



Memoria

**“ESTUDIO DE LOS LOCALES VACÍOS EN LOS EJES
COMERCIALES PRINCIPALES Y SECUNDARIOS DE LA CIUDAD
CONSOLIDADA Y DE LOS NUEVOS BARRIOS DE LA ORLA
NORTE Y SUR DE ZARAGOZA”**



Antecedentes

En el último semestre del año 2014, por encargo del Ayuntamiento de Zaragoza, personal de la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza en colaboración con 23 de sus Asociaciones Zonales, realizó el censo comercial y urbanístico de 23 ejes principales y secundarios de nuestra ciudad.

Estos ejes eran: Alfonso I, Antonio Leyva, Avda. América, Avda. Cataluña, Avda. Madrid, Bretón, Compromiso de Caspe, Fernando El Católico, Avda. Gómez de Avellaneda, Isaac Peral, La Vía, León XIII, Miguel Server, Paseo Teruel, Avda. Pablo Gargallo, Avda. San José, San Juan de la Cruz, San Miguel, San Vicente de Paul, Avda. Santa Isabel, Santander, Sobrarbe y Unceta.

Este censo, además de reflejar los establecimientos comerciales existentes en cada uno de los ejes, como novedad contempló otras serie de actividades económicas, como empresas de servicios y entidades financieras. Igualmente se censaron los locales vacíos, algo que hasta la fecha no existía, ya que los censos se habían realizado siempre sobre comercio activo.

En el año 2015, una vez procesada la información obtenida a través de los censos, ECOS firmó un convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Zaragoza para la elaboración de un estudio en el que se analizaba cada uno de los ejes censados. En dicho estudio, se reflejaron los siguientes apartados:

- Un **informe del mix comercial** en el que se analizó la oferta comercial de cada uno de los ejes, tipo de establecimientos, locales vacíos... El objetivo fue ver la evolución de la actividad comercial de cada eje en el periodo 2009-2014 con la finalidad de comprobar si tras la crisis económica seguían siendo ejes comerciales minoristas en cuanto al número de establecimientos minoristas,

así como la evolución del mix comercial y de la actividad económica en conjunto del eje, contemplando otras actividades como hostelería, servicios, etc. Otros aspectos importantes que se estudiaron fue el **número de establecimientos sin actividad (locales vacíos)**, que nos permitió conocer el índice de actividad económica de ese eje, así como el nivel de obsolescencia del eje y de sus locales.



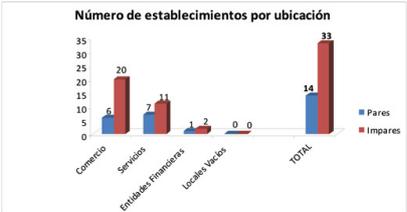
Eje Comercial: Sobrarbe

Zona Comercial	13
ZUC	3
Tipo Calle	En el PLCZ 2009 se consideraba Eje Comercial (otros)
Longitud	350 m
Ancho total	23 m
Tipo de calle	Con circulación bidireccional
Número Comercios año 2009	11
Número Comercios año 2014	26
Densidad Lineal 2009	3,1
Densidad Lineal 2014	7,43
Índice de actividad económica	100%
Índice de actividad económica comercial	55,32%

1. ANÁLISIS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

En la calle Sobrarbe hay censados **46 establecimientos de comercio, servicios y entidades financieras, no existiendo ningún local vacío**. Esto supone que la **actividad económica** de la calle es del **100%**.

De estos 47 establecimientos, **14** están ubicados en el **lado de los números pares** y **33** en el **de los impares**. Esta diferencia se debe principalmente a que en la acera de los números pares está ubicado el Hotel Ibis, el supermercado Mercadona, el Colegio Cándido Domingo y la Párroquia Nuestra Señora de Altabás, por lo que en ese primer tramo desde el Puente de Piedra no hay locales comerciales.



Categoría	Pares	Impares
Comercio	6	20
Servicios	7	11
Entidades Financieras	1	2
Locales Vacíos	0	0
TOTAL	14	33

17



De estos 47 establecimientos, **26** de ellos están dedicados al **comercio minorista** (lo que supone un **55,32%** sobre la **actividad económica** total del eje), **18** son **empresas de servicios** dedicadas principalmente a la hostelería (8 empresas) y a los servicios a personas (10 empresas entre las que se encuentran peluquerías, clínicas dentales, inmobiliarias, etc) y 3 entidades financieras.



La **densidad lineal** de esta calle es de **7,43** comercios por cada 100 metros, aumentando la densidad en **4,33** comercios respecto a los datos del Plan Local de Comercio del año 2009, en los que la intensidad comercial de este eje era de 3,1.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA COMERCIAL

En lo que respecta al comercio minorista del eje, este se ha duplicado respecto al año 2009, en el que se censaron 11 establecimientos, lo que como ya se ha comentado anteriormente supone más de la mitad de la actividad económica de la calle (un 55,32%).

A continuación se muestra la distribución del comercio por subsectores en el año 2014 y los existentes según el censo del Plan Local de Comercio de 2009:

	2009	2014
Alimentación	2	10
Equipamiento Personal	1	6
Hogar	3	4
Otros	5	6
Total	11	26

18

- Un **informe de la escena urbana**, en el que se explicó la situación en la que se encontraba el mobiliario urbano, arbolado, aceras y pavimentos, zonas infantiles, movilidad, etc. identificando las carencias existentes en ese eje respecto a la escena urbana y realizando propuestas que ayudaran a mejorarla consiguiendo que el eje comercial fuera un entorno más amigable a la hora de pasear y realizar compras.

4. URBANISMO COMERCIAL

La calle Sobrarbe discurre desde la Avda. Cataluña (Puente de Piedra) hasta San Juan de la Peña, siendo una vía de circulación bidireccional.



Aceras-Pavimento

La calle Sobrarbe cuenta con aceras anchas, en la que el estado del pavimento es aceptable, aunque sería aconsejable de cara a mejorar la imagen de la calle, una unificación del mismo ya que existen cuatro tipos de pavimentos:

- Baldosa rectangular de hormigón prefabricado (desde el inicio de la calle Sobrarbe/esq. Avda. Cataluña hasta entrada del Hotel Ibis, mismo tramo en la acera de enfrente).
- Baldosa imitación piedra (desde la puerta del Hotel Ibis hasta el Mercadona. Mismo tramo en la acera de enfrente).



21

Iluminación

Respecto a la iluminación del eje, hay 20 farolas a lo largo de la calle las cuales han sido cambiadas recientemente por farolas de dos brazos, sustituyendo a los báculos de un brazo de estilo industrial. En el tramo más próximo al Puente de Piedra la farola sigue siendo farolas de doble brazo. Con estas farolas la iluminación de la calle es suficiente.

Aparcamiento

En esta vía no se dispone aparcamiento regulado mediante zona azul, existe una zona de aparcamiento libre desde el número 34 al 44 y en la acera de enfrente desde el número 59 al 65.

Existe además a lo largo de la calle distintos puntos de aparcamientos para bicicletas (en los números 63, 59, 44, 41 y 20), así como aparcamiento para motos frente a la Parroquia de Ntra. Sra. De Altabás (desde el número 10 al 16).



Carga/Descarga

Existe una zona habilitada para carga y descarga en el número 33 de la calle en horario de 9-12 horas y de 14-17 horas.

Movilidad

Las líneas de autobús que circulan por la calle Sobrarbe son el 35 y el 36. Todas las paradas disponen de marquesinas, las cuales están conservadas en buen estado.

Además hay carril bici a ambos lados de la calle y un punto de estacionamiento de "bici Zaragoza" al principio de la calle ente el Mercadota y el Hotel Ibis.



También existe una parada de taxi en el número 31.



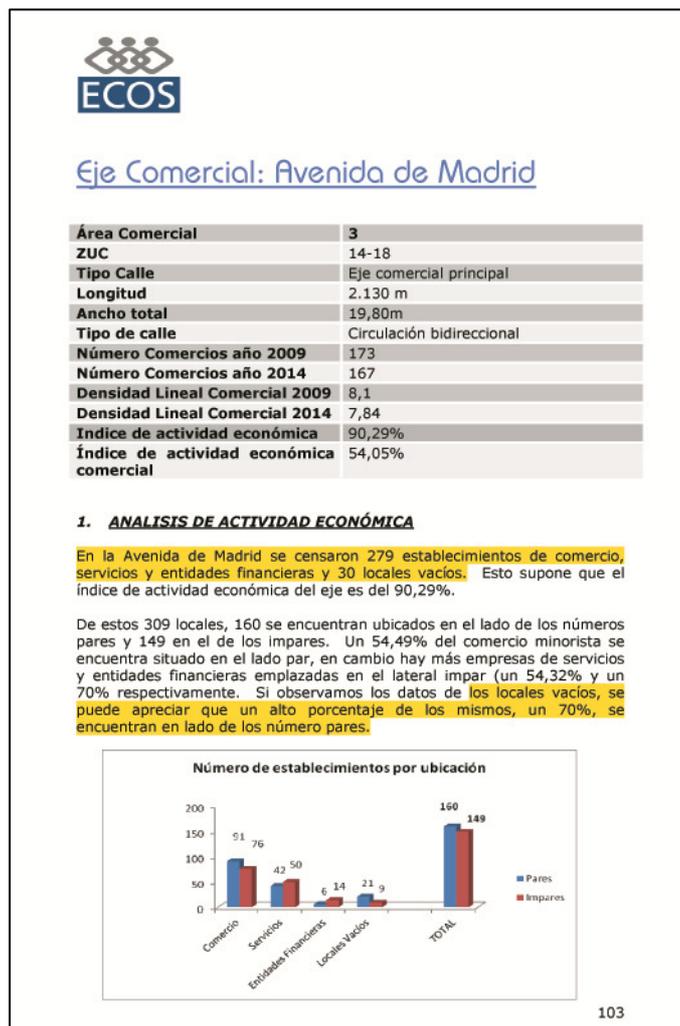
23

Estos informes se completaron con fotografías de los ejes, así como con un vídeo de cada uno de ellos en el que se recorrió ambos lados del eje comercial, pudiendo visualizar el equipamiento comercial y de servicios existente, locales vacíos, así como los distintos elementos de la escena urbana del eje comercial, sirviendo de esta manera de apoyo visual del informe y quedando constancia de la situación en la que se encuentra el eje comercial.

Propuesta para la realización del Estudio de los locales vacíos en los ejes comerciales principales y secundarios de la ciudad consolidada y de los nuevos barrios de la orla norte y sur de Zaragoza.

El análisis y estudio realizado por ECOS en el año 2015 de 23 ejes comerciales ha proporcionado una serie de información sobre los locales vacíos existentes en los barrios de Zaragoza que no se tenía hasta la fecha, pudiéndonos hacer una idea tanto a nivel de eje como en el conjunto de los mismos, de lo que representan los locales cerrados sobre la actividad económica.

- A nivel de eje:



De los 279 establecimientos existentes, 167 están dedicados al comercio minorista, lo que supone un 54,05% de la actividad económica del eje. 92 establecimientos son empresas de servicios, de ellas 32 están dedicadas al sector de la hostelería, 51 empresas prestan servicios dirigidos directamente a las personas (principalmente peluquerías y gabinetes de estética) y el resto, 9 establecimientos, ofrecen servicios a las empresas (gestorías/asesorías, transporte, etc.).



La densidad lineal de esta calle es de 7,84 comercios por cada 100 metros, descendiendo ligeramente respecto a la del año 2009 que era de 8,10, ya que desde entonces hay 6 comercios menos.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA COMERCIAL

En lo que respecta al comercio minorista del eje, este ha disminuido respecto al año 2009 en seis establecimientos, lo que supone un 3,47% menos de comercios.

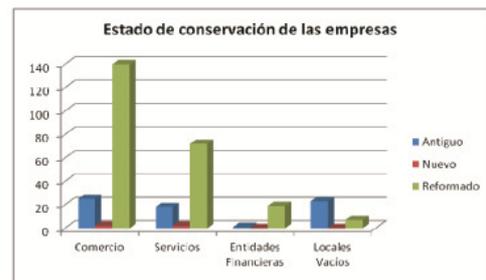
A continuación se muestra la distribución del comercio por subsectores en el año 2014 y los existentes según el censo del Plan Local de Comercio del año 2009:

Conservación exterior de los locales vacíos

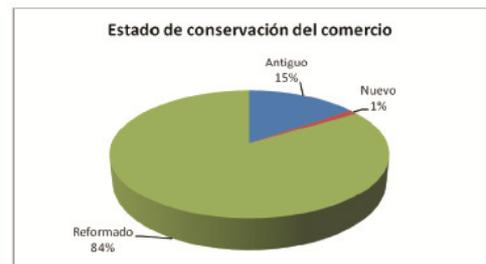
Porcentaje que representa el local vacío respecto a las actividades del eje.

3. ANÁLISIS DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS DISTINTAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El estado de conservación de los locales correspondientes a las distintas actividades económicas de este eje es bueno, ya que un **78,32%** de los mismos tiene un aspecto exterior **renovado o nuevo** (242 locales), aunque todavía un **21,68%** tiene una **imagen anticuada** (67 locales).



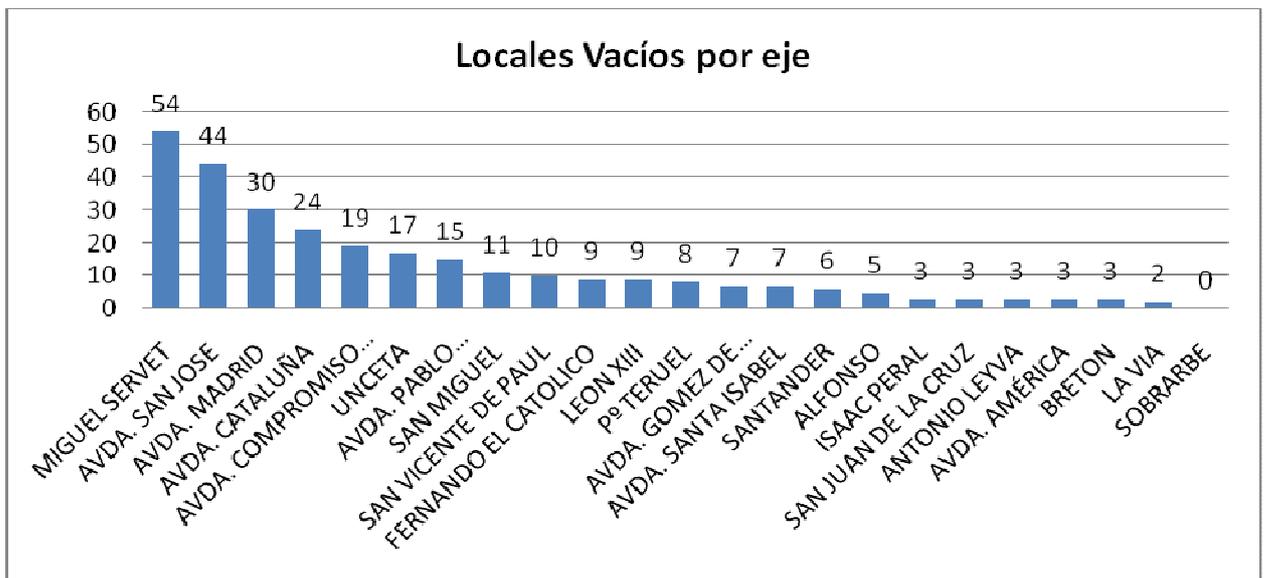
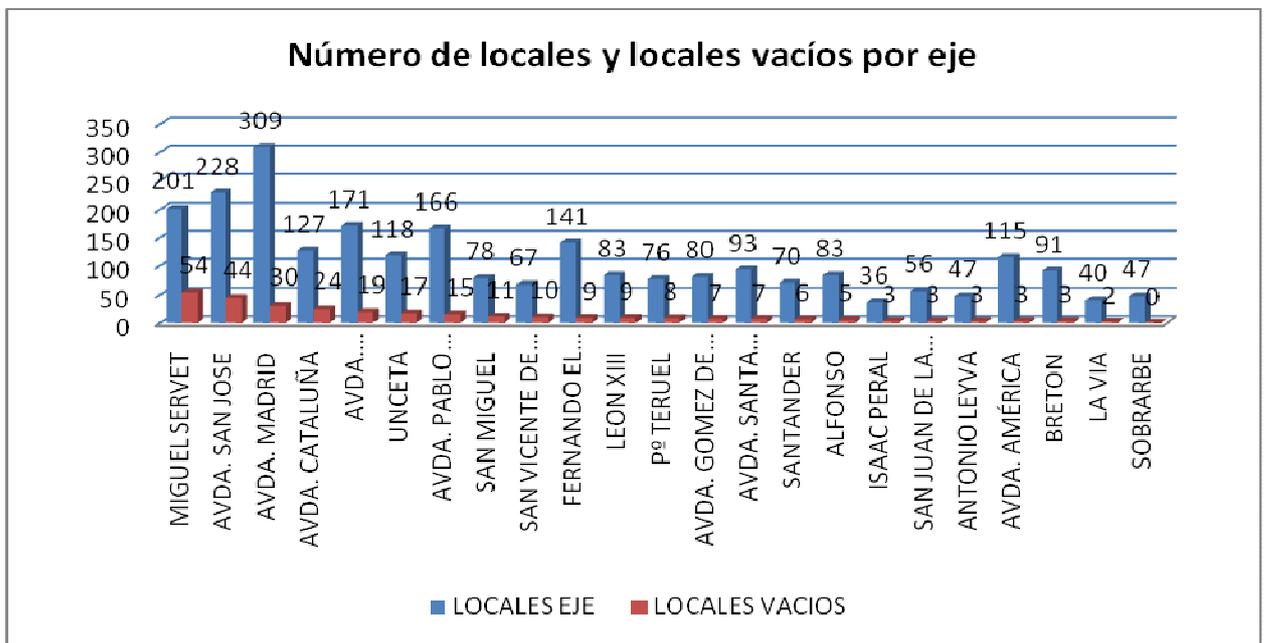
Si se analiza el estado de conservación de los **establecimientos comerciales**, se aprecia que de los 167 establecimientos existentes en el eje, **142 tiene un aspecto actualizado** y **25 tiene una imagen exterior menos renovada**. De ello se desprende que el grado de obsolescencia de los locales comerciales de la Avenida de Madrid sería aceptable.





- A nivel del conjunto de los 23 ejes estudiados:

	NOMBRE DEL EJE	LOCALES EJE	LOCALES VACIOS	% LOCALES VACIOS S/ LOCALES EJE
1	MIGUEL SERVET	201	54	26,87
2	AVDA. SAN JOSE	228	44	19,30
3	AVDA. MADRID	309	30	9,71
4	AVDA. CATALUÑA	127	24	18,90
5	AVDA. COMPROMISO DE CASPE	171	19	11,11
6	UNCETA	118	17	14,41
7	AVDA. PABLO GARGALLO	166	15	9,04
8	SAN MIGUEL	78	11	14,10
9	SAN VICENTE DE PAUL	67	10	14,93
10	FERNANDO EL CATOLICO	141	9	6,38
11	LEON XIII	83	9	10,84
12	Pº TERUEL	76	8	10,53
13	AVDA. GOMEZ DE AVELLANEDA	80	7	8,75
14	AVDA. SANTA ISABEL	93	7	7,53
15	SANTANDER	70	6	8,57
16	ALFONSO	83	5	6,02
17	ISAAC PERAL	36	3	8,33
18	SAN JUAN DE LA CRUZ	56	3	5,36
19	ANTONIO LEYVA	47	3	6,38
20	AVDA. AMÉRICA	115	3	2,61
21	BRETON	91	3	3,30
22	LA VIA	40	2	5,00
23	SOBRARBE	47	0	0,00
Totales		2.523	292	11,57



Basándonos en el trabajo realizado en estos estudios, desde ECOS proponemos para este año 2016, como una primera fase, la **elaboración (por personal de ECOS) de un censo de locales vacíos en los 19 ejes principales y los 41 ejes secundarios de la ciudad consolidada, así como el análisis en los barrios emergentes de Zaragoza.**



Esta propuesta la realizamos teniendo en cuenta que en el Plan Local de Comercio del año 2009 se establecían tres tipos de ejes:

- **Principales:** Aquellos que por su importancia urbana y económica se sitúan en el primer rango dentro de la jerarquía de calles de la ciudad. En general todas cuentan con **más de 50 establecimientos comerciales minoristas**. Se identificaron **19 ejes principales** que **albergaban 1.497 comercios, lo que representaban el 17,6% del comercio local**.
- **Secundarios:** Aquellos que cuentan con una destacable actividad económica y comercial, sin llegar a ostentar las primeras posiciones de la ciudad. Se consideran aquellos que cuentan con al menos **30 establecimientos comerciales**. Se identificaron **40 calles en la ciudad que albergaban 1.573 comercios, el 18,5% del comercio local**.
- **Otros ejes comerciales:** Comprenden el resto de ejes comerciales que se analizaron en el Plan Local. En Zaragoza existen 963 calles que cuentan con, al menos, un establecimiento comercial minorista (y una media de 7,8 comercios por calle). De estas, 918 calles cuentan con menos de 30 comercios. En el Plan Local 2009 se analizaron **23 ejes que poseían las condiciones de continuidad, concentración comercial y una posición en la ciudad que les confieran cierta importancia urbana**. Estas calles cuentan con entre **8 y 29 comercios**.

Estos ejes representarían el **36,10% del comercio de Zaragoza (3.070 locales comerciales aproximadamente)**.



El personal de ECOS realizaría los censos de los siguientes ejes principales y secundarios:

▪ **EJES PRINCIPALES:**

- Avda. de Madrid.
- Delicias.
- Unceta.
- Avda. Navarra.
- Avda. Conde Aranda.
- Avda. Pablo Gargallo.
- Avda. San José.
- Avda. Tenor Fleta.
- Avda. Miguel Servet.
- Avda. Compromiso de Caspe.
- Cno. Las Torres.
- Avda. América.
- Coso.
- D. Jaime.
- Alfonso.
- San Miguel.
- Pº. Fernando el Católico.
- Avda. Goya.
- Avda. Cesáreo Alierta.

▪ **EJES SECUNDARIOS:**

- Tomás Bretón.
- Pedro María Ric.
- Avda. Santa Isabel.
- Cortes de Aragón.
- León XIII.
- García Sánchez.
- Doctor Iranzo.
- Pº Teruel.
- Salvador Minguijón.
- Avda. maría Zambrano.
- San Juan de la Peña.
- Francisco Vitoria.
- Avda. Cesar Augusto.



- Reina Fabiola.
- Pº María Agustín.
- Avda. Cataluña.
- Avda. Duquesa Villahermosa.
- Pº las Damas.
- General Sueiro.
- Ildefonso Manuel Gil.
- Salvador Allende.
- San Vicente Mártir.
- D. Pedro de Luna.
- Santander.
- Pº Independencia.
- Méndez Núñez.
- Monasterio de Siresa.
- Pablo Iglesias.
- Vía Universitat.
- San Ignacio de Loyola.
- San Vicente de Paul.
- Avda. Valencia.
- Hernán Cortés.
- Pº Calanda.
- Zurita.
- Avda. la Jota.
- Pº Sagasta.
- Pº Cuellar.
- Corona de Aragón.
- Lasierra Purroy.
- Sobrarbe (en el Plan Local del año 2009 tenía la categoría de otro eje comercial, pero debido al censo elaborado por ECOS en el año 2014 se ha detectado que actualmente debería ser considerado eje secundario).

De esta manera, conoceríamos la situación actual en lo referente a la bolsa de locales vacíos existente en los ejes más representativos de la ciudad consolidada.

Pero además, el personal de ECOS realizaría también un **censo de los locales vacíos existentes en los nuevos barrios de Zaragoza, como son Parque Goya, Parque Venecia y Valdespartera**, ya que al ser zonas de reciente creación no hay ningún estudio al respecto, por lo que ayudaría a conocer la implantación del comercio en estas zonas.



2º. Trabajo de campo. Elaboración de los censos de locales vacíos existentes en los nuevos barrios emergentes, así como en los 19 ejes principales y 41 secundarios de la ciudad consolidada.

Los datos que se reflejarán en estos censos son: Ubicación del local, situación exterior del local (antiguo, reformado, nuevo), actividad anterior o primera actividad. Si se comercializa o no y tipo de comercialización (venta/alquiler), fotografía del local, etc.

3º. Informatización de los datos obtenidos en el censo, así como **recopilación de la información que no se han podido obtener a primera vista.** En esta fase, personal de ECOS introducirá en la base de datos creada a tal efecto, los datos recogidos en el censo, pero tal y como se puede observar en el modelo de ficha, existen datos que no se pueden obtener a pie de calle, sino que será una labor de oficina ya que habrá que llamar a la inmobiliaria que comercializa el local para obtenerlos.

4º. Realización de los informes que permitan conocer la situación actual respecto a los locales vacíos existentes en cada eje. En estos informes se contemplará por cada uno de los ejes el número de locales vacíos, situación de los mismos en cuanto a apariencia, situación de comercialización, media de metros cuadrados en alquiler, número de locales de primera actividad y números de locales con actividades anteriores. Estos datos se complementarán con gráficos que ayuden visualmente a una rápida comprensión de la información. *En el caso de los 23 ejes comerciales estudiados en los años 2014 y 2015 se podrá comparar si el número de locales vacíos ha descendido o aumentado.*

5º. Propuestas de líneas de actuación para incentivar por parte del Ayuntamiento la reapertura de estos locales. Una vez realizados y analizados los informes de cada uno de los ejes censados desde ECOS se realizará una serie de sugerencias al Ayuntamiento para fomentar la utilización o reforma de estos locales vacíos.



Cronograma.

Fase	Junio	Julio	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Diseño Fichas y Base de Datos						
Trabajo de Campo. Elaboración Censos.						
Informatización de datos y recopilación de la Información						
Realización Informes por ejes						
Propuestas líneas actuación						