

# OLIVER, ALGO MÁS QUE UN PROBLEMA URBANÍSTICO<sup>1</sup>

## I. LA FORMACIÓN DEL BARRIO DE OLIVER

La segunda entrega de *Regeneración urbana*, publicada en 2015 por la Escuela de Ingeniería y Arquitectura, se dedicó al polígono Ebro Viejo y abordó desde distintos puntos de vista la rehabilitación de las áreas residenciales de los años 50 y 60, que comprenden una parte apreciable del tejido urbano zaragozano. El barrio de Oliver tiene unas características muy distintas de esos ámbitos: a diferencia de Ebro Viejo, Las Fuentes, norte y este de San José y oeste de Delicias, es una formación anterior al franquismo, exterior al contorno urbano trazado por el plano general de ensanche de 1934 y el anteproyecto de ordenación general de 1943, que no obedeció a un planeamiento previo y se desarrolló durante decenios al margen de toda norma o intervención positiva municipal. Esto lo relaciona con Torrero, Valdefierro o los núcleos originales de Delicias y San José.

Como esta última zona, donde el canónigo Agustín Gericó promovió grupos residenciales, escuelas y centros de formación profesional (sin contar una iglesia, un gran salón de actos y más viviendas que no sacó adelante), nuestro barrio se gestó a iniciativa de un sacerdote y su confesionalidad explica mucho del trato que recibió de las autoridades locales en sus primeros tiempos.



El barrio de Oliver en el plano general de ensanche de 1933

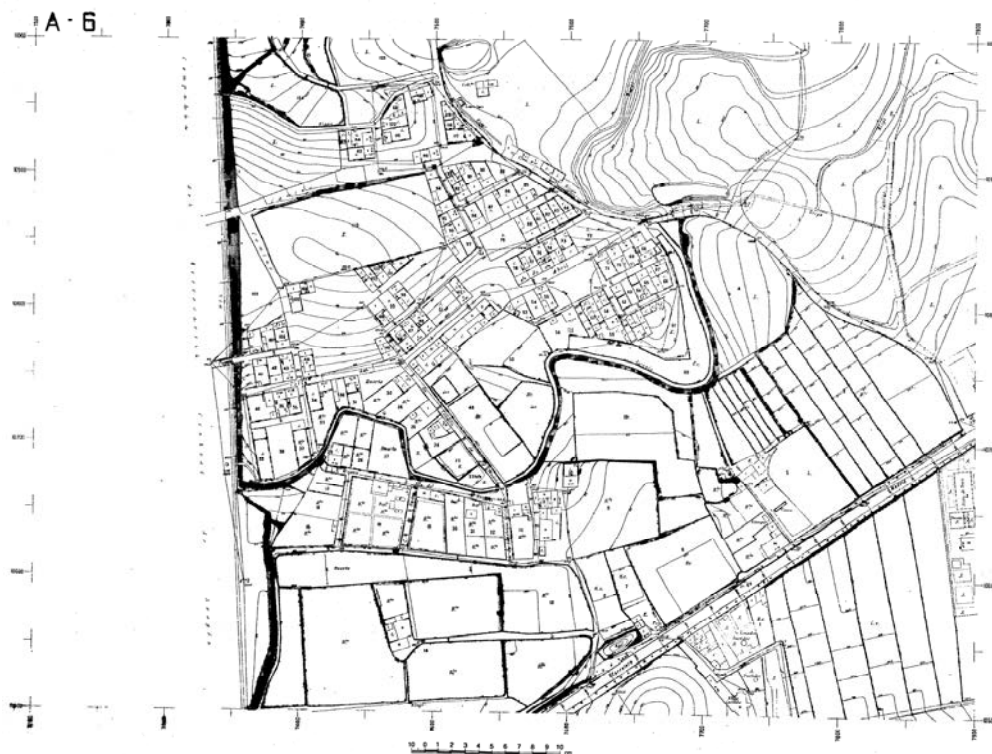
En 1918, el cura Manuel Oliver compró una finca situada al sur del camino de Borgas (luego calle de *Tolstoy* y desde 1940 de Antonio Leyva), más allá del final de la ciudad por el oeste y antes de la futura vía de Caminreal.<sup>2</sup> Trazó luego un viario elemental (actuales calles de Newton,

<sup>1</sup> Este trabajo es una versión ligeramente ampliada del publicado por el autor, con igual título, en el libro *Regeneración Urbana III. propuestas para el Barrio Oliver* (Zaragoza Vivienda/Prensas Universitarias de Zaragoza, 2016, pp.19-34).

<sup>2</sup> Una real orden de 22 de diciembre de 1927 concedería a la Compañía del Ferrocarril Central de Aragón, titular del ferro-

Gallart, Séneca, Aranda, Homero, Lope, Lamadrid...) y dividió lo restante en parcelas de 100, 200 y 300 m<sup>2</sup> que vendió por plazos a 2'50 y 1'25 Pta/m<sup>2</sup>, según fueran regadío o monte; como en la barriada de la Explanada (Delicias), promovida desde 1904 por los hermanos Pamplona Escudero, cada comprador construiría por sí mismo su casa, que con el tiempo podría ampliar según sus necesidades y posibilidades. Desde 1922 se formaron nuevas parcelaciones al norte del camino de Borgas y más allá de las vías (Pastor, Félix Usón, Layús). Los primeros vecinos fueron personas instaladas en las graveras próximas, abundando los basureros municipales; más adelante, se les sumó gente recién inmigrada a Zaragoza.<sup>3</sup> De acuerdo con la activa política de dotación de escuelas de barrio acometida por los ayuntamientos republicanos, en 1932 se inauguró el grupo escolar Juan José Lorente, en la calle de Séneca; el mismo año comenzó a funcionar una línea de autobuses que unía Oliver con la plaza de la Constitución (hoy de España) y sólo funcionaría hasta 1936.

El plano de límites y zonas del plan de ensanche de 1934, fechado en septiembre del 33, representó las primeras 31 manzanas que tuvo la barriada, pero aún no la vía que ese año segregó las más occidentales. Sí la reflejó, como límite oeste de la extensión cartografiada, el parcelario formado por el Instituto Geográfico y Catastral en 1932-35, junto con unas manzanas ya en parte consolidadas en el núcleo vendido por Oliver y otras más incipientes al norte del camino de Borgas; también consignó este plano los nombres de las primeras calles del barrio: Teodora de Madrid (luego Zola y desde 1940 Teodora Lamadrid), 14 de Abril (luego Progreso Español y Pilar Aranda) y, más al sur, Rosario (Fray Luis de León) e Indalecio Prieto (tramo sur de Lamadrid).



El barrio de Oliver en el parcelario del Instituto Geográfico y Catastral (1935)

*carril económico* de Cariñena, la explotación de una línea de vía ancha entre Caminreal y Zaragoza, en rigor un ramal de la línea nunca concluida entre Santander y el Mediterráneo. En febrero de 1933 se sustituyó la vieja estación de Cariñena por la de Caminreal, construida junto al barrio de Delicias; de ahí salían los trenes de Teruel y Valencia por una vía de dirección norte-sur, más allá de la cual quedaba una porción del barrio de Oliver muy mal comunicada con la ciudad.

<sup>3</sup> A.M. Navarro Ferrer, *Geografía urbana de Zaragoza*. Zaragoza: Departamento de Geografía Aplicada del Instituto Elcano (CSIC), 1962, p. 169. Todavía a comienzos de los 80, el 75% de los vecinos había nacido fuera de Aragón, y con preferencia en Andalucía y Extremadura. De ahí una especie de solidaridad clánica que años después pondría en crisis la afluencia de un tipo distinto de pobladores, y que llevó a los autores de *Zaragoza, barrio a barrio* a afirmar, con cierto bucolismo paternalista, que las gentes de Oliver, «*aparentemente sin prisas, con vestidos que recuerdan otras regiones españolas [...] tienen en común una conciencia de ayuda entre sí, que lleva a que las relaciones dentro del barrio tengan mucho de ese carácter primario que parece estar ausente de las ciudades*» (E. Adiego et alii, *Zaragoza, barrio a barrio*, vol. 4. Zaragoza: Ayuntamiento, 1984, p. 137).

Liquidada la República, en 1937 el Ayuntamiento autorizó a Valentín Bazán, presidente de la junta de vecinos del barrio, a construir una iglesia en el centro de la parcelación original, donde confluían las calles axiales de Progreso Español y Lope de Vega, e inmediatamente al norte de la *torre del cura*, residencia de Oliver. Éste recompró con tal fin un terreno que había vendido tiempo atrás y aportaron dinero para la obra los propios vecinos, alguna institución y propietarios de los alrededores como Aladrén o los Laguna Azorín;<sup>4</sup> Regino Borobio la proyectó gratis y a los obreros del lugar les tocó construirla en sus horas libres y sin jornal alguno. Pero la muerte de Oliver, en diciembre de 1938, le impidió gozar de la inauguración de la iglesia de la Asunción en agosto del año siguiente.<sup>5</sup>



El barrio de Oliver en el parcelario municipal de 1938

Hasta ahí, el *barrio del cura* había disfrutado de una cierta *extraterritorialidad*. El Ayuntamiento reconocía importantes funciones a un promotor paternalista (y tonsurado) cuya tutela garantizaba el lugar más apropiado para el *buen obrero*, tan distinto del conflictivo proletario de San Pablo, el Boterón o Delicias, y se consumaba el ideal del desplazamiento de la *clase productora* a barriadas semirurales con casitas familiares agrupadas en torno a una capilla.<sup>6</sup> Esta estrategia ins-

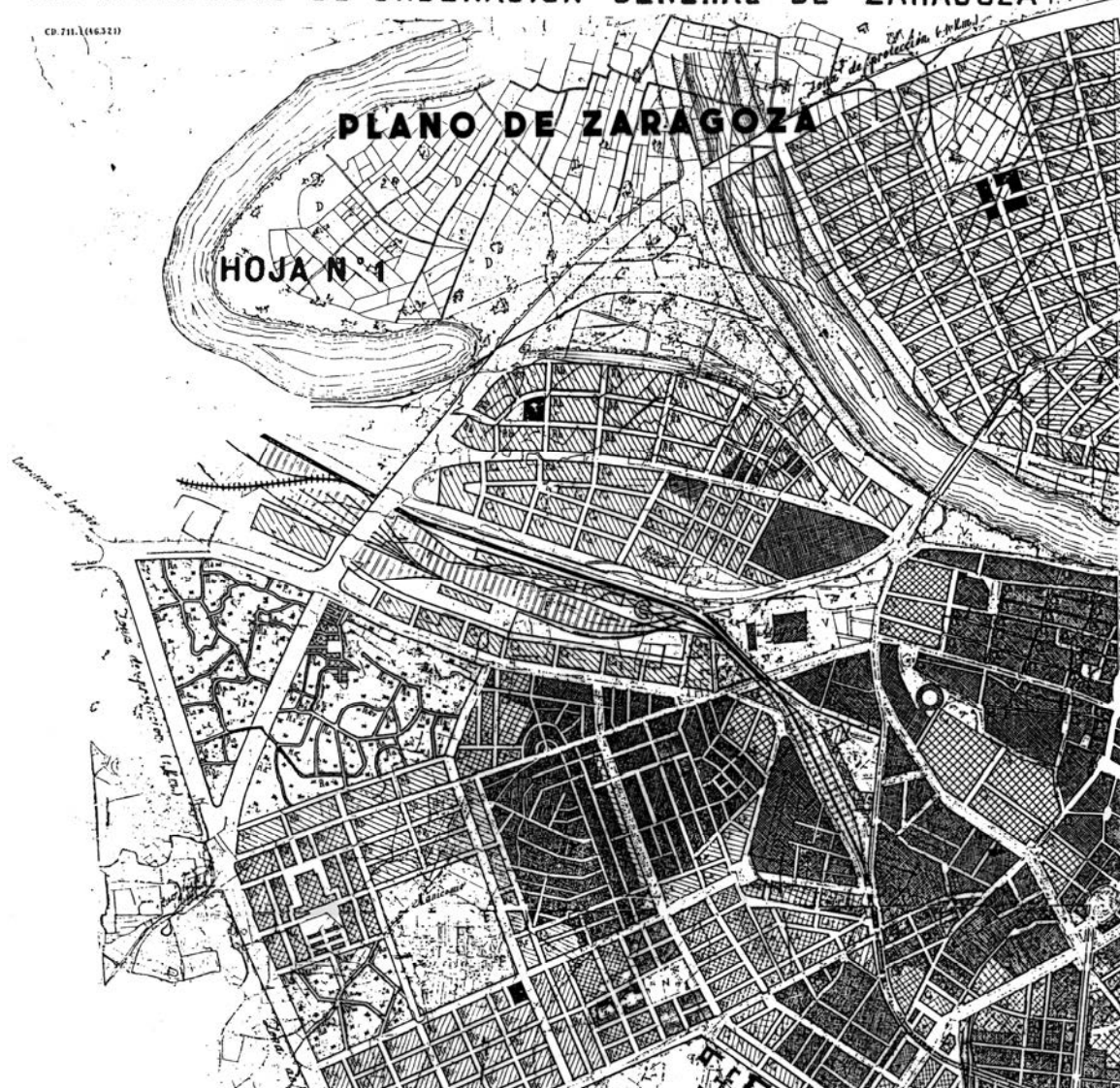
<sup>4</sup> En el oratorio de la finca de Emilio Laguna Azorín había dicho misa Oliver durante la guerra.

<sup>5</sup> J. Blasco Ijazo, *¡Aquí... Zaragoza!*, vol. 4, Zaragoza: Ayuntamiento, 1953, pp. 160-161. Después de haber sido casa de la juventud del barrio y como previó el plan integral de 1998, la iglesia es desde 2012 sede de la asociación de vecinos.

<sup>6</sup> Es interesante la intervención en el desarrollo de los suburbios zaragozanos de eclesiásticos como Gericó u Oliver, o de los

piró el anteproyecto de ordenación general de Zaragoza firmado en 1943 por Borobio, Beltrán y Yarza (arquitecto municipal jefe desde 1942) y aprobado en 1945 como plan general de alineaciones, y entre 1942 y 1944 se expresó, sólo sobre el papel, en el *poblado semirrural* de Santa Isabel que proyectaron Yarza y Beltrán. Pero el anteproyecto previó sus *núcleos satélite* junto a los barrios rurales y ni siquiera dibujó el caserío de Oliver, que pasó a constituir algo parecido a una excrecencia cancerígena del suelo urbano, ceñido con un cinturón de ronda, coincidente con la actual vía de la Hispanidad, que lo dejaba fuera.<sup>7</sup>

## ANTEPROYECTO DE ORDENACION GENERAL DE ZARAGOZA



El barrio de Oliver en el anteproyecto general de ordenación de Zaragoza de 1943

En adelante y poco a poco, San José, Las Fuentes, Delicias o el Picarral se someterían al plan de alineaciones y a las ordenanzas de edificación de 1939, macizándose con manzanas bordeadas de edificios medianeros de cuatro o cinco plantas, mientras Oliver y su entorno eran pasto de la autoconstrucción. En 1953, la inmediata barriada de La Camisera<sup>8</sup> alojaba a 281 personas que ocupaban 71 viviendas, cuarenta en régimen de propiedad y veinte de alquiler, y la

---

patronatos de Acción Católica (sobre todo en Torrero), no como meros promotores sino como verdaderos agentes colaboradores en la gestión urbanística y social en áreas de residencia obrera.

<sup>7</sup> Del anteproyecto de ordenación general de 1943 y del poblado de Santa Isabel trato en el libro *Una y grande. Ordenación urbanística en Zaragoza (1936-1957)*, que publicará en 2017 la Institución Fernando el Católico.

<sup>8</sup> Adosada al extremo noroeste del barrio de Oliver, al final de Antonio Leyva, se llamó así porque la propietaria de la finca matriz, viuda de Riera, poseía una camisería en la calle de Don Jaime.

urbanización espontánea dirigida a obreros recién inmigrados ya había saltado a los más meridionales montes de Herrero y La Peinadora en Valdefierro, pertenecientes a una sólida familia zaragozana y la emprendedora peluquera María Giner. Pero el estado de Oliver era aún tan precario como expresaría en su tesis doctoral Ana María Navarro:<sup>9</sup>

«[...] hasta 1951 no había párroco, sino un sacerdote que acudía sólo los domingos; hasta 1950, un maestro y una maestra se veían obligados a atender aproximadamente a unos 800 niños en una escuela donde los niños tenían que aguardar turnos de admisión y asistir en sesiones de mañana o tarde. Para beber, tenían que recorrer unos 3 Km. hasta la fuente más próxima los que no tenían el aljibe en su casa, y éste se llenaba con agua de la misma acequia que sin ninguna protección atravesaba el barrio. Así se hacía indispensable la presencia del aguador, que aún hoy en día va por las calles voceando su mercancía y arrastrando su borrico [...] En fin, hay familias que viven hacinadas, sin agua, sin cama para dormir, sin muebles, sin apenas ganar lo suficiente para vivir, teniendo que pagar todos los meses un alquiler de la vivienda muy alto en relación a sus ingresos, y todo ello sin un fondo de resignación y formación cristiana.»

El 7 de marzo de 1950, *Heraldo de Aragón* se refirió en un suelto titulado «Problemas del barrio Oliver» al grave problema sanitario provocado por la contaminación de la acequia donde se lavaba la ropa, se efectuaban diversos vertidos y se tomaba el agua de boca, reclamando fuentes públicas, redes de abastecimiento, alcantarillado y alumbrado público y particular, aceras, un puesto de la Guardia Civil, un cine de propiedad privada, y la extensión a la barriada de la planificación viaria y las ordenanzas de edificación, para impedir una anarquía como la que se había enseñorado de algunos sectores de las Delicias.<sup>10</sup>

Ese mismo día, el alcalde declaró a la prensa que la Guardia Municipal vigilaría que no se lavara ni vertiera en la acequia, y que el Ayuntamiento construiría de inmediato alguna fuente y estudiaría la instalación de lavaderos. Pero, aparte de estas medidas sanitarias elementales, máxime considerando que Oliver ya superaba los 5.000 habitantes y tenía escuela municipal e iglesia, García Belenguer no sólo no aceptó la urbanización de sus calles y su incorporación al plano de alineaciones, sino que advirtió que había «reiterado las órdenes más enérgicas a fin de que no se concedan licencias para construir fuera del espacio comprendido por el cinturón de enlace de carreteras para evitar nuevos brotes de barriadas que como ocurrió en el barrio de Oliver surjan anárquicamente creando un problema de urbanización y saneamiento que, como en este caso, es de muy difícil y muy costosa solución».<sup>11</sup> Aparentaba así ignorar que la denegación de licencias era justo lo que daba su valor a las parcelas de Oliver, destinadas a un subproletariado que no podía acceder a viviendas sancionadas por el planeamiento, y que se engrosaría conforme prosperara la incipiente industrialización de Zaragoza.

Esto no impidió, sino todo lo contrario, que Oliver se sumara a Las Fuentes y el Picarral como asiento de las pocas y pobres promociones municipales de casas ultrabaratadas, un tipo residencial provisional instaurado por el Ayuntamiento de Zaragoza que no alcanzaba los mínimos de calidad exigidos por la ley de viviendas de protección oficial de 1939 y que, entre otras cosas, se construía en terrenos desprovistos de calles asfaltadas y servicios básicos.

Aunque el plan aprobado en 1950 por el Ayuntamiento y el Ministerio de Trabajo para la construcción de 8.890 viviendas protegidas en diez años no había contemplado el barrio de Oliver, el pleno municipal ordenó a la Dirección de Arquitectura el 13 de junio de 1953 que diseñara ahí un *barrio satélite* con la mayor urgencia.<sup>12</sup> En el mismo pleno, se acordó ceder gratis al Instituto Municipal de la Vivienda un terreno de 32.529 m<sup>2</sup>, perteneciente al Municipio y lindante con el camino de Borgas y la calle de Villalpando, para que construyera casas económicas. El día 14 se colocó en este lugar la primera piedra de un conjunto de 72 viviendas ultrabaratadas (las *casas del*

<sup>9</sup> *Op. cit.*, p. 171. El subrayado es mío.

<sup>10</sup> Hasta 1956, Oliver careció de redes de abastecimiento de agua y saneamiento. Sí tenía suministro eléctrico desde 1925, aunque la instalación era muy deficiente.

<sup>11</sup> *Heraldo de Aragón*, 8 de marzo de 1950.

<sup>12</sup> En mi libro *Una y grande estudio detenidamente las promociones municipales de casicas ultrabaratadas, el plan del IMV para la construcción de 8.890 viviendas sociales, y los grupos sindicales de Oliver y otros barrios.*

Ayuntamiento), y el 25 de abril de 1954 pudo celebrarse ya su bendición y entrega; formaban una manzana con un patio común central y, a su alrededor, dos dobles hileras de casitas de una planta provistas de un pequeño corral interior.

A su lado, Regiones Devastadas construiría más adelante otra manzana menor, con dos hileras de doce casas análogas cada una.<sup>13</sup> Se desterraba así la vivienda social más allá del contorno urbano y el cinturón de ronda contemplados por el anteproyecto de ordenación general de 1943, e incluso al extremo más lejano de Oliver, pasada ya la vía de Caminreal.



Inauguración de las casas ultrabaratadas del Ayuntamiento (1954)

La ejecución de estas obras coincidió con la promulgación de la ley de viviendas de renta limitada (1954) y el llamado *plan sindical de la vivienda* (1955), a instancia de un Ministerio de Trabajo aún ocupado por José Antonio Girón, que, a dos años del cese, enarbolaba la casi olvidada retórica falangista de la igualdad y la justicia contra los «advenedizos» del Opus Dei, que en 1957 se harían con el gobierno del estado franquista. Como consecuencia, el Estado tomó la iniciativa en la promoción de viviendas sociales en todo el país, la Obra Sindical del Hogar inició su etapa más activa y organismos como el Instituto Municipal de la Vivienda zaragozano perdieron buena parte de su razón de ser.

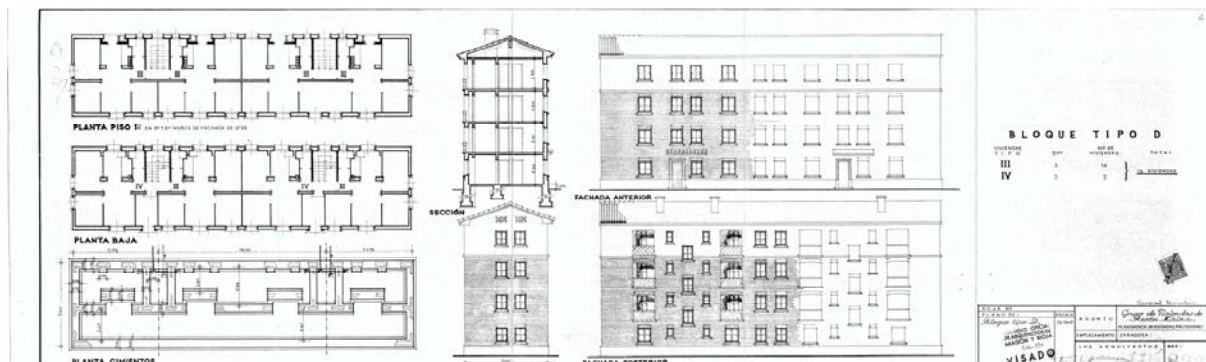
En Oliver, la nueva situación se expresó en un acuerdo plenario de 24 de julio de 1954, por el que se cedía a la Obra Sindical del Hogar 13.583'62 m<sup>2</sup> de suelo segregado de la finca ocupada por las casas ultrabaratadas municipales, y se le subvencionaba además con 414.000 Pta para que comprara a la sociedad Zaragoza Urbana otro solar situado junto al enlace de carreteras y próximo al barrio, donde más adelante se alzaría el grupo Arzobispo Doménech.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Esta manzana, lindante con el lado norte de la actual plaza de Lolita Parra y de calidad material peor que las casas ultrabaratadas del Ayuntamiento, ya se veía construida en el vuelo americano de 1956, persistía en el parcelario de Galtier (1971) y aparecía derribada en el vuelo interministerial de 1973. Su derribo dejó sitio a la parroquia de San Pedro Apóstol, construida en este lugar en 1995, a pesar de que en un proyecto firmado por Regino Borobio en mayo de 1968 se había emplazado en el terreno hoy ocupado (aproximadamente) por el centro de salud.

<sup>14</sup> El mismo día se subvencionó a la OSH con otras 341.880 Pta para que comprara a la familia Escoriaza un solar de 12.960 m<sup>2</sup> situado en Las Fuentes, a fin de erigir cuatrocientas viviendas económicas (futura primera fase del grupo José Antonio Girón), y con 76.626 Pta para la adquisición de un tercer solar en Casetas, donde se emplazaría el grupo Coronel Roig, de 96 viviendas. La actuación municipal no sólo beneficiaba a los futuros destinatarios de viviendas, adscritos en general a la clientela natural del Régimen (sindicalistas, excombatientes, militares, policías, funcionarios), sino también a un puñado de particulares que poseían abundante suelo periurbano, comprado a veces en los años inmediatamente anteriores, y que ven-

La Obra Sindical promovió en el primero de esos dos terrenos la fase primera del grupo General Urrutia, con proyecto de Alejandro Allanegui y Fausto García Marco fechado el 24 de julio de 1954 y licencia de 11 de junio de 1955, conjunta con la de los grupos Arzobispo Doménech, José Antonio Girón I y Coronel Roig. En esta primera campaña zaragozana de construcción de viviendas de renta limitada tras la aprobación de la ley de 1954, la OSH daba un singular protagonismo al barrio *informal* de Oliver, que acaparaba 544 de las 1.040 viviendas promovidas.

La Delegación Nacional de Sindicatos advertía en su solicitud de licencia que, «a pesar de haberse señalado el 10% de las viviendas a construir con arreglo a este Plan [plan de construcción de viviendas para productores; decreto-ley de 29 de mayo de 1954] como renta reducida, se han proyectado la totalidad de ellas de renta mínima por darse la circunstancia de estarse construyendo actualmente por la Organización Sindical y para terminarse dentro del mismo año, un Grupo de 209 viviendas “San Jorge”, de renta reducida y pendiente de subasta, y también para construirse dentro del mismo plazo, otro de 238 viviendas protegidas, “Severino Aznar”, que supone el 30% del total de las viviendas a construirse dentro del mismo plazo por la Organización Sindical, dentro del año 1955, porcentaje que no se ha creído conveniente forzar». El efímero tipo de las viviendas de renta mínima tenía categoría inferior a la *renta reducida* y se caracterizaba, sobre todo, por su pequeña superficie: mientras las de cuatro dormitorios y renta reducida debían medir 90 m<sup>2</sup>, las de renta mínima tenían 58 m<sup>2</sup>; en las de tres dormitorios, la superficie bajaba de 80 a 50 m<sup>2</sup>, y en las de dos de 74 a 42 m<sup>2</sup>; además, en la renta reducida se regulaba un tipo con cinco dormitorios y 100 m<sup>2</sup>, y en las de renta mínima otro de un dormitorio y 35 m<sup>2</sup>.



Plantas y alzados de un bloque de la primera fase del grupo General Urrutia (1954)

Formaban la primera fase del grupo General Urrutia tres manzanas situadas entre la calle de Antonio Leyva, al sur, y las casas ultrabaratitas, al norte. Comprendían once bloques lineales de cuatro plantas (B+3) y siete metros de fondo, divididos en 36 inmuebles con cuatro tiendas y 288 viviendas de renta mínima. De éstas, 36 viviendas tendrían dos dormitorios, cocina-estancia y aseo, con superficies edificadas de 36'505 ó 38'965 m<sup>2</sup> (sin contar las cajas de escalera ni los zaguanes); 204 serían de tres dormitorios, cocina-estancia y aseo, con superficies de 45'065 a 47'545 m<sup>2</sup> edificadas, y otras 48 de cuatro dormitorios, cocina-estancia y aseo, y superficies de 52'59 ó 53'625 m<sup>2</sup>.

En todos los tipos, la estancia-comedor-cocina era una dependencia pasante de fachada a fachada con sólo 14'05 m<sup>2</sup> de superficie, que en las viviendas de planta baja aumentaban algo a costa de la desaparición de la galería. Todos los dormitorios eran de dos camas, de modo que en las viviendas mayores, una superficie edificada de unos 53 m<sup>2</sup>, una estancia-cocina de catorce y un aseo de 1'69 m<sup>2</sup> debían bastar para ocho personas.

El grupo se construiría con materiales y disposiciones lo más baratos posible y acordes con las restricciones de suministro todavía imperantes en el país:

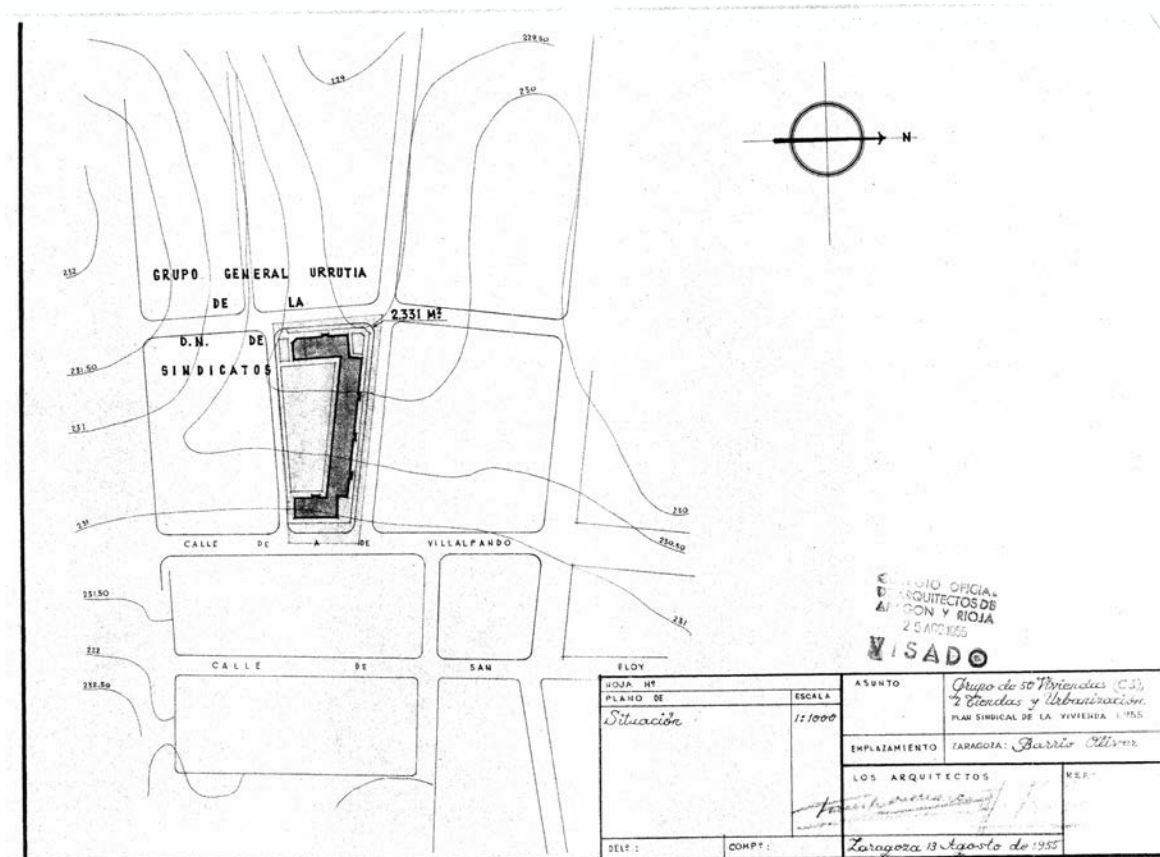
«Sobre cimientos de hormigón en masa, muros de carga de fábrica de ladrillo macizo visto en fachadas y oculto en traviesas; en la última planta, las fachadas de fábrica de ladrillo hueco doble

dían a la OSH las parcelas seleccionadas por la Corporación. Hay que hacer notar que ni Oliver, ni Las Fuentes, ni Casetas, estaban entre los cinco sectores elegidos por ésta para el programa de construcción de 8.890 viviendas sociales de 1950.

oculto. Forjados horizontales, incluso cielo raso, e inclinados, de viguetas prefabricadas. Cubierta de teja curva; cocina y aseo constituyendo un conjunto, con desagüe común. Instalación de agua caliente procedente de la cocina. Recogida de aguas pluviales y desagües de la misma a la acera» (de la memoria del proyecto).

Ni en el grupo General Urrutia ni en el Arzobispo Doménech exigió el Ayuntamiento el cumplimiento del límite de superficie edificada establecido dentro del kilómetro de protección exterior al cinturón de ronda, equivalente al 10% de la superficie de los terrenos, lo que justificó el arquitecto municipal José Yarza por «las características de zona residencial modesta del Bº Oliver».<sup>15</sup> Sí indicó la Comisión de Fomento en su dictamen previo a la licencia que los presupuestos de urbanización eran demasiado bajos, incluso relacionándolos con los módulos establecidos por el plan de vivienda, y que el Ayuntamiento sería exigente en la comprobación de esas obras.

El 11 de noviembre de 1954, el pleno acordó ceder a la Obra Sindical del Hogar, para que edificara otras 104 viviendas sociales, un terreno de 2.331 m<sup>2</sup> situado entre el que se le había dado en julio (O y S) y la calle de Villalpando (E), y otro de 4.191 m<sup>2</sup> lindante con los suelos del IMV (S y O) y la prolongación de la calle de San Eloy (E).



Emplazamiento del primer proyecto de segunda fase del General Urrutia (1955)

Sobre el primero de esos dos terrenos, Allanegui y García Marco proyectaron en agosto de 1955 un bloque de planta en C abierta al sur, con 7'60 m de fondo, cinco alturas y cincuenta viviendas de tercera categoría, 41 de ellas con tres dormitorios y 55'48 m<sup>2</sup> construidos, y nueve con cuatro dormitorios y 66'50 m<sup>2</sup>. Este proyecto no llegaría a construirse

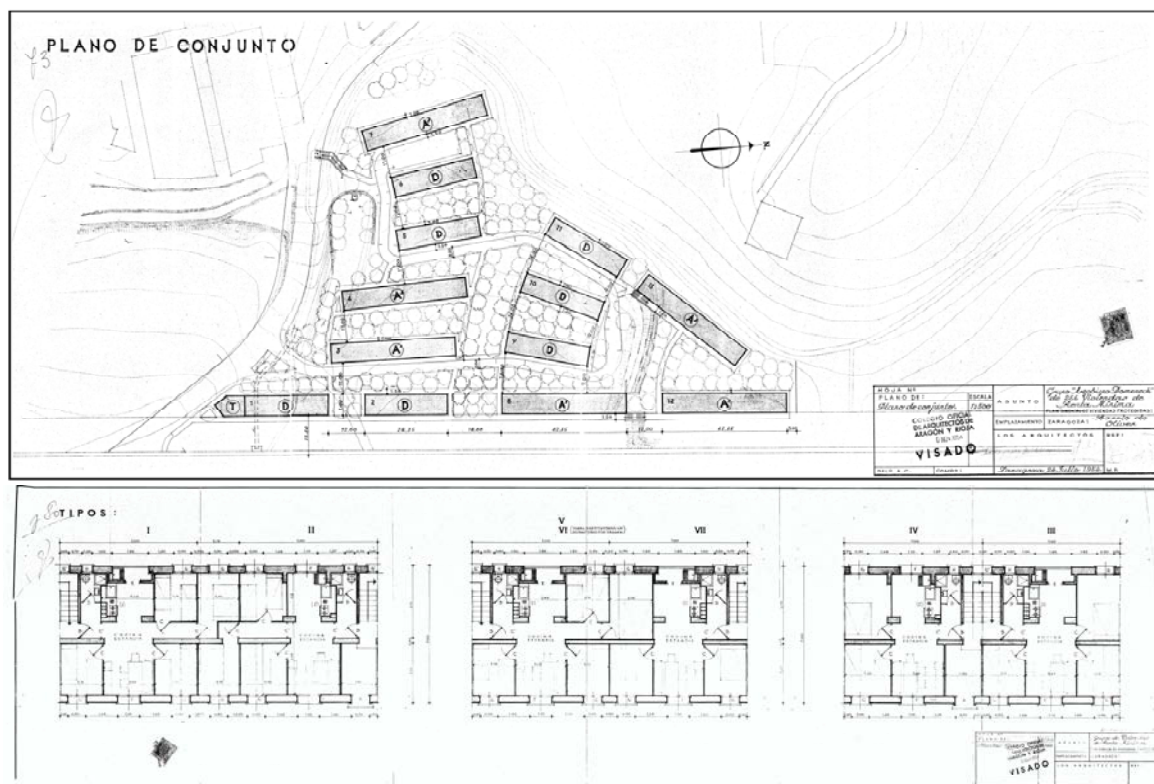
El pleno del 13 de diciembre de 1956 modificó el acuerdo de noviembre del 54 para requerir que sobre esta manzana se levantara una iglesia donde tuvieran «asistencia espiritual los beneficiarios de la populosa barriada». Pero la iglesia tampoco se construyó en este lugar y el solar acabaría convertido en la actual plaza de Lolita Parra.

<sup>15</sup> El 12 de abril de 1956, el pleno acordaría informar a Félix Navarro Juan, interesado en construir en las proximidades, que esa exención no debía tomarse como «precedente por lo que afecta a la edificación por particulares, toda vez que por las especiales condiciones en que actúan, tanto la Obra Sindical del Hogar como el Excelentísimo Ayuntamiento, no pueden recibir el mismo trato».





para beneficiarios de distinta categoría.<sup>18</sup>



Ordenación general y plantas de viviendas en el grupo Arzobispo Doménech (1954)

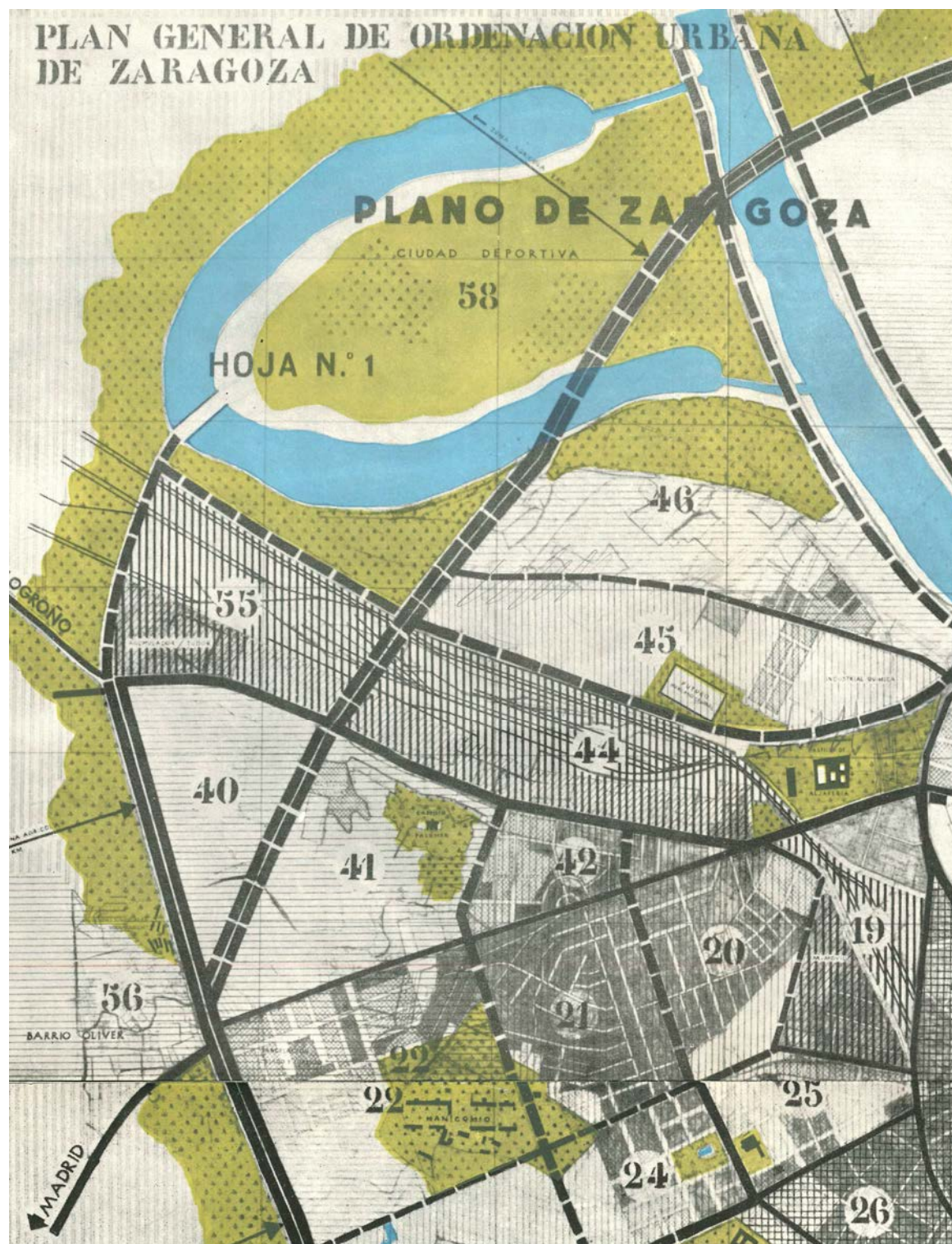
Como efecto imprevisto de estas promociones, el Ayuntamiento se vio obligado a dotarles de alcantarillado y agua corriente, lo que benefició a las calles del barrio recorridas por los conductos. En el pleno de 6 de junio de 1955 se aprobó el proyecto de abastecimiento<sup>19</sup> y el alcalde advirtió que tanto los requisitos legales de las viviendas protegidas como el hecho de que el barrio fuera a alcanzar las 9.000 almas con los dos grupos a punto de concluirse, obligaban a darle el servicio con urgencia, y de ahí que las obras se contrataran directamente. El 8 de marzo de 1956, el pleno aprobó un proyecto reformado de alcantarillado y abastecimiento y desestimó una petición de la Delegación Provincial de Sindicatos para que colaborara en la amortización del capital de urbanización de los grupos de la OSH, ya que ello «supondría para la Corporación una carga general por muchos años, en exclusivo beneficio de un reducido número de favorecidos, además de que ya ha contribuido en forma eficiente en la realización de las citadas obras»: una alusión apenas velada a una política de vivienda muy selectiva y guiada por el clientelismo político.

Con estas infraestructuras comenzó a procurarse unas condiciones de vida dignas a los miles de habitantes que ya tenía el barrio de Oliver, pero se favoreció también su expansión incontrolada, impulsada en parte por propietarios que construían nuevas casas para alquilar a terceros y en parte por nuevas parcelaciones adyacentes.

<sup>18</sup> Incluso los nombres de los dos grupos de la OSH se cargaron de significado político y, cuando convino, adquirieron un amenazante tono disciplinario. El mejor de estos dos, junto a la carretera de enlace, se dedicó a Rigoberto Doménech, arzobispo de Zaragoza de 1924 a 1955; lo separaba del barrio la calle antes llamada de Víctor Hugo y ahora de la Victoria (actual Ángela Bravo), según el nomenclátor de 1962 para conmemorar *la reciente victoria de la Causa nacional*. El grupo más alejado recordó a Gustavo Urrutia, responsable destacado del golpe militar de julio del 36, cuando era teniente coronel de Caballería, y, en su calidad de jefe de las milicias de Falange, máximo artífice de la dura represión que sufrió la ciudad a partir de agosto de ese año, junto con el coronel falangista Darío Gazapo, jefe del SIM, y comandante José Derqui, jefe de orden público.

<sup>19</sup> Infraestructura que comprendía el depósito elevado de la calle de San Vicente Ferrer. Los vecinos han propuesto aprovechar la visibilidad y el valor simbólico de la obra, en desuso desde hace años, rehabilitándola para un uso socioeducativo. También los alumnos de Arquitectura han visto la importancia de recuperar vestigios como éste para conquistar el derecho a la historia de quienes *históricamente* han sido desposeídos de ella.

Como resultado de una alegación del Colegio de Arquitectos, el plan general de ordenación urbana aprobado definitivamente en 1959 incorporó al suelo urbano, con usos de vivienda e industria compatible, el barrio de Oliver, que interrumpía la zona verde concéntrica con el cinturón de enlace mediante la que se decía querer contener la expansión urbana.<sup>20</sup> De acuerdo con esto, la demasiado concisa ordenación provisional del Polo de Desarrollo de 1964 calificó como zona *íntegramente industrial* las márgenes de la carretera de Madrid y como zona residencial *con tolerancia para emplazamiento de industrias especiales* el barrio de Oliver propiamente dicho.



El barrio de Oliver en el plan general de 1959

<sup>20</sup> Este mismo 1959 se inauguró el colegio público Fernando el Católico, en la actual calle de San Vicente Ferrer.

El plan general de 1968 incluyó Oliver y Valdefierro en una corona de edificación en baja densidad comprendida entre el cinturón de ronda de 1943 y 1959 y un nuevo enlace exterior de carreteras que preludiaba el cuarto cinturón del plan de 1986, a falta sólo de la conexión meridional entre las de Madrid, Valencia y Castellón. En 1968, se previó emplazar en Oliver uno de los centros cívico comerciales menores que debían completar el situado en el *corazón de la ciudad*<sup>21</sup> y se calificó como zona verde el terreno del actual parque Oliver, que debía proteger las viviendas del barrio del área de *industria especial* que, a golpe de actuaciones aisladas, se iba formando en la carretera de Madrid. Con todo, mientras se exponía al público el proyecto aprobado inicialmente y a pesar del informe desfavorable de la Dirección de Arquitectura municipal, el Ayuntamiento aprobó en agosto de 1967 la actuación aislada 237, que amparaba la construcción de un conjunto de naves industriales en medio de la nueva zona verde.<sup>22</sup>

Mientras esto sucedía al sur, al nordeste se autorizaban sucesivas construcciones residenciales colmando el vacío comprendido entre las viejas parcelas, el grupo Arzobispo Doménech y la guardería de la Caja de Ahorros de la Inmaculada. Se trataba aquí de modestos y apretados edificios de cinco plantas (B+4), erigidos por promotores profesionales al calor de la inmediata vía de la Hispanidad.

Aun en fechas tardías, el Ayuntamiento insistiría en desplazar a Oliver problemas generados en otros lugares. Derribadas las casas ultrabaratadas, las sustituyeron dos edificios de promoción municipal: el primero, proyectado en 1988 por la Dirección de Arquitectura, ocupó la mitad norte del solar e incluyó 53 viviendas de alquiler para personas con muy pocos recursos, en su mayoría procedentes de las casas demolidas; el segundo, entre el anterior y el grupo General Urrutia, lo construyó entre 2003 y 2006 la Sociedad de Rehabilitación Urbana y comprendió 66 viviendas protegidas en venta, como es natural para destinatarios muy distintos.

En la Camisera, hacia el final de la calle de Antonio Leyva y más allá del Urrutia, se erigió un grupo de 32 viviendas formando una *L* de tres y cuatro plantas en torno a una plaza concebida como «*lugar de vida ciudadana*»;<sup>23</sup> lo ocuparon familias gitanas procedentes de las chabolas destruidas para construir el centro de salud del barrio; el asentamiento sobre una dolina provocó un rápido estado de ruina y obligó a demoler hace unos años los *bloques grises* o *bloques de bloque*, como se les conocía por el material de sus fachadas.

Y a todo ello se sumó la reubicación de personas llegadas del fallido grupo municipal de alojamiento gitano de la Quinta Julieta, en parcelas diseminadas por el barrio de Oliver que el Ayuntamiento compró con ese fin.

Otra consecuencia del proceso de formación del barrio es su estructura casual, fruto de la adición de sucesivas actuaciones residenciales, ya de parcelación, ya de edificación, pero siempre ajenas a planteamientos de conjunto y a más condicionantes que la posesión del suelo por el promotor. De ahí ha resultado un *collage* de casitas autoconstruidas con aspecto semirural, edificios medianeros plurifamiliares con tres o cuatro plantas que van sustituyendo aleatoriamente a las viejas casas, grupos sindicales entremezclados con jardines colectivos mejor o peor mantenidos, anodinos bloques de cuatro o cinco pisos y promoción privada, viviendas individuales en hilera de buen aspecto y otras más parecidas a chabolas: como explicó el estudio sobre equipamientos en la ciudad de Zaragoza que realizó el Ayuntamiento en el año 2000, «*un “puzle” de actuaciones de planificación privada inconexas y unos equipamientos atomizados o descoordinados no proporcionales a la población total que tendrá el barrio, a lo que se van sumando requerimientos*

---

<sup>21</sup> Según la terminología del V CIAM no del todo bien traducida al castellano, ya que el inglés *core* debería traducirse como «núcleo» o «centro», mejor que como «corazón».

<sup>22</sup> La actuación quedó en el papel, pero el parque no se ejecutaría hasta los años 1991-93, ya vigente el plan general de 1986.

<sup>23</sup> El plan general de 2001 calificó el solar como zona verde pública, hoy sin ejecutar pero bautizada ya por los vecinos como *parque de la dolina*. Publicó el interesante proyecto de José María Fernández Ágreda el número 7 de la revista *Aldaba* (Zaragoza: COAA, 1987, pp. 51-53), justo antes del que había formado el Ayuntamiento para alojar a 115 familias gitanas en la Quinta Julieta; este último se construyó en 1982 y, visto el problema de segregación y estímulo de ciertas formas de delincuencia que se había provocado, fue desalojado y derribado en 1988.

*apresurados de diferentes tipos de equipamiento sin visión de las necesidades a medio plazo del conjunto».*<sup>24</sup>



El barrio de Oliver en la revisión del plan general de 2001

<sup>24</sup> Por lo que en *Zaragoza, barrio a barrio* (p. 149) se había llamado a Oliver «conglomerado de viviendas sin urbanismo».

## II. ESTADO ACTUAL DEL BARRIO DE OLIVER

El estado actual del barrio, no carente de ribetes inquietantes, puede intuirse en documentos estadísticos y analíticos como los censos de población y vivienda, el plan integral que aprobó el Ayuntamiento en julio de 1998, el informe sobre indicadores del distrito Oliver-Valdefierro publicado por Ebrópolis en 2017, o la propuesta de actualización y la estrategia de intervención avanzadas por su meritoria asociación de vecinos en 2014.

A comienzos de los 80 podía leerse en *Zaragoza, barrio a barrio* que «*la realidad socioeconómica de Oliver*» concordaba con «*esa casi tercera parte de su población con rentas muy bajas, que corresponden a una clase social baja sin paliativos, o bien a ese 52% de población que con niveles de renta medio-bajos definen a unas clases trabajadoras con sueldo más o menos estable y cierta especialización profesional*». <sup>25</sup> Los autores esperaban que, si el principal móvil de quienes se instalaban en Oliver era el futuro de sus hijos, la segunda generación mejoraría el barrio; podemos preguntarnos si el ascenso social no comporta, casi por definición, el desplazamiento a zonas más prestigiosas.

En los tres decenios siguientes a la publicación del libro, el progreso esperado se vio lastrado por la inercia y el enquistamiento. A partir de los 90 creció poderosamente el barrio de Miralbueno, inmediato a Oliver por el norte. Conforme al plan general de 1986, se desarrollaron ahí tres sectores de suelo urbanizable y varios más de urbano no consolidado, entre éstos el correspondiente al excuartel de San Lamberto. Sobre un territorio virgen se promovieron miles de viviendas destinadas a familias jóvenes de clase media y acompañadas de sus propias dotaciones de barrio.

Entre los parques de la Ciudad de Maska, que lo separa de Miralbueno, y de Oliver, que linda al otro lado con la banda industrial de la carretera de Madrid, el barrio de Oliver, que podría haber sido algo parecido a un *centro histórico* con respecto a los nuevos desarrollos que lo rodean, corre el riesgo de quedar como una isla que, aun con sus accesos muy mejorados, nadie debe atravesar para ir a otro lado y a la que nadie necesita acudir. <sup>26</sup>

La intensa actividad constructiva de Miralbueno contrasta con la decadencia del parque residencial de Oliver, envejecido y entreverado de casas vacías, ruinosas y solares. El censo de 2001 determinó un *indicador de habitabilidad* (ausente en el censo de 2011), calculado según la antigüedad y conservación de las viviendas, sus instalaciones, dotaciones, accesibilidad, superficie útil y problemas de entorno. Los distritos con un indicador más bajo fueron, por este orden, los barrios rurales del oeste y el norte, Casco histórico, Oliver-Valdefierro, Torrero-La Paz y Las Fuentes. Oliver-Valdefierro venía precedido sólo por Casco histórico en porcentaje de viviendas vacías (16'5%; media urbana del 11'4%) y por Casco histórico y Margen izquierda en viviendas en ruina (1'3%; media urbana del 1%), y tenía el menor índice de viviendas en buen estado (89'6%; media urbana del 91'3%) tras Casco histórico, Centro, San José y Margen izquierda.

Mientras Oliver veía retrasarse algunas previsiones de su plan integral y de la revisión del plan general de 2001 por la penuria financiera que aquejó a la administración desde 2007 y, desde mucho antes, por la concentración de inversiones públicas y privadas en sectores de nueva creación, las condiciones de vida de sus vecinos se agravaban por causa de la propia crisis económica, tan dura para la fracción social a que muchos pertenecían, y de la llegada de personas muy vulnerables, en ocasiones expulsadas de otros barrios. Estas últimas podían ocupar alojamientos de precio y calidad ínfimos, habitaciones subarrendadas, el domicilio de familiares en condiciones a veces de hacinamiento, o viviendas vacías cuyas puertas forzaban. <sup>27</sup>

<sup>25</sup> Adiego *et alii*, *op. cit.*, p. 137.

<sup>26</sup> *Zaragoza, barrio a barrio* (p. 137) ya advirtió sobre la insularidad estructural de Oliver y el consiguiente riesgo de incoherencia, al afirmar que tenía «*cierta coherencia interna*», entre otras razones, por estar rodeado de carreteras de circulación rápida difícilmente accesibles desde el barrio, y atravesarlo de este a oeste sólo la calle de Antonio Leyva, cuya estrechez apenas permitía la circulación en doble dirección y provocaba «*una curiosa dispersión del tráfico*».

<sup>27</sup> Por iniciativa individual o pagando comisiones a una especie de *apis* de la ocupación ilegal. En *Compartiendo miradas, construyendo barrio* (2014), las entidades sociales de Oliver se mostraban preocupadas «*por la existencia de redes organi-*

El documento *Compartiendo miradas, construyendo barrio*, elaborado en 2014 por varios colectivos y entidades de Oliver, advertía que, si el barrio había recibido gente de pocos recursos desde siempre, en los últimos años esa tendencia se había acentuado con la llegada de quienes «han sido tocados directamente por la crisis», obligados a «buscar viviendas baratas, aunque éstas sean de baja calidad o con carencias importantes». Apreciación certera e importante, porque revela que la mala calidad de muchas viviendas no es un problema autónomo y subsanable al mero beneficio de sus moradores, sino una condición, podría decirse que necesaria, para que se instale o siga en el barrio esa porción no desdeñable de personas que precisa, en un sistema económico y social tan duro como el presente, del techo más barato que pueda proporcionarle la ciudad.

Ya por causa de los recién llegados, ya por el empobrecimiento de muchos residentes más antiguos, el barrio ha sufrido desde 2007 un declive social que, según el citado trabajo, ha desbordado a entidades como Cáritas o el Centro Municipal de Servicios Sociales. Este deterioro ha supuesto precariedad en el disfrute de la vivienda, visible en el incremento de los desahucios, embargos o cortes de gas y electricidad, y ha concentrado en zonas como el entorno de la iglesia de San Pedro Apóstol porcentajes preocupantes de familias en condiciones de necesidad extrema.<sup>28</sup>

Las dificultades de Oliver se manifiestan en una dotación tan sensible y vital para un barrio como la docente. El plan integral de 1998 caracterizó bien ese estado de cosas (corroborado por el estudio municipal de equipamientos de 2000) al señalar que sólo un 30% de los residentes en edad escolar estaban matriculados en el barrio, con descenso más pronunciado de las matrículas en los centros de enseñanza secundaria: mientras los vecinos que podían permitírselo enviaban a sus hijos a colegios públicos o concertados exteriores a Oliver, aquí había superávit de plazas y una proporción muy alta de niños gitanos, hijos de inmigrantes o de bajos recursos.<sup>29</sup> En el curso 2010-2011, la zona 6 (Delicias y Oliver) tenía quince colegios públicos y nueve concertados, y en ellos estaban escolarizados 1.876 extranjeros (27'45% del total de Zaragoza), el 18% en los concertados y el 82% en los públicos; en sólo cinco colegios públicos se concentraba el 44% de los niños extranjeros de la zona, y únicamente un concertado alcanzaba la media de la red pública.<sup>30</sup> Era patente una política de concentración de hijos de inmigrantes que explica la actitud de las familias con respecto a los colegios públicos más afectados.

---

*zadas y pseudo-mafias donde algunas personas se dedican a facilitar la apertura de viviendas mediante pago, y la conexión a la red de aguas y electricidad».*

<sup>28</sup> En este período también se ha intensificado la percepción de la inseguridad callejera manifestada ya por la aportación de la asociación de vecinos al trabajo colectivo *Zaragoza, barrio a barrio* (1984) y por el censo de 2001, el último (significativamente) que intentó reflejar condiciones sociales mediante indicadores objetivos y subjetivos; entre éstos últimos figuraba la apreciación de la delincuencia como problema específico de las viviendas, que los vecinos de Oliver-Valdefierro señalaron en un 37'6%, por detrás sólo de Casco histórico (49'2%) y muy por delante de la media urbana (25'4%). En 2014, las entidades sociales observaban un incremento de «la economía sumergida y el “buscarse la vida” recogiendo productos de la basura», además de «un posible aumento de prácticas ilegales como cultivo de droga, trapicheo».

<sup>29</sup> Según la Plataforma del Barrio Oliver, *prácticamente la mitad de la población en edad escolar* estudiaba en 2011 en centros educativos exteriores al barrio, por causa de la mala valoración de éstos por los vecinos.

<sup>30</sup> *Heraldo de Aragón*, 23 de febrero de 2012.

### III. EL PLAN GENERAL Y EL BARRIO OLIVER: PRESENTE Y (POSIBLE) FUTURO

Como hemos visto, Oliver nació bajo el signo de la segregación y bajo su influencia se ha desarrollado. Ya en su inicio, se trataba de crear un núcleo residencial separado de la ciudad, comunicado con ella lo imprescindible, habitado por obreros poco cualificados y constituido por viviendas baratas, ya públicas, ya autoconstruidas. Su estado actual no es sino la consecuencia lógica de su historia, y superarlo exigirá liquidar los factores que han pesado sobre el barrio durante casi un siglo.

#### Mejora de las comunicaciones y del viario

Aunque, para superar su insularidad, Oliver requerirá más aún de motivos exentos de recelo para atravesarlo que de entradas y salidas fluidas, estas últimas siguen siendo mejorables. En ejecución del plan parcial del sector SUP56/3, aprobado en 1993, el final de Antonio Leyva se prolongó hasta la nueva ronda de Ibón de Plan o *de Oliver*, construida al término de los 90 para unir la carretera del Aeropuerto con la de Madrid: actuación de gran importancia que terminó con el fondo de saco de la principal calle del barrio, coincidente con un foco de degradación social.

No fue menos importante la desaparición de la vía férrea de Caminreal, como consecuencia de la construcción de la línea de alta velocidad Madrid-Barcelona y la remodelación de la red arterial ferroviaria de Zaragoza. Conforme previó el plan general de 2001, en 2008 se inauguró el *corredor verde* que, atravesando de norte a sur Miralbueno, Oliver, Valdefierro y Casablanca, ocupa el suelo liberado y ha de ser un elemento vital para nuestro barrio. Pero una sajadura como la vieja vía, que lo partía en dos mitades que se daban la espalda (la exterior, particularmente vulnerable),<sup>31</sup> no cicatriza de un día para otro; el suavizado de desniveles y el paseo vegetal suponen sólo el inicio de un lento proceso de acomodo de la edificación lateral, de implantación de comercio y servicios, y de reorientación del espacio público hacia el nuevo eje. El corredor no sólo se diferencia de Independencia, Sagasta o Gran Vía en lo mucho que va del centro de un pequeño barrio al centro de la capital regional, sino también en que se formó cuando ya estaban construidos sus lados, precisados ahora de una transformación que podría estimularse mediante la ejecución de áreas de intervención (el plan general de 2001 ya las contempló) o la creación de un grado específico en la norma que regula la edificación de las parcelas residenciales. Cabría admitir en estos frentes un volumen algo mayor que en el resto de la zona y aplicar el mecanismo legal de las actuaciones de dotación para compensar ese incremento con cesiones de terreno o entregas en metálico que permitieran adquirir suelo para actuaciones municipales<sup>32</sup> o realizar obras de rehabilitación o nueva planta.

Tras la ronda de Oliver y el corredor verde, deberían mejorarse los accesos desde la autovía de Madrid<sup>33</sup> y, sobre todo, desde Miralbueno, ejecutando el enlace de la calle de San Alberto Magno con López Saz (excuartel de San Lamberto), el empalme de las calles de San Eloy y Salillas, la unión en desnivel de Miguel Artigas y el parque de la Ciudad de Maska, y de la calle del Cardenal Casanova con la del Cardenal Cascajares. Sólo así lo que ahora es un escarpe que aísla el próspero Miralbueno de Oliver podrá ser lugar de convivencia para los vecinos de ambos barrios.<sup>34</sup>

Convendrá también reurbanizar Leyva como calle axial este-oeste que saque el mayor par-

---

<sup>31</sup> Y que, por discurrir en trinchera, producía en medio del barrio lo que se llamó «*un penoso (de ver y de vivir) efecto fosaburero, sólo salvado por dos precarios puentes*» (en las calles de Leyva y Séneca) (Adiego *et alii*, *op. cit.*, p. 149).

<sup>32</sup> El programa de construcción y rehabilitación de viviendas del plan integral de 1998 preveía una partida para adquisición de sesenta parcelas residenciales que no se desarrolló, como no lo hizo la de derribo de construcciones ruinosas.

<sup>33</sup> El plan general de 2001 modificó la ordenación del área de intervención U56/15 (antiguas instalaciones de Cáncer y Cebrián; plan especial de 1995 ya ejecutado), atravesando una de sus zonas verdes con una prolongación de la nueva calle de Pilar Miró que llevaría de la autovía de Madrid a las calles de Pasteur y Lope de Vega. En la publicación *Regeneración Urbana III. propuestas para el Barrio Oliver* se reprodujeron trabajos de alumnos de la Escuela que proponían interesantes mejoras de la relación entre el barrio, la carretera de Madrid y los Enlaces.

<sup>34</sup> En 2010, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento dirigió un *proyecto de prolongación de la calle de Sergio López Saz y actuaciones complementarias en el barrio Oliver*, donde se contemplaban estas conexiones. Se calculó entonces un presupuesto de ejecución material de 520.563'21 €.



tido de su función conectora de la vía de la Hispanidad con la ronda de Oliver, defina con el corredor una cruz que structure el conjunto y canalice su relación con el exterior, y sirva de base al resto de actuaciones sobre el viario. Tampoco debe minusvalorarse la calle de San Alberto Magno, enlace de los parques de Oliver y Ciudad de Maska (y a través de éste, Miralbueno) y soporte, entre ambos, del centro cívico, el centro de salud, los pisos tutelados y el vecino *parque de la dolina*.

A partir de ahí, todo el viario deberá ir ganando en calidad ambiental para hacerse más amable y, como diría Oscar Newman, más *defendible*. Aparte de dar la solución más eficaz a las circulaciones rodadas, moderar la velocidad de los vehículos o mejorar la infraestructura ciclista, la densidad contenida del área hará más fácil compensar la estrechez de las calles con soluciones que ya van siendo habituales, como su calificación de *residenciales* o *de tránsito compartido*,<sup>35</sup> o la reurbanización con aceras asimétricas que permitan ganar anchura en el lado más beneficiado por el sol. Aunque en términos generales es mejor imponer a los coches límites de velocidad y prioridad compatibles con la circulación a pie y la relación entre la gente que escindir el viario en islas *peatonales* y calles convencionales que canalicen todo el tráfico, éste podrá excluirse por completo en algunos tramos donde se quiera estimular la vida vecinal, convenga crear un ambiente particularmente apto para el comercio o se busque una seguridad adecuada para el pleno disfrute por niños y ancianos.

La civilización del viario exigirá retirar muchos de los vehículos estacionados a todas horas en la calzada, y eso tropezará con la falta de plazas propias en los edificios residenciales. De momento, podrán utilizarse con este fin solares vacantes, previo convenio con la propiedad; en el futuro, habrá que construir instalaciones definitivas para residentes en parcelas *ad hoc*, interiores de manzana o el subsuelo.

Aparte de ese uso, al menos una parte de los muchos solares del barrio podría ocuparse provisionalmente con espacios libres públicos o usos complementarios de los equipamientos, exigiéndose al resto el cumplimiento de sus obligaciones en cuanto al vallado y limpieza.<sup>36</sup> Yendo más allá de lo acostumbrado hasta ahora, podría exigirse a los dueños de solares sin edificar que sufragaran en todo o en parte ese tratamiento provisional, a cambio de la prórroga en el deber de edificar en plazo, de posibles sanciones por su incumplimiento, de futuras reducciones en las tasas de licencia u otra suerte de contraprestaciones.

Por razones de espacio, no me detendré aquí en estas cuestiones y tampoco en las necesarias medidas complementarias del tratamiento del plano horizontal de la calle, tales como la supresión de postes y tendidos aéreos, la mejora del mobiliario urbano, de la pavimentación, el alumbrado o la vegetación, o la intervención sobre los paramentos verticales limítrofes, ya favoreciendo el mantenimiento de las fachadas, ya el tratamiento de las medianeras más visibles y deterioradas.

### Mejora de las dotaciones

El plan director de equipamientos municipales redactado por la Dirección de Arquitectura municipal en 2014 acredita que Oliver no es un área mal dotada si se compara con otras de la ciudad, y el plan general fija unas reservas de suelo para zonas verdes y equipamientos que, en proporción con su extensión y población, superan a muchos barrios interiores al tercer cinturón. En sus planos de calificación y ordenación del suelo, salta a la vista la gran diferencia entre este barrio y los polígonos 21 y 22, en Delicias, o 9, en Las Fuentes, mucho más densos, con un viario a todas luces insuficiente y que apenas tienen zonas verdes o equipamientos, ni, lo que es peor, pueden llegar a tenerlos salvo que se destruya parte de su tejido residencial.

---

<sup>35</sup> Velocidad máxima de 20 km/h, prioridad peatonal, posibilidad incluso de juegos infantiles y prohibición de estacionar salvo indicación expresa. En ellas cabe la unificación de la sección o un rehundimiento mínimo de las zonas accesibles a vehículos con respecto a las inaccesibles.

<sup>36</sup> Según el *plan estratégico* redactado por la Plataforma del Barrio Oliver en 2011, se acercaban al centenar los solares sin edificar, depósito frecuente de desechos que agravan la sensación de suciedad producida por muchas calles del barrio y reflejan, entre otras cosas, comportamientos incívicos que revelan cuestiones sociales por resolver. Análogamente, debería velarse por que los propietarios de edificios en desuso los mantuvieran en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En Oliver hay problemas, claro está, de inadecuación de viejos equipamientos hoy en desuso o infrautilizados, de inejecución de dotaciones previstas o, como todos los barrios, de falta de la cobertura exigida por una población cada vez más envejecida,<sup>37</sup> si bien aquí preocupan, más que la cantidad de ancianos, las precarias condiciones de vida de una parte de ellos.<sup>38</sup> En el otro extremo, también faltan plazas en escuelas infantiles públicas que faciliten la vida de las familias sin sobrecargar sus presupuestos y mejoren los cuidados de los niños pertenecientes a las más vulnerables.

Además, Oliver tiene necesidades específicas acordes con las peculiaridades de su población, heterogénea en cuanto a nacionalidad, etnia, integración, tiempo de residencia o, inseparablemente, actitud hacia el medio urbano y social. Corregir sus disfunciones requiere políticas sociales muy activas y un tipo de dotaciones que favorezca la educación básica de adultos, la formación para el empleo de los adultos inmigrantes o gitanos y los jóvenes (carencia típica en familias de estructura e ingresos precarios), la integración social, las relaciones de vecindad, el dominio colectivo del espacio público, la seguridad real y psicológica, etc.<sup>39</sup> En 1998 y 2000, el plan integral y el estudio de equipamientos previo a la revisión del plan general contemplaron medidas acordes con esas necesidades que pudieran dar resultados a medio plazo, tales como la creación en el centro sociolaboral de aulas-taller para alumnos del segundo ciclo de secundaria y jóvenes de catorce a dieciséis años, el refuerzo de las actividades extraescolares en los centros de enseñanza secundaria o la ampliación de los módulos de formación profesional de grado medio y superior.<sup>40</sup>

En 2009 se acabó de construir el centro cívico Manuel Vázquez Guardiola<sup>41</sup> sobre suelo obtenido en la reparcelación del área G56/13, en el lado sur de Antonio Leyva y justo enfrente del grupo Gabriela Mistral (antes General Urrutia): una zona particularmente sensible del barrio y muy próxima ya al sector de nueva urbanización SUP56/3 (Oliver-Ibón de Plan), donde dotaciones como ésta pueden tener efectos más favorables.<sup>42</sup>

Según los estudios de equipamientos citados, las dotaciones deportivas y de sanidad y salud bastan para la población de Oliver<sup>43</sup> y también las zonas verdes son proporcionadas en términos

---

<sup>37</sup> Entre 2002 y 2008, la sociedad municipal Zaragoza Vivienda construyó en los números 92, 94 y 96 de la calle de Antonio Leyva (entre el centro de salud y el *parque de la dolina*) un edificio que incluía 38 apartamentos tutelados de alquiler económico y 40 m<sup>2</sup> de superficie media, para personas con movilidad reducida, y un centro comunitario provisto de comedor, estancia, despachos, sala de rehabilitación, gimnasio, duchas, lavandería, etc. Según se dijo, con esta dotación se quería prolongar la capacidad de los residentes para vivir en su domicilio y proporcionar a todo el barrio nuevos servicios colectivos.

<sup>38</sup> En Oliver-Valdefierro estaban empadronados 7.206 menores de veinte años en 2016, lo que equivalía al 22'83% de sus 31.559 habitantes, índice muy superior al promedio urbano (18'47%) y de otros barrios tradicionales; en consonancia con esto, en el distrito superaban los 64 años 4.615 personas, apenas el 14'62% del total de residentes y muy por debajo de los barrios obreros, el centro y el promedio de Zaragoza (19'90%). De ahí que la edad media en Oliver-Valdefierro fuera de cuarenta años y seis meses, cuatro años y nueve meses por debajo de la zaragozana.

<sup>39</sup> Entre los problemas de integración social de Oliver pesan más la pobreza, la relativamente nutrida población gitana (*de siempre* o reciente) y ciertas formas de marginalidad que la extranjería considerada en sí misma. En 2016, de los 31.229 empadronados en Oliver-Valdefierro eran extranjeros 4.316 (13'68%), lo que suponía un índice inferior a la media urbana (14'24%) y a barrios como Casco histórico (23'68%), Delicias (22'83%), San José (17'84%), Las Fuentes (17'68%) y Torrero-La Paz (14'56%). Sin embargo, hay que tener presente que en Oliver puede haber un cierto porcentaje de extranjeros opacos a la estadística por no estar empadronados y carecer de título de ocupación de sus alojamientos.

<sup>40</sup> Al comienzo de la vigencia del plan integral se creó en el centro sociolaboral un *módulo 14-16* dirigido a adolescentes con carencias formativas y necesidad de atención adaptada. También se aplicó el programa de integración de espacios escolares (PIEE) al IES María Moliner.

<sup>41</sup> Esta instalación incluye la biblioteca pública Vientos del Pueblo y el centro de tiempo libre Zardacho. Además, el Ayuntamiento presentó en 2007 un proyecto, que no llegó a realizarse, para la rehabilitación como centro sociolaboral y de formación de adultos del colegio público en desuso Ramón Sender, en la calle de Valdés Guzmán.

<sup>42</sup> El proyecto europeo Rehabitat *Mejorar ciudad, espacios y convivencia 2009-2012*, impulsado por Zaragoza Vivienda, contempló la mejora de los espacios libres comprendidos entre los bloques del grupo Gabriela Mistral, rediseñados a partir de un proceso de participación de los vecinos. Según el informe técnico final redactado por Amediar, en este conjunto «*el grupo social está configurado por tres colectivos étnicos o culturales claramente diferenciados: inmigrantes, cultura gitana, cultura dominante. Conviven en una situación de deterioro social y urbano cada vez mayor. Una de las mayores fuentes de conflicto es el uso diferente que hacen cada uno de estos colectivos de los espacios comunes que comparten. Por tanto, es necesario trabajar fundamentalmente sobre el respeto entre las personas que conviven y hacia el entorno*».

<sup>43</sup> Entre otras, pueden citarse el centro deportivo municipal Oliver y sus piscinas, en la entrada del parque; los campos de

cuantitativos, aunque, como en tantos sitios, pueda echarse en falta una mejor provisión de espacios libres públicos próximos a las viviendas. Como ya se dijo, los parques de la Ciudad de Maska y Oliver, las mayores zonas verdes del barrio, deberán potenciarse como espacios de relación con áreas exteriores más renovadas,<sup>44</sup> y esto exigirá actuar también sobre las parcelas inmediatas a ellos y en especial sobre las de equipamiento, favoreciendo la mejora del barrio según una clásica estrategia centrípeta y creando áreas de actividad y atracción de población foránea. A título de ejemplo, los servicios de Planificación del Ayuntamiento propusieron hace un tiempo que a la ejecución de los viales transversales y el acondicionamiento vegetal del parque de Maska se sumara la instalación del instituto de secundaria reclamado por los nuevos vecinos de Miralbueno en una parcela con más de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie situada inmediatamente al sur y calificada por el plan como equipamiento público docente;<sup>45</sup> así, la comunicación entre ambas áreas se haría cotidiana, el parque tendría mayor presión de uso y, además de exportar alumnos a centros exteriores, Oliver los recibiría de barrios próximos.

### Regeneración de la edificación residencial

Al final, el urbanismo podrá ayudar a mejorar el barrio, pero el verdadero problema de Oliver es que desde su nacimiento hasta hoy ha sido receptáculo de personas con problemas, y la pobreza no es algo que pueda solucionarse con herramientas urbanísticas. De ahí la dificultad de que las actuaciones sobre el viario y las dotaciones acometidas por la administración (que en el último cuarto de siglo no han sido pocas, aunque sigan precisándose más) trasciendan en una renovación proporcional del parque residencial. Romper la espiral de la degradación exigirá concentrar ayudas técnicas y financieras para que un número significativo y bien seleccionado de viviendas en mal estado alcance las debidas condiciones de seguridad, habitabilidad y ornato.

Todo programa de actuación debería partir de una estimación de las viviendas vacías, sobreutilizadas y ocupadas abusivamente, las necesidades y oportunidades de rehabilitación, demolición o reestructuración profunda, y la posible liberación de solares y edificios para atraer población que hoy no vive aquí o realojar moradores de construcciones que, a su vez, podrían rehabilitarse. La administración podría intervenir en la financiación y la ejecución de obras de rehabilitación de propietarios particulares, buscando los beneficios de una economía de escala, y, claro está, gestionaría unos recursos económicos cada día más difíciles de garantizar en la cuantía que sería deseable.

Para bien o para mal, es más que dudoso que esos recursos puedan obtenerse con fórmulas ingeniosas que, pongamos por caso, sustituyan los presupuestos de las administraciones públicas implicadas por el manejo del planeamiento como máquina capaz de producir plusvalías urbanísticas que los beneficiarios convertirían en dinero.<sup>46</sup> Si el problema central de Oliver es de índole social y se relaciona íntimamente con las características de sus viviendas, su progresiva superación dependerá, antes que de aumentos de la renta absoluta por incremento de los aprovechamientos

---

fútbol del parque y la Nueva Camisera; varias instalaciones deportivas elementales, y el centro de salud Oliver, en la calle de San Alberto Magno y frente al grupo Urrutia/Mistral.

<sup>44</sup> El plan general de 2001 previó extender el parque Oliver hasta el cuarto cinturón a través del área urbanizable SUZ56/5, lo que multiplicaría su superficie por 3'60. Hoy está pendiente de obtención la primera fase (plan parcial del sector SUZ56/5.1 aprobado y sin reparcelar) y obtenida la fase segunda (cedida en la reparcelación de SUZ56/5.3 y sin urbanizar).

<sup>45</sup> Su cercanía al grupo Gabriela Mistral y la plaza de Lolita Parra reforzaría el reequilibrio inducido por el centro cívico, los pisos tutelados o el desarrollo del sector SUP56/3, que incluye la escuela infantil Los Ibones junto al *parque de la dolina*.

<sup>46</sup> Con los problemas prácticos, nada desdeñables, consiguientes a la estructura de propiedad horizontal, la capacidad portante de unas construcciones que en su momento persiguieron la máxima economía, la disminución del asoleo en las plantas inferiores y, sobre todo, la dificultad de convertir a vecinos incapaces de costear obras de mejora y mantenimiento relativamente poco onerosas en promotores de la construcción de nuevas viviendas que deberían vender, en un mercado saturado y deflacionario donde no ocupan posiciones ventajosas, para obtener medios con que acondicionar las suyas propias. La alternativa, de haberla, sólo podría ser que algún promotor profesional aceptara sufragar estas obras a cambio del aprovechamiento suplementario, aunque no sería fácil interesarlo en éste si antes no se verificaba una *depuración social* de los edificios existentes; de ahí que el efecto más verosímil de un aumento de aprovechamiento fuera favorecer la compra de bloques enteros con desplazamiento de sus ocupantes actuales hacia destinos inciertos.

admitidos por el plan general,<sup>47</sup> de actuaciones urbanísticas y de renovación residencial que puedan elevar la renta diferencial, haciendo atractiva el área a personas con capacidad de elección. Y una buena baza a que Oliver no debe renunciar es su densidad moderada, aunque suficiente.<sup>48</sup>

No puede ignorarse que la edificabilidad que hoy atribuye el plan general a las parcelas residenciales del barrio está lejos de alcanzarse en calles como Homero, Pasteur, Marconi, Sánchez del Caso, Séneca, Mosén José Martínez, Bernuz, San Eloy, Artigas, etc., repletas de solares y construcciones vetustas y abandonadas. Si tan lejos está de agotarse el margen para recrecer la superficie construida y la densidad residencial que brinda el plan, no sería lógico modificarlo para elevarlas ahí donde están colmadas, desfigurando por ejemplo los equilibrados volúmenes de los grupos sindicales, en vez de favorecer la renovación de las zonas que más lo precisan. Yendo al extremo, hay áreas donde podría ser más acertado bajar la edificabilidad que subirla: menor es en Montecanal, al fin y al cabo, y eso no obsta que el precio del suelo esté a la altura de la renta de sus habitantes.

Contribuiría también al atractivo del barrio un parque residencial más variado en superficies y tipos; abrir los edificios nuevos y reformados a segmentos de mercado más solventes que la media actual,<sup>49</sup> ya que el cupo de viviendas de régimen especial está sobradamente cubierto en Oliver, y, cuando sea posible, incluir usos no residenciales en sus plantas inferiores: un barrio vivo, amable y seguro requiere la mayor integración de actividades en su interior, o, lo que es igual, la mayor autonomía en cuanto a sus necesidades cotidianas, y eso exige fomentar la mayor mezcla de usos, con especial atención al pequeño comercio.

Las viviendas modestas construidas desde los años 40 por promotores públicos y privados se caracterizaron por su tamaño mínimo. Aunque, según el censo, Oliver-Valdefierro tenía en 2001 un alto porcentaje de alojamientos principales de más de 120 m<sup>2</sup> (11'7%; media urbana del 6'5%)<sup>50</sup> como consecuencia de su alta proporción de casas individuales, tenía también el cuarto mayor índice de viviendas menores de 61 m<sup>2</sup> (25'5%; media urbana del 21'1%),<sup>51</sup> ubicadas sobre todo en edificios plurifamiliares. En éstos podrá lograrse una mayor variedad residencial, por ejemplo, uniendo pisos contiguos o reajustando las separaciones mutuas. Y aun cuando esto no se haga, cabrá subsanar la habitual trituración de esas microviviendas en un número excesivo de piezas minúsculas:<sup>52</sup> ahora que no las ocupan familias cargadas de hijos y abundan los ancianos solos, se puede prescindir de distribuciones que en alojamientos pequeños constriñen demasiado las funciones vitales y resultan agobiantes, para ensayar soluciones más abiertas, que flexibilicen el uso de la limitada superficie disponible y faciliten su adaptación a las cambiantes necesidades familiares.<sup>53</sup>

Estos problemas se plantean de un modo muy claro en los grupos sindicales, cuyas

---

<sup>47</sup> No me refiero aquí a reacomodos que obedezcan a estrictas razones urbanísticas y tengan una gestión más factible, como los aumentos puntuales de aprovechamiento que compensen reducciones en otros lugares. Pero, aun cuando el Ayuntamiento se propusiera utilizar la edificabilidad como fuente de recursos económicos, la legislación vigente proporciona mecanismos más sutiles que aumentarla en los mismos inmuebles que precisen financiar obras de rehabilitación.

<sup>48</sup> Así parecen entenderlo los vecinos. Dentro de su *objetivo específico* «Urbanismo sostenible», el *plan estratégico* que redactó la Plataforma del Barrio Oliver en 2011 incluyó la medida «Potenciar la urbanización de poca densidad de población», planteada así: «Si buscamos una sostenibilidad para nuestro barrio es importante adaptar el territorio a la población que puede llegar a albergar, por eso es importante bajar la densidad de población y así poder tener una construcción y un uso del territorio mucho más sostenible.» Como ahí se advertía, la sustitución de las casitas primitivas por edificios de tres o cuatro plantas, sin estacionamiento propio pero divididos en viviendas pequeñas cuyos propietarios tienen a veces más de un coche, tiende a saturar las estrechas calles con los vehículos aparcados o en marcha.

<sup>49</sup> En lo que atañe a nuevos residentes, sin excluir el realojo de habitantes actuales en condiciones equitativas y con una distribución sobre el plano que evite la formación de guetos.

<sup>50</sup> Sólo le superaban Barrios rurales sur (26'4%), Centro (20'7%), Barrios rurales norte (17'0%) y Universidad (14'8%).

<sup>51</sup> Tenían índices superiores Las Fuentes (35'7%), Torrero-La Paz (30'5%) y Casco histórico (26'8%).

<sup>52</sup> En Oliver-Valdefierro, sólo el 0'8% de las viviendas principales tenía en 2011 una o dos habitaciones (media urbana del 1'3%), y el 24'4% tenía seis o más (media urbana del 24%). Se vio al principio que las viviendas de cuatro dormitorios de los grupos Urrutia/Mistral y Arzobispo Doménech sólo tenían 52'59 m<sup>2</sup>.

<sup>53</sup> Puede consultarse el muy recomendable artículo «Vivienda: ilusión y sentido común», publicado por el arquitecto catalán Lluís Nadal en el trabajo colectivo *Reviure els barris*; Generalitat de Catalunya, Barcelona, 2001, pp. 78-85.

viviendas se calificaron como *renta mínima*; las características principales de este tipo eran la muy pequeña superficie y la ocupación en propiedad y no en alquiler, y esto implicaba una gran rigidez material y jurídica. A unas condiciones constructivas muy modestas, tipos residenciales inadecuados para alojar los habitantes previstos y ausencia de estacionamiento propio, ascensores e incluso calefacción, se sumó así un régimen de propiedad horizontal que ha dificultado el mantenimiento y, sobre todo, la renovación de los usuarios. Quienes pueden permitirse desplazarse a una vivienda mejor sin duda lo hacen, y, cuando mueren los dueños de una vivienda, sus herederos, si los hay, no suelen tener interés en ocuparla; en estos casos, el piso puede quedar vacío o a disposición de un mercado de vivienda barata en venta o muy comúnmente en alquiler, ya que quienes renuncian a ocuparlo tampoco suelen asumir costes significativos de mejora; y esto significa que las viviendas van avanzando en un proceso de progresiva sustitución de habitantes por otros cada vez más modestos, con menudeo de desahucios y ocupaciones ilegales, y se va enquistando en una situación que en nada contribuye a la conservación del inmueble ni del barrio.

Dicho de otro modo, estas promociones, como las dos fases del Girón en Las Fuentes o el Coronel Roig en Casetas, llevaron en su código genético el riesgo de convertirse en guetos, y por eso no puede extrañar que hoy se concentre ahí una población vulnerable y con frecuencia poco integrada con los vecinos tradicionales.

Por mucho que sean innegables las ventajas de mejorar el aislamiento térmico de estos edificios<sup>54</sup> y, mucho más, de dotarlos de ascensor, regenerar sus muy aprovechables espacios libres y respetar unas características arquitectónicas que no son desdeñables, su regeneración deberá resolver su principal problema, que es de naturaleza social y funcional. Para ello y como ya se ha dicho, habría que favorecer que sus viviendas ganaran en variedad de tamaños y perdieran en densidad de ocupación, y debería fomentarse también una flexibilización de su régimen de ocupación, ganando parte de ellas para el alquiler público o privado controlado.

Aunque pecaríamos de optimistas esperando éxitos rápidos y generales, tampoco debemos olvidar que si no pocos habitantes de Oliver encuentran ahí viviendas adecuadas a una capacidad de gasto muy baja, y en nuestra sociedad eso es sinónimo de viviendas malas y mal situadas, la mejoría del barrio y sus edificios podría expulsarlos de no acompañarse con la creación de un parque de vivienda pública muy asequible. Esto podría lograrse mediante la construcción, o la adquisición y rehabilitación, de viviendas que luego se alquilarían con rentas reducidas o se transformarían en pisos tutelados para colectivos específicos, la permuta de propiedades deterioradas por usufructos vitalicios (con las pertinentes indemnizaciones complementarias en metálico) y otros mecanismos similares.

Como proponían en 2014 los colectivos sociales de Oliver, cabría intentar que, hasta donde fuera posible, no ejecutaran las obras de mejora de las viviendas empresas convencionales sino sus usuarios o vecinos en paro, que al mismo tiempo recibirían formación laboral. Podría así cerrarse el círculo de una regeneración material del barrio que enriqueciera también las capacidades de sus habitantes e hiciera de su colaboración un motor necesario de la gestión.

---

<sup>54</sup> Cuyas fachadas son muros de carga de un pie de ladrillo macizo visto, más satisfactorios que los delgados cerramientos de edificios modestos posteriores con estructura porticada; se exceptúa la última planta de cada bloque, que en los grupos sindicales de esta época se construyó con muros de ladrillo hueco jaharrados por el exterior. Al parecer, en los grupos destinados a un estrato relativamente más privilegiado, como el Arzobispo Doménech en Oliver o el Casta Álvarez en Las Fuentes, los muros de fachada se doblaron con una cámara de aire de 3 cm.