

MARCOS SÁNCHEZ FONCUEVA

Gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas

"Valdebebas,
un modelo de éxito del urbanismo español"



BSERVATORIO INMOBILIARIO: El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado definitivamente la reparcelación económica de Valdebebas. ¿Qué representa este hecho para el ámbito en general, para los promotores y para los compradores de vivienda?

Marcos Sánchez Foncueva: Con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Económica del ámbito se cumple el principal hito que marcó el Ayuntamiento para dar por terminada la actual situación de bloqueo de licencias de obra. Ello supondrá, la dinamización del sector residencial de Valdebebas y que comiencen los trabajos de ejecución de promociones en hasta 43 parcelas con ese uso, unas 4.300 viviendas.

El Proyecto de Reparcelación Económica ha sido el de mayores magnitudes desarrollado hasta la fecha en nuestro urbanismo y tengo que destacar que su aprobación en un tiempo récord no hubiera sido posible sin la acción coordinada de la Junta de Compensación de Valdebebas y los técnicos del Ayuntamiento de Madrid, que han trabajado con extraordinaria eficacia para acometer esa reparcelación en un tiempo récord de poco más de cuatro meses.

En este proceso hemos contado, además, con la colaboración permanente de los grupos políticos municipales sin excepción, con los que hemos mantenido reuniones periódicas de seguimiento. Podemos afirmar que con este Proyecto hemos alcanzado el ideal de cómo ha de producirse la colaboración público-privada en el desarrollo de nuestro sistema urbanístico.

Valdebebas es un desarrollo urbanístico de última generación, ¿qué aportan las juntas de compensación en esta evolución y concretamente Valdebebas?

Desde su planeamiento, el modelo de gestión de Valdebebas fue un elemento más de diferenciación respecto a otros desarrollos urbanísticos. Los casi 400 propietarios iniciales de los terrenos delegaron en un equipo multidisciplinar de profesionales que ha velado por los objetivos marcados en el proyecto. Desde las fases iniciales hasta el Proceso de Reparcelación. Además se ha propugnado la colaboración entre el conjunto de los propietarios y las administraciones públicas locales y regionales. Val-

debeas es el primer desarrollo urbanístico que aplica este modelo de gestión dirigido por un equipo creado para esa labor, independiente de los propietarios de los terrenos con un modelo financiero pionero que separa los riesgos financieros de los socios, de los riesgos operativos del propio proyecto y garantiza la financiación con activos adjudicados a la Junta de Compensación.

Entiendo que debe reivindicarse la participación de la iniciativa privada, de los propietarios, en el proceso urbanístico y en la generación de suelo apto para urbanizar. Con independencia de las evidentes disfunciones y de los múltiples y cada vez mayores problemas que está generando un sistema urbanístico caduco como el nuestro, la labor de las juntas de compensación no puede sustituirse, como el mejor vehículo para la creación de ciudad.

El peso de la creación de producto, de suelo urbanizable, debe seguir recayendo sobre aquellos que más interés tienen en la puesta en valor de sus suelos, lo cual no excluye una intervención de la administración en la vigilancia y control de todo el proceso, con unos mecanismos adecuados y unos órganos y cuerpos dedicados que permitan que el proceso urbanizador sea consecuencia del crecimiento natural y programado de la ciudad. No podemos seguir anclados en procesos que generan suelo apto para urbanizar pero que no reciben, a la misma velocidad en que se generan, los servicios que la ciudad y los ciudadanos demandan en un desarrollo equilibrado y sostenible.

Ustedes afirman que Valdebebas está concebido como ciudad sostenible ¿Cómo se concreta esta sostenibilidad? ¿En qué manera se benefician los habitantes de este ámbito?

Nuestro diseño demuestra que es posible crear un núcleo urbano con todo lo necesario que ofrece el centro de las ciudades para vivir, rodeado de zonas verdes y de esparcimiento, en las que se reúnen los habitantes convirtiéndolas en nuevos espacios para disfrutar y compartir. De los 10,6 millones de metros cuadrados que engloban Valdebebas, aproximadamente cinco millones están destinados a zonas ajardinadas. Tenemos 49 parques urbanos y zonas verdes que, actuando como pasillos verdes, conectan la ciudad con una zona forestal de más de 400 hectáreas, que se ha convertido en el segundo parque forestal urbano más grande en extensión de la Comunidad de Madrid. Adoptamos el compromiso, cuando iniciamos el diseño y urbanización del ámbito, de que ningún edificio distara en más de 150 metros de una zona verde y peatonal, desde la que acceder al gran parque Forestal. Ese compromiso se ha cumplido, dando prioridad a los espacios públicos con zonas verdes accesibles, amplias aceras y 27 kilómetros de carriles bici.

Además, tenemos una distribución inteligente de calles para un tráfico optimizado, reducción de carriles de circulación en zonas de descanso y de paseo. Todas las



Nuestro diseño demuestra que es posible crear un núcleo urbano con todo lo necesario que ofrece el centro de las ciudades para vivir, rodeado de zonas verdes y de esparcimiento

calles de Valdebebas cuentan con un pavimento especial que absorbe el ruido y reduce el impacto acústico producido por los vehículos.

A todo ello hay que añadir innovadores recursos paisajísticos y máxima dedicación al arbolado urbano con un cuidado proceso de selección, ubicación y mantenimiento para mejorar la calidad ambiental y consolidar un paisaje urbano de calidad.

Los aproximadamente 18.000 habitantes que ya viven en Valdebebas ven como en el ámbito convergen todos los aspectos que determinan que un desarrollo pueda calificarse de sostenible, además de disponer también de todas las capacidades para que las administraciones implanten cualesquiera innovaciones que contribuyan a seguir haciendo de la ciudad de Madrid una smart city, siempre a la altura de las mejores.

Así, Valdebebas ha perseguido desde su inicio satisfacer la necesidad de búsqueda del progreso económico, creando ciudad sin que por ello se perjudique la calidad de vida ni el medioambiente. Además, desde el inicio asumimos el compromiso moral que tiene que ver con las generaciones futuras y que es, en suma, lo que define y caracteriza al concepto de sostenibilidad. En definitiva, Valdebebas es un modelo de crecimiento que afecta de manera positiva al sistema económico, social y ecológico.

¿Cómo están pensados en Valdebebas los diferentes usos del suelo: zonas verdes, dotacional, residencial, comercial, terciario...?

Sin duda la singularidad de Valdebebas reside en la combinación de usos. En 10,6 millones de metros cuadrados hemos sido capaces de combinar el uso residencial, oficinas, amplias zonas verdes, hoteles, centros de ocio y equipamientos públicos. Es un modelo único, diferenciador de otros desarrollos urbanísticos recientes, que ha hecho que seamos reconocidos como un proyecto de referencia en el urbanismo internacional. Constantemente recibimos la visita de alumnos de universidades y expertos en urbanismo nacionales e internacionales interesados por conocer mejor un

modelo pensado para el ciudadano. Un modelo que hace posible, como resultado de los usos mixtos implantados en su creación, trabajar, disfrutar y aprovechar la ciudad, vivir y convivir en espacios integrados en los que pueden desarrollarse de manera natural todos los aspectos que integran la vida cotidiana sin necesidad de aislar unos de otros ni de desplazarse largas distancias para conseguirlo.

Hablando de uso terciario, ¿Qué ofrece Valdebebas Fintech District a las empresas que decidan instalarse aquí?, ¿cuáles son sus elementos diferenciadores?

Sin duda uno de nuestros proyectos más premiados es Valdebebas Fintech District, nuestra zona de terciario donde ya han empezado a instalarse los primeros proyectos. El pasado mes de noviembre se cerró el acuerdo para que la cadena hotelera francesa B&B se instale en nuestro distrito financiero y hay otros muchos proyectos hoteleros y de oficinas interesados en la zona.

Valdebebas Fintech District está pensado para ser ocupado por oficinas de vanguardia de última generación en la mejor zona de Madrid y con las mejores conexiones. Las sinergias con la expansión de los recintos feriales de IFEMA, la ejecución del Puente de Conexión con la T4 y el desarrollo del centro comercial previsto en el extremo noreste del ámbito, hará que todo converja para que Valdebebas culmine su objetivo de ciudad



Valdebebas Fintech District está pensado para ser ocupado por oficinas de vanguardia de última generación en la mejor zona de Madrid y con las mejores conexiones

global, inteligente, integrada, en la que la coexistencia ordenada de todos los usos previstos nos conviertan en la ciudad moderna y viva que los propietarios del suelo que iniciaron este largo camino hace 20 años soñaron cuando inventaron su lema: "Una nueva forma de hacer ciudad".

La ejecución de la urbanización, en ese sentido, se ha pensado y desarrollado para que cualquier proyecto empresarial pueda implantarse con esas ventajas. Valdebebas es la zona value-add más avanzada de la ciudad de Madrid. En ese sentido, nuestro mercado de suelo terciario presenta las mejores oportunidades de inversión inmobiliaria en Europa. Pueden implantarse en nuestro suelo edificios singulares de oficinas u hoteles con todas las

calidades para recibir las más altas calificaciones en las certificaciones arquitectónicas, ambientales y energéticas más importantes del mundo (Leed, Breeam, Verde, Passivhaus, Aenor).

Por último, ¿En qué fase de desarrollo e implantación se encuentran las infraestructuras de Valdebebas?

La principal Infraestructura en ejecución es el Puente de Conexión con la T4 del Aeropuerto, cuya finalización está prevista para el último semestre del próximo año. Desde Valdebebas estamos particularmente orgullosos de esta conexión, por su importancia como conector del barrio y de la ciudad de Madrid con uno de los aeropuertos internacionales más importantes del mundo y porque supone un hito en la arquitectura y la ingeniería de Madrid. En ese sentido, las infraestructuras de transporte existente permitirán que el futuro desarrollo que IFEMA ha proyectado y que procederá a acometer en los tres próximos años en los terrenos de expansión previstos, conecten el recinto ferial en tres minutos con la Estación de Chamartín, o en 15 minutos con la Estación de Atocha, a través de la Estación de Cercanías. Tenemos un proyecto pensado y diseñado para hacer ciudad, que apuesta por una movilidad inteligente, en un espacio único. Por eso nos sentimos orgullosos de este planeamiento concebido desde la calidad, la sostenibilidad y el compromiso con nuestro modelo de hacer ciudad. [●]