

2.- EL DESARROLLO Y LA GESTION URBANISTICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN REVISION

2.1.- INTRODUCCION

El dimensionamiento de las calificaciones para los diversos usos del suelo contenidas en el documento de Normas Subsidiarias de 1986, se basaba en un informe socio-económico elaborado por la empresa Siadeco en el año 1973, informe que fue objeto de una actualización y revisión en el año 1980. El censo que sirve de punto de partida para el dimensionamiento de la Norma es el correspondiente al año 1984, con una población total de 10.964 habitantes.

Se preveía entonces un crecimiento anual acumulativo del 1,5%, que arrojaba una población de 12.724 habitantes para el año 1994. El número de viviendas evaluadas entonces, según los censos disponibles, era de 3.057 viviendas. Las calificaciones de suelo residencial preveían suelo con una capacidad teórica de crecimiento de 1.169 nuevas viviendas, de las cuales 434 viviendas se contemplaban sobre suelo Urbanizable.

La evolución de la concesión de licencias desde el año 1986 hasta septiembre de 2000, contenida en el cuadro adjunto (se incluyen las viviendas derribadas o sustituidas), nos indica que se ha producido una media aproximada de concesión de 70 viviendas/año, con un total de 989 licencias concedidas destinadas a la construcción de viviendas, con un ritmo muy superior al previsto inicialmente.

EVOLUCION DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

AÑO	Número de Viviendas
1986	48
1987	19
1988	129
1989	66
1990	38
1991	58
1992	67
1993	135
1994	48
1995	57
1996	37
1997	117
1998	41
1999	78
2000	26
TOTAL	989

2.2.- EL DESARROLLO RESIDENCIAL

En el documento de Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizado en 1997, si bien se mantiene el dimensionamiento de los usos industriales y la capacidad edificatoria residencial ya prevista en el documento de Normas de 1986, se incorpora la actualización de los datos referidos a las operaciones urbanísticas ya realizadas, aportándose el cuadro adjunto, en el cual se reflejan por Areas Urbanísticas las viviendas existentes y propuestas, y por lo tanto pendientes de construcción.

Suelo Residencial Propuesto (Revisión de 1997)

Area Urbanística	Denominación	Viviendas			
		Existentes	Derribos	Nuevas	Total
I.2	San Lorentzo	564	-	-	564
I.3	Olakua	520	-	-	520
I.8	Errekalde	599	-	5	604
I.9	Moiua Kalea	12	-	32	44
I.10	Mendiko Kalea	60	-	12	72
I.11	Portu Kalea	50	-	-	50
I.12	Bakardade Kalea	34	-	-	34
I.13	Santa Marina	46	-	6	52
I.14	Patrue Kalea	22	3	8	27
I.15	Matingua Etxaluze	279	-	4	283
I.16	M.Zelaia Kalea	14	-	11	25
I.17	Kalegoiena	3	1	85	87
I.18	Arantzazu Kalea	22	-	2	24
I.19	Arruena	25	-	-	25
I.20	Lekunbarri	74	-	16	90
I.21	Roke Azkune	110	-	4	114
I.27	Zubibarri	19	-	11	30
I.28	Azkarraga	18	-	-	18
I.29	Kale Barria	260	-	14	274
I.30	Enparantza	36	-	-	36
I.31	Goizeko Izarra	24	-	-	24
I.32	San Juan	44	-	-	44
I.33	Kale Zaharra	339	-	5	344
I.34	Kurtzekua	10	-	47	57
I.35	Kasablanka	85	-	34	119
I.36 ²	Lizaur Kalea	27	-	-	27
I.36 ³	Etxebarrialde	12	-	-	12
I.45	Zubillaga	100	-	54	154
I.49	Bidebarrieta	168	4	246	414
Total Suelo Urbano		3.576	8	596	4.164
II.2	Garai	14	-	24	38
Total Suelo Urbanizable		14	-	24	38
TOTAL		3.590	8	620	4.202

En la actualidad, de las 620 viviendas reflejadas como propuestas en la referida Revisión, se han ejecutado un total de 416 viviendas, todas ellas en suelo Urbano, estando pendientes de construcción un total de 204 viviendas, de las que 180 se localizan en suelo urbano y el resto, 24 viviendas, en suelo Urbanizable. El cuadro adjunto refleja por Areas Urbanísticas el estado actual de la propuesta residencial contemplada en la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizada en 1997.

Suelo Residencial Estado Actual

Area Urbanística	Denominación	Viviendas			
		Existentes	Derribos	Nuevas	Total
I.2	San Lorentzo	564	-	-	564
I.3	Olakua	520	-	-	520
I.8	Errekalde	604	-	-	604
I.9	Moiua Kalea	44	-	-	44
I.10	Mendiko Kalea	72	-	-	72
I.11	Portu Kalea	50	-	-	50
I.12	Bakardade Kalea	34	-	-	34
I.13	Santa Marina	52	-	-	52
I.14	Patrua Kalea	27	-	-	27
I.15	Matingua Etxaluze	283	-	-	283
I.16	M.Zelaia Kalea	25	-	-	25
I.17	Kalegoiena	3	1	85	87
I.18	Arantzazu Kalea	24	-	-	24
I.19	Arruena	25	-	-	25
I.20	Lekunbarri	74	-	16	90
I.21	Roke Azkune	114	-	-	114
I.27	Zubibarri	30	-	-	30
I.28	Azkarraga	18	-	-	18
I.29	Kale Barria	274	-	-	274
I.30	Enparantza	36	-	-	36
I.31	Goizeko Izarra	24	-	-	24
I.32	San Juan	44	-	-	44
I.33	Kale Zaharra	344	-	-	344
I.34	Kurtzekua	10	-	47	57
I.35	Kasablanka	119	-	-	119
I.36 ²	Lizaur Kalea	27	-	-	27
I.36 ³	Etxebarrialde	12	-	-	12
I.45	Zubillaga	154	-	-	154
I.49	Bidebarrieta	382	-	32	414
Total Suelo Urbano		3.985	1	180	4.164
II.2	Garai	14	-	24	38
Total Suelo Urbanizable		22	-	66	88
TOTAL		3.999	1	204	4.202

Por lo tanto, de las 1.169 viviendas nuevas contempladas en la propuesta del documento de Normas Subsidiarias de 1986, en la actualidad se han construido un total de 965 viviendas, lo que supone el 82,55% del total previsto, porcentaje que supera ampliamente el 60% establecido en el citado documento como indicador de colmatación de las previsiones residenciales, demostrando asimismo la necesidad de proceder a la revisión del documento con el objeto de favorecer nuevas expansiones residenciales.

2.3.- EL DESARROLLO INDUSTRIAL

Igualmente, y en lo que respecta a los usos industriales, el documento de Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizado en 1997, incorpora la actualización de los datos referidos a las operaciones urbanísticas ya realizadas, aportándose el cuadro adjunto, en el cual se reflejan por Areas Urbanísticas las superficies calificadas como industriales, así como la superficies ocupadas existentes y totales.

Suelo Industrial Propuesto (Revisión de 1997)

Area Urbanística	Denominación	Uso Industrial			
		Superficie	Superficie de Parcela	Superficie Ocupada	
				Existente	Total
I.22	Berezaoko I.G.	92.480	63.350	24.079	50.516
I.24	Betik	14.000	14.000	1.800	5.000
I.25	Igartua	9.480	8.960	950	1.500
I.37	Arboledako I.G.	187.222	183.180	76.126	127.320
I.40	Urbietua	14.837	14.137	2.000	7.600
I.41	Etxehaundi	29.788	28.210	6.916	20.766
I.42	Garibaiko I.G.	68.350	68.350	30.346	36.847
I.43	Santxolopetegi	116.792	116.098	32.003	72.510
I.44	Zubillagako I.G.	50.100	49.200	15.000	29.520
I.46	Altuna	15.750	15.750	4.616	9.450
I.47	Fanderia	24.750	17.200	3.425	13.400
Total Suelo Urbano		632.549	578.435	197.261	374.429

II.3	Dolaetxe	33.057	26.450		11.000
II.4	Zugaztui	44.200	32.290	2.450	26.570
II.5	Osinurdin	62.000	41.000		24.600
II.6	Kanpiazelai	12.000	9.500		5.700
II.7	Migelena	8.695	6.000	2.450	3.600
Total S. Urbanizable		159.952	115.240	4.900	71.470

TOTAL		792.501	693.675	202.161	445.899
--------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

En la referida Revisión se contemplaba una superficie total de parcelas destinadas al uso industrial de 693.675 m², y una superficie ocupada existente de 202.161 m², con una posibilidad de ocupación total de 445.899 m², lo que representaba una ocupación existente aproximada del 45% respecto de la ocupación máxima establecida.

En la actualidad la superficie ocupada es de 294.764 m², lo que supone el incremento en 92.603 m² de la ocupación industrial de parcela, y por lo tanto un porcentaje de ocupación del 66% respecto el techo máximo establecido. El cuadro adjunto refleja por Areas Urbanísticas el estado actual de la propuesta industrial contemplada en la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizada en 1997.

Suelo Industrial Estado Actual

Area Urbanística	Denominación	Uso Industrial			
		Superficie	Superficie de Parcela	Superficie Ocupada	
				Existente	Total
I.22	Berezaoko I.G.	92.480	63.350	29.375	50.516
I.24	Betik	14.000	14.000	2.436	5.000
I.25	Igartua	9.480	8.960	994	1.500
I.37	Arboledako I.G.	187.222	183.180	78.669	127.320
I.40	Urbietta	14.837	14.137	2.059	7.600
I.41	Etxehaundi	29.788	28.210	20.845	20.766
I.42	Garibaiko I.G.	68.350	68.350	37.002	36.847
I.43	Santxolopetegi	116.792	116.098	48.666	72.510
I.44	Zubillagako I.G.	50.100	49.200	26.887	29.520
I.46	Altuna	15.750	15.750	5.742	9.450
I.47	Fanderia	24.750	17.200	9.197	13.400
Total Suelo Urbano		632.549	578.435	261.872	374.429

II.3	Dolaetxe	33.057	26.450	10.760	11.000
II.4	Zugaztui	44.200	32.290	3.526	26.570
II.5	Osinurdirin	62.000	41.000	12.643	24.600
II.6	Kanpiazelai	12.000	9.500	2.516	5.700
II.7	Migelena	8.695	6.000	3.447	3.600
Total S. Urbanizable		159.952	115.240	32.892	71.470

TOTAL		792.501	693.675	294.764	445.899
--------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Por otra parte, y aunque desde la Revisión de 1997 se establecía una previsión de suelo industrial considerada suficiente para absorber futuros desarrollos industriales, en la actualidad se demuestra, que en su mayor parte, esta reserva se hace necesaria con el objeto de dar respuesta a las necesidades de ampliación y desarrollo solicitadas por las empresas existentes en el municipio (Fagor, Ulma, Betik, etc.).

En la actualidad, es básicamente el Area Urbanística II-4 (Zugaztui), localizada al oeste del núcleo urbano de Zubillaga, la que permitiría la instalación de nuevos asentamientos industriales, suelo por lo tanto insuficiente y que provoca la necesidad de definir un nuevo suelo industrial de cierta dimensión y con localización preferente respecto a las vías de comunicación, facilitando de esta forma la instalación de estos nuevos asentamientos industriales en condiciones adecuadas para su desarrollo.