

# Ávila

## Primera etapa del Plan General de Ordenación Urbana

**Ávila contó con uno de los mejores índices de crecimiento económico durante el período 1991-2001, por encima de la media nacional. Sin embargo, en ese mismo período, Castilla y León tuvo el menor crecimiento de viviendas principales de todo el país. Ahora, el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, en su primera etapa, comportará la creación de aproximadamente 2.000 viviendas y la posible instalación de un centro comercial de unos 12.500 m<sup>2</sup> de SBA. Un panorama lo suficientemente alentador como para instalar una oficina de farmacia en esta zona en expansión.**

Tan sólo Soria tiene menos habitantes que Ávila capital (49.712 habitantes según el censo de 2001), pero la segunda capital de provincia presenta uno de los mejores índices de crecimiento económico durante el período 1991-2001 (0,81% anual), superior al crecimiento medio autonómico (-0,35%) y español (0,51%) en este decenio.

Si comparamos otros datos sociales y económicos importantes, obtenemos lo siguiente:

- La renta disponible de Ávila (6), es superior a la media de la provincia y a

la de su autonomía, e iguala a la media en España.

- La tasa de paro abulense (4,9%) es superior a las medias provincial, autonómica y española.
- La tasa de migración (11,4%) es también superior a las otras tres medias comparativas.

Aun siendo negativa la lectura sobre el paro, no dista demasiado de los demás índices, por lo que la ciudad es en principio interesante para implantar un negocio; no obstante, habría que estudiar los aspectos sociales y económicos de los nuevos barrios a partir de los existentes para evitar riesgos innecesarios.

### Censo de viviendas

Castilla y León tiene la peor evolución en España de 1991 a 2001 en viviendas principales (11%), casi la mitad de la media nacional en ese período. Sin embargo, está por encima más de cuatro puntos (19%) en el desarrollo de las secundarias.

### Licencias y visados de obra de obra nueva y ampliación

La evolución en el número de viviendas con licencia expedida (3%) en Castilla y León está muy por debajo de la media nacional para el período 2001-2004, y supone tan solo un 10% del crecimiento obtenido en nuestro país en estos cuatro años. El resultado mejora cuando se trata de viviendas visadas (66%), ya que duplica la media española. Respecto al número de viviendas visadas de obra nueva en



## Planos de ubicación

### Localización y accesos

Situadas al noreste de Ávila (fig. 3), las dos áreas contarán con muy buenas comunicaciones tanto con la propia ciudad como con diversas carreteras nacionales gracias a su inmediata proximidad con la carretera de circunvalación de la ciudad, pues a través de ella se accede rápidamente a las carreteras N-501 (Salamanca), N-403 (Valladolid), N-501 (Villacastín) y N-VI (Segovia).

### Área de influencia

Además de unos 3.500 residentes de la zona colindante, se debe tener en cuenta que se podría atraer a parte de los restantes habitantes de la ciudad, más aquellos habitantes de la región que son atraídos por el centro comercial El Bulevar o por la necesidad de desplazarse al hospital.

En consecuencia, con diferente grado de atracción sobre el gasto, la población influenciada sería de unos 100.000 habitantes hacia 2010. ■

### JUAN MANUEL VÉLEZ

DIRECTOR DE DESARROLLOS TERCIARIOS DE IBERDROLA INMOBILIARIA.  
(juan.velez@iberdrolainmobiliaria.com).

**Advertencia.** La ubicación es un factor fundamental en la apertura, el funcionamiento y la rentabilidad de la oficina de farmacia. Los nuevos horizontes económicos de la profesión, así como los interrogantes que planean sobre su futuro, aconsejan evaluar todos los factores que influyen en la viabilidad de una nueva farmacia. En esta sección, el autor desarrolla estudios sobre la rentabilidad de la inversión realizada cuando se elige una zona geográfica para instalar una oficina de farmacia real o imaginaria. OFFARM advierte que, en los ejemplos reales estudiados, los datos que se aportan sólo tienen un carácter orientativo, por lo que pueden estar sujetos a otras interpretaciones. ■





## Viabilidad del proyecto

### Ingresos disponibles y gasto medio

Para estudiar la viabilidad de una oficina de farmacia en este desarrollo, se consideran los índices vinculados a este negocio en Castilla y León, con los necesarios parámetros correctores para adecuarlos al desarrollo urbanístico que analizamos.

De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- El gasto en productos farmacéuticos y parafarmacéuticos en la zona se situaría sobre 480.000 euros/año, aproximadamente, una vez deducida la evasión del gasto hacia otros lugares.
- Suponemos una hipótesis de trabajo de una oficina de farmacia de unos 125 m<sup>2</sup>.
- Un alquiler adecuado se situaría alrededor de los 16 euros/m<sup>2</sup>/mes (más gastos comunes). ■

edificios ampliados o reformados, el comportamiento es mejor que el experimentado en el resto de nuestro país.

### Número de habitaciones por vivienda y superficies medias

La ratio de habitaciones por vivienda (5,1) es superior a la media española. En cuanto a evolución de las superficies medias por vivienda para el período 2001-2003, en la tipología unifamiliar y de bloque los resultados están por debajo de la media española, superándola únicamente en la vivienda de ampliación.

### PGOU de Ávila

El nuevo Plan de General de Ordenación Urbana de Ávila (PGOU), aprobado inicialmente en diciembre de 2004 (fig. 1), contempla distintos tipos de suelo recogidos bajo los siguientes conceptos:

- Unidades de ejecución en suelo urbano, subdividido en diversos capítulos según la actuación se realice en el núcleo de Ávila (2.300 viviendas aproximadamente) sobre polígonos a expropiar para uso público (creación de plazas, aparcamientos, etc.), áreas de planeamiento incorporado y núcleos menores (75 viviendas).
- Suelo urbanizable, dividido en tres etapas, con la posibilidad de comenzar a construir (primer, segundo o tercer cuatrienio a partir de la aprobación del PGOU de Ávila en 1998). Así, la primera etapa (ARUP 1) contemplaría unas 8.250 viviendas, la segunda (ARUP 2), unas 3.500 y la tercera (ARUP 3), unas 6.900 viviendas.
- El suelo no urbanizable carece de interés para lo que analizaremos a continuación.

Analizadas las diferentes actuaciones y los tiempos en que verían la luz, debemos concentrar nuestro análisis a corto y medio plazo, por lo que fijaremos nuestro objetivo sobre la primera etapa (ARUP 1).

En ésta, destaca por número de viviendas el ARUP 1/6 con la posibilidad de unas 2.000 viviendas y la posibilidad de un centro comercial a nivel ciudad de unos 12.500 m<sup>2</sup> de SBA, que lideraría SABECO.

Sin embargo, un centro comercial de mayor importancia y tamaño es El Bulevar, que tiene 17.000 m<sup>2</sup> de SBA, y se encuentra en el ARUP 1/18 (Zurra 2). Por tanto, en sus inmediaciones, especialmente en su contigua ARUP 1/17 (Zurra 1) por no estar aún consolidada, es donde procederemos a estudiar la viabilidad de una implantación comercial: además de ser la entrada natural desde Madrid, se está transformando poco a poco en un claro eje comercial y de servicios (residencia sanitaria de la seguridad social, escuela de policía, etc.), y puede, por tanto, atraer el gasto del consumidor regional.

### Zurra 1 y 2

Las características de estas dos áreas son las siguientes:

- **ARUP 1/17 o Zurra 1 (fig. 2).** Pueden ver la luz unas 700 viviendas multifamiliares de densidad media. Existe la posibilidad de compatibilizar parte de la edificabilidad en dos suelos de unos 10.000 m<sup>2</sup> cada uno destinados a servicios, equipamiento comercial de nivel de barrio y dotacional (edificios públicos).
- **ARUP 1/18 o Zurra 2.** Con unas 500 viviendas multifamiliares y usos compa-

tibles para equipamiento comercial de nivel ciudad (centro comercial existente) y terciario de hostelería.

### Competencia actual y futura

Además del casco comercial urbano de la ciudad, otros destinos que atraen al consumidor son los siguientes desarrollos comerciales:

- **El Bulevar.** Es un centro comercial pequeño basado en un hipermercado de 9.000 m<sup>2</sup>, que se complementa por seis pantallas de cine, contando con unas 1.100 plazas de aparcamiento. La superficie total del desarrollo es de 17.000 m<sup>2</sup> de SBA, que origina unos 65 locales comerciales.
- **Sabeco.** Es un centro comercial de 12.500 m<sup>2</sup> de SBA, con el supermercado Sabeco en planta baja (8.600 m<sup>2</sup>) y una pequeña galería en primera planta.
- **Centro Comercial Multitienda.** En el casco urbano de Ávila, con una superficie de unos 1.800 m<sup>2</sup>, distribuida en dos plantas.
- **Estación Vialia.** Contará con 2.500 m<sup>2</sup> de SBA, basada en un supermercado de unos 1.500 m<sup>2</sup> y una galería de servicios.
- **Otros.** También pueden considerarse, en menor medida, Los Valles (centro comercial de 25.500 m<sup>2</sup> de SBA en Collado-Villalba y 8 salas de cine) y Planetocio (centro de ocio de 24.000 m<sup>2</sup> de SBA en Collado-Villalba con un supermercado de 1.800 m<sup>2</sup>). ■

### Bibliografía general

Especial Directivos. Directivos Construcción. Madrid: 2003, 2004 y 2005.  
 INE. Censo de población 1991 y 2001.  
 INE. Encuesta Continua de Presupuestos Familiares 1999.  
 Ministerio de Fomento. Anuario Estadístico 2003.  
 Servicios de Estudios de "la Caixa". Anuario Social de España 2004. Barcelona: Fundación "la Caixa"; 2004.