

## EL CRECIMIENTO DE LA CAPITAL ARAGONESA

Miguel Ángel Gracia

## A fondo

El diagnóstico que comparten los expertos inmobiliarios dicta que se necesita mucho más suelo urbanizado disponible para que el precio la vivienda no siga creciendo.

## Es la hora de Arcosur



Vista aérea reciente del emergente barrio zaragozano de Arcosur.

Son muchas las noticias que se vienen produciendo en las últimas semanas alrededor de Arcosur. Sin ir más lejos, el pasado jueves, durante la segunda sesión del debate sobre el estado de la comunidad, el presidente de la DGA, Jorge Azcón, anunciaba la futura adquisición de parcelas por parte del Gobierno de Aragón, en el barrio de Arcosur para el impulso de su programa de construcción de viviendas.

Es evidente que, en toda España, la vivienda se ha convertido en una preocupación de máxima urgencia. El diagnóstico que comparten todos los expertos parece claro: se necesita mucho más suelo urbanizado disponible para evitar que los precios de la vivienda sigan creciendo. Para ello, se hace imperiosa la necesidad de que las tramitaciones administrativas se agilicen.

Si el diagnóstico es tan evidente, y todos los expertos inmobiliarios coincidimos en ello, podríamos preguntarnos ¿por qué no se resuelve el problema?

Es importante destacar para buscar la respuesta, que desarrollar un suelo en España desde que se inicia la tramitación hasta que finalmente se construyen las viviendas, dura actualmente, en el mejor de los casos, 10 años. Muchas de las iniciativas de desarrollo de suelo de promotores inmobiliarios o de la administración que se están llevando a cabo ahora mismo



JUAN ANDRÉS SÁEZ NAVARRO

Presidente de la Junta de Compensación de Arcosur

en España no darán frutos hasta dentro de un par de legislaturas. Y es en este complejo panorama donde surge, como un raro avis, el barrio de Arcosur.

Tres condicionantes especiales que confluyen aquí, se convierten en las tres razones por las que Arcosur debe ser la solución al problema de la vivienda en Zaragoza: tamaño, inmediatez y avance de las obras.

En primer lugar, destaca su gran tamaño. Arcosur podría llegar a albergar 22.815 viviendas, lo que aproximadamente corresponde a una población de 70.000 personas (para hacernos una idea, sería aproximadamente vez y media la población de Huesca, Cuenca o Segovia). Es por tanto, uno de los mayores desarrollos urbanísticos de España, sólo comparable con alguno en Madrid y sin comparación alguna en cuanto a tamaño con cualquiera de las ciudades españolas de las dimensiones de Zaragoza. Un cálculo interesante y bastante gráfico es el siguiente: en 2024 se construyeron en la capital

aragonesa menos de 2.000 viviendas. Si al total de las viviendas que puede acoger Arcosur, descontamos las 3.084 ya edificadas y las 1.100 que están ahora en construcción, hablamos aún de tener disponible suelo para algo más de 18.000 viviendas, es decir, las necesidades de suelo de Zaragoza para prácticamente la próxima década.

En segundo lugar, es realmente diferencial el avanzado estado de la tramitación urbanística de este barrio, que se encuentra completada a falta únicamente de ejecutar parcialmente las obras de urbanización. En estos momentos Arcosur está acabando de licitar las obras de urbanización de la llamada separata 2 Sur, fase en la que se incluyen 2.018 viviendas, de las cuales 1.280 serán vivienda protegida. Esto quiere decir que en cuanto se empiecen las obras, en un par de meses, los promotores estarán en disposición de obtener de forma inmediata sus respectivas licencias para comenzar a edificar todas estas viviendas, que como hemos se-

ñalado anteriormente, viene a representar las necesidades de suelo de la ciudad para un año.

Por último, la tercera razón que convierte a Arcosur en la solución a los problemas de vivienda en Zaragoza, es el alto grado de avance actual de sus obras. Cuando los promotores inmobiliarios se plantean empezar a desarrollar un sector desde cero, los costes previos de urbanización a los que tienen que hacer frente, son tan elevados, que al sumarlos al resto de costes (proyecto, licencias, tributos, construcción, etc) superan el coste estipulado para poder desarrollar proyectos de vivienda protegida. De ahí el problema de ausencia de desarrollos de este tipo en la mayor parte de España. En el caso de Arcosur, se ha realizado ya una altísima inversión, lo que permite poner en el mercado solares a un coste no tan desmesurado que facilita a las diferentes promotoras o administraciones desarrollar sus proyectos de edificación.

Actualmente la vivienda en Zaragoza es más económica que en cualquiera de las ciudades con las que compite. Es, por supuesto, más barata que en Madrid o Barcelona, pero también lo es frente a ciudades como Valencia, Pamplona, Sevilla, Bilbao, San Sebastián o Málaga. Esto es así, porque la disponibilidad de suelo que existe en esta ciudad ayuda a que el precio de la vivienda no suba excesivamente. Y

ello hace que Zaragoza sea una ciudad atractiva para las empresas que buscan lugares para implantarse

A mi juicio, el hecho de que en Arcosur hayan existido solares disponibles es, sin duda, una de las causas fundamentales de que el precio de la vivienda en Zaragoza no se haya disparado como en otras ciudades españolas. Para que esta dinámica no cambie, es necesario seguir poniendo suelo en el mercado, y con este objetivo claro, seguimos trabajando y planteando nuevos retos.

Arcosur presentó este verano ante el Ayuntamiento de Zaragoza la denominada separata 2 restoSur, con capacidad para 812 viviendas, que según lo previsto licitemos a mediados del año que viene, por lo que sería una medida que permitiría desarrollar proyectos para 2026. Con esta actuación, Arcosur remata la ejecución de la fase 2. La denominada fase 3, que sería la que permitiría completar el barrio, quedaría relegada sin poderse ejecutar por falta de las autorizaciones correspondientes.

Ante esta situación, contraria a la dinámica actual de la actividad, la Junta de Compensación de Arcosur está negociando con las administraciones. El objetivo es impulsar no sólo la posibilidad de urbanizar la fase 3, sino otras medidas, como la tipología de viviendas, la agilidad en la gestión administrativa, la reducción de los costes y la colaboración público-privada, todas ellas claves para hacer un producto lo más atractivo, económico y rápido posible

Pero desde Arcosur tenemos que ser conscientes del pasado, la crisis de 2008, dejó un barrio con algunos edificios residenciales inconexos y esparcidos en medio de una urbanización inacabada, lo que ha supuesto muchísimas dificultades para sus habitantes y para la administración a la hora de poder darles los servicios adecuados. Es por ello, que el crecimiento de Arcosur tiene que apoyarse en cierta lógica urbanística, no podemos cometer el error de que se produzca una urbanización descontrolada y desordenada, sino que tenemos que seguir generando ciudad.

El reto es cubrir las necesidades de solares que permita dar respuesta a la demanda de suelo urbanizado para construir viviendas en la ciudad de Zaragoza, sin equivocarnos en volver a generar islas urbanas o asumir inversiones de forma desacompañada por falta de reflexión y planificación. Se trata de un reto muy importante que motiva a todo el equipo que impulsa Arcosur.

¡Es la hora de Arcosur! ■