

Ricardo Aroca Hernández-Ros    Doctor Arquitecto    [www.arocaarquitectos.com](http://www.arocaarquitectos.com)  
C/ Rafael Calvo nº9, 28010 Madrid    [estudio@arocaarquitectos.com](mailto:estudio@arocaarquitectos.com)  
914482505

Título **Una retirada a tiempo**  
Autor Ricardo Aroca  
Cajón de recortes  
Medio Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.  
Mayo de 2011  
Fecha Abril 2006

La recalificación de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid perpetrada al alimón por el anterior Alcalde y el anterior Presidente de la Comunidad y anunciada desde un sofá en el que D. Florentino Pérez completaba el trío, albergará en sus sótanos cinco mil vehículos (una fila de veinticinco kilómetros de coches parados y de cien, como poco, en marcha) que animará, aún más, el tráfico de la zona.

“La, siempre aplazada, Operación Chamartín” donde hubieran debido ir las torres de oficinas servidas por la red de transporte público, sigue mientras tanto en el limbo, aunque si sigue duplicando su volumen de edificación cada cinco años, como hasta ahora, cuanto más tarde más crecen sus posibilidades de añadirse a la lista de horrores (en los países civilizados el suelo liberado por las infraestructuras se destina a equipamientos actuales o futuros y no a añadir viviendas en un vano intento de pagar las nuevas infraestructuras mediante la recalificación de suelo que lleva camino de convertirse en el primer vicio nacional).

### Una retirada a tiempo | abril, 2006 - ABC

Si alguien nos comprara España por lo que pedimos, tendríamos para adquirir Estados Unidos por lo que piden; alguien hizo ese cálculo para Japón, poco antes de la crisis inmobiliaria de la que aún no ha salido y en este momento la cosa podría muy bien ser cierta para España.

No es un problema de leyes, sino de fe colectiva en el creciente valor de la propiedad inmobiliaria que desde hace años se ha demostrado como una inversión rentable, no por su rendimiento, sino por su revalorización, a caballo de los tipos bajos de interés, los crecientes plazos de las hipotecas, las ventajas fiscales para la compra de pisos y sobre todo la fe; basta la fe de muchos en que algo va a subir de precio para que suba, sobre todo si se trata de un bien limitado como el suelo.

Ante la escalada del precio del suelo, cabe pensar que si se facilita su recalificación habrá mucho y bajarán los precios, lo que parece obvio, pero no lo es tanto. A esta óptica corresponde la extraordinariamente liberalizadora ley del suelo de la Comunidad de Madrid aprobada no hace aún cinco años que no ha tenido el efecto pretendido, sino que por el contrario ha coincidido con las mejores alzas del precio del suelo de la historia reciente.

Si la realidad no coincide con la teoría caben dos caminos: a) fijarse un poco más y documentarse, que hay mucho escrito b) aumentar la dosis de medicina aunque el enfermo, que no está ya para muchos trotes, reviente; en esa última

onda un nuevo proyecto de ley del suelo de la Comunidad de Madrid, anda en trámites, (últimamente más bien en el limbo) con pocos apoyos y numerosos rechazos (entre ellos el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid que pude consultarse en [www.coam.org](http://www.coam.org)).

Lo que la Comunidad de Madrid precisa en este momento no es una nueva ley del suelo, sino un plan territorial que asegure un desarrollo armónico de la región, (y que debería en buena lógica desbordar el territorio de la Comunidad) y como el resto del país un sistema de financiación de los Ayuntamientos que no los obligue a tirar del carro de las recalificaciones para cuadrar sus cuentas vía licencias de obra y “convenios urbanísticos”.

Por si hubiera pocos argumentos para no continuar con la tramitación, está en marcha un Proyecto de Ley del Suelo estatal, de rango superior; todos (o casi todos) respiraríamos mejor si con el argumento de que conviene esperar a ver qué pasa con la ley estatal se produce una retirada formal y definitiva del Proyecto de Ley del Suelo de la Comunidad; sería una excelente muestra del sentido común de la Presidenta.

### Doña Esperanza pone un Foster en nuestra vida | abril, 2006

Cuando una Administración quiere hacer un edificio sólo tiene un camino: convocar un concurso. Si además quiere un edificio excelente, convoca un concurso de ideas, aunque en general las Administraciones suelen optar por mesas de contratación en las que prima la baja de honorarios que están dispuestos a hacer los ofertantes (como si uno eligiera para que le operara el cirujano más barato). La cosa aún puede caer más bajo: en los concursos de proyecto y obra (procedimiento habitual de contratación en la Comunidad de Madrid, pese a las promesas hechas por Doña Esperanza Aguirre, cuando era candidata, de acabar con esta práctica), el arquitecto ni siquiera lo elige una mesa de contratación sino la propia empresa constructora a la que teóricamente debe controlar.

Excepcionalmente en el caso del Campus de la Justicia, la Comunidad personificada en el Vicepresidente Don Alfredo Prada empezó haciendo las cosas de forma excelente, con un Concurso Internacional de Ideas para la ordenación al que concurrieron casi 200 estudios de arquitectura, (entre los que no estaba el de Foster, pese a que se hicieron llegar las bases a todos los grandes estudios internacionales) y cabía esperar que siguieran por el mismo camino, pero no va a ser así.