

Una nueva forma
de hacer **ciudad**



Índice

Un proyecto pensado para hacer ciudad	3
Una ubicación privilegiada	4
Integrado en la red de infraestructuras y transportes	6
Un espacio para vivir, trabajar, disfrutar	8
Una urbanización concebida desde la calidad	12
Un proyecto responsable con la sociedad y el medioambiente	14
Una gestión pionera en España	16
Nueve años creando comunidad	17
Ficha técnica	18
Dónde estamos	19



Valdebebas

Bienvenidos a **Valdebebas**

Situado en el noreste de la capital, frente a la nueva terminal del Aeropuerto de Barajas, Valdebebas es la puerta del Madrid del siglo XXI. De acuerdo con esta premisa, el desarrollo ha sido concebido para adaptarse a las nuevas necesidades de los ciudadanos que buscan calidad de vida dentro de un entorno urbano espacioso y bien comunicado.

El proyecto, dirigido por un equipo gestor multidisciplinar e independiente, ofrece un modelo diferenciador respecto a otros desarrollos urbanísticos recientes; una nueva forma de hacer ciudad que hace que Valdebebas sea reconocido como un proyecto de referencia en el urbanismo internacional.

A tan sólo 10 minutos de Plaza de Castilla y Cuatro Torres, Valdebebas es el último gran proyecto urbanístico dentro de la zona norte del término municipal de Madrid. Está rodeado por importantes vías de comunicación y ubicado estratégicamente entre los dos principales motores de la Comunidad de Madrid: Aeropuerto de Barajas e IFEMA. Además, cuenta con proyectos de renombre internacional como son la Ciudad Deportiva del Real Madrid o el futuro Campus de la Justicia.

Con una extensión de 10,6 millones de metros cuadrados, su singularidad reside en la combinación de usos (residencial, oficinas, zonas comerciales, hoteles, centros de ocio y equipamientos públicos), la recuperación del uso mixto, eficaces comunicaciones y una red de transporte público integrado. Asimismo con Valdebebas nace un nuevo pulmón verde para Madrid: el gran Parque Forestal, con más de 200.000 árboles.

Pensado para las personas, porque las personas hacen ciudad.

“Un proyecto
pensado para
hacer ciudad”



Una **ubicación** privilegiada

Valdebebas se encuentra a sólo diez minutos de Plaza de Castilla y el complejo de las Cuatro Torres, en el eje noreste de la capital. Limita al norte con barrios ya consolidados como La Moraleja y el Encinar de los Reyes; al sur con IFEMA, al este con la Terminal 4 y al oeste con Sanchinarro.

Su ubicación junto a símbolos del Madrid del nuevo siglo, como son la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas (cuarto aeropuerto de Europa, por tráfico de pasajeros), la Ciudad Deportiva del Real Madrid o el futuro Campus de la Justicia, hace de Valdebebas un enclave estratégico y perfectamente integrado en el entramado de la ciudad.

Valdebebas, con la construcción del futuro Campus de la Justicia de la Comunidad de Madrid, es la punta de lanza de un proyecto de renovación urbana más amplio, que incluye la Ciudad Deportiva del Real Madrid, la ampliación de los pabellones de IFEMA y la reforestación de cinco millones de metros cuadrados que han sido recuperados para dotar de un gran Parque Forestal al emergente Madrid del noreste.

Esta ubicación de lujo convertirá a Valdebebas en uno de los más importantes distritos residenciales, empresariales y de ocio de Madrid.



Plano de localización



Valdebebas en datos:

- Consta de una superficie de 10,6 millones de m², de los cuales el 50% son zonas verdes
- Contará con aproximadamente 12.500 viviendas, de las cuales el 45% serán de Protección
- Más de un millón de m² dedicados a oficinas con capacidad para 60.000 personas
- El ámbito urbanístico se encuentra frente a la Terminal 4, conformado por el nuevo Parque Forestal, la Ciudad Deportiva del Real Madrid, la ampliación de IFEMA y el futuro Campus de la Justicia
- Albergará diferentes equipamientos públicos (centros educativos, sanitarios, deportivos y culturales) y un gran centro comercial y de ocio.

Integrado en **la red de infraestructuras y transportes**

Una sólida red de comunicaciones es imprescindible para el buen funcionamiento de la ciudad. Por eso, en Valdebebas se han planificado los accesos a las principales vías de comunicación para favorecer la movilidad y la conexión con la red de infraestructuras metropolitana.

Cuatro grandes vías de comunicación rodean el ámbito de Valdebebas:

- la M-11, que conecta el aeropuerto de Barajas con el centro de la ciudad
- la M-40, una de las principales vías de circunvalación de Madrid
- la Radial 2, que une la capital con el noreste de España
- la M-12, el eje norte-sur del aeropuerto

Los accesos construidos con estas vías de comunicación garantizan una conexión rápida y fácil desde cualquier punto de Madrid.

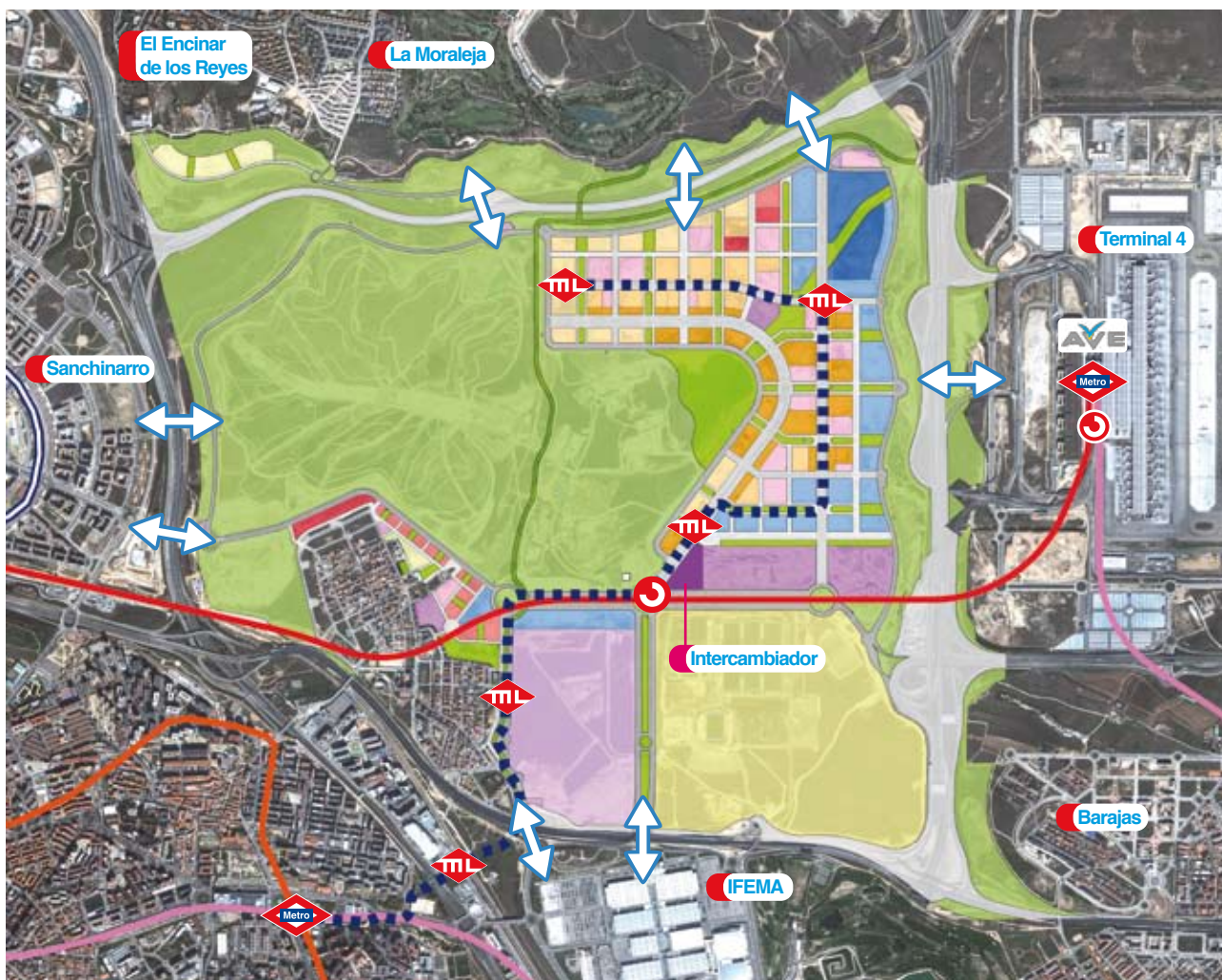
Valdebebas también ofrece una amplia cobertura en lo referente al transporte público. Cuenta con un intercambiador de transportes, donde confluyen el tren de cercanías, las líneas de autobús y el futuro metro ligero.

Ya está en ejecución la nueva línea de cercanías que conectará la Terminal 4 con la estación de Chamartín, y que tendrá parada en Valdebebas. Además, los más de 13 kilómetros de carril bus aseguran un movimiento fácil y rápido por los ejes principales del ámbito, así como la reserva que se ha hecho para la futura línea de metro ligero que unirá Valdebebas con la red de Metro Madrid. Se fomenta el uso de transportes alternativos, mediante la construcción de un carril bici de 27 km en las calles principales.

Este amplia red de comunicaciones acerca a más personas a Valdebebas y conecta a sus futuros habitantes con puntos neurálgicos de la ciudad, como el centro de Madrid, el complejo financiero de las Cuatro Torres, el intercambiador de Plaza de Castilla, Nuevos Ministerios o la estación de Chamartín.






Plano de Infraestructuras y Transportes



Valdebebas contará con...

LEYENDA

-  Cercanías (en ejecución)
-  Metro Ligero (previsión)
-  Metro
-  Accesos
-  AVE (previsión)

- Accesos a principales vías de comunicación
- Un puente singular que conectará Valdebebas con la T4
- Una red de calles pensada para un tráfico fluido dentro del ámbito
- Un intercambiador de transportes
- Una estación de Cercanías, a menos de 10 minutos de Chamartín y a 20 minutos de Sol
- 13 km de carril bus
- 27 km de carril bici

Un espacio para **vivir, trabajar, disfrutar**



El proyecto de Valdebebas recupera la idea de los desarrollos urbanísticos pensados por y para las personas. Por ello, gracias a su diseño urbano, en Valdebebas conviven en un mismo espacio vida, trabajo y ocio.

La recuperación del uso mixto en un gran número de manzanas permite integrar locales comerciales, oficinas y viviendas en un solo edificio, generando la energía necesaria para dotar de vida a la ciudad y creando un comercio de proximidad viable y una intensa actividad empresarial.

El diseño de Valdebebas demuestra que en un pequeño núcleo urbano es posible encontrar todo aquello necesario para vivir y que habitualmente proporcionan los centros de las ciudades. El ámbito cuenta además, con numerosos equipamientos públicos abiertos a todo el mundo: centros de formación (guarderías, colegios e institutos), de salud (clínicas, centros de salud y residencias de mayores), de cultura (bibliotecas y centros cívicos), deporte (polideportivos) y de servicios de la administración (bomberos y comisarías).

Todo ello combinado con 49 pequeños parques urbanos y zonas verdes que intercomunican la trama urbana con el Parque Forestal. De superficie cinco veces mayor que el parque del Retiro, está siendo ejecutado por el Ayuntamiento de Madrid gracias a la cesión del terreno y la aportación de los propietarios de Valdebebas con más de noventa millones de euros.

Aproximadamente cinco millones de metros cuadrados destinados a zonas ajardinadas y un compromiso: ningún edificio distará más de 150 metros de una zona verde desde la que acceder al gran Parque Forestal.

Vivir, disfrutar del tiempo de ocio o trabajar en una ciudad como Madrid rodeado de naturaleza es un privilegio que se puede encontrar en Valdebebas.



Plano de Ordenación



LEYENDA

RESIDENCIAL

- RES.01 Vivienda libre
- RES.02 Vivienda libre
- RES.03 VPPB
- RES.04 VPPL
- RES.05 Uso mixto
- RS-VIS Vivienda social

INFRAESTRUCTURAS

- Zonas verdes
- Calles y accesos

TERCIARIO

- TER.01 Centro comercial
- TER.02 Oficinas y hoteles

EQUIPAMIENTOS

- Equipamiento Ayuntamiento
- Equipamiento Comunidad de Madrid
- Ciudad Deportiva Real Madrid

Valdebebas contará con...

- Aproximadamente 12.500 viviendas
- Más de 5.600 viviendas con algún tipo de protección pública
- Oficinas para más de 60.000 personas
- Comercio de proximidad y un gran centro comercial
- 19 parcelas para equipamientos públicos: centros educativos, sanitarios, administrativos, deportivos...
- Una red de bulevares ajardinados y parques urbanos que conectan con el Parque Forestal







Una urbanización concebida desde la calidad

Valdebebas se ha diseñado para recuperar el máximo espacio para el ciudadano, creando una ciudad a escala humana.

Además de la recuperación del uso mixto de las edificaciones, como ocurre en los centros urbanos, el diseño del urbanismo en Valdebebas esconde detalles que contribuyen a crear la calidez y la calidad necesarias para facilitar la vida del día a día.

Una ciudad sin distancias

El diseño de Valdebebas ha tenido en cuenta lo importante que es poder prescindir del propio vehículo a la hora de hacer las gestiones cotidianas. Por eso, en Valdebebas se puede hacer la compra, o disfrutar del tiempo libre, a pie, en bicicleta o en transporte urbano.

Máxima movilidad, mínimo ruido

En las áreas de uso residencial, el diseño de Valdebebas prioriza los espacios públicos dotándolos de zonas verdes, carriles bici, aceras de un ancho de más de cinco metros. Asimismo, reduce los carriles de circulación del tráfico en determinadas zonas.

Para que exista una óptima movilidad dentro del ámbito, se ha establecido una jerarquía de calles con un anillo perimetral que distribuye los flujos de entradas y salidas del tráfico rodado; vías preferentes, dotadas de carril bus y de una reserva de carril para una futura línea de metro ligero, que canalizan la circulación hacia las zonas de influencia y conectan con el anillo perimetral para recoger el tráfico de las entradas y salidas;

vías vertebradoras que absorben el tráfico de las vías preferentes y lo distribuyen dentro de cada zona de actividad; y un viario de proximidad que proporciona acceso a las calles residenciales.

Además, todas las calles cuentan con un pavimento especial que absorbe el ruido, reduciendo la contaminación acústica.



**Un diseño urbano
de calidad genera
calidad de vida**”



“ Hemos apostado por recuperar el espacio para las personas ”

Fomento del transporte público

La línea del tren de Cercanías, ya en ejecución, hace que las conexiones desde Valdebebas con el resto de la red metropolitana sean rápidas y fáciles. Por otra parte, la creación de 13 kilómetros de carril bus y una reserva para el futuro metro ligero, con varias estaciones repartidas a lo largo del ámbito, potencian el uso del transporte público frente al privado.

Asimismo, en Valdebebas se ha tenido en cuenta la necesidad de fomentar el uso de transportes alternativos. Por ello, se han construido 27 kilómetros de carril bici en las principales calles del ámbito.

Un ordenamiento urbanístico “verde”

Las áreas residenciales conectan con el Parque Forestal gracias a amplios bulevares ajardinados de 30 metros de ancho. Constituyen además un innovador recurso paisajístico con el que fomentar la recuperación del espacio para las personas y la integración entre el parque y la trama urbana. Del mismo modo, estos bulevares facilitan el acceso al parque a pie o en bicicleta.



Un proyecto responsable con la sociedad y el medioambiente

Valdebebas es un proyecto socialmente responsable, sostenible y respetuoso con el medioambiente. Como ciudad moderna e innovadora responde a las exigencias que marca el presente, anticipándose a los nuevos retos del futuro.

Responsabilidad social

Valdebebas es una ciudad para todos. En este sentido, uno de los objetivos prioritarios ha sido favorecer la integración social de vecinos y visitantes desarrollando medidas que garanticen la accesibilidad dentro del ámbito.

Esta política de actuación se concretó en el año 2006, cuando se firmó un convenio con la Fundación ONCE para realizar una arquitectura urbana accesible a todos.

Entre las medidas que se han implantado, destacan la mejora de visibilidad y de eliminación de peligros en las aceras y pasos de peatones mediante la implantación de pavimentos en distintos relieves; la distinción entre aceras y carril bici; los bancos adaptados para todo tipo de viandantes o la eliminación de barreras arquitectónicas.



La sostenibilidad, un compromiso real

El compromiso con el medio ambiente ha sido un referente desde la primera concepción del proyecto de Valdebebas. De hecho, más de la mitad de su extensión se ha destinado a zonas verdes.

Asimismo, durante la ejecución de la urbanización, en la fase de movimiento de tierras, en Valdebebas se ha reutilizado el volumen total de tierra excavada en la ejecución del proyecto, sumándose a "Residuos Cero".

Entre otras medidas y acciones, Valdebebas ha ejecutado sus instalaciones públicas pensando en garantizar a los vecinos el consumo responsable de los recursos. Para la manutención de parques, zonas verdes y jardines, tanto los espacios privados como los públicos, se ha desarrollado un novedoso sistema de riego, basado en una red de agua regenerada. Además, la instalación de un alumbrado público innovador reducirá el consumo energético en un 32% respecto a otros sistemas convencionales y disminuirá la contaminación lumínica.

Respetuoso con el medio ambiente y avalado por la Unión Europea

La importancia concedida al paisajismo es otro de los elementos que distingue a Valdebebas y confirma su voluntad de ser respetuoso con el entorno y de colaborar en la conservación del patrimonio natural.

Entre las varias actuaciones que se han llevado a cabo en Valdebebas, se distinguen:

- la cesión de la mitad de la superficie al Ayuntamiento para la creación del Parque Forestal
- la plantación de 12.000 árboles de especies más tolerantes a la sequía en la trama urbana y más de 200.000 en el Parque Forestal, creando un verdadero hábitat natural para la fauna de la zona
- la regeneración del cauce natural del arroyo de Valdebebas
- la rehabilitación de zonas degradadas
- la implementación del Estudio de Vigilancia Ambiental (EVA), que analiza y obliga al cumplimiento de los compromisos adquiridos en cuanto a contaminación acústica y atmosférica, protección del suelo y aguas subterráneas o revegetación de zonas degradadas.



Todas estas actuaciones ya tienen su premio. La excelencia de esta gestión realizada se ha visto refrendada con la implantación de un Sistema de Gestión Ambiental conforme a la norma UNE-EN ISO 14001:2004 y al Reglamento EMAS Europeo, siendo el primer desarrollo en obtener sellos de estas características.





Una gestión **pionera**

El modelo de gestión ha sido el pilar sobre el que se asientan los objetivos de Valdebebas desde su fase de planeamiento y es otro elemento diferenciador respecto a otros desarrollos urbanísticos.

Este éxito en la gestión se inicia con la decisión por parte de los casi 400 propietarios de terrenos, de agruparse para la contratación de un equipo multidisciplinar integrado por profesionales de primera fila, que vela por los intereses y objetivos de la Junta, desde las fases iniciales del proyecto hasta la reparcelación de los terrenos y el inicio de las promociones. Asimismo han propugnado la colaboración entre el conjunto de propietarios y las administraciones públicas locales y regionales.

Valdebebas es el primer desarrollo urbanístico de España que aplica este modelo de gestión, dirigido por un equipo creado ad hoc, independiente de la propiedad de los terrenos, que garantiza el cumplimiento del interés general de todos los propietarios.

Financiación garantizada

También el modelo financiero de Valdebebas es pionero en nuestro país. Se trata de un esquema de financiación estructurada y se basa en separar los riesgos financieros de los socios de los riesgos operativos del propio proyecto. Por ello, la financiación está garantizada, ya que activos importantes adjudicados a la Junta de Compensación sirven de garantía ante las instituciones bancarias.

Un pool de entidades, liderado por BBVA y Caja Madrid, proporciona la seguridad financiera que exige el proyecto. Con un importe de 658 millones de euros, se han cubierto los costes de las obras de urbanización e infraestructuras, los costes de asistencia técnica y todas las cargas, obligaciones y gastos generales de la Junta.





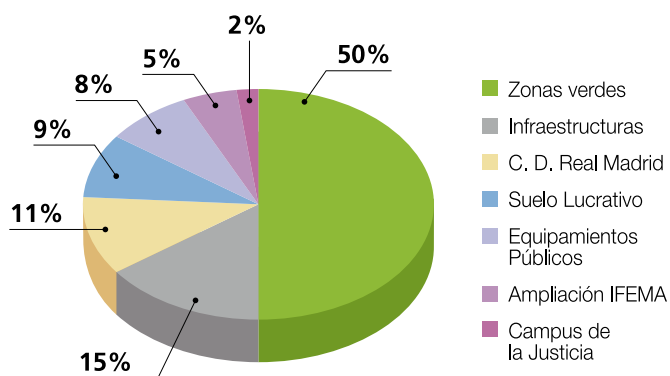
Nueve años creando comunidad



Ficha Técnica

SUPERFICIE SUELO BRUTO

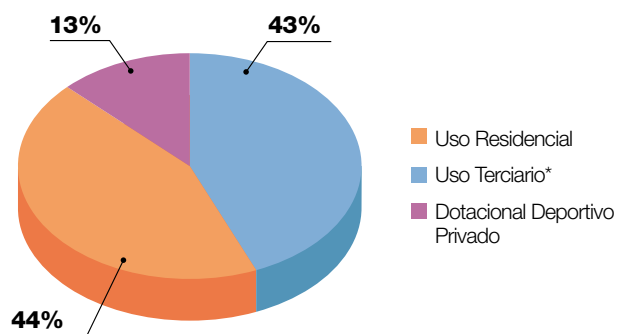
Zonas Verdes	5.316.424 m ²
Infraestructuras	1.557.365 m ²
Ciudad Deportiva Real Madrid	1.200.187 m ²
Suelo Lucrativo	985.592 m ²
Equipamientos Públicos	886.870 m ²
Ampliación IFEMA	500.352 m ²
Campus de la Justicia	202.386 m ²
Total	10.649.176 m²



SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA

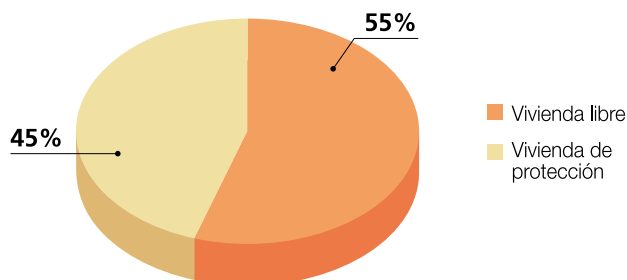
Uso Residencial	1.244.139 m ²
Uso Terciario*	1.244.139 m ²
Dotacional Deportivo Privado	360.000 m ²
Total	2.848.278 m²

* Centro comercial, oficinas, hoteles, etc.



VIVIENDAS

Vivienda Libre	55%
Vivienda de Protección	45%
Total (aproximado)	12.500



Valdebebas ya es una realidad

Y por eso queremos invitarte a conocer de cerca el barrio del futuro en Madrid.

Sin duda, la mejor manera de que conozcas Valdebebas es participando en una visita guiada. Durante la visita, un miembro de nuestro equipo te explicará sobre la maqueta los puntos clave del proyecto: ubicación, transportes y accesos, uso residencial y comercial, zonas verdes, grandes actuaciones y las medidas llevadas a cabo en materia de accesibilidad y sostenibilidad. A continuación, podrás hacer una ruta en autocar, para conocer al detalle las obras de urbanización. Tras la visita, te entregaremos un completo dossier sobre el proyecto y planos orientativos.

Llámanos hoy para reservar tu cita.



Contacto:

Oficina de Atención al Ciudadano
Junta de Compensación "Parque de Valdebebas"
Camino de Sintra, s/n. 28050 Madrid

902 200 717
www.valdebebas.es

El fin de la información contenida en este dossier es puramente orientativo. La Junta de Compensación "Parque de Valdebebas" se reserva el derecho unilateral de actualizar, modificar, cambiar y alterar la información contenida en el dossier, por ser una información provisional a la fecha de elaboración de la misma. Esta información debe ser tratada como información comercial a título informativo y orientativo.

902 200 717
www.valdebebas.es

