



II. MARCO EDIFICADO

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	160 / 228
FIRMADO POR 1 FIRMANTE			FECHA FIRMA		
1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO			03 de junio de 2024		



MEMORIA.
Memoria Informativa.

MEDIO URBANO.
II. Marco edificado.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez en
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxNzQxNTk2NDk5MTk0MzYzMzk1

ÍNDICE.

- 1. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN.
 - 1.1. Distribución por sectores urbanos.
 - 1.2. Desplazamientos internos de población.
 - 1.3. Variaciones en la estructura demográfica.
- 2. EL TEJIDO RESIDENCIAL.
 - 2.1. La densidad residencial.
 - 2.2. La morfología edificatoria.
 - 2.3. La formación del tejido residencial y su dinámica.
 - 2.4. Estado general.
 - 2.5. Aspectos de futuro.
- 3. LA EDIFICACIÓN PARA USOS PRODUCTIVOS.
 - 3.1. Tejido industrial.
 - 3.2. Oficinas y comercio.
- 4. TEJIDO DE SERVICIOS.
 - 4.1. Sanidad.
 - 4.2. Enseñanza.
 - 4.3. Deporte.
 - 4.4.1. Infraestructura para actividades singulares.
 - 4.4.2. Infraestructura para la formación cultural.
 - 4.4.3. La escena urbana como espacio cultural.
- 5. ZONAS VERDES.
 - 5.1. Verde urbano.
 - 5.2. Verde periurbano y espacios naturales.

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Mayo 1999. Aprobación Inicial.

1

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	161 / 228
FIRMADO POR 1 FIRMANTE	FECHA FIRMA				
1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO	03 de junio de 2024				



1. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN (1979- 1991).

A los efectos de este análisis se ha optado, entre las distintas unidades espaciales posibles, por utilizar las áreas de referencia, -llamadas polígonos en el Plan General de 1968. Las secciones censales son en general excesivamente pequeñas y sin significación urbanística individual, en tanto que los distritos urbanos resultan excesivamente grandes y poco homogéneos internamente. Para las Áreas existe además información del año 1979 en el Plan General de 1986 que permite realizar una comparación estática con los datos padronales de 1991. A tal efecto se han agregado las secciones censales del padrón con las correcciones necesarias para obtener datos aproximados por áreas.

1.1. Distribución por sectores urbanos.

Ante todo cabe distinguir en el municipio un "núcleo" central -formado por las áreas 1 a 60 inclusive- en el que se sitúa el 96% de la población, aproximadamente 570.000 habitantes, y un conjunto de barrios exteriores en los que se sitúa el 4% restante equivalente a unos 24.000 habitantes.

Resulta expresivo agrupar las áreas de referencia en grandes unidades identificables con barrios tradicionales o sectores urbanos con identidad propia. A efectos de esta exposición se distinguen dentro del continuo central, las siguientes unidades urbanas, por orden decreciente de población en 1991:

a) Sector Delicias y ambos lados de la Avenida de Valencia	110.737 hab.
b) Orla inmediata al centro, entre la ciudad histórica y el ferrocarril Portillo-Miraflores: H. Cortés, Gran Vía, Sagasta, Pº de las Damas, Av. de Las Torres, etc.	53.151 hab.
c) Las Fuentes	47.385 hab.
d) Casco histórico (Ciudad de los Sitios, excepto Arrabal)	41.935 hab.
e) Ensanche: Fernando el Católico, Ciudad, Jardín, Ruiseñores, Cuellar	41.000 hab.
f) Ribera Norte (hasta Av. Pirineos)	40.209 hab.
g) San José-Montemolín	39.646 hab.
h) Torrero - La Paz	34.271 hab.
i) Oliver, Valdefierro y Casablanca	30.893 hab.
j) Sectores nuevos: Actur hasta Av. Pirineos Universidad-Bozada-Romareda Miraflores	27.562 hab. 7.918 hab. 14.169 hab.
Total sectores nuevos	49.649 hab.
k) Almozara	22.592 hab.

1.2. Desplazamientos internos de población.

La comparación estática de datos de 1979 y 1991 es como sigue:

- a) Por grandes sectores urbanos, y dentro del núcleo central, la variación de la población total arroja un crecimiento de solamente 2,24% en el período, pero siendo casi los mismos, los

habitantes presentan distribuciones espaciales distintas en los dos momentos que se comparan, como consecuencia de desplazamientos interiores entre áreas de referencia y sectores.

Los sectores que experimentan mayor variación son lógicamente los de nueva urbanización que antes se encontraban vacantes o muy poco edificados: Actur, Universidad, o Miraflores (110% de incremento), Almozara (55%), etc.

Crece ligeramente el sector San José-Montemolín (3,4%) exclusivamente por efecto del área próxima a Miguel Servet.

Todos los demás sectores anteriormente descritos han decrecido en el período analizado. Los que menos decrecen son Las Fuentes (-3,24%), San José (-3,40%), Oliver-Valdefierro-Casablanca (-3,9%), y Delicias (-6,5%). Los sectores que más decrecen son el centro histórico (-24,5%) y el Ensanche (-21,4%), y se encuentran en situación intermedia sectores como Torrero-La Paz, Centro y Arrabal, con descensos comprendidos entre un 11 y un 14% aproximadamente.

- b) El análisis de los desplazamientos se explica mejor descendiendo a las áreas de referencia, ya que áreas próximas entre sí evolucionan de manera muy distinta.

En cuanto al valor absoluto de la diferencia de población entre los dos momentos considerados, destacan en primer lugar sectores en que predominan áreas de nueva edificación: Actur, Miraflores, Almozara, Bombarda, Monsalud, etc.

De los sectores en que no existe nueva urbanización, sino únicamente sustituciones de edificios o actuaciones dispersas, cabe destacar los incrementos en parte de Las Delicias, el área 19, atribuibles a las actuaciones en Parque de Roma y entorno de las calles Escoriaza y Fabro y Moncayo, así como en el lado occidental de la Vía de la Hispanidad, con incrementos de varios millares de habitantes.

El lado Norte de la avenida de Navarra y el lado sur de Miguel Servet registran incrementos de orden del millar. Otras áreas, lado sur de la avenida de Cataluña, Casablanca y alguna más presentan crecimientos del orden de magnitud de centenares.

De las 60 áreas de referencia consideradas en el continuo central, 35 han perdido población; la tendencia presenta un carácter centrífugo en que los incrementos de población se corresponden con la existencia de áreas de renovación o promociones nuevas de algún tamaño, sectores de nueva urbanización y márgenes de las vías radiales, es decir, con la oferta de vivienda nueva en el mercado inmobiliario.

- c) En los barrios exteriores y los suelos de su entorno, se registran los siguientes incrementos de habitantes por orden decreciente:

La Cartuja	731 habitantes
Casetas	695 habitantes
Venta del Olivar	571 habitantes
San Gregorio	390 habitantes
Movera	315 habitantes
San Juan de Mozarrifar	162 habitantes
Juslibol	157 habitantes

Tabla II.1.: Barrios con incrementos de población.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	162 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



Estos datos indican que en términos relativos el crecimiento de los barrios periféricos es muy superior al del continuo central, pues son mayoría los que registran aumento de población significativo frente a la población inicial; el fenómeno es atribuible en gran parte a la oferta de viviendas unifamiliares en el tejido del barrio, en sus bordes o proximidades.

Las áreas que registran mayor decrecimiento en cuanto al valor absoluto de pérdida de habitantes son La Jota Norte, San José-Lapuyade (área 35), porciones internas de Las Delicias (áreas 20 y 21), avenida de Valencia, Casco Romano, San Pablo, Venecia y otros, tal como puede verse en los datos numéricos con pérdidas del orden de 4.000 a 6.000 habitantes.

En cuanto a la variación porcentual respecto a la población de partida, se registran los crecimientos más altos, además de los nuevos sectores, en áreas con actuaciones puntuales como la avenida de Cataluña (antigua Azucarera y otras actuaciones aisladas del área 55), Parque de Roma, alrededores de la calle Moncayo en el área 19, áreas con promociones unifamiliares, Miguel Servet, avenida de Navarra, etc., confirmando la correlación entre sustituciones o promociones nuevas y desplazamientos de población.

1.3. Variaciones en la estructura demográfica.

Los desplazamientos a que se refiere el apartado anterior van acompañados de transformaciones en los indicadores de estructura demográfica, cuyos principales rasgos se exponen seguidamente para el continuo central. El centro histórico es objeto de una exposición aparte en relación con la actividad urbanística.

a) En cuanto a la edad media, en la situación actual las áreas de mayor edad son las del Centro Histórico (áreas 1 a 7) y las áreas situadas en el Ensanche, ambos lados de la avenida de Valencia y orla sur de la ciudad histórica, Hernán Cortés, paseo de Las Damas, etc. El Ensanche, la Avenida de Valencia y Fernando el Católico, son además las áreas que presentan mayores diferencias en el período, lo que resulta explicable teniendo en cuenta que el Centro Histórico inició su proceso de envejecimiento antes.

Las áreas de menor edad media son las mismas en general que han crecido poblacionalmente, confirmando que la dinámica y la edad más joven van ligadas a sectores nuevos o "piezas" de nueva promoción en las que se instalan familias jóvenes.

b) Los índices de juventud siguen la misma pauta, con la particularidad de que entre los valores altos de la lista, además de los sectores de nueva construcción se sitúan otros como Valdefierro, Oliver, Venecia o Torrero que no tienen suelos de nueva urbanización ni, en general grandes promociones inmobiliarias (excepto la Cuarta Avenida en el barrio de La Paz), pero sí un nivel medio de actividad edificatoria. En estos casos la mayor juventud no está solamente relacionada con la construcción de nueva planta, sino con la población asentada en el barrio procedente de la inmigración de los años 60, que en los años 70 presentaba una elevada población infantil.

c) Los índices de envejecimiento son aproximadamente paralelos a los de edad media; además del Centro Histórico el protagonismo está en la corona inmediata al centro, el Ensanche y los lados de Hernán Cortes y avenida de Valencia.

Los menores índices corresponden como era de esperar a los sectores nuevos o con actividad inmobiliaria significada ya detectados.

Las áreas "tradicionales" como Valdefierro, La Paz, etc., de mayor índice de juventud tienen valores medios de envejecimiento y aparecen como la población más joven en conjunto de los sectores que no son de nueva urbanización.

d) El hogar medio presenta sus valores más bajos con la misma pauta que el envejecimiento y la edad media: Centro Histórico, Hernán Cortés, Ensanche, etc., tal como puede verse en detalle en las tablas, a los que siguen algunas áreas de Las Delicias. Los datos confirman la correlación entre la reducción del hogar medio y el aumento de familias de 1 y 2 personas con la formación de "nidos vacíos" y la presencia de cónyuges viudos o separados que viven solos, más que con la emancipación de jóvenes.

Los valores más altos corresponden a sectores nuevos, algunas áreas de vivienda unifamiliar y a los sectores no nuevos de mayor juventud relativa de Oliver, Valdefierro, Torrero, La Paz, etc. De ello cabe deducir que en los sectores no nuevos la mayor juventud se traduce en más hijos por familia, y, en los sectores nuevos que las viviendas son ocupadas en parte por matrimonios con hijos, es decir familias ya formadas con varias personas.

2. EL TEJIDO RESIDENCIAL.

En el tejido edificado hay que distinguir la aglomeración central y los barrios exteriores; en la primera la superficie del tejido -sin arterias, dotaciones y vacíos- es de 1.451 ha, y viven 567.305 hab, el 95% del total. No es continuo, muestra grandes fracturas debidas a obstáculos físicos; industrias, arterias, suelo vacante o concentraciones de equipamientos, con bordes urbanos irregulares; está compartimentado con efecto visible en los flujos entre distritos y con el centro, y las características de los distritos son muy variables.

2.1. La densidad residencial.

Los sectores globalmente más densos, con densidades entre 1.000 y 2.000 hab/ha se sitúan en la orla Delicias-Ensanche-Tenor Fleta, antiguo Ensanche de Miraflores y Las Fuentes; dentro de esta orla hay localizadamente manzanas más densas, que superan los 1.500 y 2.000 hab/ha, situadas en puntos del interior de Las Fuentes, la antigua parcelación Tur, Miguel Servet, Terrazas de Pina, Cuarta Avenida, Paseo de Renovales, calle Barcelona, antigua parcelación CYLCA, etc.; en muchos casos se trata de "edificios singulares" de los años 60 o manzanas de gran fondo y altura que destacan por su elevada capacidad.

A la inversa, hay islas tipológicas de menor densidad, debidas a viviendas sindicales, unifamiliares, o parcelaciones en manzana cerrada con fincas pequeñas poco renovadas con edificación en altura.

La densidad residencial se reduce en el lado Este de Hernán Cortés, primeros tramos de Gran Vía y Sagasta y el Centro Histórico, como consecuencia del envejecimiento, la elevada edad media y el reducido promedio familiar, a los que se suma la terciarización, haciendo que las densidades más bajas, por debajo de 250 hab/ha se sitúen en los bordes del Coso y ambos lados del Paseo de la Independencia, en que la presencia de usos terciarios refuerza los efectos de la estructura demográfica.

El resto del continuo central presenta densidades igualmente más bajas: la orla sudoeste, por la presencia de tipologías abiertas y tejidos de baja altura en Oliver y Valdefierro con relativa presencia de parcelas unifamiliares; la margen izquierda del Ebro, con grandes vacíos, áreas industriales obsoletas y tipologías abiertas en Ebro Viejo y Actur, tiene igualmente densidades moderadas y bajas.

Como resultado la distribución espacial de densidades se va orientando desde un esquema formando por arcos anulares alrededor del centro hacia otro que sigue el modelo teórico de una ciudad histórica industrializada en cuanto al perfil transversal típico con baja densidad en el centro, altas densidades en la corona intermedia y decrecimiento hacia la periferia, pero tendiendo a ordenarse las franjas de densidad de forma paralela al eje del Ebro más que en anillos.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	163 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



Es de notar que la franja central de máxima densidad, que acoge aproximadamente el 43% de la población de Zaragoza, no tiene unas comunicaciones eficientes a lo largo de la misma; vías como Tenor Fleta, Corona de Aragón, camino de Las Torres, Violante de Hungría y Vía Universitat se sitúan como tramos anulares rodeando al centro, pero no presentan suficiente continuidad en el sentido noroeste-sudeste siguiendo el eje de máxima densidad, lo que resalta la importancia de la proyectada Ronda de la Hispanidad como elemento esencial de la accesibilidad de estos sectores urbanos.

2.2. La morfología edificatoria.

Predomina la de manzana cerrada, en la que destacan los tipos de ensanche, proyectadas ex-profeso, las de transformación del tejido histórico y las parcelaciones en barrios periféricos; las densidades reflejan el tipo dominante. La gran mayoría de la edificación aislada procede de los planes parciales de los 70, y se localiza al Oeste del eje principal que sigue la orientación del Kardo romano, igual que la unifamiliar.

El tamaño medio de la vivienda es unos 82 m², las mayores corresponden a los barrios exteriores-rurales y unifamiliares-, al Ensanche -pisos- y a Oliver-Valdefierro -parcelas-. Las menores, a Las Fuentes, Torrero y Delicias.

- a) El parque de edificios de la ciudad es de 27.461 y el número estimado de viviendas de 264.256, conforme a los censos de 1990. Tomando la altura como principal indicador de la morfología, los edificios más abundantes son los de 1 y 2 plantas que sumados representan el 46,6% del total del parque, seguidos por los de 5 plantas (baja y 4 alzadas) que son el 17,41% y que reflejan el incremento consiguiente a la construcción de viviendas acogidas sin ascensor en los años 60 y 70. Los edificios de más de 10 plantas representan el 6% del parque.
- b) La distribución de viviendas según la altura de los edificios sigue la pauta contraria; las viviendas situadas en edificios de más de 10 plantas representan el mayor porcentaje, más del 25% del parque de viviendas. Siguen las viviendas situadas en edificios de 5 plantas, con un 21,4%, y las situadas en edificios de 1 y 2 plantas sumadas representan únicamente el 5,6% del parque de viviendas. En edificios de más de 5 plantas, que, conforme a las ordenanzas tendrían que estar dotados de ascensor se sitúan casi 170.000 viviendas, el 64% del parque.
- c) Las viviendas de nueva construcción en los 10 últimos años muestran que la tendencia a situarse en altura de las viviendas del parque no disminuye, sino que va en aumento ya que la proporción de viviendas nuevas que se construyen supera la media existente en la ciudad; de las viviendas construidas de nueva planta en el decenio, el 80% se sitúan en edificios de 6 o más plantas y el 34,7% en edificios de más de 10 plantas, mientras que solo un 7% de las viviendas nuevas, unifamiliares o no, están en edificios de menos de 3 plantas. La vivienda unifamiliar representa menos del 5% del parque.
- d) No obstante, la tendencia a construir edificios altos se ha reducido respecto de la década anterior; frente a ésta el número de viviendas en edificios de más de 10 plantas se ha reducido en un 36%, y el número de viviendas en edificios de menos de 3 plantas ha aumentado un 38%; pero la nueva construcción está todavía centrada en tipologías verticales, lo que se encuentra en correlación con las cifras de otorgamiento de licencias que se sitúan mayoritariamente (42%) en áreas nuevas, en las que predominan las tipologías en altura.

Zaragoza es una ciudad de desarrollo vertical, a diferencia de los modelos europeos y en contradicción con la abundancia de suelo, agua y alrededores amenos de regadío; una razón es el tamaño y rigidez de los planes parciales. El 42% de la superficie construida antes citada corresponde a planes proyectados en los 70 donde quedan aún miles de viviendas por edificar.

2.3. La formación del tejido residencial y su dinámica.

El crecimiento de los tejidos de la Ciudad se ha representado gráficamente según las etapas en las que se aprueba el instrumento administrativo o de ordenación que les da origen, etapas que, a partir de 1956 coinciden con los sucesivos Planes Generales.

De esta dinámica de desarrollo, entre la abundante materia de estudio, cabe destacar los aspectos siguientes:

- Desde que Zaragoza, en el primer tercio del siglo, "rompe" el recinto de los Sitios, predominan los "barrios particulares" o parcelaciones diseminadas por la malla radial de accesos (Miguel Servet, San José, Cuéllar, Torrero, y un gran núcleo de parcelas en Delicias) sobre los Ensanches planificados.
- En la época de mayor dinamismo del crecimiento de Zaragoza, hasta los años 70, el crecimiento se basó, con pocas excepciones, en multitud de piezas de suelo de pequeña dimensión ocupando intersticios entre las parcelaciones y los barrios consolidados, formando el conjunto un "puzzle" de gran complejidad.
- El salto cuantitativo y cualitativo se produce con los nuevos Planes Parciales a partir de los 70: Romareda, Universidad, Monsalud, Almozara, Miraflores, la Jota, Actur, etc. En cantidad de suelo urbanizado, la Ciudad recibe los mayores aumentos de su historia y la edificación da definitivamente el salto a la margen Norte del Ebro.
- Cualitativamente los Planes Parciales suponen la generalización de las tipologías colectivas abiertas, con menores densidades, y de los procedimientos de reordenación de la propiedad urbana -que en la manzana cerrada podían eludirse jugando con los fondos edificables-.
- En la etapa reciente prosigue la extensión de la ciudad en superficie, y se generalizan los desarrollos dedicados específicamente a tipologías unifamiliares
- La dinámica de desarrollo supone un crecimiento acelerado en superficie, no sólo de los tejidos residenciales sino de servicios, orientado en sentido Suroeste y repartido asimétricamente en el territorio, respecto de los dos ejes cardinales.

2.4. Estado general.

Tomando como indicador las operaciones no iniciadas de reforma interior, el tejido está "más hecho" (admitiendo sustituciones puntuales) en el Centro, Delicias, Almozara y las Fuentes; a destacar que, salvo el Centro no son distritos de alto estándar socioeconómico o dotacional. Los más incompletos son la Margen Izquierda -renovación industrial-, especialmente la ribera del Ebro, y Oliver-Valdefierro, también de bajos estándares pero con oportunidades de transformación. El tejido más deteriorado corresponde a las bolsas de marginalidad del tejido histórico; los problemas del deterioro se analizan en el capítulo dedicado al modelo urbano.

2.5. Aspectos de futuro.

En el marco en que tendrán lugar las futuras actuaciones en materia de suelo y vivienda cabe distinguir entre las implicaciones económicas, las demandas sociales y las necesidades territoriales.

Sobre el suelo como objeto de actividad económica recaen numerosas demandas: recalificaciones, cambios normativos, reconversión del producto (más viviendas pero más pequeñas, etc.) en suelos urbanos; en el suelo urbanizable deben ejecutarse los planes parciales propuestos en el anterior climax inmobiliario; en los suelos no programados se han

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	164 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



presentado PAUs al amparo de la Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras, y los propietarios de suelos no urbanizables periféricos pretenden realizar sus expectativas con cambios de clasificación.

En el campo de las demandas sociales cabe prever:

- La necesidad de rehabilitar el tejido de la ciudad existente. El progreso de la rehabilitación y acondicionamiento de viviendas, creando una calidad "de puertas adentro" y las dificultades del mercado harán que se dedique más atención al parque de viviendas existente que habría de apoyarse desde la administración con ayudas, mejores servicios y espacios públicos.
- Las demandas de viviendas u otras variedades de alojamiento de jóvenes en espera de su primera vivienda, personas solas, la atención a los niveles inferiores de la demanda en general etc.
- Las necesidades de los barrios exteriores en los que se ha edificado vivienda de alto nivel, poniendo el precio del suelo fuera del alcance de los vecinos.

Necesidades territoriales: Completar la ciudad existente y los barrios conlleva situar nuevos tejidos; en el entorno metropolitano, el papel del tejido residencial es esencial para alcanzar calidad en los servicios y el transporte en los municipios e incrementar la residencia en ellos frente a la capital. También en el casco histórico la recuperación del tejido pasa por la edificación de viviendas de distintas características.

La construcción de nuevos tejidos residenciales tiene gran incidencia en muchos campos; en las condiciones actuales, la oferta teórica de suelos para clasificar es ingente, y la demanda es limitada y poco solvente.

El reto del futuro supone distribuir la capacidad de la población de absorber nuevas viviendas de forma que

- Se responda a la demanda desatendida
- Se racionalicen precios y expectativas
- Se utilicen los tejidos nuevos de vivienda como un recurso urbanístico, necesariamente limitado, en concordancia con la estrategia de la ciudad y el territorio.

3. LA EDIFICACIÓN PARA USOS PRODUCTIVOS.

3.1. Tejido industrial.

El tejido de uso industrial de Zaragoza comprende 986 Ha de suelo urbano, ocupadas al 80%. La comarca Ribera del Ebro en conjunto tiene 2.344 Ha de polígonos industriales (sin Opel), la superficie de la capital representa el 42%. La localización es en las vías radiales de acceso, principalmente en las carreteras de Logroño y Barcelona.

El suelo industrial vacante equivale a 616 ha, que representan el 43% del suelo calificado; del suelo vacante, 202 ha, casi una tercera parte, es suelo urbano; un 1,9% urbanizable programado y el 65% restante urbanizable no programado. La existencia de suelos vacantes no significa que estén en el mercado, pues pueden formar parte como reservas de suelo de industrias existentes, ni que estén equipados para su edificación, aunque se clasifiquen como urbanos; Gran parte de ellos se encuentran en situación intersticial, o en segunda fila en el corredor de la carretera correspondiente, o sin urbanización completa.

Los dos polígonos industriales mayores y más equipados, Malpica y Cogullada los promovió el Estado; La demanda esporádica de espacio la han satisfecho las propias empresas o Cooperativas con instrumentos atípicos (Actuaciones aisladas, etc.). La mayor demanda en algunos momentos ha inducido promociones privadas de naves industriales para puesta en mercado, pero hay poca actividad sostenida de promoción y un mercado de naves en venta o alquiler en los polígonos existentes.

Este origen aplanificado hace que las implantaciones estén poco ordenadas, inconexas, sin colectoras, etc.; algunos carecen de servicios hidráulicos organizados, o de redes secundarias. El bajo nivel general ha facilitado la creación de empresas por el bajo coste del local, pero hoy plantea la carga económica de reurbanizar o recalificar estos polígonos como coste público o sobre las empresas.

Es característico de los corredores metropolitanos el "puzzle" de piezas industriales, residenciales, núcleos tradicionales y suelo agrícola. El mosaico es más complejo en las carreteras de Logroño y Teruel, más simple en la de Barcelona, y no existe en la de Madrid, lo que da oportunidad de aplicar otro concepto de espacio productivo. Otras áreas, (Avda. de Cataluña, Cª de Madrid) se han ido quedando "dentro" y hacen de barreras radiales que condicionan el desarrollo y la integración de los barrios; otras industrias enclavadas entre vivienda causan igual efecto.

Como morfología, en polígonos nuevos, como Malpica y Cogullada es de supermanzanas industriales; predominan las naves nido de poco tamaño. Las industrias con mayor extensión de suelo están en el eje de Avda. Cataluña-Cª de Barcelona.

Previsiones y tendencias: el actual planeamiento comprende 1.418 Ha entre urbano y urbanizable, que permitirían aumentar el suelo actualmente ocupado en un 77%. Las tendencias más visibles de evolución del tejido son la terciarización hacia oficinas, teóricamente vinculadas a las naves, que se segregan después (Pol. Argualas, Cª de Logroño); hacia comercio (Cª Logroño) primero al por mayor, exposiciones, etc., luego en grandes superficies especializadas, bricolaje, deporte, equipamiento del hogar, etc., con pasos administrativos a favor del proceso. Municipalmente se ha planteado la terciarización matizada del corredor de la Cª de Logroño convertido en vía urbana.

Hay un lento proceso de reconversión, cierre o traslado de industrias reutilizando el suelo con viviendas, que tiene una larga trayectoria histórica en Zaragoza, con decenas de casos. Ello plantea cómo tratar las recalificaciones, que en varios casos se han pactado a posteriori. Puesto que el proceso puede continuar -la transformación de la Ciudad requerirá desplazar o reconvertir industrias- es preciso prever con cuidado el efecto de las recalificaciones en la transformación del tejido físico y empresarial, y establecer criterios para la financiación por la vía del suelo.

Los problemas de cara al futuro son de carácter más cualitativo que cuantitativo. Por su origen histórico, buena parte de los espacios industriales tienen una infraestructura incompleta y fragmentaria, y una calidad de tejido y edificación baja. Algunos han tenido la función de "incubadora" de empresas nuevas por facilitar un soporte primario y económico; pero se suscita en algunos polígonos del área metropolitana el problema de qué hacer con polígonos industriales subestándar.

No hay suelo equipado, o fácil de equipar para una eventual demanda que requiera otro tamaño u otra calidad e imagen. Las posibles áreas de localización, que las hay muy buenas presentan el inconveniente de su alejamiento de las actuales redes. Tampoco hay polígonos especializados o con características singulares; tecnología alta, reciclado.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	165 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



MEMORIA.
Memoria Informativa.

3.2. Oficinas y comercio.

Los sectores de comercio, hostelería y administración y servicios suman casi el 70% de los puestos de trabajo.

Exceptuando la Administración pública el resto de la actividad está muy integrada con la vivienda; de los empleados de la Administración, educación, sanidad y asistencia social, unas 53.000 personas, el 87% está en edificios propios del uso, pero los empleados de oficinas, unas 17.000 personas están en edificios mixtos en porcentajes que van del 57% al 68% y que alcanzan el 70 % en la hostelería y el comercio.

La dimensión media de los locales de oficinas es pequeña, 6 personas por centro, las ratios mas altas son 16 personas/centro en locales de informática y 9,5 los intermediarios financieros. Las oficinas de administración del Estado, económica y social tienen ratios muy superiores, hasta 59 personas/centro.

Oficinas, localización y mercado: La oferta está situada en el Distrito Centro en un 55%, y el resto se distribuye entre Ensanche, parte de Delicias y Miguel Servet y entorno del Coso, Alfonso, etc. Las tendencias de nueva construcción insisten en el Centro.

La mayor parte de los edificios de oficinas son construidos entre 1965 y 1975; una encuesta de 1992 estimaba una oferta de 26.605 m² existentes de los que el 70,8% correspondía a edificios de uso exclusivo y el resto a usos mixtos; es fácil dedicar una vivienda desocupada a oficina, hay más vacantes en edificios exclusivos. En el estudio, las ofertas en éstos son en un 75% en venta, más caras que en los mixtos; al contrario, en edificios mixtos de segundo nivel son al 75% en alquiler. Este hecho, junto con la mayoría de empleados en edificios mixtos que refleja el Censo de Locales sugiere que buena parte del empleo está en oficinas de alquiler de segundo nivel, en condiciones de rotación. En los emplazamientos céntricos de calidad, la renta de situación parece ser un valor seguro como inversión, pues tanto los edificios exclusivos como los mixtos se ofrecen sólo en venta.

Consideraciones de futuro: la evolución del terciario de oficinas dependerá de la del sector industrial; Con las características actuales de éste no parece demandar un tejido más especializado y de alta calidad. Sin embargo, toda modernización en cualquier sector productivo y en las comunicaciones debe llevar consigo una demanda de espacio especializado y equipado de calidad para oficinas, para la que no basten las viviendas reconvertidas sin más. Ello abre varias posibilidades: a) la reconversión en oficinas de representación de edificios de valor arquitectónico en el centro, b) la construcción de nueva planta en el centro de edificios especializados, c) la utilización de los "centros cívicos" previstos en los 70 y vacantes, como Actur y Universidad; d) la introducción de nuevos puntos de centralidad en apoyo de operaciones de transformación urbana, como la Estación del Portillo, y la Ribera Norte del Ebro. En todo caso, la política de localización de oficinas debe ser coherente con la de centros de la Administración y con la de transporte (intercambiadores, aparcamientos de disuasión).

Comercio: ocupa distintos tipos de espacios correspondientes a las estructuras de distribución, en los extremos las grandes superficies y el pequeño comercio urbano.

El comercio urbano tiene una media de 3 empleados por centro (incluso hostelería) y aporta el 21% de puestos de trabajo de la ciudad. A falta de los datos, que existen en el sector, no se entra en detalle en su distribución en la ciudad, hábitos de compra, etc. La cuestión no es la disponibilidad de espacio físico para las actividades, ya que la morfología en manzana cerrada y las condiciones urbanísticas permiten atenderla, sino la reestructuración de la distribución por efecto de nuevas formas de la misma, como grandes superficies, parques comerciales, etc.

En grandes superficies polivalentes del tipo hipermercado, ya están funcionando, en obra o con autorización administrativa las cinco grandes cadenas del sector; todos se sitúan en el cuadrante entre el eje cívico del Actur y la Cª de Madrid. Los Grandes Almacenes por

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Mayo 1999. Aprobación Inicial.

MEDIO URBANO.
II. Marco edificado.

departamentos y de tipo popular se sitúan en el centro, acusando el eje N-S con un segundo núcleo en Delicias. Los parques comerciales -grandes superficies especializadas que comparten estacionamientos y servicios comunes- con precedente en Utebo, muestran iniciativas en la Cª de Logroño, en la que también proliferan grandes superficies de exposición y venta de muebles lámparas, etc. Parece clara la tendencia hacia el eje Oeste, más dinámico y mejor comunicado que el opuesto, con visible asimetría.

Consideraciones de futuro: sin entrar en cuestiones de concurrencia las nuevas modalidades suponen una regresión del establecimiento tradicional en la calle, que cierre o se refugia en las "malls" de los grandes centros polivalentes, con pérdidas para la vivacidad de los barrios. En el Centro, por su gran concentración de actividad, puede mantenerse un comercio urbano especializado, con el que no puede competir en localización el comercio de consumo más cotidiano, que de hecho ya ha desaparecido. El Plan de Equipamiento comercial de Aragón aporta instrumentos para intervenir en las implantaciones, pero la solución de fondo debe venir de los empresarios del sector y, por lo que aquí interesa, de una mejora cualitativa del espacio físico comercial, islas peatonales, accesibilidad desde el transporte en coordinación con los intercambiadores, urbanización y amueblamiento, etc., con especial atención a subcentros de barrio que eviten una dualización centro-periferia aún mayor.

Hoteles: Referido a 1994 y establecimientos de tres o más estrellas, se observa que hay una distinta evolución por categorías. De 1985 a 1990 permanecen constantes 3 de 5 estrellas y 5 de 4, de 1990 a 1994 se reagrupan en 1 de 5 y 7 de 4. Los de 3 estrellas crecen continuamente de 6 en 1985 a 13 en 1994. La ocupación ha sido en general uniforme con grandes llenos en ferias y fiestas, con un perfil de usuario en que abundan técnicos y profesionales.

Las cifras muestran que el sector se ajusta al mercado, sin que quepa objetar trabas de tipo urbanístico; desde el punto de vista de la oferta de espacios equipados cabe destacar la falta de prestaciones de "alto nivel" o de centros de negocios que reúnen servicios como secretarías, fax, agencia de viajes, mensajería, etc. con hoteles, salas de reunión, restauración, ocio y diversiones, orientados específicamente al mundo de la empresa; y la localización en el centro.

4. TEJIDO DE SERVICIOS.

Se presenta un panorama general por distritos, sin abordar su dimensionamiento, o a los problemas del modelo de servicio, sino referido a grandes rasgos a las condiciones de homogeneidad y funcionamiento del tejido en relación con el resto de la Ciudad.

Distribución espacial: dos grandes conjuntos: a) servicios con dedicación exclusiva de cierta cantidad de suelo, como enseñanza o deporte y b) servicios administrativos que ocupan poco suelo o comparten espacio construido con otros usos.

La mayor cantidad de suelo destinado a servicios en general está en los sectores Margen Izquierda y Ensanche, en valor absoluto y relativo al tejido residencial y población. En ellos están servicios como los recintos universitarios, los hospitales, Mercazaragoza, etc. los mínimos de los mismos indicadores se dan en los distritos Centro y Delicias.

El Centro reúne la mayor concentración de servicios públicos y privados, en formas compactas y los mínimas superficies de suelo exclusivo; el Ensanche participa de ambos tipos de servicios con proporción alta de ubicación en edificios y muy alta en suelo exclusivo; el Casco Antiguo tiene una proporción media de edificios y baja de suelo; el Actur, baja de edificios y alta de suelo, y delicias media de edificios y muy baja de suelo.

La distribución espacial del suelo exclusivo tiende a situarse en dos franjas, Sur-Ensanche y Norte-Actur, muy ligadas al desarrollo de planes parciales, dejando un núcleo interior de servicios en edificación compacta en el eje Norte-Sur.

6

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	166 / 228
FIRMADO POR 1 FIRMANTE	FECHA FIRMA				
1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO	03 de junio de 2024				



La explicación es que el suelo se obtiene de Patrimonios públicos, expropiación o compra de grandes piezas dotacionales (Universidad, Actur, Ferias, Príncipe Felipe), o infraestructurales (depósitos, cocheras, Merca), migración al campo de colegios privados y sociedades deportivas, cesiones de Planes parciales. Todo ello favorece una localización periférica. La primera oleada de equipamiento de la ciudad se hizo en el Ensanche (Universidad, hospitales, seminario, enseñanzas medias) Las siguientes se hacen con retraso respecto de los crecimientos fuertes de los 60 y tienen que situarse fuera del núcleo interior.

En Zaragoza el suelo público de servicios alcanza una proporción desorbitada si se cuentan las áreas militares del Castellar, Valdespartera, Pontoneros, Aeropuerto, San Lamberto, etc., que totalizan un tercio aproximadamente del término municipal Unos 370 Km², y que reflejan que la disponibilidad de suelos públicos para usos sociales es una cuestión de prioridades.

4.1. Sanidad.

Gestionada por el Insalud, la Comunidad Autónoma, la Diputación Provincial, el Ministerio de Defensa, el Ayuntamiento y centros privados, Mutua, benéficos y no benéficos.

La atención primaria del Insalud, se hace mediante Zonas básicas de salud atendidas por Centros de Salud o consultorios con una media en torno a 20.000 habitantes por centro, de la que se alejan algunos casos. Adecuar esta distribución no ofrece mayor problema que la obtención de suelo para nuevos centros, con parcelas de 1500 a 3000 m². El Ayuntamiento tiene atención a funcionarios a través del Centro Municipal de asistencia.

Los Centros hospitalarios suman 4.377 camas, 7,37 camas por 1000 hab, cifra superior a las de Madrid y Barcelona, y análoga a la de Londres en 1985, aunque alejada de las más altas europeas (París, Frankfurt 12,5). Predomina la asistencia pública con el 79% de las camas, y dentro de ella el Insalud con el 53,6%.

Las camas hospitalarias se localizan en un 70% en el Ensanche, un 11% en Delicias junto al Ensanche y un 10% en la margen izquierda, próximas a los dos campus universitarios principales; destaca la asimetría Norte-Sur. Parte de los viajes de cercanías a la capital serán con destino a aquellos, lo que ha llevado a proponer una línea de transporte que una la estación bimodal del Portillo con las áreas Sanidad-Universidad. La accesibilidad en urgencias al complejo del Ensanche está limitada por la falta del tercer cinturón.

4.2. Enseñanza.

Niveles preescolar, básico y medio.

En estos niveles hay en Zaragoza un total de unas 117.755 plazas, un 6% más que la suma de los estratos correspondientes de la población empadronada; aunque ambos conjuntos no se corresponden necesariamente, es indicio de que la ciudad atiende población exterior, y en suma de suficiente capacidad. De estas plazas, el 51% corresponden a EGB el 21,6 a BUP-COU, el 13,5 a FP y el 10,6 a preescolar, con un resto de reforma de las EE.MM. Como promedio el 52% de las plazas corresponden a centros privados y el resto a públicos; predominan las públicas en Preescolar y BUP-COU, y las privadas sobre todo en EGB (60/40).

La distribución espacial es característica: en número de plazas, el distrito Ensanche predomina en todos los niveles, públicos y privados, seguido del Centro y de la Margen Izquierda, esta última debido al Actur. Sólo en FP aparece en lugar destacado un distrito no central como Oliver-Valdefierro; ello incide en la movilidad. Comparando las plazas con los habitantes, y dejando aparte los barrios rurales en que obviamente los centros no se corresponden con la población, los distritos más "especializados" son el Ensanche en todos los niveles, Oliver-Valdefierro en EGB y Preescolar, y éste y Las Fuentes en FP. El Actur, destacado en número total de plazas, no lo está en plazas por habitante; los distritos Delicias y

San José están en una ratio intermedia en FP y son los últimos en los demás niveles y en conjunto de plazas /habitantes.

La comparación entre las plazas y la población infantil y juvenil censada en los estratos correspondientes también es significativa: sin los barrios exteriores -por las razones dichas- el mayor superávit corresponde a los distritos Ensanche y Centro y el mayor déficit a San José y Delicias, que serían en consecuencia los mayores receptores y emisores de población escolar desplazada; en enseñanzas medias el segundo puesto en superávit corresponde a Oliver-Valdefierro, por efecto de varios centros de FP.

La primacía del distrito Ensanche en plazas se corresponde con las mayores superficies de enseñanza privada, que, a diferencia de la pública, emigró en muchos casos de emplazamientos céntricos y muestra cierta predilección por el corredor del Canal, con una calidad del entorno que no se corresponde con la de los centros. (vid. Canal y espacios libres).

Enseñanza superior.

Tres campus, Ensanche, Actur y el monográfico de Veterinaria, más el Paraninfo, edificio representativo que pide una mayor utilización. Los campus son muy distintos, el primero plenamente urbano, saturado, ha desbordado el recinto con la sanidad, los centros existentes arrastran a otros de enseñanza o investigación. El segundo, en su mayoría vacante, incluye una incipiente "tecnópolis" con institutos de investigación, innovación de empresas, etc., sin un plan concreto de asignación de suelos y funciones, ni al parecer definición de su papel en la política territorial regional. El campus del Ensanche está tan "dentro" del distrito que induce efectos de concentración de bares y movimientos que convendría estudiar; el del Actur se perfila como una pieza totalmente aislada de la ciudad que sería necesario integrar en lo posible buscando efectos beneficiosos para su entorno. La infrautilización de los servicios públicos como elemento dinamizador y articulador de la ciudad es una constante en Zaragoza.

Aun sin datos precisos: manifestaciones públicas de falta de medios y espacio edificado en universidad, gran número de alumnos por clase, etc.

Otras enseñanzas.

Hace años se viene estableciendo Centros de enseñanza especializada; formación de personal de las empresas, master MBA y similares, de las cajas de Ahorros e instituciones privadas, de los que no se dispone de datos en el momento.

También se ha planteado lo limitado de las enseñanzas artísticas, especialmente plásticas, supliendo el Ayuntamiento parte de la música, la danza el teatro y el folklore regional. Estas tendencias o necesidades inciden en la necesaria adaptación de los planes a las exigencias sociales.

4.3. Deporte.

El Servicio Municipal de Deportes ha evaluado las diversas instalaciones existentes, obteniendo un indicador de superficie por distritos que para el conjunto de la ciudad apenas difiere de la superficie calificada por el Plan General. La superficie obtenida para toda la ciudad es 131 Ha, un 9% del tejido residencial; el 61% de la superficie corresponde a instalaciones privadas. La distribución de superficies por distritos es sumamente variable, con un abanico de 1 a 22; destaca el Ensanche con un 27% del total, casi el doble del siguiente, la Margen Izquierda. En dotación por habitante, la media urbana de 2,21 m²/hab se desvía entre 9,27 en barrios exteriores y 0,39 en Casco Antiguo.

El Ensanche es el primero en superficie, proporción de suelo, superficie por habitante, superficie de gestión privada y número de instalaciones. El distrito Margen Izquierda, con superficie muy alta, tiene en cambio una tasa media por habitante. Otros distritos presentan valores altos de indicadores como consecuencia de la situación periférica de muchas

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	167 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



MEMORIA.
Memoria Informativa.

instalaciones; Almozara presenta una ratio alta de suelo deportivo/residencial, debido a tres grandes instalaciones de nivel urbano en la ribera del Ebro, y Torrero tiene un 85% de su dotación privada, por una concentración análoga. En el extremo opuesto, los distritos Casco Antiguo y Delicias son los últimos en superficie, porcentaje de suelo, dotación por habitante y presencia del sector privado, así como en varios tipos de instalaciones.

Las pautas de localización de los grandes complejos deportivos son la ribera del Ebro (Actur, CD Ebro, Almozara, tiro Pichón, Helios, Náutico, La Jota) y un corredor amplio siguiendo el Canal Imperial, márgenes o zonas altas:(Aeroclub, futuro Montecanal, CDM Valdeferro, Olivar, Stadium, Salduba, Palmeras, Tiro, Velódromo, Venecia, PDM Torrero, La Paz). Es significativa la agrupación de centros de enseñanza y deportivos en este corredor, y en ambos con un enfoque de calidad "de puertas adentro", -la orilla junto al CD Ebro es un vertedero de escombros- aislados de un entorno de gran potencial pero descuidado. También hoy encontramos significativo que el Golf esté en monte de secano.

4.4. Cultura.

4.4.1. Infraestructura para actividades singulares.

La Ciudad cuenta con diversas instalaciones para la música y los espectáculos, en locales y al aire libre; a ellas se suman museos, edificios de la Administración e instituciones privadas que aportan infraestructuras polivalentes para eventos culturales; cajas de ahorro, colegios profesionales, etc.

En cuanto a salas para espectáculos musicales escénicos, ballet, danza, folklore, teatro lírico, etc., sólo se cuenta con el Principal, cuya capacidad con visibilidad es baja , y la eventual desaparición del Fieta. Las escuelas municipales de música, danza y folklore participan de funciones culturales y educativas. El museo de tapices y la colección de la Casa del Deán están por debajo de sus posibilidades, y existen otros fondos privados sin utilizar. En distintos momentos se ha planteado la necesidad de museos de Arte contemporáneo, de la Ciudad, de Goya, Archivo Histórico de Aragón y Arqueológico. Con ello Zaragoza podría alcanzar rango de metrópoli cultural de un espacio mayor que el regional.

Sobre su distribución y su papel en la ciudad: a) Localización muy centrada de las infraestructuras de ámbito general en la Ciudad Histórica, con un segundo núcleo en el ensanche, Universidad y el complejo de la antigua Feria de Muestras; alto grado de utilización de contenedores históricos y de gestión pública, que han servido en buena parte para recuperar el Centro, sin que este efecto se haya utilizado apenas fuera de él.

4.4.2. Infraestructura para la formación cultural.

Comparativamente con los anteriores, la formación tiene un nivel más bajo, con un incipiente entramado de centros culturales: en curso, iniciados o en proyecto están el del ACTUR, Salvador Allende, Cuartel de Palafox, Ciudad Pignatelli, antiguo campo de Torrero; otros puntos sugeridos son la Estación del Arrabal, los edificios del Parque de las Delicias, el Centro cívico de Almozara, con los principales vacíos en Delicias y Oliver.

Ante estas carencias, hay que destacar que la política cultural y sus nuevas infraestructuras, singulares o básicas, son un instrumento clave de la administración para fomentar las relaciones, vertebrar socialmente la comunidad, promover focos de centralidad y articular las partes de la ciudad; debería proyectarse en sinergia con otras acciones para tales fines.

4.4.3. La escena urbana como espacio cultural.

Distribución de Bienes de Interés Cultural, monumentos y espacios representativos: Concentración en la Ciudad Histórica y eje Norte Sur; En el Parque se "almacenan"

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Mayo 1999. Aprobación Inicial.

MEDIO URBANO.
II. Marco edificado.

monumentos y personajes de la memoria colectiva, desterrados de las plazas, mientras la mayor parte de la ciudad carece de estas referencias.

Existe ya cierta tradición de utilización del espacio público en festejos populares, encabezados por la Plaza del Pilar, que podría potenciarse, con medidas para reducir la interferencia en el funcionamiento de la ciudad.

El Centro con sus edificios representativos es en sí mismo un bien cultural y lugar de relación, lo que remite a la política de accesos al centro en transporte público, para aumentar la cantidad y calidad de espacio disponible, y a la actuación en Bienes de Interés cultural. Edificios o espacios públicos como La Seo -incluido el museo de tapices- La Aljafería, Morlanes, teatro romano, palacio Arzobispal, entorno del Pignatelli, llevan demasiado tiempo pendientes.

La ribera del Ebro como espacio característico e inseparable de la identidad urbana y con tradición de utilización popular ve modernizada su imagen con puentes iluminados, pero es de hecho un espacio residual sin apenas utilización pública.

5. ZONAS VERDES.

5.1. Verde urbano.

La superficie total calificada en el planeamiento es unas 724 Ha, de las que 460,2 Ha, el 63,5% corresponde a Parques (sistemas generales) y el resto a verde/libre local, con lo que se alcanzaría un estándar alto, 12,2 m²/hab. En la realidad, está obtenido el 79% del suelo (363,08 Ha) de parques, y plantado el 59% de lo obtenido y el 46% de lo calificado. Los parques plantados suponen 3,61 m²/hab, que con el verde local llegarían a unos 7,6 m²/hab.

El 70% de la previsión total está polarizado al Norte y Sur, entre la Margen Izquierda y el Ensanche con Torrero. En consecuencia, la media general de 12,2 m²/hab es de 41,5 en Torrero, de 24 en Ensanche y de 2,4 en Centro y Delicias.

Buena parte del estándar real viene de espacios relativamente pequeños, no hay otros de grandes dimensiones para las multitudes de los días festivos; hay suelos ya obtenidos sin equipar que mejorarían la dotación, aparte de otros como los pinares de Torrero, no contabilizados, que podrían transformarse. La estructura actual de parques como "claros" del tejido edificado debe dar paso a otra distinta, lineal, en forma de itinerarios verdes: riberas del Huerva, del Gállego, del Canal, bordes del tercer cinturón. Falta asumir un concepto global del papel de los parques y equipamientos en los grandes intersticios del tejido edificado, y de las riberas como áreas deterioradas y recurso relegado.

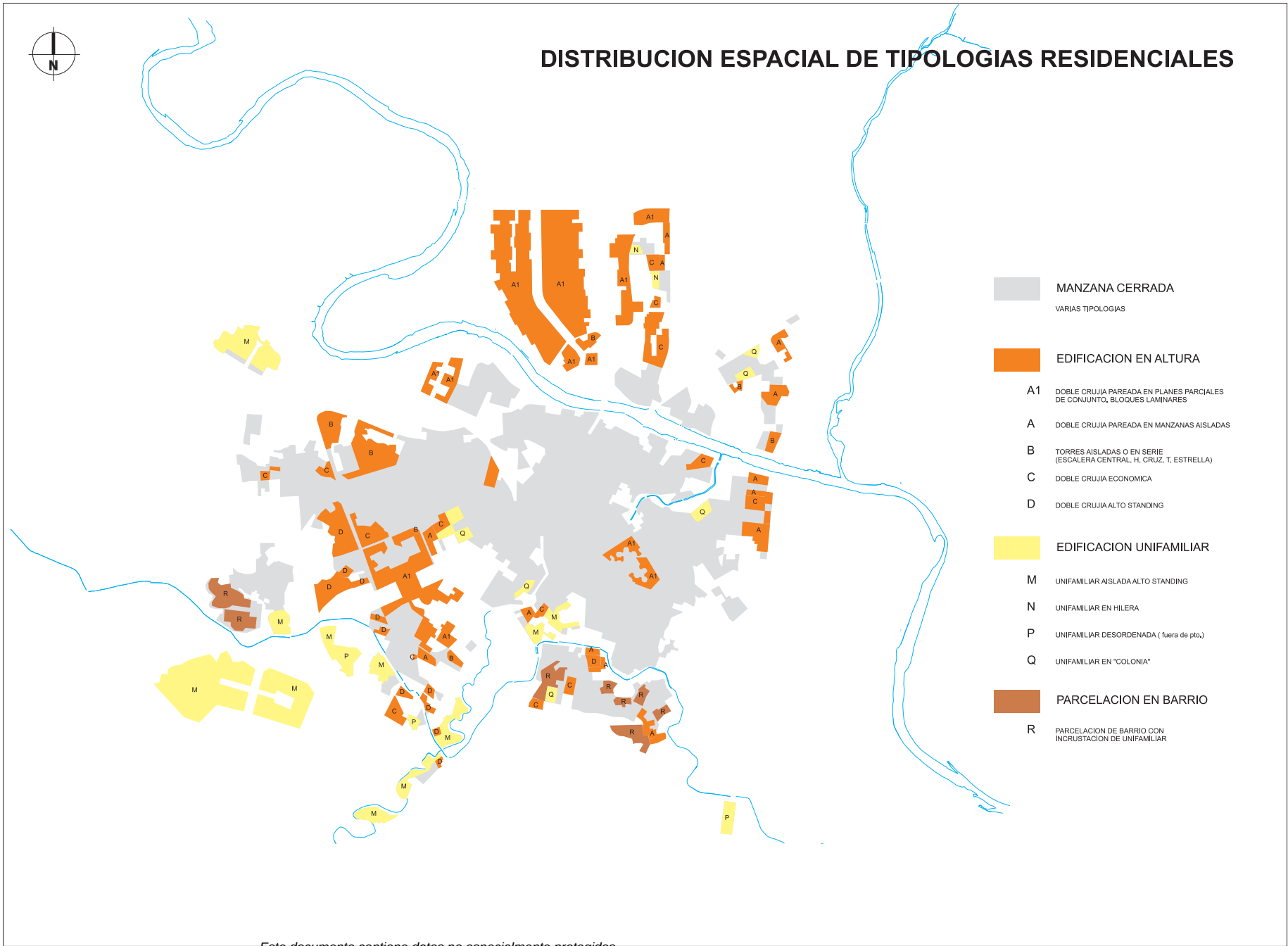
La ribera del Ebro trasciende su condición de espacio libre para entrar en la de espacio símbolo, centro y motor de la recualificación urbana en la margen izquierda.

5.2. Verde periurbano y espacios naturales.

Hay espacios protegidos con áreas visitables de características singulares, como el Vedado de Peñafor y los galachos de Juslibol y La Alfranca. Especial valor tienen los corredores del regadío como recurso medioambiental característico (Zaragoza, "oasis en el desierto") y zona húmeda artificial de gran extensión, hasta ahora sustentada con la producción agrícola, hoy en retroceso ante la UE; es necesario encontrar formas de mantener el sistema de riego, la atención y conservación de este recurso singular.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	168 / 228
FIRMADO POR 1 FIRMANTE		FECHA FIRMA			
1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO		03 de junio de 2024			



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002

ID FIRMA

12134772

PÁGINA

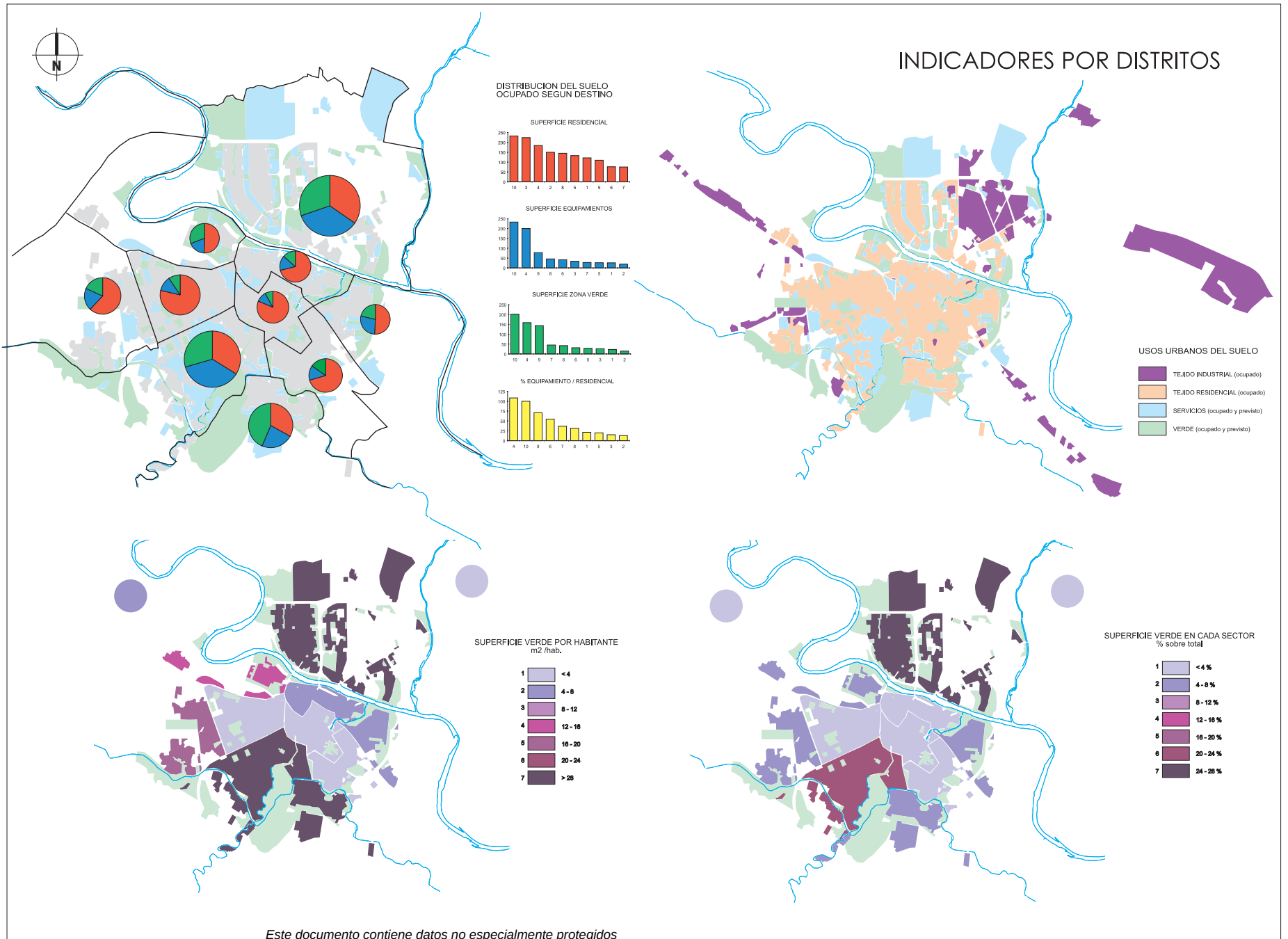
169 / 228

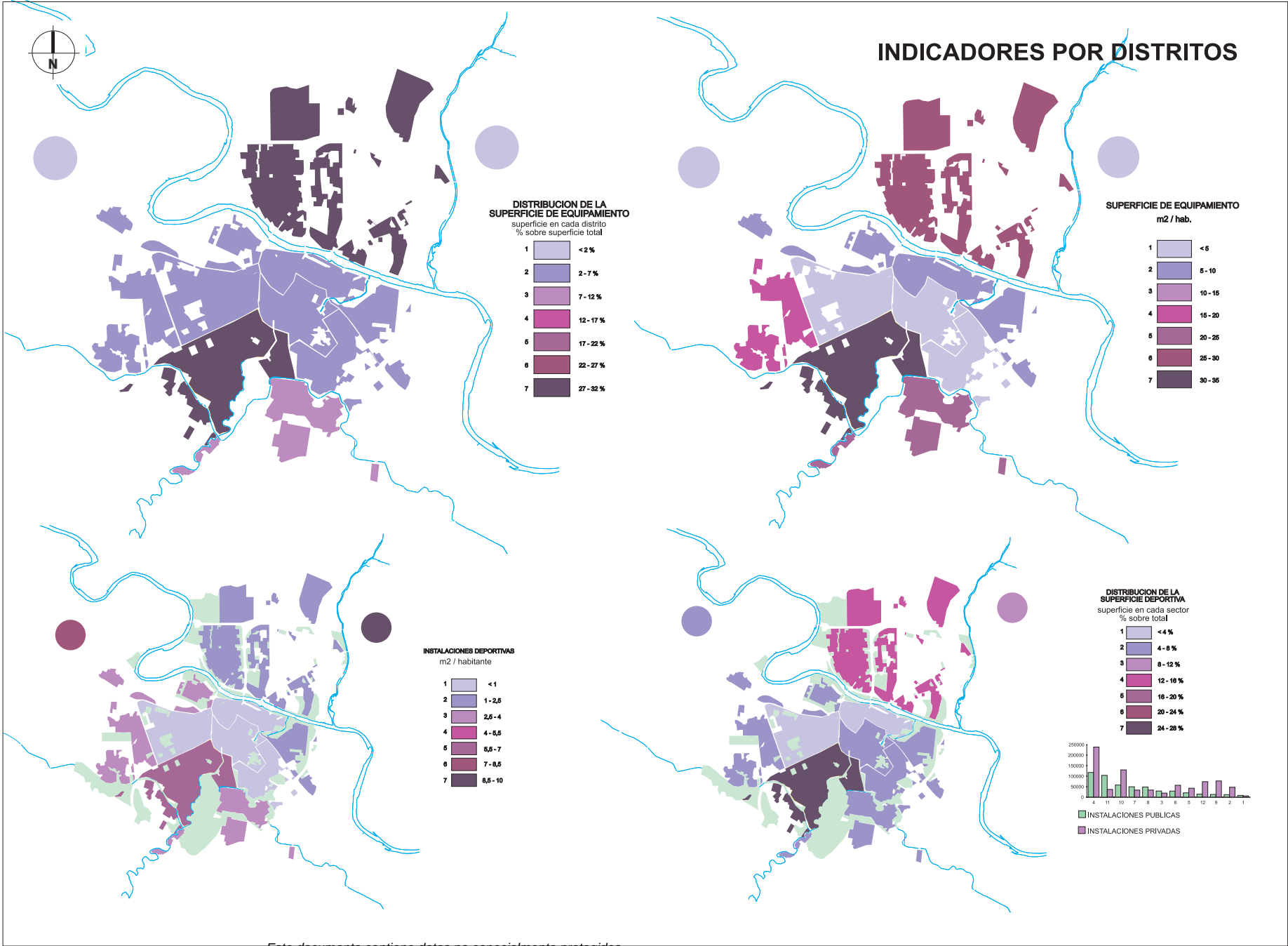
FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

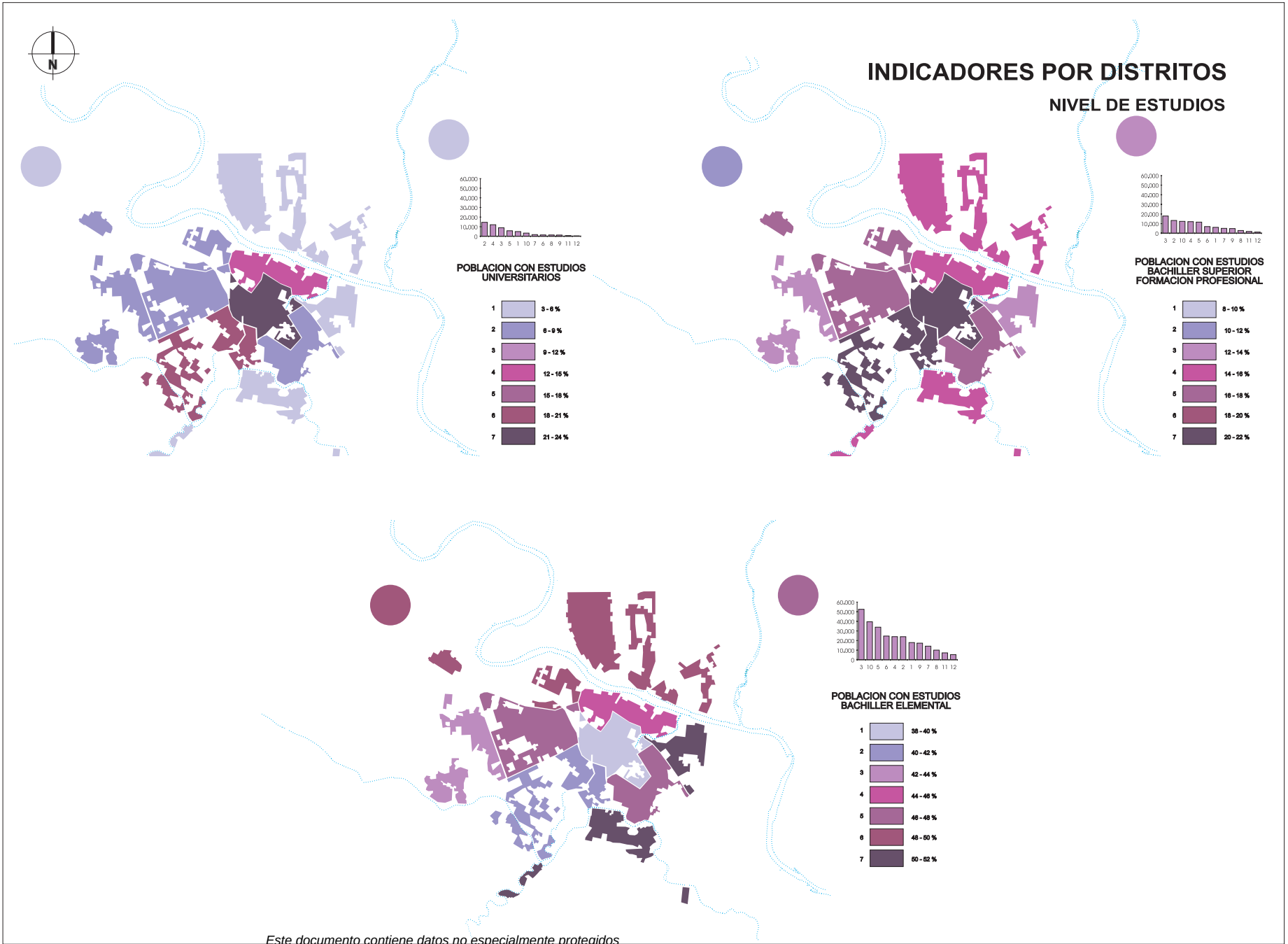
FECHA FIRMA

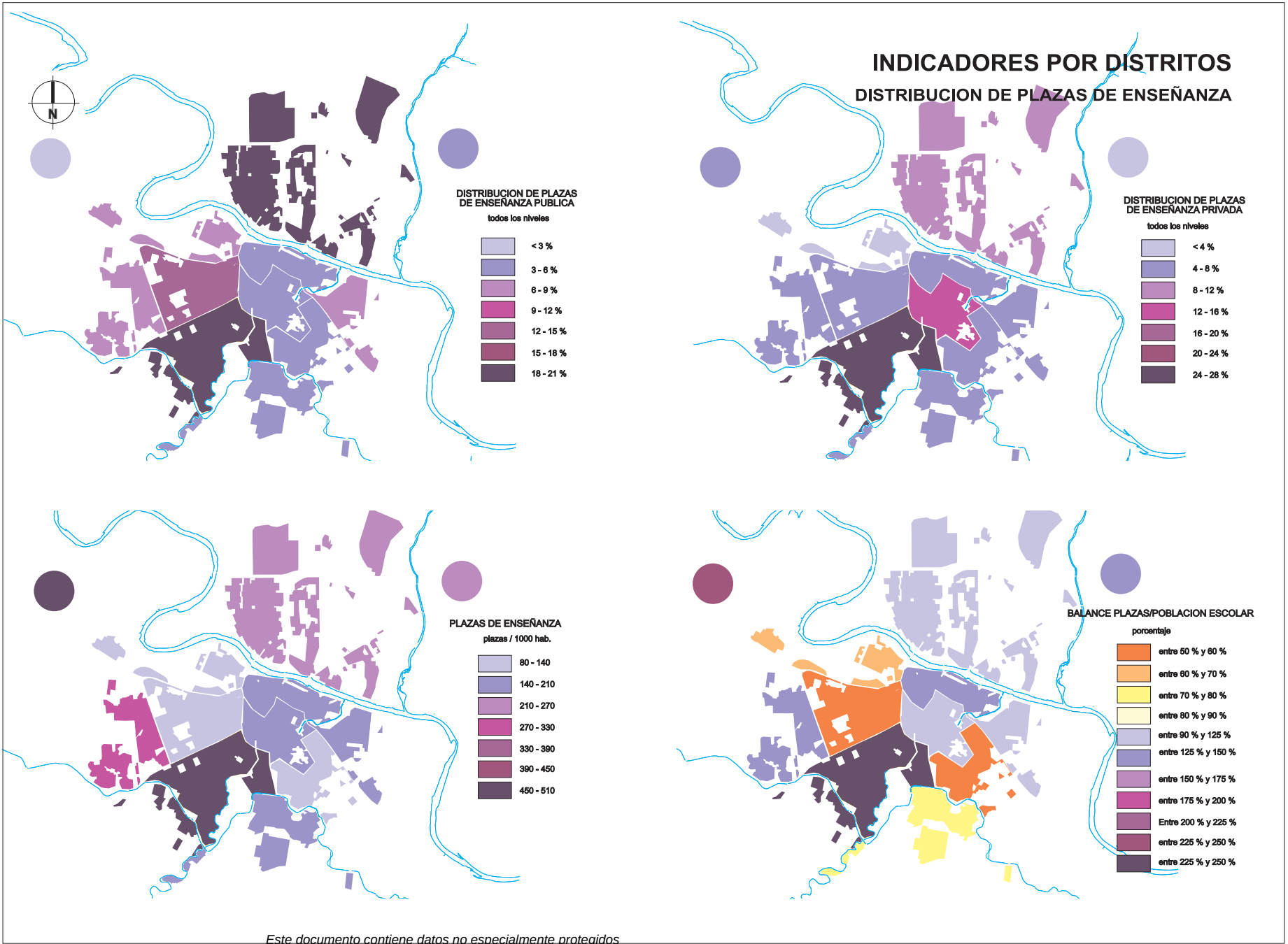
03 de junio de 2024





Este documento contiene datos no especialmente protegidos





Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO

Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002

ID FIRMA

12134772

PÁGINA

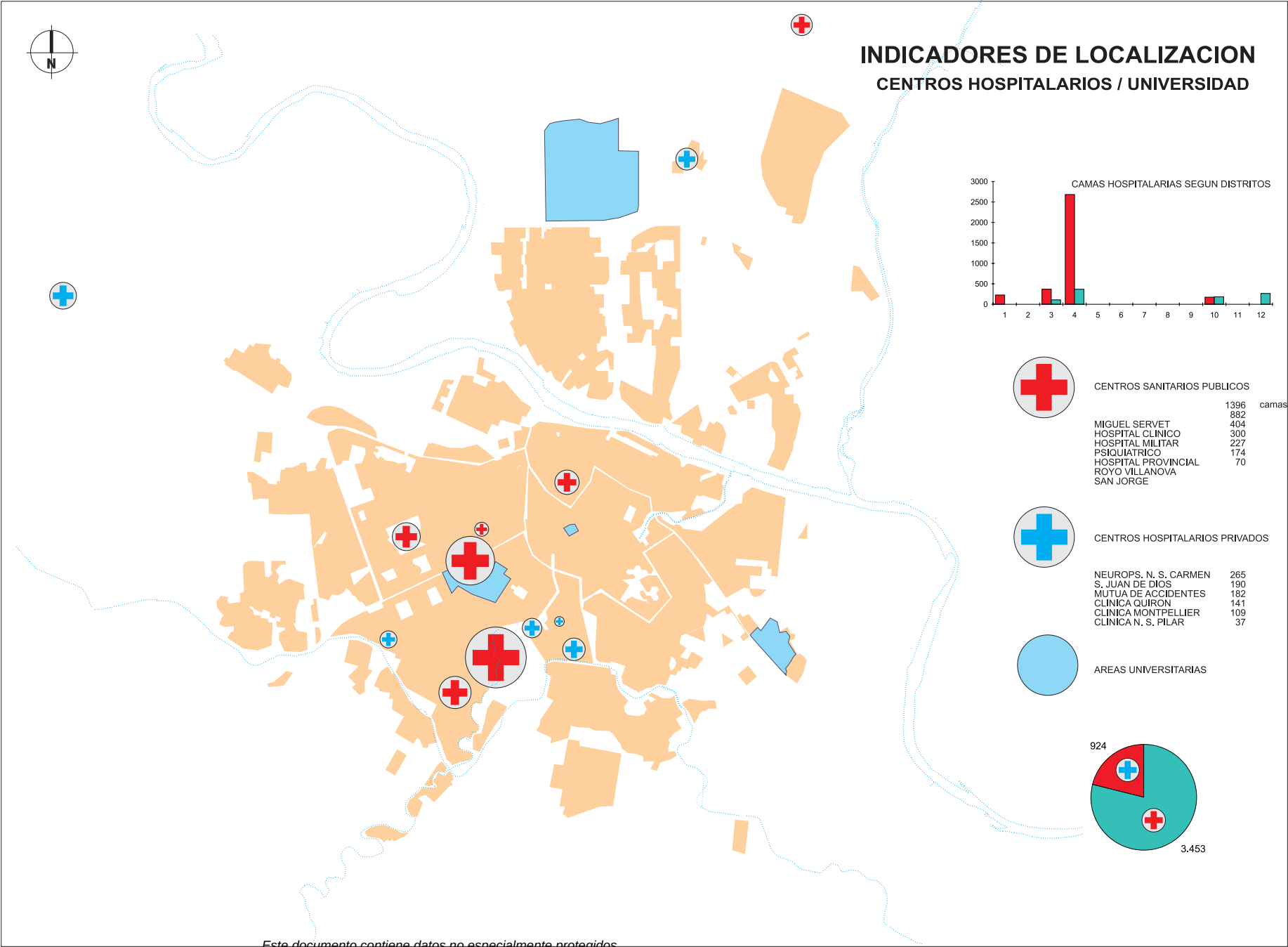
173 / 228

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

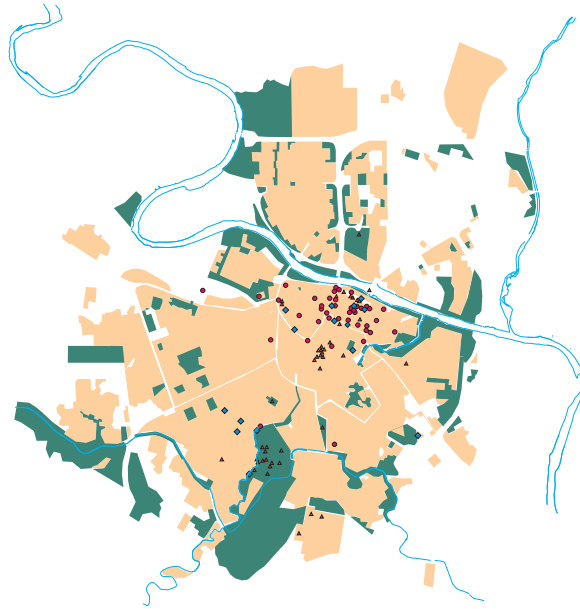
03 de junio de 2024



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

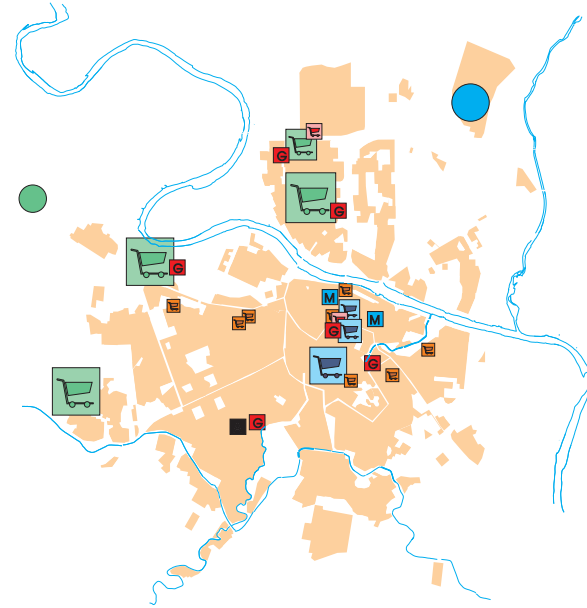


INDICADORES DE LOCALIZACIÓN



- BIENES DE INTERÉS CULTURAL
- ◆ INFRAESTRUCTURA CULTURAL
- ▲ MONUMENTOS - ESTATUARIA

INFRAESTRUCTURA CULTURAL



- HIPERMERCADOS Y GRANDES SUPERFICIES
- GRANDES ALMACENES
- CENTROS ESPECIALIZADOS
- ALMACENES POPULARES
- MERCADOS MUNICIPALES
- GALERÍAS COMERCIALES
- MERCADOS MAYORISTAS
- AUTOSERVICIO DE MAYORISTAS
- MERCADOS AMBULANTES

SUPERFICIES COMERCIALES

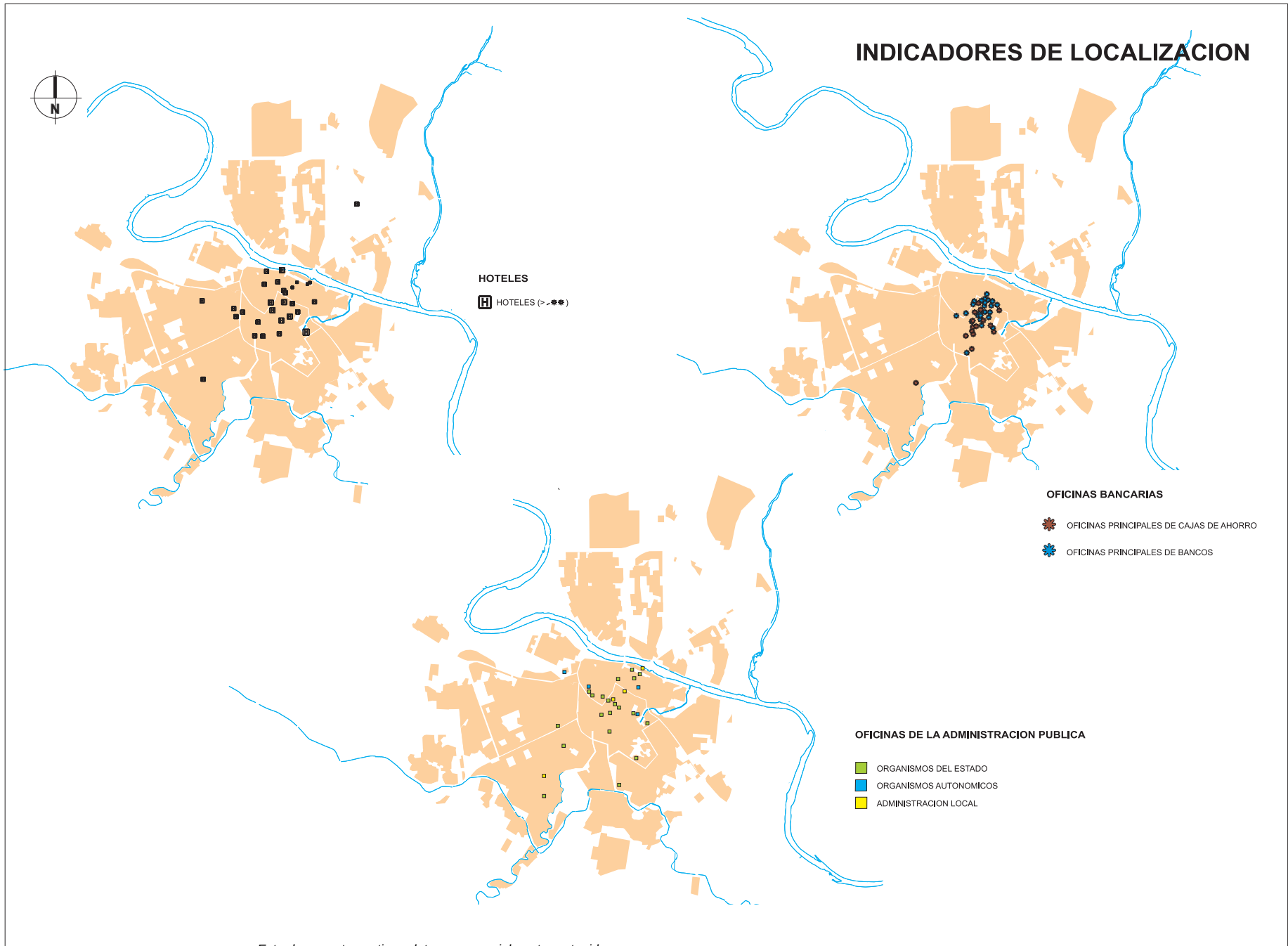
Este documento contiene datos no especialmente protegidos

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002

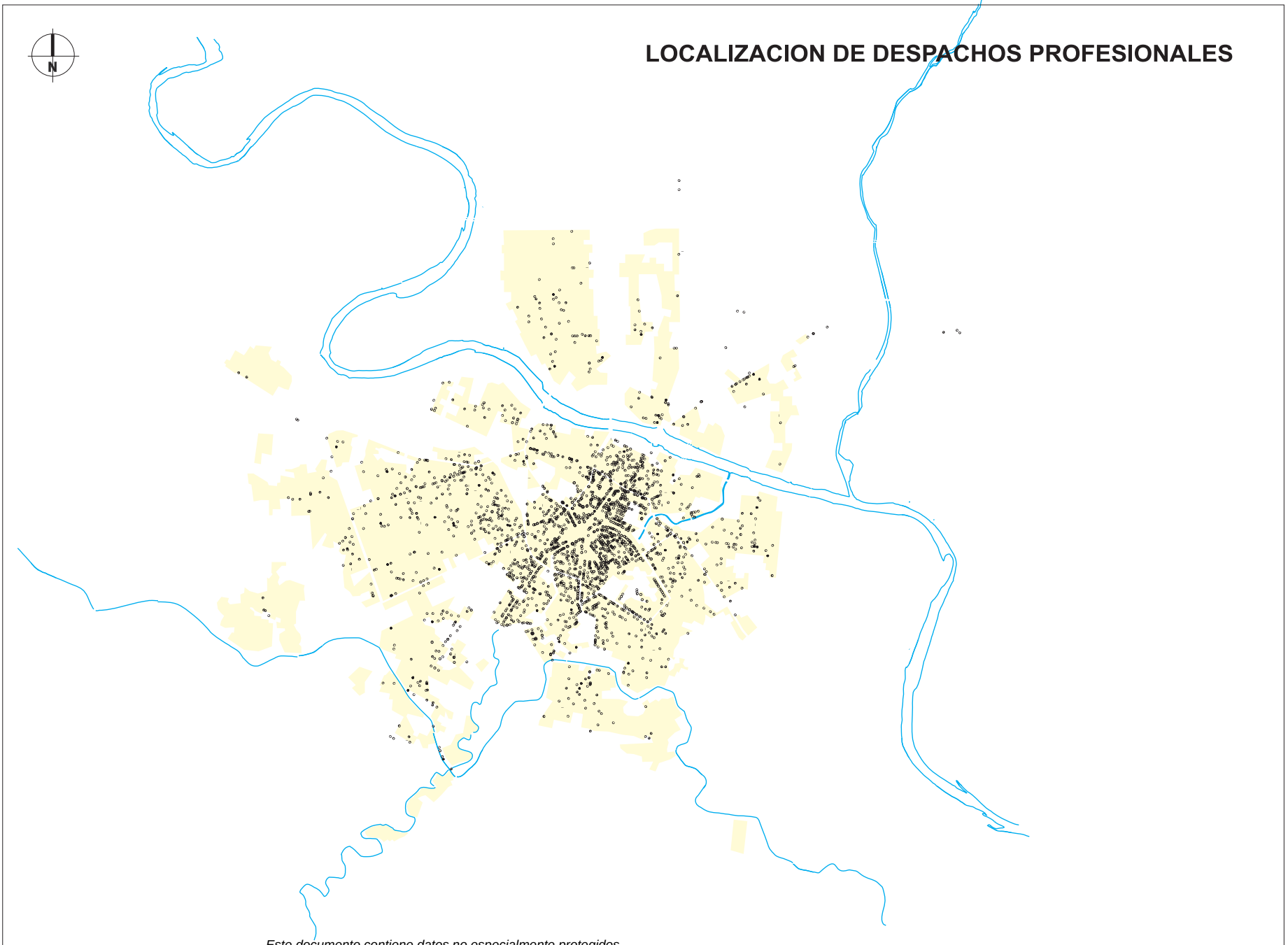
ID FIRMA 12134772 **PÁGINA** 176 / 228

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024



Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024:MEMORIA INFORMATIVA_TR2002	ID FIRMA	12134772	PÁGINA	177 / 228
-----------	--	----------	----------	--------	-----------

FIRMADO POR 1 FIRMANTE

1. LUIS JIMENEZ ABAD - SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FECHA FIRMA

03 de junio de 2024