



# VALDECARROS

## Plan Parcial UZP 3.01 Desarrollo del Este-Valdecarros

### Resumen

- ▶ Valdecarros es la mayor actuación urbanística de España. Construirá, dentro del término municipal de Madrid, más de 51.000 viviendas en una superficie de 19 millones de metros cuadrados, en las que albergará en torno a 150.000 habitantes. Más de la mitad de las viviendas construidas gozarán de algún tipo de protección.
- ▶ Esta actuación está promovida de forma conjunta por la iniciativa pública (Ayuntamiento de Madrid y Comunidad de Madrid a través del IVIMA, principalmente), y la iniciativa privada.
- ▶ Valdecarros constituirá, a lo largo de cuatro fases, una nueva ciudad dentro de Madrid ya que la gran superficie que lo conforma permite la creación de toda una red de servicios que sirva a las necesidades de sus habitantes y que completará las de los desarrollos colindantes.
- ▶ Se ha ordenado de forma que los servicios y dotaciones sean una constante, al igual que las infraestructuras viarias y la red de transporte público.
- ▶ Los más de 5 millones de metros cuadrados destinados a zonas verdes suponen una media, 100 metros cuadrados por cada familia.
- ▶ Se ha concebido como una ciudad viva, que albergará y fomentará las actividades económicas. Se estima que dentro del ámbito se desarrollarán, más de 100.000 empleos.

## Características principales de Valdecarros

Valdecarros se ha constituido como una ciudad autónoma dentro de Madrid capital. Esto se traduce en una completa estructura que goza de todos los servicios propios de cualquier urbe, pero con la ventaja para sus habitantes de haber primado la calidad de vida en el diseño de la ciudad; transportes, servicios públicos, comercio, ocio, espacios naturales, equipamientos, etc.

### ► Vivienda

Más de 51.000 viviendas, de las que más de un 55% tendrán algún tipo de protección.

### ► Dotaciones

En su planificación dotacional se ha previsto el espacio suficiente para ofrecer a sus vecinos todos los servicios necesarios: guarderías, colegios e institutos, centros de salud y hospital, polideportivos y parques, jardines y zonas de esparcimiento...

### ► Zonas verdes

Valdecarros ofrecerá una media de más de 100 metros de zonas verdes por cada familia. Se han planificado más de 5 millones de metros cuadrados de zonas verdes, lo que supone una superficie total equivalente a más de 5 veces el Parque del Retiro.

### ► Economía

Los centros administrativos forman distintos núcleos de actividad económica que convierten a Valdecarros en una ciudad productiva. Entre los elementos característicos en esta vertiente de Valdecarros, destaca la construcción de dos torres de 45 plantas de altura.

La edificabilidad destinada a oficinas es de más de 690.000 metros cuadrados y la del comercio supera los 462.000 metros cuadrados. De éstos, un mínimo de 177.000 metros cuadrados están destinados a bajos comerciales de manera vinculante como una aportación de Valdecarros para garantizar la actividad urbana en las calles del ámbito. Es decir, comercio de proximidad que dotará de vida a las calles y dinamizará la economía basada en la pequeña y mediana empresa.

---

## Localización y transportes

### ► Comunicaciones y acceso

Valdecarros se encuentra localizado en un enclave estratégico en cuanto a comunicaciones. La trama viaria que envuelve al desarrollo lo convierte en un ámbito privilegiado en su conexión con el centro de Madrid, y el acceso a las principales vías de circunvalación.

El desarrollo se sitúa enmarcado por el Ensanche de Vallecas, La Atalayuela, el Parque Lineal del Manzanares y Getafe.

Su situación le permite ser uno de los desarrollos urbanísticos de Madrid mejor comunicados y con mejores accesos a las principales vías de circunvalación: Desde Valdecarros se accede a la M-31, la M-40, la M-45 y la M-50.

Valdecarros también destaca por su oferta de transporte público. Contará con un gran intercambiador de transportes, situado en la zona central del desarrollo, que servirá de punto de encuentro y de distribución de toda la red.

Se han previsto líneas de Autobuses urbanos tanto de recorrido interno por el propio desarrollo como las que conectarán con los demás barrios y con el centro de la ciudad.

A las líneas de autobús se une el metro y el tren ligero de superficie, lo que dotará a Valdecarros de una de las más completas redes de transporte público.

## Iniciativas medioambientales

Configuración del área de remate del Desarrollo del Este, de forma que enlace mediante áreas de carácter forestal, los ámbitos del “Parque Lineal del Manzanares” y el “Parque Regional de los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama”.

Protección del punto de interés geológico “Vallecas 1” (Cantera de la Cañada) y protección de Coladas del Congosto, Torrecilla Valdeculebra y Santísimo.

Conservación del tramo de trincheras situado en los cantiles de la margen izquierda del río Manzanares entre Prado Zurita y La Cañada Real Galiana por su valor histórico-cultural.

Protección de las Vías pecuarias y acondicionamiento del arroyo de la Gavia.

Programa de integración medioambiental y de gestión sostenible de la EDAR de la Gavia.

Riego de zonas verdes con agua reciclada no potable.

---

## Principales cifras del proyecto

### ► Superficie total: 19.339.494 m<sup>2</sup>

Esta superficie se distribuye de la siguiente manera:

Sector: 18.860.220

Sistemas generales exteriores: 479.274

- Para Zonas verdes: 5,5 millones de m<sup>2</sup>
- Para Dotaciones: 3.6 millones de m<sup>2</sup>
- Para Viales e Infraestructuras: 5.9 millones de m<sup>2</sup>

Es decir, para zonas verdes, viales e infraestructuras y dotaciones, se destinará una superficie total de 15 millones de m<sup>2</sup>, casi el 78% de la superficie total del desarrollo.

La edificabilidad del ámbito es de 7.714.800 m<sup>2</sup> según la siguiente distribución de usos:

TIPO	Uso	Porcentaje	M2 Edificabilidad
Residencial	Vivienda Libre Plurifamiliar	45%	2.138.543
	Vivienda con algún tipo de protección	55%	2.613.774
Terciario	Oficinas	60%	694.332
	Comercial:	40%	462.888
Industrial	Industria Tradicional	43%	732.906
	Parque Industrial	57%	969.750
Otros			102.607

### ► Total de viviendas proyectadas: 51.656

A estas 51.656 hay que añadir las que se construirán en la superficie destinada a las cesiones supramunicipales, que se situarán entorno a las 3.000 viviendas, con lo que la cifra total estará alrededor de las 55.000 viviendas.

### ► Estimación: 100.092 empleos

Esta estimación se realiza partiendo de los siguientes ratios estándar de creación de puestos de trabajo en relación a la superficie edificable:

COMERCIO	2,5 empleos/100 m <sup>2</sup>
OFICINAS	5 empleos/100 m <sup>2</sup>
INDUSTRIA	3,16 empleos/100 m <sup>2</sup>

En función de estos ratios se determina la siguiente distribución de empleo según el uso lucrativo al que se destine el suelo:

	Metros Cuadrados Construidos	Coeficiente	Empleos
Comercio	462.888	0,025	11.572,2
Oficinas	694.332	0,05	34.716,6
Industria	1.702.656	0,0316	53.803,9
<b>Total</b>			<b>100.092,7</b>

## Etapas de ejecución del proyecto

El calendario previsto de realización del proyecto es el siguiente:

- 2007. Aprobación definitiva del Plan Parcial.  
Aprobación de Estatutos y bases de la Junta de Compensación.  
Creación de la Junta de Junta de Compensación.  
Aprobación de la reparcelación.
- 2008. Aprobación del Proyecto de Urbanización.  
Concursos adjudicacionales de obras.  
Comienzo obras de Urbanización.  
Inicio de desarrollo de la Etapa A.
- 2009. Inicio de desarrollo de la Etapa B.
- 2010. Inicio de desarrollo de la Etapa C.  
Inicio de desarrollo de la Etapa D.
- 2011. Fin de desarrollo de la Etapa A.

## Estructura de la propiedad

En el terreno incluido en el Plan Parcial UZP 3.01 constan 235 propietarios registrales conocidos y el número total de fincas registrales es de 562.

La Comunidad de Madrid, a través del IVIMA, posee aproximadamente 3 millones de m<sup>2</sup> (17% del suelo), y accederá a otros 500.000 m<sup>2</sup> de suelo correspondientes a las cesiones supramunicipales para la construcción de vivienda pública. Tiene capacidad para la construcción de más de 14.000 viviendas.

El Ayuntamiento cuenta con 1.300.000 m<sup>2</sup>, más el 10% del total, que recibe por Ley. Tiene capacidad para desarrollar más de 9.000 viviendas.