



Con todo, para todos

**Junio de 2021**



## Qué es Valgrande

Valgrande es un **nuevo desarrollo urbano equilibrado y sostenible, que completa Alcobendas hasta su límite con Madrid**. Esta actuación se va a ejecutar en el sector S-1 “Los Carriles”, en Alcobendas, y supone la creación de un nuevo barrio dentro de la ciudad.

El proyecto respeta, protege y pone en valor el patrimonio natural de la zona, y nace con la vocación de crear **un nuevo entorno residencial** —integrado con la ciudad actual—, **en armonía con el enclave natural de la zona** y ofreciendo una solución al problema de falta de vivienda accesible en el municipio y en el norte de Madrid.

Valgrande **incluye la creación de 8.600 viviendas** —el 55% del total serán protegidas—, equipamientos públicos al servicio de Alcobendas, nuevos locales comerciales y un diseño viario que descongestiona los accesos, dando continuidad a las avenidas actuales.

La **denominación del proyecto surge como reconocimiento al entorno donde se va a desarrollar**. Así, el prefijo *-Val* hace alusión al Monte de Valdelatas y al arroyo de Valdelacasa, mientras que el sufijo *-Grande* guarda relación con el arroyo de Vallegrande, a la vez que pone de manifiesto la envergadura que tiene Valgrande a nivel estratégico para Alcobendas.

## Datos básicos del plan urbanístico

- Superficie total del ámbito: 2.174.160 m<sup>2</sup> de suelo
- Superficies públicas: 1.228.278 m<sup>2</sup>s (57,20% del total)
- Zonas Verdes: 579.778 m<sup>2</sup>s (27%).
- Equipamientos/Servicios: 421.944 m<sup>2</sup>s (19,7%)
- Viario: 388.018 (18,0%)
- Nº de viviendas: 8.600
  - Libres: 3.870 (45%)
  - Protección Pública: 4.730 (55%)
- 25.800 nuevos habitantes estimados.



## Los pilares estratégicos: vivienda, medio ambiente y sostenibilidad

### Vivienda

El desarrollo urbano de Valgrande **aumenta la oferta de vivienda nueva accesible en el norte de Madrid y más concretamente en el municipio de Alcobendas**, con el objetivo de ofrecer una solución a la elevada demanda que existe por parte de diferentes colectivos como los jóvenes, los mayores y amplias capas de las clases medias.

Valgrande contempla la creación de 8.600 viviendas, de las cuáles **el 55% son de protección pública (4.730) y el resto vivienda libre (3.870)**. Esta actuación supondrá la creación de un nuevo barrio en Alcobendas, con 25.800 nuevos habitantes (cifra estimada).

### Medio Ambiente

Valgrande es **un desarrollo urbano que respeta, protege y pone en valor el patrimonio natural de la zona**. Contará con 579.778 m<sup>2</sup> de nuevas zonas verdes, con el objetivo de reforzar y dar un mayor protagonismo al entorno natural. Las zonas verdes suponen el 27% de la superficie del proyecto. De media, el proyecto incluye 22,47 m<sup>2</sup> de zonas verdes por cada habitante.

Con el objetivo de respetar el medio ambiente, se plantea una reducción progresiva de la altura de las edificaciones, que permita una transición gradual entre la ciudad actual y zonas como el monte de Valdelatas. Además, el proyecto contempla la protección especial del propio monte de Valdelatas, que no se invade, sino que se potencia mediante la **creación de una franja natural de transición de 200.077m<sup>2</sup>**, facilitando su acceso a pie y en bicicleta.



*Así será el nuevo parque central en la zona del arroyo de Valdelacasa.*



*Así será la franja de protección del Monte de Valdelatas.*

Valgrande **también protege el arroyo de Valdelacasa a través de la creación de un gran parque central**, que incluye una extensa red de sendas de paseo entre el arbolado, parques de juegos y zonas de ocio y estancia. Un nuevo espacio verde con una superficie de 212.271 m<sup>2</sup> para todos los vecinos de Alcobendas.

### Sostenibilidad

Valgrande se ha concebido como un *smart district* y aspira a **conseguir las más altas cotas de eficiencia energética, movilidad y gestión ecológica de los recursos y residuos**. Para ello, dispondrá de la tecnología más actual en

telecomunicaciones, transporte y aplicaciones móviles de ayuda. Además, incluirá una extensa red de sendas peatonales y carril bici.

En materia de movilidad y comunicaciones, Valgrande da continuidad a la ciudad existente e incluye una mejora en las conexiones exteriores por carretera y a través de Alcobendas, preparando su enlace con la futura M-50. El soterramiento de la M-616 descongestionará el tráfico en horas punta. Además, el proyecto recupera la avenida de Valdeparra como vía urbana y conecta las zonas del norte y del sur de Valgrande, acercando a los ciudadanos de Alcobendas todo el patrimonio natural existente, así como los nuevos servicios y equipamientos dispuestos.

## Un proyecto de ciudad, con un importante impacto económico

---

Valgrande nace como un nuevo barrio de Alcobendas. **Un proyecto de ciudad que aspira a convertirse durante la próxima década en un motor de desarrollo económico y social para Alcobendas.** Esta actuación se basa en las directrices aprobadas en el Plan Estratégico Diseña Alcobendas 2020, que se aprobó tras una importante participación ciudadana y en su desarrollo incorporará las nuevas directrices del actual Plan Estratégico Alcobendas Lidera 2030.

Los principales **datos económicos estimados** del desarrollo son los siguientes:

○ Inversión en suelo y urbanización:	850 M€
○ Inversión en edificación privada:	1.250 M€
○ Inversión en equipamiento/dotaciones públicas:	200 M€
<b>TOTAL INVERSIÓN (ESTIMADA):</b>	<b>2.300 M€</b>

Retorno al municipio de Alcobendas:

○ Incremento patrimonio público:	455 M€
○ Ingresos por impuesto de construcción:	40 M€
○ Ingresos anuales por IBI, TAE, Tasa...:	16 M€
<b>TOTAL RETORNO (ESTIMADO):</b>	<b>511 M€</b>

Empleo estimado durante su desarrollo: 4.000 empleos

Empleo fijo estimado a término: 1.200 empleos

## Situación actual del proyecto y próximos pasos

---

- En mayo de 2021, la mayoría de los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de S-1 “Los Carriles” han suscrito un convenio junto al Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid). Además, se ha constituido la Junta de Compensación de Valgrande, que es la entidad que gestionará todo el desarrollo.

- En los próximos meses, la Junta de Compensación de Valgrande tiene previsto presentar para su aprobación municipal —previa información y participación pública— los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar las obras, tanto de la urbanización interior como de las conexiones e infraestructuras necesarias para su desarrollo. Asimismo, se presentará y aprobará el Proyecto de Reparcelación, que establece la transformación de las fincas actuales en parcelas resultantes, donde se concretarán las edificaciones y espacios públicos que definió el Plan Parcial de Ordenación.
- Posteriormente, se licitarán y después adjudicarán las obras de urbanización de todo el ámbito. La previsión es que éstas puedan comenzar antes de verano de 2022.
- Una vez terminada la urbanización de todo el ámbito, se iniciará la construcción de los edificios de viviendas y del resto de equipamiento. El inicio de esta fase está previsto para antes de que finales 2023.

## **Promotores del proyecto**

---

Valgrande es un nuevo desarrollo urbano que se ejecuta en el Sector S-1 “Los Carriles” y supone la creación de un nuevo barrio dentro de Alcobendas. El desarrollo de este sector se lleva a cabo por el sistema de compensación, siendo la Junta de Compensación de Valgrande la encargada de su realización.

La Junta de Compensación del Sector S-1 del Plan General de Alcobendas se constituyó el 20 de mayo de 2021 en base al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mayoría de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector, con la finalidad de promover ellos mismos la transformación urbanística para convertir los terrenos actuales en el nuevo barrio residencial.

Su Consejo Rector lo componen diferentes propietarios y un representante municipal.

La Junta es una “Entidad Urbanística Colaboradora” del Ayuntamiento de Alcobendas y su cometido fundamental para realizar este desarrollo de un poco más de 2 millones de m<sup>2</sup>, es gestionar el reparto de los derechos y obligaciones entre los propietarios, cediendo al municipio los terrenos públicos en más del 60% del Sector, destinados a calles, zonas verdes, equipamientos y suelo para viviendas sociales, y a su vez ejecutar la totalidad de su urbanización interior y exterior.

Se constituye además una “Comisión encargada del seguimiento, vigilancia y control” de estas actuaciones que será la que resuelva las incidencias que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del Convenio entre sus propietarios y Ayuntamiento.

Valgrande se desarrolla por el equipo técnico y jurídico de Arnaiz con la colaboración de los técnicos municipales.

### **Junta de Compensación de Valgrande**

Calle / Méndez Álvaro nº 56 Madrid 28045

[info@valgrandealcobendas.es](mailto:info@valgrandealcobendas.es) | [www.valgrandealcobendas.es](http://www.valgrandealcobendas.es)

