

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 C^a de Madrid. Los Grandes Almacenes por

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 C^a 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.

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-Valdeferro; 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-Valdeferro 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-Valdeferro, 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 univesidad, 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 las 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

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 Valdefierro, 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 Fleta. 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"

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 Peñaflor 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.