

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	27.562 hab.
Universidad-Bozada-Romareda	7.918 hab.
Miraflores	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 centrifugo 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.

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 Cortés 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.