

PLAN ESTRATÉGICO DE ZARAGOZA Y SU ENTORNO 2010

EL MODELO TERRITORIAL

El PGOU de Zaragoza en relación con el Plan Estratégico

El modelo territorial de la ciudad de Zaragoza es el adoptado en su Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001. Su aprobación inicial se produjo el 27 de mayo de 1999, año siguiente al de la aprobación, por unanimidad, en la Asamblea General de Ebrópolis del Plan Estratégico de Zaragoza y su Área de Influencia.

Este último documento elaborado con el horizonte del 2010, en orden a la consecución de una ciudad más humana, innovadora, integradora y equilibrada, con un potente desarrollo empresarial generador de empleo y compatible con el medio ambiente, se tiene en cuenta en el PGOU, lo mismo que las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón y las Directrices Parciales Metropolitanas.

El PGOU de Zaragoza se desarrolla con arreglo a la mayor parte de las reflexiones plasmadas en el PE, aprovechando sus puntos fuertes y tratando de impulsar acciones de cara a eliminar, o mitigar en la medida de lo posible, sus debilidades.

En el año 2006 se elabora un nuevo documento de actualización del PE en el que se plasman las actuaciones ya ejecutadas y las que se encuentran en marcha como resultado del desarrollo del planeamiento. En él se pone de manifiesto la importancia de los trabajos emprendidos de cara a la celebración en nuestra ciudad de la Expo 2008.

El PGOU es un instrumento mediante el que se vincula un conjunto de operaciones sobre el territorio a un proyecto de ciudad asumido por la Corporación. Tiene que establecer el estatuto de derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, mediante una normativa, pero esta regulación no constituye un fin en sí misma, sino que está al servicio del proyecto urbano.

Los planes generales desde la ley del Suelo de 1956 teóricamente son instrumentos de ordenación integral del territorio municipal, pero la realidad ha sido otra desde entonces, porque legislaciones sectoriales posteriores han dificultado mantener este concepto al imponerse sobre sus determinaciones (Planes de Desarrollo Industrial, leyes de agricultura, de vivienda, de infraestructuras territoriales o de protección de la naturaleza, proyectos supramunicipales, etc.).

En cualquier caso el PGOU establece el modelo para todo el ámbito territorial del municipio y en el proceso de elaboración del mismo se trata de coordinar, mediante consultas con las Administraciones que más pueden influir en la configuración territorial, la adecuación de las previsiones al modelo que quiere adoptar la Corporación, sin perjuicio también de los informes que han de emitir durante la tramitación del expediente las Administraciones competentes.

El modelo territorial, como es obvio, debe tener en cuenta el medio natural que lo soporta y la ciudad existente, para determinar la estructura de ocupación urbana manteniendo el equilibrio ecológico del mismo y aportando calidad específica al propio desarrollo para que este sea sostenible, entendiendo como tal la definición del mismo transcrita en el Plan Estratégico como “... *aquel que responde a las necesidades del presente, sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones a responder a las suyas.*”

Tras analizar los modelos teóricos de ocupación-densidad-centralidad, los sistemas naturales en la estructura del territorio de Zaragoza, el modelo territorial en los planes generales anteriores de la ciudad, el modelo territorial en el proyecto de Directrices Metropolitanas y extraídas las conclusiones pertinentes, el capítulo 1 de la Memoria Expositiva del PGOU concluye lo siguiente:

Por todos estos motivos, el plan asume como modelo tendencial al que orientar las actuaciones sobre el actual modelo territorial una combinación de modelos simples basada en el actual modelo concentrado como punto de partida, manteniendo sus ventajas de modo de vida, transporte colectivo, complejidad, vida de relación, entre otras, y hacerlo evolucionar con arreglo a las siguientes líneas:

a) Completarlo mediante la ejecución de los cinturones de ronda, ligados a nuevos desarrollos, residenciales y productivos, a operaciones de recualificación de los bordes de la ciudad actual y a nuevos elementos de centralidad situados en la periferia, así como las áreas especializadas de actividad incluidas en los objetivos del Plan.

b) Orientarlo hacia una forma descentralizada, mediante las nuevas áreas productivas, las centralidades secundarias a que se ha hecho referencia, con apoyo en los barrios rurales, y mediante la conexión de subcentros y barrios con infraestructuras y transporte.

c) Conseguir la mayor integración con la naturaleza, utilizando el suelo conforme a sus aptitudes e incorporando de forma efectiva a la ciudad, con funciones propias, la huerta y los espacios fluviales.

d) Equilibrar las tendencias centrífugas y la atracción de los desarrollos periféricos con un fuerte impulso cualitativo a la ciudad tradicional y el mantenimiento de funciones como metropolitanas directivas, culturales, comerciales y representativas en el centro tradicional, ampliamente accesible desde toda el área de influencia por un sistema intermodal de transporte.

Este modelo propuesto en el Plan General aprobado en el año 2001, con las modificaciones aisladas que se han introducido y que se han plasmado en el Texto Refundido aprobado en junio de 2008 (actualización de todo el planeamiento aprobado definitivamente hasta final de 2007), se ha ido ejecutando a lo largo de estos años, de forma que ha sido capaz de responder al crecimiento de la ciudad real dotándola de las infraestructuras más importantes para permitir e impulsar su desarrollo.

Acoplar el crecimiento urbano al crecimiento económico y demográfico.

Siguiendo el orden del Plan Estratégico, en el capítulo correspondiente al Territorio, las Infraestructuras y la Ciudad se pasa a continuación a señalar los puntos débiles detectados, que se han ido subsanando o paliando.

En cuanto a grandes infraestructuras de comunicación viaria, se han completado el tercer y el cuarto cinturón con las conexiones entre ellos, el nuevo acceso al cuarto desde la autovía de Huesca, se han unido las tres capitales aragonesas con esta autovía, se ha ejecutado la variante Norte del Actur, se ha desdoblado la carretera de Castellón hasta las proximidades del Burgo de Ebro y se han realizado las variantes de dicha población y de Fuentes de Ebro, así como la variante de Casetas. También se han ejecutado otras vías importantes como la Prolongación de Pablo Picasso con el puente del Tercer Milenio, o la vía Parque del Canal. Se han provisto de los servicios necesarios algunas de estas vías para el desarrollo de los suelos urbanizables limítrofes. Quedan pendientes otras que también se consideran importantes como el nuevo acceso al cuarto cinturón desde el Este de la ciudad, que conectaría los grandes polígonos industriales de Empresarium y PTR con el citado cinturón; un nuevo acceso a PLAZA desde la antigua carretera de Madrid; se está ejecutando el tercer carril y mejora de accesos en la Ronda Norte de la Autopista, falta por hacer la Dorsal Sur del Aeropuerto.

En lo referente a infraestructuras ferroviarias se ha ejecutado la conexión por alta velocidad con Madrid, Barcelona y Huesca, se ha mejorado la conexión con Teruel, se ha construido la Estación Intermodal de Ferrocarril (AVE, otros trenes y cercanías) junto con la Estación Central de Autobuses Interurbanos y también la variante sur del Ferrocarril, quedando por efectuar la segunda estación en las proximidades de la Feria de Muestras. También se ha efectuado el "Puerto Seco" en las proximidades de Mercazaragoza.

Por lo que se refiere al aeropuerto se ha construido una nueva terminal y ha experimentado un aumento de actividad importante.

De todo ello cabe concluir que la accesibilidad a la ciudad y su Área de Influencia ha experimentado una mejora sustancial, aunque puede seguir mejorando con las infraestructuras previstas en el Plan General.

Respecto al agua y sus infraestructuras, se puede decir lo mismo: se ha traído a la ciudad el agua del Pirineo a través del embalse de la Loteta, que supone un abastecimiento alternativo de gran calidad. También se han desarrollado campañas de concienciación a la ciudadanía para disminuir el consumo de agua y se ha incentivado el descenso del mismo. Por otra parte, ha facilitado algo este objetivo el diseño de nuevos electrodomésticos con criterios de ahorro energético como cisternas de descarga de inodoros, lavadoras y lavavajillas de bajo consumo, etc.

En cuanto a la energía y comunicaciones estamos en una excelente posición respecto a los grandes corredores de transporte de energía eléctrica y de gas.

Dentro del término municipal de Zaragoza, y en el Área de Influencia, se dan condiciones óptimas para la implantación de energías renovables, siendo importante el parque existente de aerogeneradores de energía eólica en el entorno y también han empezado a implantarse los denominados huertos solares, además de los paneles solares que se instalan en las azoteas de las casas por imperativos de normas y planeamiento, que generan una parte de la energía que se consume en los nuevos edificios.

En cuanto al espacio equipado para las actividades urbanas, cabe distinguir entre las actividades industriales, la residencial y los servicios.

En la ciudad de Zaragoza la industria, que comenzó a establecerse en las inmediaciones de las estaciones del ferrocarril en el siglo 19 y comienzos del 20, a medida que fue mejorando la red de carreteras y los medios de transporte por ellas, se fue ubicando en los corredores de acceso a la ciudad. En particular a partir de la inclusión de Zaragoza en el primer Plan de Desarrollo (1964-1967). Pero de las 7 zonas íntegramente industriales previstas en el mismo solamente se desarrollaron con planes parciales dos de ellas (Cogullada y Malpica), y no en su integridad. Las industrias fueron instalándose en las zonas establecidas al efecto, en gran parte mediante actuaciones aisladas que, una vez delimitadas, tenían que aprobar un proyecto de urbanización para dotarse de las infraestructuras y servicios necesarios para llevar a cabo las actividades industriales correspondientes. Solían ser unas urbanizaciones provisionales, en tanto se acometía la planificación y ejecución sistemática de los planes parciales previstos en los planes generales de 1959 y 1968. Cosa que no se produjo, porque no llegaron a aprobarse planes parciales de usos dominantes industriales, salvo los citados, e incluso cuando se aprobaron otros de usos dominantes residenciales, pero con algunas zonas industriales en sus ámbitos, su gestión y ejecución eran prácticamente inviables. El Plan General de 1986 incluyó las zonas industriales existentes en suelo urbano y estableció la ordenación detallada correspondiente, con la zonificación adecuada, alineaciones y normas de regulación de usos, edificabilidad, alturas, etc..., respetando al máximo lo construido, para no dejar las instalaciones fuera de ordenación, e introdujo un artículo en las Normas Urbanísticas para que pudieran autorizarse ampliaciones, o nuevas industrias, ajustándose a la ordenación. En algunos casos delimitó áreas de intervención, para su desarrollo más adecuado mediante un plan especial. Los polígonos industriales antiguos sin planeamiento, aunque han mejorado algo, siguen teniendo carencias importantes y algunos se han quedado obsoletos debiendo evolucionar con las nuevas tecnologías.

El PGOU vigente incluye parte de ellos en el suelo urbano consolidado, los que se habían realizado con planeamiento y las industrias situadas en la antigua calificación industrial del plan de 1959. Al resto los incluye en suelo urbano no consolidado, con la ordenación detallada, pero pendientes de completar la urbanización efectuada en su día con carácter provisional (zonas H). A su vez incorpora nuevos suelos urbanizables industriales que estaban en proceso de desarrollo durante la elaboración y tramitación del plan y otros de nueva calificación. Simultáneamente, en coherencia con las oportunidades citadas en el PE de la situación estratégica de la ciudad de cara a la implantación de un gran centro de logística, por las Administraciones, en este caso lideradas por la

D.G.A, se estaba trabajando en el estudio de la Plataforma Logística, que se concretó a través de la aprobación de un Proyecto Supramunicipal. El PGOU dispuso la clasificación y calificación adecuadas de los terrenos en las proximidades del aeropuerto, para que pudiera llevarse a cabo. Lo mismo estaba ocurriendo, a nivel de empresa privada, con los terrenos destinados al Parque Tecnológico del Reciclado, que también se desarrollaron mediante Proyecto Supramunicipal, aprobado por el Gobierno de Aragón tras la aprobación del PGOU. Ambos se han realizado conforme a los proyectos aprobados, con algunas modificaciones respecto a los proyectos iniciales, que también han sido aprobadas por el Gobierno de Aragón. Ambos tienen deficientes los accesos. No obstante quedarían adecuadamente resueltos con la ordenación prevista en el PGOU.

Con estos polígonos destinados a la logística y al reciclado, con los industriales consolidados, con las zonas de suelo urbano no consolidado industrial y con los ya desarrollados por planes parciales ejecutados, de acuerdo con el PGOU vigente, se considera suficientemente atendida la potencial demanda industrial para el nuevo horizonte del Plan Estratégico, estando todavía sin desarrollar algunos de los previstos en el PGOU.

El PGOU como instrumento para la contención de la dispersión: la situación de Zaragoza es mejor que otras ciudades.

Actualmente, tras la segregación de Villamayor como municipio independiente de Zaragoza, el término municipal es de más de 968 Km², siendo uno de los más extensos de España y muy superior al de cualquiera de las grandes ciudades superiores en población o similares a la de Zaragoza.

Esto por un lado tiene la ventaja de que ha permitido el desarrollo de los grandes polígonos a los que se ha hecho referencia, pero tiene el inconveniente de que si las actividades y sobre todo las zonas residenciales no se concentran, se entraría en una dinámica de desarrollo no sostenible por el despilfarro del suelo, que es un bien escaso, aunque aquí lo tengamos abundante, pero sobre todo por el desequilibrio que podría alcanzar el medio ambiente y por la imposibilidad de mantener las infraestructuras y servicios de todo tipo que serían necesarios para una población dispersa. Por eso el PGOU de Zaragoza, siguiendo las Directrices Metropolitanas y los objetivos del PE, ha mantenido su modelo de ciudad compacta limitando el crecimiento del núcleo central de la ciudad al interior del cuarto cinturón, donde incluso se siguen manteniendo suelos no urbanizables especialmente protegidos.

Por otra parte se han tenido en cuenta los barrios rurales a los que se les ha dotado de un crecimiento moderado para potenciar sus equipamientos pero sin que pierdan sus señas de identidad.

Como **suelo urbano consolidado**, se han delimitado todos los núcleos con la edificación consolidada y aquellos ámbitos que, teniendo aprobados los instrumentos de planeamiento y de gestión, estaba ejecutada la urbanización o estaba garantizado su desarrollo.

Se puede decir que la intervención en el suelo urbano consolidado, en el PG vigente, ha sido muy respetuosa con la ordenación establecida con

anterioridad. Se ha incorporado un mayor grado de protección en el catálogo de edificios y conjuntos de interés al incluir nuevos conjuntos en las zonas C y al haberse aprobado también el catálogo pormenorizado de los mismos, que incorpora una ficha con las características y valores a proteger y el tipo de intervenciones que se pueden hacer en cada elemento o conjunto, cuando en el planeamiento anterior sólo constaba el listado y el grado de protección, con unos artículos en las normas urbanísticas, para regular cada grado con carácter general.

También hay que hacer referencia a lo que ha supuesto, para el suelo urbano consolidado y en particular para sus barrios tradicionales, la introducción en las Normas del Plan General de unos nuevos artículos, o la ampliación de otros, para la eliminación de barreras arquitectónicas mediante la posibilidad de ocupar espacios libres privados, o incluso públicos, (si la Dirección de Movilidad considera que puede seguir funcionando adecuadamente la estructura viaria) para la instalación de ascensores y la rehabilitación de edificios antiguos. Estas innovaciones han permitido una cantidad importante de rehabilitaciones en los barrios antiguos de la ciudad consolidada, que han frenado su deterioro y facilitado su revitalización.

Otra medida encaminada a este fin es la dispuesta en las normas del suelo urbanizable en donde se contempla que, mediante convenio, se puede establecer la sustitución total o parcial de la cesión de suelos pertenecientes al sector por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda, o incluso por la carga equivalente de ejecución de obra nueva o de rehabilitación de edificios de viviendas situados sobre esas parcelas. También se contempla que la parte de cesión de suelo convenida que supere el necesario para albergar el 10 % de aprovechamiento medio podrá sustituirse por suelos destinados a la formación de espacios libres o equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado.

Por otra parte, el plan general ha tratado de potenciar la mixtura de usos permitiendo en las zonas de usos dominantes residenciales todos los compatibles con ellos como son los comerciales, oficinas, servicios, almacenamiento, pequeñas industrias y talleres que no ocasionen graves molestias, etc. De esta forma se facilita la cercanía de comercios y servicios a las viviendas, se disminuyen los desplazamientos en vehículos y se propicia la relación vecinal y el arraigo en los barrios.

La aportación de nuevas viviendas en este suelo consolidado se limita a la construcción de solares existentes, la mayoría de ellos provenientes de los planeamientos recogidos que no habían terminado su ejecución, y la renovación de edificaciones obsoletas o de algunas parcelas que en un inicio eran de viviendas unifamiliares y ahora pueden ser colectivas en otras zonas, particularmente en los barrios periféricos del núcleo principal. La capacidad de viviendas que podía albergar el suelo con planeamiento anterior recogido por el PG se estimaba en la Memoria en 18.500 viviendas.

Es difícil precisar el número de viviendas para construir en otros solares existentes, o como consecuencia de posibles renovaciones y requeriría un estudio pormenorizado pero aún con todo no se podría precisar demasiado en cuanto a renovaciones. Sí existe un censo de solares, pero la mayoría son de poca superficie o ya están contabilizados en el planeamiento recogido o en el suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso, las intervenciones más significativas, en relación con los objetivos cuantitativos respecto a la vivienda, se producen en el suelo urbano no consolidado y en los urbanizables, particularmente en los urbanizables no delimitados.

Constituyen el **suelo urbano no consolidado residencial** las zonas E, F, G, K y AC, así como algún ámbito de planeamiento recogido, que todavía no había alcanzado la condición de suelo urbano consolidado en el momento de la aprobación del plan general. En cada una de éstas zonas, excepto en las zonas K, se han delimitado las correspondientes Áreas de Intervención y se ha establecido una ficha en la que se han fijado los objetivos de la misma, con las condiciones de aprovechamientos, cesiones, porcentaje de viviendas protegidas, plazos, etc.

De ellas, las E, F, K y la mayoría de las AC necesitan para desarrollarse los correspondientes instrumentos de planeamiento y de gestión. Las G cuentan con ordenación detallada en el Plan General, por lo cual no necesitan nuevo planeamiento pero sí gestión.

Las K constituyen una novedad y se han introducido para tratar de regularizar la situación de algunas parcelaciones instaladas en el suelo no urbanizable, que reúnen una serie de requisitos en cuanto accesibilidad, número de parcelas, situación respecto a núcleos tradicionales o suelos urbanizables previstos, no estar implantadas en suelos especialmente sensibles por su carácter de huerta honda, o de inaccesibilidad o peligros de hundimientos kársticos, etc. y tienen capacidad suficiente para acometer la ejecución de las infraestructuras necesarias y el mínimo del 10% de espacios libres. Al ser para regularizar situaciones existentes no se cuantifica su aportación a nuevas viviendas.

En las zonas E y F, la principal novedad es la exigencia de destinar un 18,18% de la edificabilidad real a viviendas protegidas que coincide con el 10% de aprovechamiento municipal, al estar afectado este uso por un coeficiente de homogeneización de 0,50, cuando todavía no era exigido porcentaje alguno de estas viviendas por ley.

Las zonas E solamente son 4 y están sin desarrollar. Corresponden a suelos ocupados por industrias en la actualidad, en las que podrá haber una operación de renovación urbanística íntegra y que tienen un régimen transitorio como uso tolerado mientras dure la actividad.

Su aportación en número de viviendas se cifra en 946, de ellas 172 de protección oficial, pero difícilmente se van a ejecutar en plazo corto o medio.

Las zonas F corresponden a zonas de vacíos urbanos, otras con edificaciones deficientes, con usos obsoletos o inadecuados de previsible renovación a corto-medio plazo. En la ficha correspondiente se fijan como objetivos en algunos casos completar la trama viaria, en otros obtener dotaciones para equipamientos, zonas verdes o espacios libres, en otros un conjunto de todos o varios de ellos, dependiendo de las necesidades detectadas en el ámbito de los suelos urbanos consolidados limítrofes. Hay un total de 65 áreas F y en ellas hay previstas 14.856 viviendas, de las cuales 2.509 son de protección.

Las zonas G, son similares a las F, pero cuentan con ordenación detallada en el plan general, aunque necesitan instrumento de gestión. Hay un total de 56 áreas G con una capacidad para 11.838 viviendas, de las cuales 1.341 son de Protección Oficial.

Las áreas de convenio AC, como su nombre indica, corresponden a ámbitos en los que el Ayuntamiento ha suscrito convenios urbanísticos, con otras administraciones o entidades cuyas estipulaciones recoge el plan general, completándolas, en su caso, con las condiciones que se detallan en las fichas correspondientes.

Estas áreas se asimilan a las G o a las F, según tengan o no ordenación incorporada en el plan general y, en consecuencia, su desarrollo requiere instrumentos de gestión en el primer caso y de planeamiento y gestión en el segundo. Se han desarrollado las 4 que figuran en el Texto Refundido del PGOU de 2008, y en la actualidad se están construyendo las viviendas con un total de 1.866, de las cuales 513 son de Protección Oficial.

El resto de áreas AC que estaban previstas en documentos anteriores, se han incluido en dicho Texto con las zonas F o G, según procediera.

En las distintas áreas del suelo urbano no consolidado hay previstas un total de 29.506 viviendas de las que 4.535 son de VPA. De estas áreas se han desarrollado mediante instrumentos de planeamiento y/o gestión ámbitos que pueden albergar 24.832 viviendas, estando construidas una parte importante de ellas. Pero las 4.674 que carecen de algún tipo de desarrollo tienen dificultades para llevarlo a cabo, por lo cual a corto plazo no se puede contar con ellas.

En el **suelo urbanizable** es donde se contempla el mayor crecimiento en número de viviendas de la ciudad.

Constituyen el **suelo urbanizable delimitado** los sectores previstos por el plan para su urbanización prioritaria.

Son suelos que completan los límites urbanos de los que son colindantes en algunas zonas de la ciudad por un lado, y delimitados por grandes infraestructuras ya ejecutadas o previstas por otro lado. Solamente son cinco sectores:

El número de viviendas previstas en ellos es de 4.235 de las cuales 2.965 son libres y 1.270 protegidas.

Por otra parte, se han previsto treinta y dos áreas de **suelo urbanizable no delimitado** de uso dominante residencial, que abarcan 1.468 Ha. de terrenos. El crecimiento del núcleo principal de la ciudad ha quedado limitado por el Cuarto Cinturón, salvo en la parte del tramo Norte que atraviesa el Actur. Además se han clasificado nuevos suelos urbanizables no delimitados para posibilitar el crecimiento de los barrios rurales. Entre estas áreas se pueden señalar como más importantes las siguientes, todas ellas anexas al suelo urbano de la aglomeración principal de la ciudad: Valdespartera con 242 Ha., Arcosur con 359 Ha. y el Sector 56/5 (zona comprendida entre los barrios de Oliver y Valdefierro y la Ronda Oeste del cuarto cinturón) de 263 Ha, aproximadamente.

En el Suelo Urbanizable no delimitado cuentan con convenio aprobado 17 sectores que, junto con los cinco sectores del urbanizable delimitado, tienen capacidad para la edificación de 57.261, de ellos tienen el correspondiente Plan Parcial aprobado cuatro sectores del delimitado y 13 del no delimitado que tienen una capacidad total para 51.999 viviendas de las cuales son de protección oficial 29.996. Del total señalado se han edificado o está muy avanzada su construcción la mayor parte de las Valdespartera, unas 9.500 de las 9.667 que había proyectadas. Tienen licencia y han comenzado su construcción en el sector 88/1 y en Arcosur unas 2.500 viviendas, por lo cual quedan unas 40.000 viviendas por iniciar su construcción en estos suelos urbanizables con planeamiento aprobado, de estas son unas 25.000 las que tienen también aprobada la reparcelación y el proyecto de urbanización.

Los suelos urbanizables que no disponen de plan parcial aprobado, incluyendo el sector 38/2 del delimitado, los no delimitados con convenio que no lo han desarrollado y los que todavía no tienen convenio, suman una superficie de 465 Ha., que si calculásemos aproximadamente a unas 50 viviendas/Ha. tendrían capacidad para 23.250 viviendas.

La población actual de Zaragoza, según aparecía en la prensa la semana pasada, ha sobrepasado la cifra de 700.000 habitantes. Si tenemos en cuenta que en el padrón municipal de 1996 era de 601.674 habitantes, en 14 años, algunos de los cuales fueron especialmente propicios por la inmigración, el crecimiento de la ciudad ha sido de unos 100.000 habitantes.

Tras la aprobación del PGOU en junio de 2001, las licencias concedidas en los años posteriores, de 2002 a 2005, han permitido la construcción de unas 4.500 viviendas por año. En el año 2006 hay un aumento importante, debido probablemente al incremento de solicitudes que se produjo entre la publicación del Código Técnico de la Edificación y su entrada en vigor, de forma que se concedieron licencias para 9.241 viviendas y en 2007 para 5.617. En los últimos años estas cifras han bajado sensiblemente: en 2008 se han concedido para 3.789 viviendas y en 2009 para 3.469 viviendas. Los datos que hay respecto a 2010 indican un descenso mayor, salvo que hubiera un repunte, poco probable en el último trimestre.

En cualquier caso se calcula que, desde la elaboración del documento de la Memoria del PGOU de 2001, se han concedido licencias para construir unas 46.000 viviendas, aunque desde mediados de 2008 hasta la fecha, varios titulares de licencias concedidas en los años anteriores han renunciado a ellas, siendo un total de 1.423 viviendas las afectadas por las renunciaciones. En consecuencia se estima que se han construido, o se encuentran en construcción, o con la posibilidad de hacerlo de inmediato, unas 44.500 viviendas desde la elaboración de la Memoria del PG del documento sacado a información pública a finales de 2000.

La suma de las 18.500 viviendas de capacidad del planeamiento anterior recogido en el P:G, con las 24.832 del suelo urbano no consolidado con planeamiento y/o gestión aprobados y con las 51.999 del suelo urbanizable con planes parciales aprobados, nos da un total de 95.331 viviendas. Restándoles las 44.500 consumidas en estos años queda un remanente de 50.831 viviendas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con planes parciales aprobados. Por lo cual suponiendo que en los próximos años la demanda

pueda estar en torno a 3.000 viviendas por año, habría con este suelo para unos 17 años. Aunque, dado que algunos ámbitos todavía no cuentan con la reparcelación y el proyecto de urbanización aprobados no se pueden conceder licencias en ellos.

Hay que tener en cuenta además que todavía quedan suelos urbanizables sin plan parcial aprobado para unas 23.250 viviendas a las que hay que sumar las 4.674 del suelo urbano no consolidado que no han comenzado su desarrollo y las que puedan construirse en solares o por sustitución en el suelo urbano consolidado.

Por todo ello se estima que el PGOU vigente puede absorber, holgadamente, el crecimiento demográfico que pueda producirse en la ciudad, en el horizonte del nuevo Plan Estratégico.

Pero a pesar de la holgura, hay que señalar que la vigencia del PGOU es indefinida, por lo tanto no coincide con el horizonte del PE, y que la tramitación de los instrumentos de planeamiento junto con los de gestión y urbanización conlleva normalmente plazos superiores a 4 ó 5 años, desde que se inician hasta su aprobación.

Además para los suelos urbanizables con planeamiento aprobado suele haber formadas cooperativas de viviendas de protección oficial, cuyos componentes han ido aportando cuotas para tener su vivienda en ellas y se considera que deben respetarse los sectores aprobados. Por otra parte, los que todavía no tienen plan parcial ni convenio son suelos de dimensiones reducidas en su mayor parte, destinados a potenciar la vitalidad y las dotaciones de los barrios rurales, con crecimientos previstos muy inferiores a los de los municipios limítrofes.

En cuanto a los espacios libres, el PGOU dispone una serie de zonas verdes aprovechando las riberas de los tres ríos y las márgenes del Canal Imperial con espacios libres conectados a ellas y se han previsto otros corredores verdes como el de Oliver-Valdefierro que conecta la ribera del Ebro con el Canal Imperial y con los espacios verdes de Montecanal y Valdespartera. Las zonas verdes del Canal enlazan, a su vez, con el río Huerva que penetra por el Parque grande en la zona sur de la ciudad, y por otro lado enlazan con la zona verde del Cabezo Cortado y las lindantes con la Ronda Hispanidad que, a lo largo de espacios paralelos conectan con el parque de La Granja y el de Torre Ramona y con las zonas verdes perimetrales de las Fuentes hasta el Ebro.

Respecto al equilibrio medio-ambiental, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable Especial la mayor parte del Suelo no Urbanizable, con distintos tipos de protección atendiendo a su naturaleza, su situación y los distintos valores a tener en cuenta como los agrícolas, ganaderos, cinegéticos, culturales, paisajísticos, flora, fauna, etc. Con una normativa exhaustiva específica para cada categoría. Mención especial merecen los sotos y galachos en las riberas de los ríos, fuera del tramo urbano, así como los LICs (Lugares de Importancia Comunitaria) y las ZEPAs (Zonas de Especial Protección de las Aves). También hay que hacer constar que una tercera parte del término municipal está ocupado por los suelos del Ministerio de Defensa.

El suelo no urbanizable genérico se limitó por una parte a las zonas de vertederos de residuos y de reciclado y valorización de los mismos, una de las cuales se ha desarrollado con Parque Tecnológico del Reciclado, por otra a la

zona de logística donde se ha desarrollado el Proyecto Supramunicipal de Plaza.

En lo referente al tema de la Movilidad, dentro de la ciudad, hay que señalar la reimplantación del tranvía que unirá el barrio de Valdespartera con el de Parque Goya atravesando el centro de la ciudad por el eje Norte-Sur. Se desarrolla en dos fases, la primera (Valdespartera-plaza de Basilio Paraíso) se halla en un estado de ejecución bastante avanzado, estando prevista su puesta en funcionamiento a finales de abril de 2011. Por otra parte hay que señalar la implantación de carriles bici y el servicio municipal de bicicletas que mediante la adquisición de la tarjeta correspondiente, a un precio muy asequible, está suponiendo un auge importante en la utilización de este vehículo por la ciudad y sus alrededores como un medio alternativo de desplazamiento. Se está consolidando de una forma impensable hasta la celebración de la Expo, con el tratamiento de las riberas, nuevos puentes, el acondicionamiento de antiguas vías pecuarias, los nuevos carriles en vías importantes del ensanche central de la ciudad, en la Ronda Hispanidad y en los nuevos suelos urbanizables que se han ejecutado o se están desarrollando, y la ordenanza aprobada al respecto.

Finalmente cabe concluir que, en general, los criterios con los que se aprobó el PGOU de 2001 siguen siendo válidos y no es necesario llevar a cabo una revisión del mismo, sin perjuicio de las modificaciones puntuales que pudieran acometerse para la revitalización de algunos barrios. Actualmente se están realizando estudios al respecto para El Picarral, por un lado, y para San José-Las Fuentes, por otro.

Se acompaña cuadro resumen de lo señalado respecto a la capacidad de viviendas del PGOU vigente.

CUADRO RESUMEN ZONAS	TOTAL VIVIENDAS	TOTAL V.P.O.
E	946	172
F	14.856	2.509
G	11.838	1.341
AC P.G.	1.866	513
Planeamiento anterior	18.500	
Recogido por el PGOU		
SUZ (D +ND)con Planes Parciales aprobados	51.999	29.966
TOTAL:	100.005	34.501

SUZ sin desarrollar, capacidad aproximada, 23.250 viviendas