBLICO	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SERVICIOS PÚBLICOS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	0
SERVICIOS DE TRANSPORTE	0
VÍAS PÚBLICAS	
VÍAS PECUARIAS	
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	
Total superficie usos dotacionales públicos:	
La asignación de las redes locales se realiza en la carpeta de ordenación pormenorizada hasta completar la cifra de	
	8.695.507,47

Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 23/07/2026 15:12:22
Fecha Firma: 23/07/2026 15:17:01
CSV : CDDKMYHPTX2OW5Q5



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Área de Planeamiento Específica

APE

Código del Plan General:	APE.16.11
Nombre:	CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 16. HORTALEZA / 21. BARAJAS	Hoja de referencia del Plan General: O-38, O-39, O-46, O-47, O-54, O-55

Determinaciones

En caso de contradicción con la propia normativa urbanística y/o con los planos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

De la edificabilidad total asignada a los usos terciario y residencial, se considera una horquilla de 60-40% para la materialización de cada uno de los usos en el ámbito, no pudiendo ninguno de estos usos superar ni el límite superior ni inferior.

ORDENACIÓN

- O.1.-** Red General de Zonas Verdes: Parque de Valdebebas. Superficie mínima de Parque (suma de red local y red general) en el interior del ámbito: 500 ha.
- O.2.-** Área de concentración de usos mixtos Ciudad Valdebebas
- O.3.-** Remate residencial del Encinar de los Reyes.
- O.4.-** Remate residencial de las Cárcavas de San Antonio.
- O.5.-** Red General de Servicios: Ampliación recintos feriales. Superficie mínima: 50 Ha.
- O.6.-** Localización centro de innovación tecnológica. DOT TEC: 97,57 Ha.
- O.7.-** Localización de la reserva de dotación supramunicipal para viviendas públicas (VIS).
- O.8.-** Red Supramunicipal de Equipamientos: Localización de 202.386 m2 en dos parcelas colindantes a la Estación Ferroviaria para la implantación de un Intercambiador de Transportes y un Gran Equipamiento Administrativo de la Comunidad de Madrid.

INFRAESTRUCTURAS

- IF.1.** Red Supramunicipal de infraestructuras: Eje viario Norte-Sur, de acceso al sistema aeroportuario.
- IF.2.** Red Supramunicipal de infraestructuras: La R 2, enlaza la M40 con el Eje Norte Sur, la M45, y la A2.
- IF.3.** Red General de infraestructuras: Vía borde del Parque de Valdebebas, que delimite la Ciudad Aeroportuaria por el oeste y sirva de borde al centro de innovación tecnológica, a la ampliación de los recintos feriales, al remate de las Cárcavas y a la nueva ciudad de Valdebebas.
- IF.4.** Red General de infraestructuras: enlaces con la trama viaria del UZI 0.09 "Sanchinarro".
- IF.5.** Red General de infraestructuras: viarios de conexión con los crecimientos urbanos al norte de la R2
- IF.6.** Red General de infraestructuras: Viarios de conexión con la M-11.
- IF.7.** Red Local de Infraestructuras: Viario de conexión con la red viaria del Aeropuerto
- IF.8.** Red Supramunicipal de Infraestructuras: Trazado ferroviario de nuevo acceso a la nueva terminal del Aeropuerto de Barajas compatible con la ordenación.
- IF.9.** Pormenorización de una zona para subestación eléctrica de Valdebebas.



Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 23/07/2026 15:12:22
 Fecha Firma: 23/07/2026 15:17:01
 CSV : CDDKMYHPTX2OW5Q5



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Área de Planeamiento Específica

APE

Código del Plan General:

APE.16.11

Nombre:

CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Figura de ordenación:

ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Distrito: 16. HORTALEZA / 21. BARAJAS

Hoja de referencia del Plan General: O-38, O-39, O-46, O-47, O-54, O-55

MEDIOAMBIENTE

- MA.1.** La ordenación, en su integridad, deberá de contemplar y considerar las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas, derivadas de la proximidad del sistema aeroportuario. Así mismo, las actuaciones en el Ámbito se ajustarán a las prescripciones contenidas en la legislación medioambiental vigente.
- MA.2.** Tratamiento y encauzamiento del arroyo de Valdebebas y otros cauces, hasta su canalización bajo las pistas del aeropuerto, de forma que se integren en el Parque y sirvan de complemento al mismo.
- MA.3.** Preservación, mediante su integración en la ordenación del ámbito, de los cauces de los arroyos y vías pecuarias.
- MA.4.** Creación de un carril bici a lo largo de la Vía Borde del parque, conexión con el Anillo Verde Ciclista de Madrid.
- MA.5.** Permeabilizar el crecimiento residencial y de usos mixtos de Valdebebas y las infraestructuras de transporte mediante pasillos medioambientales y conectores de personas y fauna, sobre o bajo, la R 2.
- MA.6.** Tratamiento de los vertederos presentes en el ámbito, para su integración paisajística en el Parque de Valdebebas.
- MA.7.** El diseño del futuro parque deberá incorporar los criterios de calidad ambiental establecidos para las zonas verdes en el Informe de Análisis Ambiental y que hace referencia a la creación de hábitat naturales, trabajos de reforestación, ahorro en el consumo de agua, medidas de protección de las infraestructuras, protección y valoración del paisaje, etc.

GESTIÓN

- G.1.** El coeficiente de edificabilidad lucrativa del ámbito sin homogeneizar es 0,2864 m²/m². El aprovechamiento unitario de referencia es de 0,2640 m²ug/m² (o coeficiente de edificabilidad homogeneizada). Se aplican los siguientes coeficientes:

TERCIARIO – OFICINAS	1	Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos (%)
RESTO TERCARIO	1,1	Residencial34,90-52,36
RESIDENCIAL VL	1	Terciario34,90-52,36
RESIDENCIAL VPT	0,9	Dotacional Privado12,00-15,00
RESIDENCIAL VPO	0,75	
DEPORTIVO PRIVADO	0,04556	
DOTACIONAL PRIVADO	0,65	

- G.2.** El uso global de éste área homogénea es terciario-residencial.
- G.3.** El número de viviendas libres se fija en un máximo del 55% del total de las viviendas. El número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será, por tanto, como mínimo, del 45% del total de las viviendas.
- G.4.** La actuación pondrá a disposición de la administración terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las conexiones con las redes supramunicipales conforme a la LSCM y a las estipulaciones contenidas en el Convenio.
- * Para más información sobre el grado de ejecución ver Anexo V. RELACIÓN DE ACTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y ASUNTOS CONTENCIOSOS APROBADOS EN DESARROLLO DEL PGOUM 1997 HASTA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012. Indicar para este ámbito que la transformación jurídica del suelo ha transcendido al Registro de la Propiedad donde figuran inscritas las parcelas resultantes de la gestión del ámbito.
- La Junta de Compensación deberá culminar la ejecución del ámbito y dar cumplimiento a la totalidad de sus obligaciones



Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 23/07/2026 15:12:22
Fecha Firma: 23/07/2026 15:17:01
CSV : CDDKMYHPTX2OW5Q5



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Área de Planeamiento Específica

APE

Código del Plan General:

APE.16.11

Nombre:

CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Figura de ordenación:

ORDENACIÓN ESPECÍFICA

Distrito: 16. HORTALEZA / 21. BARAJAS

Hoja de referencia del Plan General: O-38, O-39, O-46, O-47, O-54, O-55

Observaciones y determinaciones complementarias

Condiciones de ordenación pormenorizada y gestión según documentación anexa APE.16.11.



Información de Firmantes del Documento



MADRID

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

Fecha Firma: 23/07/2026 15:12:22
Fecha Firma: 23/07/2026 15:17:01
CSV : CDDKMYHPTX2OW5Q5

