

DESARROLLOS URBANÍSTICOS

Aragón tiene suelo disponible para construir más de 181.000 viviendas

Las tres provincias, Zaragoza, Huesca y Teruel, cuentan con terreno urbanizable más que suficiente para atender a sus necesidades según un informe de Atlas

ALBERTO ARILLA
Zaragoza



Imagen del barrio zaragozano de Arcosur, con una de las mayores bolsas de suelo sectorizadas del país.

España sufre un déficit estructural de vivienda que es extensible a todas y cada una de sus comunidades autónomas. Ninguna tiene, en estos momentos, una simetría entre la oferta y la enorme demanda que asfixia a todas las capas de la sociedad, especialmente a los más jóvenes. En ese sentido, sumando vivienda libre y protegida (VPO), en 2024 se construyeron más de 100.000 pisos, una cifra que no se alcanzaba desde 2012, aunque difícilmente repetible con las tendencias actuales. Así lo desgrana un informe de Atlas, una consultora tecnológica madrileña que aplica el *big data* y la IA al sector inmobiliario para hacer sus análisis.

Fruto del último de ellos, Atlas concluye que España tiene bolsas de suelo residencial, calificadas así en los correspondientes planeamientos urbanos, para edificar unos siete millones de pisos, un volumen que será «suficiente» para absorber la demanda estimada hasta 2037, que incluye tanto el déficit acumulado hasta la fecha, unos 640.000 hogares que serían necesarios para solventar el problema actual, como la previsión que estima que serían necesarios otros 3,2 millones de viviendas extra en la próxima década. En Aragón, la capacidad asciende a más de 181.000 pisos potenciales.

Con todo, se trata de una serie de datos que van acompañados de varios matices. En primer lugar, porque no se trata de suelos donde se pueda llegar y construir de forma inmediata. De hecho, en la comunidad aragonesa, tan solo el 1% de esos suelos están en estado finalista o ya edificándose, mientras que en torno al 30% están actualmente en proceso de urbanización. Por contra, hay casi un 70% de parcelas calificadas como residenciales en Aragón que no están ni siquiera urbanizadas. Es decir, que no cuentan con calles, aceras, alumbrado o agua para poder construir sobre ellas los bloques residenciales que podrían llegar a albergar.

En suma, el territorio aragonés cuenta con 65,1 millones de metros cuadrados destinados a tal fin (en España se contabilizan cerca de 2.400 millones de metros cuadra-

dos). Por provincias, ninguna de las tres aragonesas se encuentra entre las que más potencial tiene en el país, aunque todas ellas cuentan con espacio suficiente y planeado urbanísticamente para atender a sus necesidades presentes y futuras (solo Madrid, Barcelona y Baleares no pueden decir lo mismo). Zaragoza, que ocupa el puesto 26 de las 50 provincias españolas en número de viviendas potenciales, tiene disponible una bolsa de 42,3 kilómetros cuadrados y una capacidad de 118.000 nuevos hogares.

En esta provincia destaca, especialmente, la enorme bolsa disponible en el barrio zaragozano de Arcosur, donde hay proyectadas casi 23.000 viviendas (un 55% protegidas). Del impulso de esta zona depende en buena medida que tanto la capital como Aragón puedan satisfacer las necesidades del mercado de aquí a una década. Tanto es así que,

en el último protocolo firmado por el Gobierno de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza, Ibercaja (el banco es uno de los grandes tenedores de Arcosur) y la junta de compensación, se estableció el objetivo de concluir la urbanización del barrio en 2031 y llegar a los 70.000 habitantes en 2035.

Una situación excepcional, en relación a otras capitales de provincia, que han hecho que incluso Atlas destaque al barrio zaragozano en su informe como el mejor ejemplo de un suelo urbanizable que ya está sectorizado. En dicho estudio, se han analizado tres fases para el desarrollo de las parcelas parcelas (no urbanizadas, en proceso de urbanización y en edificación) y dos clases de suelos: urbanizable sectorizado, donde resaltan el caso de Arcosur, y urbano no consolidado, donde destacan el barrio de Campamento, en Madrid, que el Gobierno central pretende reimpulsar con la entrega de las llaves de las primeras viviendas a finales de 2027. O, al menos,

esa es la previsión anunciada.

De vuelta a la distribución del suelo residencial en las provincias aragonesas, Huesca cuenta con 16,9 kilómetros cuadrados y una capacidad para 48.000 nuevos pisos, mientras que Teruel es el territorio con menor disponibilidad: 5,9 kilómetros cuadrados y 15.000 potenciales hogares. El principal debe que tienen estos procesos es su tardanza a la hora de desarrollarse por múltiples circunstancias (burocráticas, de ubicación, etc.). En Zaragoza, el proceso de maduración de un desarrollo urbanístico va de los 15 a los 32 años; en Huesca, de 15 a 24; y en Teruel, de 18 a 32.

Por otro lado, existen una serie de condicionantes que hacen que los suelos residenciales, más allá de la tediosa tramitación, tengan mayor o menor dificultad para su desarrollo. El primero de ellos, el acceso a la red eléctrica. En España, Atlas estima que tan solo el 13% de las parcelas que podrían acoger esos siete millones de viviendas potenciales tienen un acceso óptimo a la luz. En

Tan solo el 1% de los suelos disponibles en la comunidad están en estado finalista o en edificación

Teruel es la provincia española con menos parcelas libres, aunque cubrirían todas sus necesidades

Aragón, la situación es «buena» y en las tres provincias más de la mitad de los solares tienen una forma de conexión «rápida» o «factible», los dos valores positivos que mide el informe. En Zaragoza, el 36% de los suelos residenciales tienen un acceso rápido y un 29% factible; en Huesca, solo hay un 11% con acceso rápido, pero el 45% son factibles; y en Teruel hay un 25% «rápidos» y un 47% «factibles».

Con esos mismos valores se analiza el acceso al transporte (red vial, movilidad pública...). En el país, solo uno de cada cinco suelos tienen una valoración positiva, cifras en las que se manejan también las tres provincias aragonesas. En Zaragoza, solo un 6% de los suelos, de transformarse en viviendas, tendrían un acceso rápido al transporte (un 21% factible, un 53% deficiente y un 20% débil o muy débil). En Huesca, serían solo el 9% (17% factible) y en Teruel, las parcelas con acceso rápido o factible solo superan el 16% del total. ■

Las cifras

