

Urbanismo | El parón inmobiliario ha propiciado que grandes espacios urbanos hayan quedado a la espera de tiempos mejores. Aceralia, Filtros Mann, el barrio del AVE o la avenida de Cataluña son algunos de ellos

Vacíos urbanos atrapados por la crisis

En el camino de los Molinos, en el Picarral, aún hay quien busca hierros entre los restos de lo que un día fue la factoría de Aceralia. La maleza crece abruptamente entre el hormigón y los vecinos evitan pasar por allí, como si esa vasta extensión de terreno fuera ajena al propio barrio. En total, 15 hectáreas de suelo sobre las que en su día se prometieron 2.300 viviendas, equipamientos y zonas verdes. Hoy no es más que un inmenso vacío urbano y de incierto futuro.

Pero la gran parcela que ocupaba Aceralia y otras empresas del barrio, cuyo plan urbanístico fue además anulado por los tribunales, no es la única atrapada por la crisis. El Ayuntamiento está tratando de redefinir el plan del Picarral, adaptando su dibujo urbano a los nuevos tiempos, pero con el convencimiento de que a estos grandes huecos urbanos les queda mucho para tener vida de nuevo. «El problema es financiero, no urbanístico», dicen fuentes de Urbanismo, que asumen que a las administraciones públicas les queda como único recurso la presión a los propietarios, en su mayoría entidades financieras.

Además de Aceralia, hay muchos más ejemplos de este tipo de suelos en la ciudad, que van más allá del perenne problema de los solares sin uso que ya existía en tiempos del boom inmobiliario o de las zonas de expansión en suelos urbanizables a las que ahora les toca esperar. La avenida de Cataluña es un ejemplo claro: en una de las esquinas de la confluencia de la citada vía con el Tercer Cinturón hay un inmenso solar con capacidad para 510 viviendas; en el cruce de la calle del 23 de abril con la avenida de Cataluña emerge otra gran parcela para 313 pisos; o el plan de 1.480 pisos junto al río Gállego y la calle de Río Ara.

En la misma situación está el solar de 55.000 metros que en su día ocupó la factoría de Filtros Mann en la calle de Santa Fe, con 760 viviendas. Es un caso similar al de Aceralia, dado que se inscribe en la estrategia municipal de facilitar traslados de industrias mediante recalificaciones de suelo. Filtros Mann opera sin problemas en Plaza, pero sus antiguos terrenos están abandonados tras venderse en 2003 a una promotora por 48 millones de euros.

El presidente de la Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza (FABZ), Félix Moreno, dice que buena parte de esos suelos ya estaban parados antes de que estallara la burbuja inmobiliaria.

«Se prefirió que zonas más periféricas como Arcosur, Valdespatera o Parque Venecia se desarrollaran antes, porque generaban mayores plusvalías», dice.

El líder vecinal pide que no se vuelva a caer en ese error y reclama que se coloque la ciudad compacta como prioridad. «En el Plan General había capacidad para 30.000 viviendas, sin necesidad de recalificar. Hay que ir por ahí, desarrollar los suelos de la ciudad y plantear políticas de revitalización. Es una cuestión de rentabilidad económica, dado que la urbanización es más barata, no hay que invertir tanto en transporte o en servicios», dice.

Suelos públicos

Hay más zonas pendientes: las 1.126 viviendas del entorno del Príncipe Felipe, y varias parcelas en el barrio de Valdefierro. Pero el problema de los grandes vacíos urbanos no afecta solo a los suelos privados. Muchos terrenos públicos que concitaron grandes expectativas urbanísticas han quedado varados por la crisis. Es el caso los terrenos del barrio del AVE, en el Portillo y Delicias, con más de 3.600 pisos que siguen sin opciones viables de venta. Antiguas parcelas industriales que quedaron en manos del Ayuntamiento, como los de Alumalsa en San José, con un centenar de viviendas libres, o infraestructuras en desuso, como la de los depósitos de Pignatelli, con planes de recalificación por parte del gobierno. Los suelos del Buen Pastor, en este caso propiedad de la DGA, también está la espera.

Ignacio Gracia, presidente de la demarcación de Zaragoza del Colegio de Arquitectos, defiende que el problema hay que verlo como una oportunidad. «Se trata de operaciones ligadas a épocas de mucho desarrollo», señala Gracia, que pese a todo dijo que no hay «ningún caso acuciante» en cuanto a necesidad de impulso. «Pero quizá ahora sería bueno pensarlos otra vez. En el caso de Aceralia, la paralización del plan ha permitido una segunda reflexión para mejorar sus perfiles», afirma.

Gracia opina que el Ayuntamiento «no debe malvender su patrimonio» y que ahora sería positivo «reflexionar sobre el planeamiento, que es un proceso lento». «Cuando hay una presión inmobiliaria fuerte, se fuerzan las cosas. Ahora no hay que sentirse agobiados, sin tensión inmobiliaria puede haber iniciativas más innovadoras», sostiene.

M. LÓPEZ



SANTI MACÍAS

Aceralia. El plan, de 2.344 viviendas, fue paralizado por los tribunales. El Ayuntamiento estudia un nuevo proyecto con menos edificabilidad.



ARÁNZAZU NAVARRO

Portillo. Están previstos 220 pisos y equipamientos. Todavía tiene pendiente la reparcelación. Solo está en marcha el Caixaforum.



OLIVER DUCH

Depósitos de Pignatelli. La vieja infraestructura lleva años en desuso. El Ayuntamiento planea recalificar el solar y hacer unifamiliares.



ARÁNZAZU NAVARRO

Filtros Mann. Con capacidad para 760 pisos, el solar se vendió en 2003 por 48 millones, pero sigue sin desarrollarse.



ARÁNZAZU NAVARRO

Alumalsa. El Ayuntamiento tiene suelo para un centenar de viviendas, pero la situación del mercado impide de momento su venta.

OTROS SUELOS

Príncipe Felipe. Su tramitación ha sido muy lenta y sigue sin completarse. Hay 1.126 viviendas.

Barrio del AVE. Los terrenos están urbanizados, pero apenas se ha vendido suelo. Hay capacidad para 3.396 viviendas.

Avenida de Cataluña. Hay planes diversos, todos parados. El más importante es el de 1.480 pisos junto a la calle de Río Ara.

Valdefierro. Hay un plan de unos 500 pisos junto a la calle de Biel. También está pendiente otro suelo junto al antiguo campin que tiene capacidad para 640 pisos. O los terrenos del Buen Pastor, con otros 300.

LOS GRUPOS

UN PROBLEMA Y DISTINTOS ENFOQUES

Los grupos políticos enfocaron el problema de las grandes bolsas de suelo urbano que han quedado varadas por la crisis desde distintas ópticas. Mientras el PP defiende un proceso de negociación para adaptar el Plan General a la situación de crisis inmobiliaria, CHA niega que haya urgencia en desarrollar nuevas operaciones e IU hace hincapié en los pequeños vacíos de los barrios, más que en estas bolsas residenciales.

Aun siendo consciente de las dificultades del Ayuntamiento para impulsar estos suelos, el concejal del PP Pedro Navarro dice que «lo que no se puede hacer es la política del concejal de Urbanismo, Carlos Pérez Anadón, que es no hacer nada». «Para vender no estamos, pero Zaragoza se debe preparar para cuando se mueva la actividad», añade, además de subrayar el problema de los pequeños solares.

Juan Martín, de CHA, destaca que en los suelos pendientes hay casos distintos, por lo que las soluciones deben ser individuales. Pero cree que en la mayor parte de los casos no hay necesidades urgentes que fuercen al Ayuntamiento a actuar de inmediato, en plena crisis. José Manuel Alonso, de IU, afirma «se pueden hacer pocas cosas» desde la administración cuando no hay financiación bancaria. Defiende que es el momento de actuar en los pequeños solares, ante una ciudad «descosida», pero pide que se salve el interés público, «sin entrar en operaciones ruinosas». **M. L. R.**