

# GUÍA IBOSA

## Los Berrocales



[www.grupoibosa.com](http://www.grupoibosa.com)

# Índice

1. Ubicación
3. Junta de Compensación
4. Proyecto y Urbanización
5. Grupo Ibosa en Los Berrocales
  - 5.1 Proyecto Ibosa
  - 5.2 Requisitos para poder acceder a una vivienda protegida





# Ubicación

Los Berrocales es uno de los desarrollos urbanísticos de Madrid con mayor proyección, con una extensión aproximada de 8 millones de m<sup>2</sup>.

Tiene una ubicación estratégica al este de Madrid, muy próximo al Centro Comercial La Gavia, destacando la gran conectividad a las redes de transporte público dada su cercanía al metro y paradas de autobuses.

Las primeras fases en ejecutarse, Fase 1 y Fase 3, están colindantes con toda la estructura de dotaciones comerciales y educativas del Ensanche de Vallecas, estando incluso más cerca que algunas viviendas del propio Ensanche.

El proyecto Berrocales se enmarca como uno de los pilares de los Desarrollos del Sureste de Madrid, donde también se integrarán planes urbanísticos como el de Valdecarros, Los Ahijones y Los Cerros.



Delimita al sur por la A3, al este por la M-50, al oeste por la M-45 y por el norte la línea 9 de metro



# Junta de Compensación

La Junta de Compensación es una Entidad Urbanística Colaboradora, según se establece en el art. 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística., con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, a través de la cual los propietarios que representen, al menos, el 50% de la superficie total del Ámbito, asumen la ejecución de la urbanización y proceden a la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Los principales objetivos de la Junta de Compensación son los siguientes:

- Adjudicación de las Parcelas Resultantes entre sus miembros.
- Ejecución de las obras de urbanización.
- Cesión del 10% y de los viales y equipamientos, ya urbanizados, al Ayuntamiento.

## DATOS GENERALES LOS BERROCALES

**18.700.000 m<sup>3</sup>**  
Movimiento de tierras

**2.076.000 m<sup>2</sup>.**  
Zonas Verdes y Espacios Libres

**435 kms**  
de bordillos

**714.000 m<sup>2</sup>**  
de aceras

**2,3 kms**  
de carril bici

**140 Kms de red**  
de agua potable

**102 kms**  
de la red de tuberías de saneamiento

**90 kms**  
de tubos de canalización de electricidad

**4.900**  
puntos de luz

**7,6 Kms**  
de galerías subterráneas

**12.600**  
árboles de alineación

**13**  
puentes

**7,6 kms**  
de líneas de alta tensión de soterramiento.





# Urbanización y proyecto

En los Berrocales se apuesta por un modelo mixto que mezcla lo público y lo privado, por un modelo de ciudad sostenible, ecológico, con zonas verdes, amplias avenidas y zonas peatonales que mejoran la calidad del medioambiental.

Un nuevo desarrollo urbanístico que se adapta perfectamente a un estilo de vida tranquilo y que además se encuentra a un paso de Madrid central para los que no quieran perder el vínculo con la gran ciudad.

Es una estupenda oportunidad tanto para vivienda primera residencia como para los inversores que quieran invertir en viviendas destinadas al alquiler.



El Proyecto se realizará en 6 etapas, siendo la 1, 2, 3 y 6 de uso residencial y las etapas 4 y 5 de uso industrial.

Las primeras en desarrollarse serán la 1 y la 3, las más cercanas al C.C. La Gavia.

- 22.000 viviendas de las cuales el 50% serán viviendas de protección pública,
- 855,321 m<sup>2</sup> para equipamientos sociales tales como colegios, hospitales y polideportivos entre otros.
- Además, tendrá 147.996 m<sup>2</sup> de zonas verdes y zonas peatonales que contribuirán a mejorar la calidad medioambiental.
- 057 m<sup>2</sup> de parque industrial, 235.442 m<sup>2</sup> de oficinas, 219.969 m<sup>2</sup> de otros usos terciarios.

La etapa 1 contará con 4.505 viviendas de las cuales, 2.168 serán viviendas protegidas





# Grupo Ibosa en Los Berrocales

Grupo Ibosa desembarca en Los Berrocales tras conseguir ganar la subasta de las dos parcelas más codiciadas en el nuevo ámbito.

Residencial Albali S. Coop. Mad. es la propietaria de estas parcelas donde se desarrollarán un total de 323 viviendas protegidas.

Grupo Ibosa quiere ir más allá y para la gestión de todas las viviendas que, ha desarrollado tres grandes líneas de productos, abrimos un amplio y variado abanico de posibilidades para todo el que quiera adquirir una vivienda a precios muy competitivos o invertir en un nuevo desarrollo urbanístico con alta rentabilidad a medio y largo plazo.



Vivienda Protegida

**easy home**  
BY IBOSA

Vivienda inversión

**rent home**  
BY IBOSA

Vivienda libre

**life home**  
BY IBOSA

¿Te lo vas a perder?



# Residencial Albali

## 168 Viviendas de Protección Pública Básica

En Julio de 2022 la Cooperativa Residencial Albali S. Coop. Mad. gestionada por Grupo Ibosa, gana la subasta de la parcela 2,3,1, una de las más solicitadas en este nuevo ámbito, destinada a Vivienda Protegida.

Residencial Albali, se convierte en una opción para todo los jóvenes que quieran comprar una vivienda en Madrid.

Viviendas con un precio asequible basadas en la sostenibilidad y estupendas calidades en un desarrollo urbanístico nuevo con amplias avenidas y amplias zonas ajardinadas.

### Viviendas VPPB

- Edificabilidad residencial: 14.880 m2 y comercial 234.66 m2
- Viviendas de 2 y 3 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes
- Sostenibilidad e innovación





# Residencial Albali II

## 153 Viviendas Protegidas de Precio Limitado

La Cooperativa Residencial Albali S. Coop. Mad. desarrollará Residencial Albali, VPPB y Residencial Albali II, VPPL.

Las principales diferencias entre VPPB y VPPL fundamentalmente son 2:  
1.-Viviendas con más metros cuadrados ofreciendo viviendas de hasta 4 dormitorios.

2.-Una opción para todos los interesados que no cumplen el requisito económico para acceder a VPPB.

### Viviendas VPPL

- Edificabilidad residencial: 13.945 m<sup>2</sup> y comercial 234.66 m<sup>2</sup>
- Viviendas de 3 y 4 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes





# Residencial Sextans

## 74 Viviendas de Protección Pública Básica

74 viviendas de protección pública (VPPB), viviendas sostenibles a un precio muy asequible en un desarrollo urbanístico nuevo con amplias avenidas y zonas verdes.

La Cooperativa Sextans ya está constituida, está en fase de captación de socios y presentará una oferta para la compra de la parcela.

### Viviendas VPPB

- Edificabilidad residencial: 6.740,92 m<sup>2</sup> y comercial 106,30 m<sup>2</sup>
- Viviendas de 2 y 3 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes
- Viviendas basadas en la sostenibilidad.





# Residencial Sextans II

## 42 Viviendas Protegidas de Precio Limitado

Residencial Sextans II, viviendas asequibles donde la calidad y precio no están reñidos. Disfruta de el placer de estrenar vivienda en un nuevo desarrollo.

Todas las viviendas tienen terraza y para disfrutar de tu tiempo libre sin salir de casa, podrás disfrutar de unas estupendas zonas comunes.

### Viviendas VPPL

- Edificabilidad residencial: 4.448,47 m<sup>2</sup> y comercial 392,88 m<sup>2</sup>
- Viviendas de 3 y 4 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes
- Viviendas sostenibles y asequibles





# Residencial Serpens

## 168 Viviendas de Protección Pública Básica

Residencial Serpens, una nueva oportunidad de vivienda protegida en Los Berrocales. Viviendas destinadas a gente joven que quieren acceder a su primera vivienda.

Urbanización cerrada con estupendas zonas comunes donde disfrutar con tu familia y amigos.

### Viviendas VPPB

- Edificabilidad residencial: 14.880 m<sup>2</sup> y comercial 234,66 m<sup>2</sup>
- Viviendas de 2 y 3 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes
- Viviendas basadas en la sostenibilidad.





# Residencial Serpens II

## 115 Viviendas Protegidas de Precio Limitado

Residencial Serpens II, viviendas con un precio muy asequible basadas en la sostenibilidad y ahorro energético.

Un proyecto donde se ha tenido en cuenta el disfrute de los espacios exteriores con unas amplias zonas comunes y con viviendas con terrazas.

### Viviendas VPPL

- Edificabilidad residencial: 11.000 m<sup>2</sup> y comercial 1.434,66 m<sup>2</sup>
- Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios
- Garaje y trastero incluido en el precio
- Estudio de arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
- Zonas comunes: Piscina, Sala comunitaria, Zonas verdes
- Viviendas con alta calificación energética.







C/ Condes del Val 6. 28036 Madrid  
T. 91 41189 83  
[www.grupoibosa.com](http://www.grupoibosa.com)  
[www.tuviviendaenberrocales.com](http://www.tuviviendaenberrocales.com)