



Irún

Remodelación urbanística

Con el lema «Irún, tu escaparate», el ayuntamiento de esta localidad guipuzcoana lanzó recientemente una campaña para informar en las localidades de su entorno sobre las más de 1.250 tiendas que hay en el municipio. Se destacaban, en primer lugar, los 330 locales de «alimentación, bebidas y tabaco», cerca de 320 locales orientados a «otro comercio al por menor» y más de 250 al sector «textil, confección, calzado y cuero». En el listado le siguen más de 180 puntos de venta de «equipamiento del hogar» y 70 «oficinas de farmacia».

Irún es la segunda ciudad más poblada de Guipúzcoa (56.601 habitantes, con un 8,4% de población del total provincial) y la

sexta en el País Vasco (con un 2,7% de la población total, si atendemos a los datos del censo de 2001). Ha experimentado un crecimiento anual entre 1991 y 2001 superior al de su provincia (0,62% frente al -0,04%). Hay que recordar que España aumentaba en el mismo período el 0,32%.

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

- La renta disponible de Irún (%) es igual a la media provincial y autonómica, pero inferior a la española.
- La tasa de paro de la ciudad (4,7%) es superior a las cifras medias provinciales y autonómicas, pero inferior a la española.
- La tasa de migración (8,41%) es muy superior a la media de la provincia y de la autonomía, pero inferior a la española.

Todo ello sugiere la conveniencia de analizar qué sucederá en este municipio, especialmente ahora que va tomando forma el programa municipal que en su día suscribieron



Planos de ubicación

Localización y accesos

San Miguel-Anaka (fig. 1, zona A) se sitúa al oeste del municipio, en plena trama urbana.

Área de influencia

El área de influencia sería el entorno inmediato del barrio San Miguel-Anaka, que el ayuntamiento desarrollará, pues el ferrocarril es una barrera artificial, y se entiende que las zonas consolidadas de San Miguel y Anaka previamente existentes han afianzado su clientela.

Si consideramos que la media de habitantes por vivienda estimada es de 2,86, según el Plan General, obtendríamos una población teórica de unos 2.300 habitantes aproximadamente para 2009, fecha en la que se entiende estaría completada la construcción de estas viviendas. ■

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. ■

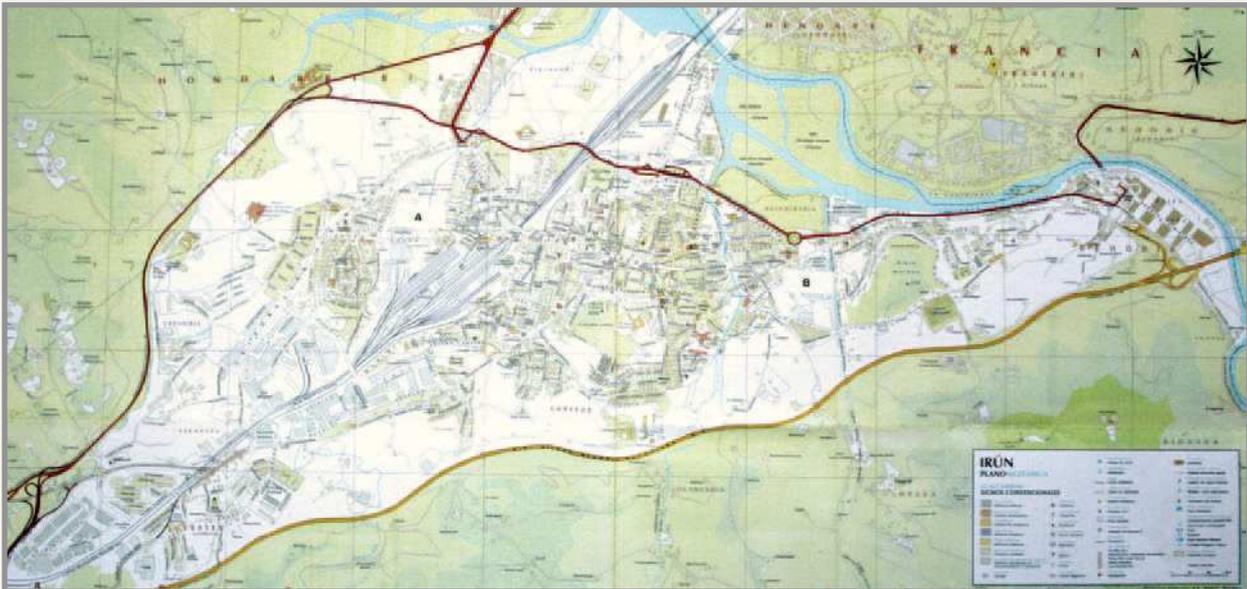


Fig. 1. Término municipal de Irún: A (San Miguel-Anaka) y B (Palmera-Montero).

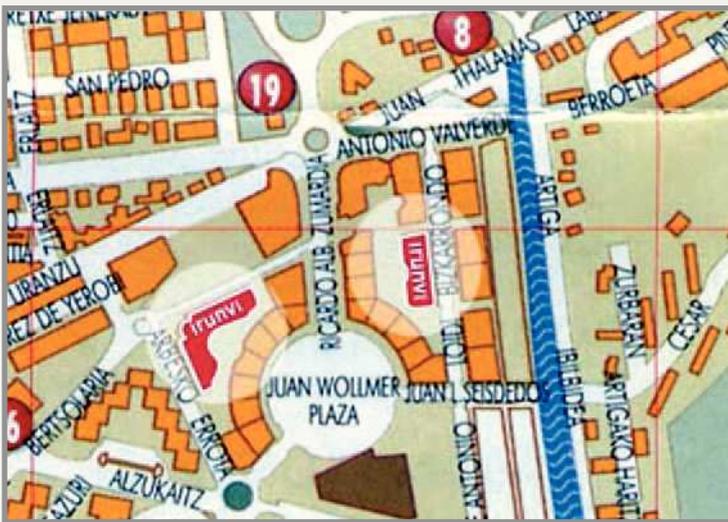


Fig. 2. Articulación urbanística de Palmera-Montero.

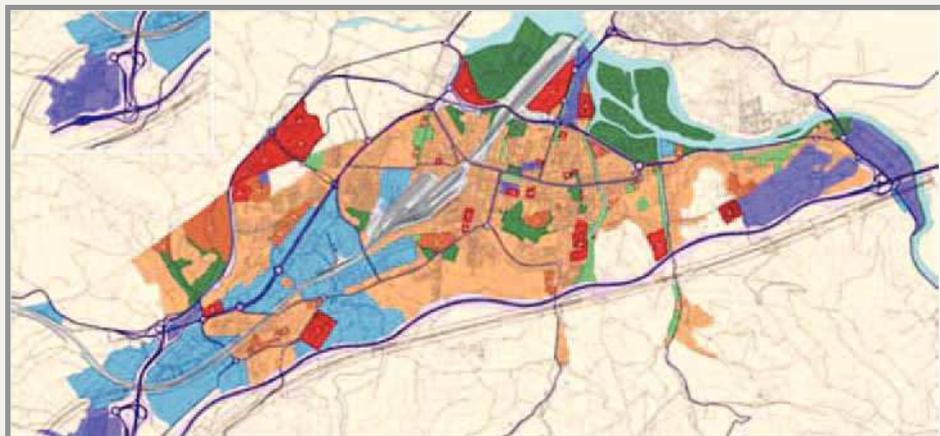


Fig. 3. Plan General de Ordenación de Irún.



el Partido Socialista de Euskadi-Euskadiko Ezkerra (PSE-EE) y el Partido Popular (PP) para el período 1999-2003. Este programa vio la luz tras las numerosas dificultades que, desde 1965, fecha del último PGOU aprobado, ha sufrido el municipio.

Del programa rescataremos lo que nos interesa, que era la puesta en marcha de distintos procesos urbanísticos que lograrían edificar 1.360 unidades de Vivienda de Promoción Pública (VPP), así como la reordenación del tejido urbano de la ciudad.

Dentro de ambos objetivos destaca el barrio de Anaka (800 viviendas), al oeste de la ciudad, próximo al aeropuerto y demorado ante la posibilidad de su ampliación.

A raíz de la demolición de las naves industriales que daban cabida a Palmera Industrial y E. Montero, al este de Irún, y articulada alrededor de la plaza Juan Wollmer, la promoción de VPO en la ciudad es una realidad, gracias a la primera actuación, que se denomina Palmera-Montero (fig. 1 [zona B] y fig. 2).

A través del sitio web del Ayuntamiento de Irún, premiado en 2003 como el mejor portal institucional vasco en internet, los interesados pueden contrastar una documentación amplísima, desde el calendario histórico y futuro del proyecto, a la convocatoria, procedimiento del sorteo y listas de las adjudicaciones. Pero, además, pueden contemplarse las características generales de la promoción (emplazamiento, tipologías, metros útiles y planos de cada uno de los pisos), consultarse el módulo actual de la VPO o las futuras promociones que IRUNVI quiere desarrollar en un futuro próximo.

Censo de viviendas

El País Vasco tiene una evolución de viviendas principales (18%) de 1991 a 2001 tres puntos por debajo de la

media española, y de similares características (27%) para las secundarias.

Licencias y visados de obra nueva y ampliación

Sin embargo, en cuanto a licencias es la peor evolución en España (-62%), pero tiene el mejor ratio en cuanto a viviendas visadas, ambos conceptos referidos al período 2001-2002.

Respecto a edificios ampliados o reformados, la evolución de esta autonomía está 10 puntos por debajo de la media española.

Número de habitaciones por vivienda y superficies medias

La ratio del País Vasco (4,9) está una décima por encima de la media española, y la evolución de la superficie de las viviendas unifamiliares tiene un peor comportamiento que el español, pero mejora la situación cuando se analizan las superficies de los bloques y sobre todo de las ampliaciones.

Características del desarrollo urbano

Hemos mencionado las dificultades para aprobar el campo de actuación urbanístico en Irún durante casi treinta años, tiempo más que suficiente para que el equipo redactor del Plan haya podido reflexionar para que la ciudad pueda crecer en el futuro de forma ordenada y moderna, según la propuesta planteada en 1999 (fig. 3).

Para ello se proyecta la población con un horizonte entre 56.000 y 57.000 habitantes (según padrón municipal, ya había 58.224 habitantes en verano de 2002), y luego se calcularán las necesidades de la vivienda, cuantificando unas 5.400 (color naranja de la fig. 3) para dar respuesta a los siguientes aspectos:

Viabilidad del proyecto

Ingresos disponibles y gasto medio

Para analizar la viabilidad de una oficina de farmacia en San Miguel-Anaka se consideran los índices vinculados a este negocio en el País Vasco, y se aplican ciertos parámetros correctores en función de la distancia que hay que recorrer, la edad de la población, la competencia actual y futura, la economía sumergida, etc. De todo ello, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

- La facturación destinada a productos farmacéuticos en la nueva barriada se situaría sobre los 880.000 euros/año, aproximadamente. Se estima una evasión del gasto del 40% hacia otros emplazamientos, lo que da una cifra final de de 530.000 euros disponibles para esta actividad.
- Lo expuesto anteriormente implicaría que lo idóneo sería tener una única oficina de farmacia en la zona, si consideramos, además, que la población hipotética se aproximaría a la mayor restricción legal contemplada para el País Vasco (2.500 habitantes por oficina). La superficie idónea se situaría en torno a los 145 m².
- Un alquiler adecuado para una oficina de farmacia se situaría cerca de los 15 euros/m²/mes. ■

