

Valdespartera

Una «ecociudad» al suroeste de Zaragoza

Al suroeste de la ciudad de Zaragoza se está proyectando una urbanización cuyos promotores no dudan en denominar como «ecociudad». Se trata de Valdespartera, un proyecto que culminará en 2010 y que contará con cerca de 10.000 viviendas con un alto perfil ecológico en su proceso de construcción. Los edificios tendrán criterios bioclimáticos para reducir el consumo energético, mientras que el aprovechamiento de los recursos naturales para el ahorro de energía también será una constante en el desarrollo de Valdespartera. En resumen, una buena oportunidad de negocio para los farmacéuticos que puedan instalar en esta urbanización su oficina de farmacia.

Zaragoza es la ciudad más poblada de Aragón (614.905 habitantes según el censo de 2001, lo que supone el 71% de la población de la provincia y el 51% de la población de la comunidad autónoma) y la quinta con mayor número de residentes en España. El crecimiento experimentado en el municipio durante el período 1991-2001 (0,35% anual) es superior al de la comunidad autónoma (0,13%), pero inferior al crecimiento medio español (0,51%) en ese decenio.

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

- La renta disponible de Zaragoza (5), es igual a las medias de la provincia y de la autonomía, y un punto inferior a la española.
- La tasa de paro de la ciudad (3,7%) es inferior a la media del estado, pero superior a la provincial y a la de Aragón.
- La tasa de migración (-2,26%) es inferior a las medias provincial, autonómica y nacional.

JUAN MANUEL VÉLEZ

DIRECTOR COMERCIAL DE APEX INMOBILIARIA (juan.velez@apexinmo.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. ■



Planos de ubicación

Localización y accesos

Situada al suroeste de Zaragoza (fig. 4), Valdespartera contará con excelentes comunicaciones, debido a distintas conexiones:

- La Avenida Gómez Laguna, que enlaza con el acceso a la autovía Sagunto-Somport por el norte.
- La carretera de Valencia, que conecta con la Vía Parque por el este.
- El nudo del cuarto cinturón, que por el sur comunica con el acceso a la autovía Sagunto-Somport.
- La carretera a Madrid, que enlaza por el oeste con la prolongación de Vía Parque.

Área de influencia

Considerando el número de viviendas y su tipología, se entiende que el área de influencia —restringida a Valdespartera— tendrá unos 34.250 habitantes. Esta cifra se estima que se obtendría cuando este nuevo barrio se encuentre construido y habitado al 100% (hacia 2010). ■



Fig. 1. Fases de Valdespartera.



Fig. 2. Espacios urbanos.



Fig. 3. Plan parcial.



Fig. 4. Localización y accesos.

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 Aragón, aplicando los necesarios parámetros correctores para adecuarlos al desarrollo urbanístico que analizamos.

De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- La facturación destinada hacia productos farmacéuticos y parafarmacéuticos en la «ecociudad» Valdespartera se situaría sobre 16,6 millones de euros/año aproximadamente, pero habría una evasión del gasto en torno a un 50% hacia otros lugares, como el centro de Zaragoza o Puerto Venecia.
- Legalmente podrían implantarse unas trece oficinas de farmacia, lo que supondría una facturación media de unos 765.000 euros por punto de venta. Como es lógico, esta facturación variará en función de la ubicación escogida, pudiendo estimar una diferencia que puede alcanzar hasta un 70% entre la oficina mejor emplazada y la peor.
- El alquiler que puede soportarse, directamente relacionado con la teórica facturación correspondiente, se situaría entre los 16 y 26 euros/m²/mes según el emplazamiento escogido (más gastos comunes). ■

Como podemos comprobar, con este conjunto de ratios hay que ser cuidadoso a la hora de elegir emplazamientos en la ciudad.

Censo de viviendas

Aragón tiene una evolución positiva de 1991 a 2001 en viviendas principales (14%, 6 puntos por debajo de la media nacional) y secundarias (20%, 6 puntos por encima la media nacional).

Licencias y visados de obra nueva y ampliación

Cuando se trata de comparar los datos de licencias y visados de obra nueva, la lectura no es tan positiva en su comparación con España: el número de viviendas con licencia expedida es de un 16% frente al 37%, mientras que el número de visados es de un 19% frente a un 34% (2001-2004).

Sin embargo, la evolución (2001-2003) de los visados de edificios ampliados y reformados es mucho mejor que la media española (el 5% frente al -23% y un 11% frente a un 2%, respectivamente).

Número de habitaciones por vivienda y superficies medias

La ratio de habitaciones por vivienda (5,2) es ligeramente superior a la media española. Finalmente, si se tiene en cuenta la evolución de la superficie media de Aragón, en comparación con la media estatal en el período 2001-2003, se obtienen distintos resultados: superiores en las viviendas unifamiliares y bloques e inferior en las ampliadas.

Características de Valdespartera

Las características esenciales de Valdespartera son las siguientes:

- De las 9.687 viviendas que componen la urbanización, 5.543 viviendas de protección en bloques plurifamiliares se ejecutarán en la primera fase, a ambos lados de la entrada a la autovía Sagunto-Somport (avenida con dirección norte-sur). La

segunda fase se compondrá de 230 viviendas unifamiliares libres, prolongación natural de la urbanización Montecanal. Finalmente, la tercera fase tendrá como objeto la promoción de las restantes 3.914 viviendas protegidas en bloques plurifamiliares (fig. 1).

- La urbanización contará con una vía junto al cuarto cinturón de la ciudad (dirección este-oeste), denominada Vía Parque, paralela a la carretera de Valencia, cuya misión principal será conectar esta urbanización con las zonas colindantes, así como separar los espacios lúdicos y deportivos del conjunto en su extremo suroeste de la zona residencial (fig. 2).
- Desde el punto de vista comercial, además de la anterior Vía Parque, se estima que cobrarán importancia dos calles interiores del complejo urbanístico: al oeste de la vía de penetración, un amplio eje que conecta el norte de la zona edificada en bloque con el sur, muriendo en una de las rotondas de la Vía Parque; al este, dos calles paralelas que conformarán un bulvar (fig. 3).

Perfil ecológico

Uno de los principales apartados en el desarrollo de este área es que tanto su urbanismo como sus edificios tendrán criterios de aprovechamiento bioclimático que puedan reducir el consumo energético, de ahí el sobrenombre de «ecociudad». Para ello, se aprovechan los recursos naturales como el sol o la vegetación, con lo que se consiguen ganancias o pérdidas de calor que aumentan el confort de los ocupantes de las viviendas. Además, gracias a este sistema se consigue ahorrar energía.

La forma de conseguirlo ha sido trabajando tanto en la urbanización como sobre las características constructivas de los edificios:

- Se han proyectado parcelas donde puedan agruparse entre 65 y 90 viviendas, distribuidas en planta baja más 6 alturas.
- Las manzanas son rectangulares, alargadas en la dirección este-oeste y paralelas entre sí. En ellas se dispondrán edificios de 12 m de fondo con frente siempre al sur, separados entre sí por una distancia de 30 m, lo que evita



interferencias en la captación solar. Por otro lado, unos bloques perpendiculares a los primeros realizarán el efecto pantalla para reducir el viento.

- Para las zonas verdes se han previsto árboles caducifolios, lo que favorecerá el soleamiento en invierno y la sombra en verano, acompañados de láminas de agua que favorezcan el enfriamiento por evaporación y que sirvan para recoger las aguas de lluvia y el riego de jardines.
- Finalmente, el diseño arquitectónico ha previsto que los edificios tengan cubiertas planas para la ubicación de energía solar, doble fachada enfrentada que logra la ventilación cruzada de cada vivienda, un tratamiento diferente entre la fachada norte (escasos huecos) y la sur (mayor tamaño de las superficies acristaladas y ventanas, galerías que funcionarán como colectores solares pasivos y elementos arquitectónicos para la protección de la radiación solar), materiales de construcción con elevados niveles de aislamiento, con procedencia de explotaciones sostenibles (madera o PVC reciclado) y la recogida neumática de residuos sólidos urbanos mediante una maquinaria especial que irá enterrada en el subsuelo.

Competencia actual y futura

Además del casco comercial urbano de Zaragoza (entorno de la calle del Coso y del Paseo de la Independencia), otros destinos que atraen al consumidor son los siguientes centros comerciales:

- Augusta, centro comercial grande de 62.500 m² de

SBA, con Carrefour, H&M, Kiabi, Intersport, Zara, Cortefiel, Feu Vert, Miró y 9 salas de cine de la cadena Cinesa como anclas.

- Gran Casa, centro comercial grande de 77.000 m² de SBA, con Hipercor y El Corte Inglés, Media Markt, Decathlon, H&M, Zara, Miró, Cortefiel, 7 salas de cine de la cadena Warner, Planet Bowling y Gala Leisure Bingo como anclas.
- Alcampo Utebo, centro comercial mediano de 30.000 m² de SBA, con Alcampo, Leroy & Merlin, Toys 'R Us y Norauto como imanes.
- Carrefour Zaragoza, centro comercial basado en un hipermercado de 30.000 m² de SBA, con Carrefour, Aki y Muebles Rey como comercios más significativos.
- En menor medida, Alcampo Zaragoza, Utrillas Plaza, Independencia y Los Porches del Auditorio, pues tienen una menor masa crítica comercial.

Como proyectos futuros, cobra especial importancia Puerto Venecia (196.000 m² de SBA, en el cuarto cinturón al sureste de la ciudad y al este del plan parcial objeto de este análisis, con inauguración en 2006) y Plaza Imperial (122.500 m² de SBA entre la plataforma logística y la carretera N-II, con posible inauguración a mediados de 2008). ■

Bibliografía general

- Especial directivos. Directivos de la 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 2002.
- Servicio de Estudios de "La Caixa". Anuario Económico de España 2005. Barcelona: "La Caixa"; 2005.
- Servicios de Estudios de "La Caixa". Anuario Social de España 2004. Barcelona: Fundación "La Caixa"; 2004.