Una nueva forma de hacer ciudad

Valdebebas

ÍNDICE

3 Bienvenidos a Valdebebas

4 Una ubicación privilegiada

6 Integrado en la red de infraestructuras y transportes

8 Un espacio para vivir, trabajar, disfrutar

10 Parcelas y usos

16 Una urbanización concebida desde la calidad

18 Un proyecto responsable con la sociedad y el medio ambiente

20 Una gestión pionera

21 Ficha técnica

22 Doce años creando comunidad

23 Valdebebas ya es una realidad

BIENVENIDOS A VALDEBEBAS

Situado en el noreste de la capital, frente a la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas y muy próximo a IFEMA, 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 residencial, de ocio y de trabajo, 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.

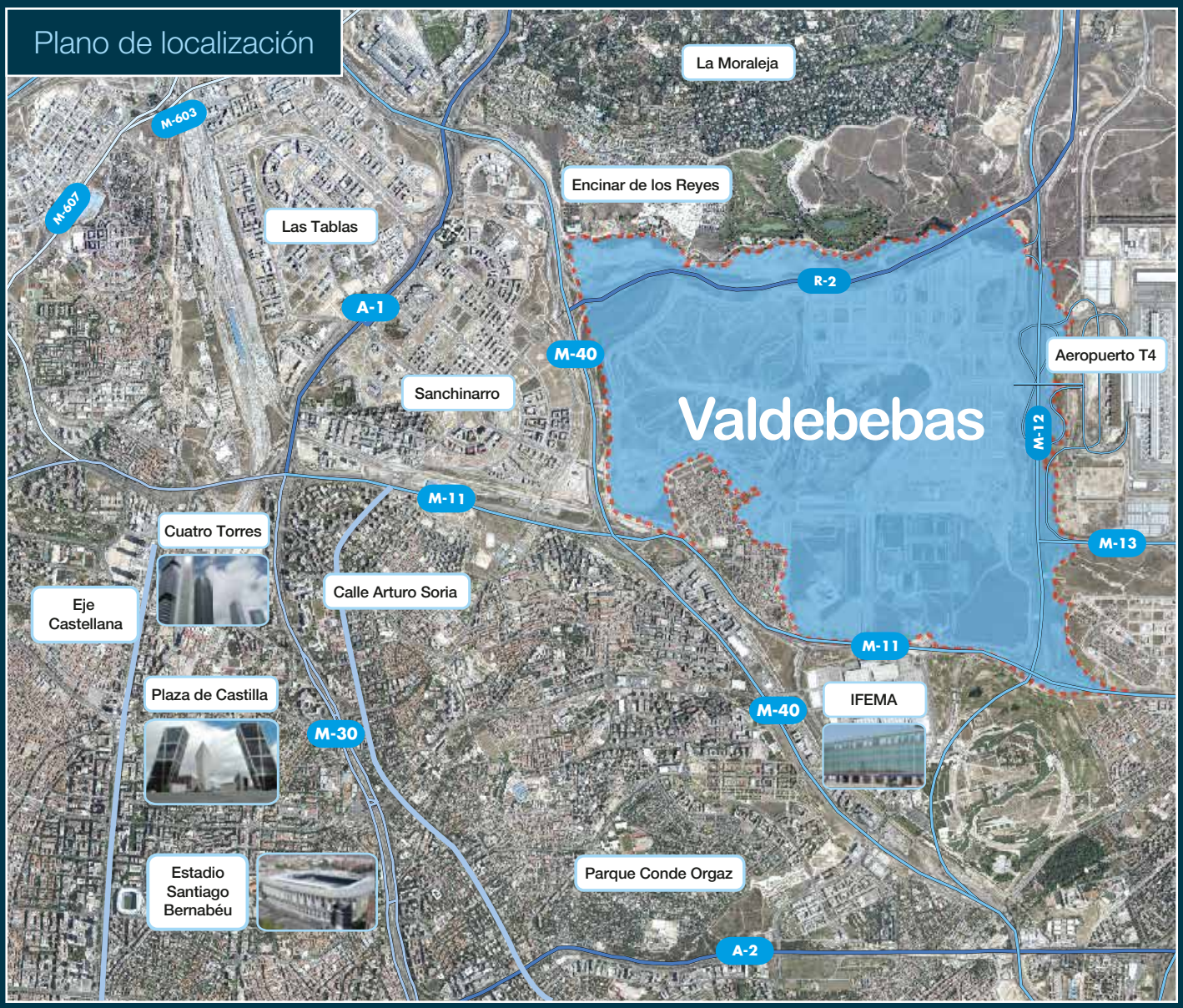
Con una extensión de 10,6 millones de metros cuadrados, su singularidad reside en la combinación de usos (residencial, oficinas, amplias zonas verdes de proximidad, zonas comerciales, hoteles, centros de ocio y equipamientos públicos), la recuperación del uso mixto, eficaces comunicaciones y una red de transporte público integrado. Asimismo, con Valdebebas nace un nuevo pulmón verde para Madrid: el gran Parque Forestal, con más de 300.000 árboles.

Pensado para las personas, porque son las personas las que hacen ciudad.

“Un proyecto pensado para hacer ciudad”

UNA UBICACIÓN PRIVILEGIADA

Valdebebas se encuentra a menos de diez minutos de Plaza de Castilla y del complejo Cuatro Torres Business Area, 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 los recintos feriales de IFEMA, al este con la Terminal 4 de Barajas y al oeste con Sanchinarro.
Su localización junto a símbolos del Madrid del nuevo siglo, como la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas (cuarto aeropuerto de Europa, por tráfico de pasajeros) y la Ciudad Real Madrid, hace de Valdebebas un enclave estratégico y perfectamente integrado en el entramado de la ciudad. Esta ubicación de lujo convertirá a Valdebebas en uno de los más importantes distritos residenciales, empresariales y de ocio de Madrid.



Valdebebas en datos:

- Abarca una superficie de **10,6 millones de m²,** de los cuales el **50%** son zonas verdes
- **12.500 viviendas, 40.000 habitantes permanentes**
- El ámbito urbanístico incluye el nuevo Parque Forestal, la Ciudad Real Madrid, la ampliación de IFEMA y el futuro Campus de la Justicia, y se encuentra muy próximo a IFEMA y a la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas
- 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

En Valdebebas se ha garantizado una conexión rápida y fácil desde cualquier punto de Madrid, a la vez que se apuesta por una movilidad interna inteligente

Los accesos ejecutados permiten enlazar de forma cómoda con las grandes vías de comunicación que rodean el ámbito:
- **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

Amplia cobertura en transporte público, con un intercambiador de transportes en el que confluirán el tren de Cercanías, las líneas de autobús y el futuro metro ligero.

Ya está funcionando la nueva línea de Cercanías que conecta la Terminal 4 con la estación de Chamartín. La parada de Valdebebas ya está terminada, y permitirá un trayecto de pocos minutos hasta la estación de Chamartín.

Las calles ya cuentan con más de 13 kilómetros de carril bus separado, para un movimiento fácil y rápido.

Se ha ejecutado una plataforma de suelo reservada en previsión de la futura línea de metro ligero que permitirá conectar Valdebebas con la red de Metro de Madrid.

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

Se fomenta el uso de transportes "alternativos"

Carril bici de 27 km y potenciación de la movilidad peatonal con la amplia red de conectores ajardinados que permiten llegar caminando a todo el ámbito.

Red de Transporte Público Prevista

Prolongación línea: Av. América - Campo de las Naciones

Prolongación línea: Pza. Castilla - Sanchinarro

Línea: Mar de Cristal - Valdebebas

Metro ligero: Mar de Cristal - Valdebebas

Cercanías: Chamartín - Aeropuerto T4

Accesos

Valdebebas contará con...

- Accesos a las principales carreteras
- Un puente singular que conectará Valdebebas con la T4
- Una red de calles que facilita un tráfico fluido dentro del ámbito
- Un intercambiador de transportes
- Una estación de Cercanías, a menos de 10 minutos de Chamartín y a 15 minutos de Nuevos Ministerios
- Varias líneas de autobús que recorrerán las principales calles
- Más de 13 km de carril bus
- 27 km de carril bici que conecta en dos puntos con el Anillo Verde Ciclista de Madrid

Plano de transportes y accesos

Aeropuerto T4

Intercambiador de Transportes

San Lorenzo

Mar de Cristal

Plano Carril Bici

Conexiones con el Anillo Verde Ciclista de Madrid

Leyenda

Carril Bici

Conexión

UN ESPACIO PARA VIVIR, TRABAJAR Y DISFRUTAR

En Valdebebas conviven en un mismo espacio uso residencial, trabajo y ocio

Su diseño demuestra que es posible encontrar en un pequeño núcleo urbano todo aquello necesario para vivir y que habitualmente proporcionan los centros de las ciudades.

En un gran número de manzanas se integran locales comerciales, oficinas y viviendas en un solo edificio, proporcionando un comercio de cercanía viable y una intensa actividad empresarial.

Contará con numerosos equipamientos públicos: centros de formación (guarderías, colegios e institutos), de salud (clínicas, centros de salud, residencias de mayores), culturales (bibliotecas y centros cívicos), deportivos y de servicios de la administración (bomberos, comisarías), repartidos por todo el ámbito.

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

49 parques urbanos y zonas verdes conectan cada manzana con el Parque de más de 400 hectáreas.

El Parque Forestal será el mayor parque construido nunca en Madrid y está siendo ejecutado por el Ayuntamiento gracias a la cesión del terreno y a la aportación de los propietarios de Valdebebas con más de noventa millones de euros.

Valdebebas cuenta con espacio para...

- Más de **5.600 viviendas** con algún tipo de protección pública y casi **7.000 viviendas** en régimen de vivienda libre
- Oficinas y hoteles para más de **60.000 personas**
- Numerosos locales para el comercio de proximidad, además del gran centro comercial
- **19 parcelas** para equipamientos públicos: centros educativos, sanitarios, administrativos, deportivos…
- Una red de bulevares ajardinados y parques urbanos ya ejecutados que conectan con el Parque Forestal

PARCELAS Y USOS

RESIDENCIAL

- Vivienda Libre
- Vivienda Libre
- Vivienda con Protección Pública Básica
- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado
- Vivienda Libre Uso Mixto
- Redes Supramunicipales

TERCIARIO

- Centro Comercial
- Oficinas y Hoteles

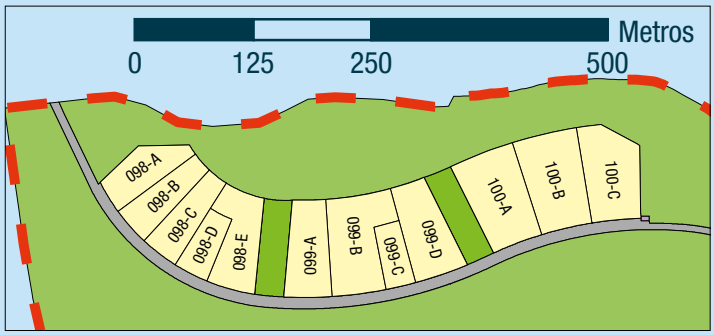
EQUIPAMIENTOS

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

La Moraleja
Centro
Comercial
y Oficinas
C
T4
Aeropuerto
de Barajas
Parque Central
M-12
Campus de la Justicia
Ampliación
IFEMA
Ciudad
Real Madrid
M-11
IFEMA

PARCELAS Y USOS

El Observatorio de la Vivienda de Valdebebas publica la información actualizada sobre las parcelas del ámbito en las que se desarrollan promociones residenciales. El Observatorio se publica en la web de la Junta de Compensación **www.valdebebas.es** y contiene información actualizada sobre los avances de las promociones de viviendas.



Plano A: Zona de El Encinar de los Reyes

Plano B: Zona de Las Cárcavas

Plano C: Núcleo urbano

“El mayor parque forestal construido nunca en Madrid”

UNA URBANIZACIÓN CONCEBIDA DESDE LA CALIDAD

Máxima movilidad y recuperación del espacio público confortable

Se han priorizado los espacios públicos, con zonas verdes accesibles, amplias aceras y 27 km de carriles bici.

Las calles se han distribuido de forma inteligente, optimizando el tráfico y reduciendo los carriles de circulación en zonas de descanso y de paseo.

Además, todas las calles cuentan con un pavimento especial que absorbe el ruido y reduce el impacto acústico producido por los vehículos.

Se ha facilitado el acceso al Parque, tanto a pie como en bicicleta, desde todas las manzanas gracias a los bulevares ajardinados. Un innovador recurso paisajístico con el que fomentar la recuperación del espacio para las personas y la integración entre el Parque y la ciudad.

El arbolado urbano se ha cuidado al detalle, con la máxima dedicación en el proceso de selección, ubicación y mantenimiento, ya que mejora la calidad ambiental y consolida un paisaje urbano de calidad.

"Un diseño urbano de calidad genera calidad de vida"

“Hemos apostado por recuperar el espacio para las personas”

UN PROYECTO RESPONSABLE CON LA SOCIEDAD Y EL MEDIO AMBIENTE

Un desarrollo de ciudad accesible para todos

En Valdebebas hay distintos tipos de vivienda, servicios accesibles y amplios espacios públicos saludables y de encuentro.

En el año 2006 se firmó un convenio con la Fundación ONCE para la supresión de barreras arquitectónicas. Supuso mejoras en cuanto a visibilidad, la eliminación de peligros en las aceras y pasos de peatones, el uso de pavimentos en distintos relieves, la distinción entre aceras y carriles bici, los bancos y el mobiliario adaptados para todo tipo de viandantes y otra serie de medidas de mejora.

El medio ambiente y la sostenibilidad, compromisos reales

El modelo urbano de Valdebebas se asienta de forma compacta en el territorio y crea un tejido denso y con diversidad de usos. Facilita la movilidad y optimización del consumo de energía, y permite reservar la mitad de su extensión a zonas verdes.

Durante la ejecución de la urbanización, se ha reutilizado para rellenos el volumen de tierra excavada, dentro de la iniciativa “residuos cero”.

Para la manutención de parques y zonas verdes, tanto públicas como privadas, se ha desarrollado un novedoso sistema de riego controlado, basado en una red de agua regenerada.

El innovador sistema de alumbrado instalado reducirá el consumo energético en un 32% respecto a otros sistemas convencionales y disminuirá la contaminación lumínica.

Paisajismo diferenciador y respetuoso con el entorno

La mitad de la superficie de Valdebebas se cedió al Ayuntamiento de Madrid para la creación del Parque Forestal.

Se han plantado más de 12.000 árboles en la trama urbana y más de 300.000 en el Parque Forestal, creando un verdadero hábitat natural para la fauna de la zona.

Se ha regenerado el cauce natural del arroyo de Valdebebas y se han recuperado zonas de patrimonio natural deteriorado.

Se ha implementado un Estudio de Vigilancia Ambiental (EVA) que analiza y obliga al cumplimiento de los compromisos adquiridos en cuanto a contaminación acústica y atmosférica, protección de suelo o re-vegetación de zonas degradadas, entre otros.

La excelencia de todas estas actuaciones de gestión realizadas 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 la primera Junta de Compensación en España en obtener este certificado.

UNA GESTIÓN PIONERA

Desde su planeamiento, el modelo de gestión es un elemento diferenciador más respecto a otros desarrollos urbanísticos

Los casi 400 propietarios iniciales de los terrenos delegaron en un equipo multidisciplinar de profesionales que vela por los objetivos marcados en el proyecto, desde las fases iniciales hasta la reparcelación de los terrenos y el inicio de las promociones. Además, 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 los propietarios de los terrenos.

Financiación garantizada

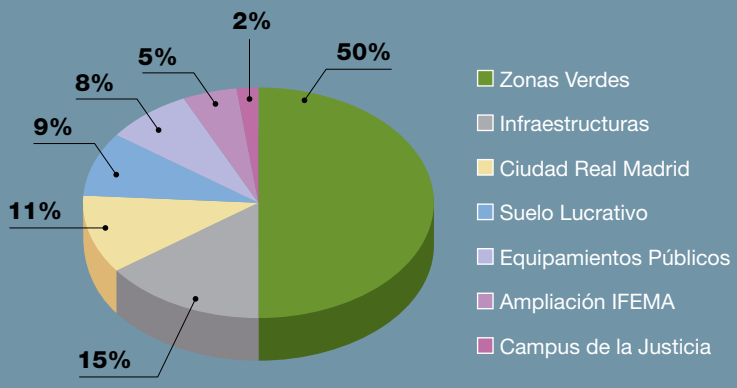
También el modelo financiero de Valdebebas es pionero en nuestro país: un esquema de financiación estructurada que separa los riesgos financieros de los socios de los riesgos operativos del propio proyecto, y garantiza la financiación con activos importantes adjudicados a la Junta de Compensación.

Un conjunto de entidades liderado por BBVA y Caja Madrid (actual Bankia) 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.

FICHA TÉCNICA

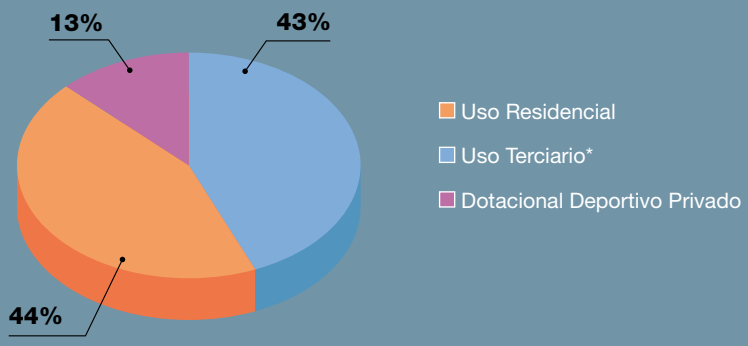
SUPERFICIE SUELO BRUTO

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



SUPERFICIE EDIFICABLE LUCRATIVA

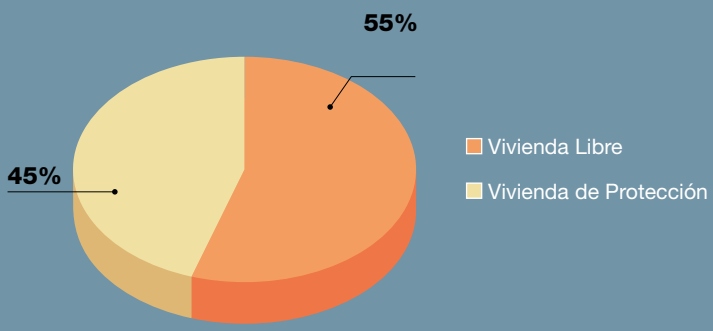
Uso Residencial	1.244.139 m²
Uso Terciario*	1.244.139 m²
Dotacional Deportivo Privado	360.000 m²
TOTAL	**2.848.278 m2**



* Comercial, oficinas, hoteles, etc.

VIVIENDAS

Vivienda Libre	55%
Vivienda de Protección	45%
TOTAL (aproximado)	**12.500**



12 AÑOS CREANDO COMUNIDAD

2013

Desarrollo Obras de Edificación

Finalización Primeras Viviendas

Remates de urbanización

2012

Desarrollo Obras de Edificación

Remates de urbanización

2011

Obtención de la Simultaneidad

Aprobación 3ª Modificación Plan Parcial

Comienzo Obras de Edificación

Remates de urbanización

2008

Desarrollo Obras de Urbanización

Aprobación Proyecto de Expropiación

Aprobación 2ª Modificación Plan Parcial

2009

Desarrollo Obras de Urbanización

Aprobación Proyecto de Reparcelación

2010

Finalización Obras de Urbanización Interiores y accesos principales

Inscripción Proyecto de Reparcelación en los Registros de la Propiedad

Recepción Parcial del Viario Público de la zona de Cárcavas

2007

Desarrollo Obras de Urbanización

Aprobación 1ª Modificación Plan Parcial

2006

Inicio Obras de Urbanización

2005

Aprobación Bases y Estatutos

Aprobación Proyecto de Urbanización

Constitución Junta de Compensación

2002

Convenios Urbanísticos

2003

Modificación Puntual PGOUM/97

Plan de Sectorización

2004

Aprobación Plan Parcial

VALDEBEBAS
YA ES UNA REALIDAD

Y por eso queremos invitarte a conocer de cerca el barrio del futuro de Madrid. Para ello puedes asistir a las sesiones explicativas del proyecto, durante las cuales un miembro de nuestro equipo te explicará sobre la maqueta todos los aspectos clave del proyecto y te entregaremos un completo dossier informativo.
Puedes reservar tu cita llamando al teléfono de atención de nuestras oficinas.

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 a actualizar, modificar, cambiar y alterar la información contenida en el dossier, por ser una información provisional a la fecha de elaboración de la misma. Este dossier debe ser considerado como información comercial a título informativo y orientativo.

902 200 717

www.valdebebas.es

Valdebebas