

# LA DISPERSIÓN URBANA EN EL PAÍS VASCO

Los patrones de la redistribución espacial de la población y nuevas realidades residenciales y urbanísticas, 1991-2010



Tesis Doctoral

Roberto Torres Elizburu

Directora: Dra. M<sup>a</sup> José Ainz Ibarrondo

Dpto. de Geografía, Prehistoria y Arqueología. UPV/EHU

Año 2014



Servicio Editorial de la Universidad del País Vasco (UPV/EHU)  
*Euskal Herriko Unibertsitateko Argitalpen Zerbitzua (UPV/EHU)*  
University of the Basque Country - Editorial Service (UPV/EHU)  
**ISBN: 978-84-9082-028-5**

Agradecimientos.

Esta Tesis Doctoral ha sido posible gracias al Programa de Becas para la Formación de Investigadores del Departamento de Universidades e Investigación del Gobierno Vasco.

Quisiera agradecer sinceramente a mi directora de Tesis, Marijose, por su dedicación y su apoyo, tanto académico como moral, que tan necesarios han sido durante estos largos años para sacar adelante este trabajo.

Al Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea y a todos sus miembros, por la ayuda y el aliento prestados. Sobre todo a mis compañeros becarios/ex-becarios, con los que he compartido tantos momentos buenos y algunos no tanto, gracias por haberme transmitido ánimos en los momentos en los que más los necesitaba.

Al millar de estudiantes de la licenciatura de la Licenciatura de Geografía y de los Grados de Geografía y Ordenación del Territorio, Historia, Historia del Arte y Ciencias Ambientales de estos últimos años, puesto que tan populosas clases actuaron como contrapunto frente a la soledad de la tarea investigadora.

Especialmente a mi familia por ayudarme a desconectar y a mantener la cordura; a los que se han ido y al que viene en camino.

A todos los que me habéis facilitado la información necesaria para acometer esta Tesis, a los que me habeis inspirado y aconsejado durante durante el trabajo y también a los que ahora os acercáis a él.

Mila esker guztio!

Vitoria-Gasteiz, abril de 2014





# La dispersión urbana en el País Vasco. Los patrones de la redistribución espacial de la población y nuevas realidades residenciales y urbanísticas, 1991-2010.

<b>Capítulo 1. Marco teórico y metodológico.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Planteamientos generales. Marco teórico y conceptual. ....</b>	<b>2</b>
<b>2. Hipótesis, planteamientos metodológicos y fuentes. ....</b>	<b>5</b>
2.1. Planteamiento de la investigación. Hipótesis de trabajo.....	6
2.2. Planteamientos metodológicos. Enfoque del estudio. ....	9
2.3. Fuentes de información empleadas. Condicionantes y limitaciones. ....	13
<b>3. Estructura y organización del trabajo.....</b>	<b>16</b>

<b>Capítulo 2. El proceso de reasentamiento residencial y dispersión urbana en el País Vasco durante el periodo 1991-2010. Detección, ubicación y caracterización.....</b>	<b>18</b>
<b>1. Contextualización de la dispersión urbana en la realidad vasca.....</b>	<b>18</b>
1.1. Las particularidades físicas, demográficas, socio-económicas y normativas vascas como factores condicionantes de la dispersión. ....	19
1.2. Asimilación con matices de los procesos de dispersión urbana descritos en el ámbito internacional al territorio vasco.....	25
1.3. Las dinámicas contrastadas entre el País Vasco y otras regiones españolas. ....	29
<b>2. El análisis de la dispersión urbana en el País Vasco: necesidad de unos indicadores socio-demográficos, residenciales y urbanísticos.....</b>	<b>34</b>
2.1. Indicadores para el análisis de la dispersión urbana en el País Vasco y fuentes empleadas. Idoneidad, utilidad y limitaciones.....	38
2.1.1. <i>Indicadores socio-demográficos.</i> .....	39
2.1.2. <i>Indicadores residenciales.</i> ....	47
2.1.3. <i>Indicadores urbanísticos.</i> .....	50
2.1.4. <i>El análisis de la dispersión urbana desde su triple dimensión. Problemas y condicionantes generales de las fuentes de información.</i> ....	52
2.2. El análisis espacio-temporal de los indicadores. ....	56
2.2.1. <i>El análisis provincial y comarcal de los indicadores.</i> ....	56
2.2.2. <i>El análisis por grupos de municipios según su tamaño demográfico y su emplazamiento.</i> .....	57
2.2.3. <i>El análisis de la evolución temporal de los indicadores.</i> ....	59

<b>3. Unas dinámicas socio-demográficas territorialmente contrastadas que han causado una recomposición socio-generacional del territorio.</b> .....	<b>61</b>
3.1. Nuevos patrones socio-demográficos que conllevan una desconcentración de la población por el territorio.....	61
3.1.1. <i>El enfoque de la contraurbanización como marco de estudio de los nuevos patrones migratorios.</i> .....	62
3.1.2. <i>El entramado de factores que explican los patrones hacia la mayor dispersión de la población.</i> .....	64
3.1.3. <i>Las motivaciones subyacentes en la decisión de la reubicación residencial.</i> .....	66
3.2. La reorganización de los movimientos migratorio internos en el País Vasco: el declive de áreas urbanas tradicionales frente al atractivo de nuevos espacios. ....	69
3.3. El protagonismo de los adultos de mediana edad y los niños en el crecimiento de los espacios más atractivos. ....	76
3.4. Las consecuencias de la recomposición generacional en el saldo natural de los espacios receptores. ....	88
3.5. El aumento de clases bien formadas y remuneradas en los espacios receptores, especialmente en entornos privilegiados. ....	93
3.5.1. <i>Un aumento de la población activa en el que destaca el protagonismo de las mujeres.</i> .....	95
3.5.2. <i>El importante incremento de población altamente instruida y con elevado nivel de ingresos en los espacios más atractivos.</i> .....	99
3.6. Consecuencias de los patrones migratorios recientes: el nuevo dinamismo y la reestructuración socio-demográfica de los entorno receptores. ....	111
<b>4. El dinamismo residencial de las nuevas periferias, un proceso paralelo a la desconcentración de la población.</b> .....	<b>116</b>
4.1. Un desarrollo y difusión espacial del parque residencial supeditado al ciclo económico expansivo. ....	118
4.2. Distintos contextos residenciales, distintos comportamientos y tendencias.....	119
4.3. Una evolución acelerada de la construcción, acompañada por su difusión hacia entornos más periféricos. ....	124
4.4. La tendencia a una ocupación más intensa del porque residencial. ....	130
4.5. Las licencias de edificación tienden a entornos más excéntricos, mientras la promoción de vivienda pública favorece ubicaciones centrales. ....	135
4.6. La intensificación de la actividad inmobiliaria y el cambio espacial de los patrones residenciales.....	139
<b>5. El gran desarrollo del suelo residencial, inductor de la dispersión urbana.</b> .....	<b>141</b>
5.1. La universalización de los patrones urbanos del <i>urban sprawl</i> . Una realidad compleja y multicausal.....	143
5.1.1. <i>El complejo reto de definir el urban sprawl.</i> .....	144
5.1.2. <i>Los factores desencadenantes del urban sprawl. Predominio de estudios norteamericanos no siempre generalizables.</i> .....	145
5.2. El contexto legislativo vasco: La Ley de Suelo y las <i>Directrices de Ordenación Territorial</i> , instrumentos con sensibilidad teórica sobre la dispersión urbana. ....	148

5.2.1. <i>La actual Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006: unos principios beligerantes ante los crecimientos en extensión y baja densidad desdibujados por la figura del Núcleo Rural.</i> .....	149
5.2.2. <i>Las Directrices del Ordenación Territorial de 1997 y la Modificación de 2012; el reconocimiento del fracaso en el control de la dispersión urbana.</i> .....	155
5.2.3. <i>El reajuste de la cuantificación de la oferta de vivienda en la Modificación de las DOT.</i> .....	160
5.3. <i>Unas densidades residenciales contrastadas en el territorio, pero con una tendencia generalizada a la baja.</i> .....	162
5.4. <i>Una disponibilidad de suelo para canalizar el crecimiento diversificada y espacialmente contrastada.</i> .....	169
5.5. <i>Un incremento generalizado de las diferentes clases de suelo residencial guiado por distintas estrategias.</i> .....	175
5.6. <i>Una oferta de suelo residencial desproporcionada que ha originado una importante capacidad vacante.</i> .....	183
5.7. <i>El proceso particular de urbanización del suelo no urbanizable, más vinculado a demandas urbanas que a intereses rurales.</i> .....	189
5.8. <i>Una década marcada por grandes expansiones del suelo residencial que han derivado hacia unos patrones propios del <i>sprawl</i>.</i> .....	201
<b>6. Resultados. Una dispersión urbana que ha afectado a todo el País Vasco, causada por dos tipos de flujos con destino a ámbitos diferentes.</b> .....	<b>203</b>

### **Capítulo 3. Formas espaciales y tipológicas de la dispersión urbana en los diferentes ámbitos de acogida.**.....212

#### **1. Elección, delimitación y análisis de unos ámbitos representativos para el estudio pormenorizado del fenómeno.**.....212

1.1. <i>Criterios para la selección y delimitación de las diferentes áreas-tipo.</i> .....	215
1.2. <i>Metodología para abordar el análisis espacial pormenorizado de los procesos de dispersión urbana. Fuentes de información.</i> .....	222

#### **2. Los ámbitos aledaños a centros urbanos.**.....225

2.1. <i>El ámbito de Mungialdea-Txorierrri: una prolongación estructural del espacio metropolitano de Bilbao sujeta a intensas transformaciones.</i> .....	227
2.1.1. <i>Un intenso crecimiento demográfico en diferentes fases de consolidación.</i> .....	234
2.1.2. <i>Importante aumento del parque residencial, paralelo a la ocupación permanente de viviendas secundarias.</i> .....	237
2.1.3. <i>Un proceso de recalificación de suelo intenso, que se ha valido de diferentes estrategias muy expansionistas.</i> .....	243
2.1.4. <i>Un ámbito acosado por los procesos de dispersión urbana, donde coexisten diferentes patrones de ocupación del suelo y distintas formas de materialización.</i> .....	254
a) <i>El desbordamiento del espacio metropolitano a lo largo de Uribe Costa en forma de corredor potencialmente urbanizable.</i> .....	257
b) <i>El desarrollo urbanísimo antiguo de Mungia y el más reciente del Txorierrri.</i> .....	267
c) <i>La presión urbanizadora sobre los pequeños municipios, materializada bajo diferentes patrones que han dado lugar a distintos paisajes sociales.</i> .....	282

2.1.5. <i>El conjunto de Mungialdea-Txorierrri: un ámbito precursor profundamente afectado por una dispersión urbana bajo distintas modalidades.</i> .....	302
2.2. El sector oriental de la Llanada Alavesa. Un espacio con dinámicas más recientes pero rápidamente afianzadas. ....	304
2.2.1. <i>Un atractivo demográfico reciente poco consolidado.</i> .....	307
2.2.2. <i>Un crecimiento residencial acusado que arranca durante los años de fuerte crecimiento económico.</i> .....	310
2.2.3. <i>Una activa política expansiva de reclasificación de suelo orientada a la promoción de viviendas unifamiliares.</i> .....	314
2.2.4. <i>La periurbanización y consolidación de pueblos y aldeas bajo distintos patrones y morfologías.</i> .....	319
2.2.5. <i>El ámbito aldeaño alavés, un modelo de dispersión urbana diferente al vizcaíno.</i> .....	332
<b>3. Los ámbitos receptores excéntricos</b> .....	<b>335</b>
3.1. Urdaibai. Un espacio socialmente muy valorado afectado por la colonización residencial temprana. ....	336
3.1.1. <i>El reciente dinamismo de un entorno sobreeenvejecido, protagonizado por grupos de alto estatus.</i> .....	339
3.1.2. <i>Una expansión residencial selecta en bajas densidades bajo una política de promoción de suelo residencial vigilada.</i> .....	342
3.1.3. <i>Unos patrones de desarrollo urbano que han diferenciado morfológicamente el núcleo urbano de cabecera de los Núcleos Rurales.</i> .....	351
3.2. Las laderas del corredor del río Oria: un entorno natural agreste afectado por un reciente proceso de colonización. ....	374
3.2.1. <i>Un dinamismo demográfico reciente de escasa dimensión absoluta, pero con entidad relativa considerable.</i> .....	378
3.2.2. <i>Un importante crecimiento del parque residencial, de entidad superior al de la población.</i> .....	380
3.2.3. <i>Un dinamismo residencial condicionado por una política de promoción de suelo mesurada y comedida.</i> .....	383
3.2.4. <i>La consolidación de unos asentamientos que dos décadas atrás apenas presentaban entidad urbana.</i> .....	389
3.3. Los ámbitos excéntricos del territorio vasco, entornos también sometidos a la dispersión urbana. ....	403
 <b>Conclusiones. La dispersión urbana, la nueva realidad que ha tensionado a todo el territorio vasco.</b> .....	<b>405</b>
 <b>Bibliografía</b> .....	<b>412</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1. Indicadores de viviendas y superficie urbanizada <i>per cápita</i> en España, en las diez primeras provincias y en las tres provincias vascas.....	33
Tabla 2.1. Tasa de migración interna media anual por periodos y comarcas 1991-2010.....	71
Tabla 2.2. Tasa de migración interna media anual por periodos y tamaño del municipio 1991-2010. ....	73
Tabla 2.3. Tasa de migración interna media anual por periodos en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad 1991-2010.....	75
Tabla 3.1. Población por grupos de edad 2010, en las comarcas de la CAPV.....	78
Tabla 3.2. Población por grupos de edad 2010, según tamaño de los municipios.....	79
Tabla 3.3. Población por grupos de edad 2010, en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	80
Tabla 4.1. Incremento de la población por grupos de edad 1991-2010, por comarcas de la CAPV.....	82
Tabla 4.2. Incremento de la población por grupos de edad 1991-2010, por municipios según tamaño.....	84
Tabla 5.1. Incremento de los tipos de familia por tamaño del municipio 1991-2001.....	85
Tabla 4.3. Incremento de la población por grupos de edad 1991-2010, en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	86
Tabla 5.2. Incremento de los tipos de familia en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad 1991-2001.....	87
Tabla 6.1. Movimiento natural de la población, tasa media anual por periodos y comarcas.....	89
Tabla 6.2. Movimiento natural de la población, tasa media anual por periodos y tamaño de municipios.....	91
Tabla 6.3. Movimiento natural de la población, tasa media anual por periodos en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	92
Tabla 7.1. Población en relación con la actividad por comarcas.....	96
Tabla 7.2. Población en relación con la actividad por tamaño de municipios.....	98
Tabla 7.3. Población en relación con la actividad en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	99
Tabla 8.1. Población según el nivel de instrucción por comarcas.....	100
Tabla 8.2. Población según el nivel de instrucción por municipios según tamaño.....	102
Tabla 8.3. Población según el nivel de instrucción en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	103
Tabla 9.1. Población según renta disponible por comarcas.....	105
Tabla 9.2. Población según renta disponible por municipios según tamaño.....	108
Tabla 9.3. Población según renta disponible en los grupos de municipios clasificados por su accesibilidad, conectividad y centralidad.....	109
Tabla 10.1. Viviendas por características tipológicas 2010, por comarcas.....	120
Tabla 10.2. Viviendas por características tipológicas 2010, por grupos de municipios.....	122
Tabla 10.3. Viviendas por características tipológicas 2010 por grupos de municipios según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	123
Tabla 11.1. Incremento de viviendas por características tipológicas y quinquenios 1991-2010, por com. ....	127
Tabla 11.2. Incremento de viviendas por características tipológicas y quinquenios 1991-2010, por grupos de municipios.....	128
Tabla 11.3. Incremento de viviendas por características tipológicas y quinquenios 1991-2010 por grupos de municipios según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	129
Tabla 12.1. Viviendas según clase 2010, por comarcas.....	132
Tabla 12.2. Viviendas según clase 2010, por grupos de municipios según tamaño.....	133
Tabla 12.3. Viviendas según clase 2010, por grupos de municipios según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	134
Tabla 13.1. Licencias de edificación concedidas y viviendas de promoción pública finalizadas 2003-2010, por comarcas.....	137
Tabla 13.2. Licencias de edificación concedidas y viviendas de promoción pública finalizadas 2003-2010, por municipios según tamaño.....	138
Tabla 13.3. Licencias de edificación concedidas y viviendas de promoción pública finalizadas 2003-2010, por municipios según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	138
Tabla 14.1. Densidades en suelo residencial 1999 y 2010, por comarcas.....	166



Tabla 14.2. Densidades en suelo residencial 1999 y 2010, por municipios según tamaño .....	167
Tabla 15.1. Disponibilidad de suelo residencial por mil habitantes 1999 y 2010 y desglose por clases 2010, por comarcas.....	171
Tabla 15.2. Disponibilidad de suelo residencial por mil habitantes, 1999 y 2010 y distribución porcentual por clases 2010, por municipios según tamaño .....	173
Tabla 15.3. Disponibilidad de suelo residencial por mil habitantes, 1999 y 2010 y distribución porcentual por clases 2010, según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	174
Tabla 16.1. Incremento de las clases de suelo 1999-2010, por comarcas .....	176
Tabla 16.2. Incremento de las clases de suelo 1999-2010, por municipios según tamaño .....	180
Tabla 16.3. Incremento de las clases de suelo 1999-2010, por municipios según accesibilidad, conectividad y centralidad .....	181
Tabla 17.1. Capacidad urbanística vacante según planeamiento 2010, por comarcas .....	183
Tabla 17.2. Capacidad urbanística vacante según planeamiento 2010, por municipios según tamaño .....	187
Tabla 17.3. Capacidad urbanística vacante según planeamiento 2010, por municipio según accesibilidad, conectividad y centralidad.....	188
Tabla 18.1. Uso residencial del suelo no urbanizable 2010, por comarcas .....	196
Tabla 18.2. Uso residencial del suelo no urbanizable 2010, por municipios según tamaño .....	198
Tabla 18.3. Uso residencial del suelo no urbanizable 2010, por municipio según accesibilidad, conectividad y centralidad .....	199
Tabla 19.1. Mungialdea-Txorierrí. Principales indicadores demográficos 1991-2010.....	235
Tabla 19.2. Mungialdea-Txorierrí. Evolución generacional y socio-económica.....	236
Tabla 19.3. Mungialdea-Txorierrí. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010 .....	240
Tabla 19.4. Mungialdea-Txorierrí. Evolución residencial por periodos.....	241
Tabla 19.5. Mungialdea-Txorierrí. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i> 1999-2010 .....	245
Tabla 19.6. Mungialdea-Txorierrí. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010 .....	248
Tabla 19.7. Municipios periféricos. Relación entre la oferta de suelo y la dinámica residencial .....	249
Tabla 19.8. Mungialdea-Txorierrí. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo resid. 2010.....	250
Tabla 19.9. Mungialdea-Txorierrí. Función residencial del Suelo No Urbanizable 2010 .....	253
Tabla 20.1. Llanada Alavesa Oriental. Principales indicadores demográficos 1991-2010.....	308
Tabla 20.2. Llanada Alavesa Oriental. Evolución generacional y socio-económica .....	309
Tabla 20.3. Llanada Alavesa Oriental. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010.....	312
Tabla 20.4. Llanada Alavesa Oriental. Evolución residencial por periodos, licencias y viv. pública .....	313
Tabla 20.5. Llanada Alavesa Oriental. Densidades y suelo resid. disponible <i>per cápita</i> 1999-2010 .....	315
Tabla 20.6. Llanada Alavesa Oriental. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010.....	316
Tabla 20.7. Llanada Alavesa Oriental. Potencialidad de crec. que alberga el suelo residencial 2010.....	318
Tabla 21.1. Urdaibai. Principales indicadores demográficos 1991-2010 .....	340
Tabla 21.2. Urdaibai. Evolución generacional y socio-económica .....	342
Tabla 21.3. Urdaibai. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010.....	344
Tabla 21.4. Urdaibai. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i> 1999-2010.....	346
Tabla 21.5. Urdaibai. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010.....	347
Tabla 21.6. Urdaibai. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial 2010.....	348
Tabla 21.7. Urdaibai. Uso residencial del Suelo No Urbanizable 2010.....	350
Tabla 22.1. Laderas del Oria. Principales indicadores demográficos 1991-2010 .....	378
Tabla 22.2. Laderas del Oria. Evolución generacional y socio-económica .....	379
Tabla 22.3. Laderas del Oria. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010 .....	382
Tabla 22.4. Laderas del Oria. Evolución residencial por periodos, licencias y viv. pública .....	382
Tabla 22.5. Laderas del Oria. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i> 1999-2010 .....	384
Tabla 22.6. L. del Oria. Entidad resid. del SNU y evolución de las supf. clasificadas 1999-2010.....	386
Tabla 22.7. Laderas del Oria. Relación entre la oferta de suelo y la dinámica demográfica.....	387
Tabla 22.8. Laderas del Oria. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial 2010.....	388

## ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1.1. Municipios mayores de 5.000 habitantes .....	19
Mapa 1.2. Interpretación física del territorio vasco.....	21
Mapa 1.3. Distribución de la población y el empleo industrial .....	22
Mapa 1.4. Infraestructuras de transporte .....	23
Mapa 1.5. Modelo territorial de las DOT (1997).....	24
Mapas 1.6 y 1.7. Indicadores de la intensidad edificatoria en las provincias españolas.....	32
Mapa 1.8. Comarcalización de la CAPV .....	57
Mapa 2.1. Saldo migratorio medio anual 1991-2010 .....	72
Mapa 3.1. Evolución de la población 1991-2010 .....	81
Mapa 4.1. Evolución porcentual de la población menor de 14 años 1991-2010.....	83
Mapa 4.2. Evolución porcentual de la población entre 35-44 años 1991-2010.....	83
Mapa 4.3. Evolución porcentual de la población entre 45-54 años 1991-2010.....	83
Mapa 6.1. Saldo vegetativo medio anual 1991-2010 .....	90
Mapa 7.1. Aumento porcentual del número de activos 1991-2006.....	97
Mapa 8.1. Peso porcentual de la población con nivel de estudios superiores 2010 .....	101
Mapa 8.2. Incremento porc. de la población con nivel de estudios superiores 1991-2010 .....	101
Mapa 9.1. Renta personal disponible de la población 2009.....	107
Mapa 9.2. Incremento de la renta personal disponible 2001-2009 .....	107
Mapa 10.1. Peso porcentual de las viviendas unifamiliares 2010.....	121
Mapa 11.1. Incremento porcentual del número de viviendas 1991-2010.....	125
Mapa 12.1. Peso porcentual de las viviendas no principales 2010.....	131
Mapa 12.2. Evolución porcentual del número de viviendas principales 1991-2010.....	133
Mapa 12.3. Tasa media anual de licencias de edificación concedidas 2003-2010.....	136
Mapa 14. Estrategias de corrección del los desequilibrios territoriales de las DOT .....	157
Mapa 14.1. Variación de la densidad demográfica en suelo residencial 1999-2010 .....	163
Mapa 14.2. Densidad de viviendas en suelo residencial 2010 .....	165
Mapa 14.3. Variación de la densidad de viviendas en suelo residencial 1999-2010 .....	165
Mapa 15.1. Tasa de superficie de suelo residencial disponible por cada mil hab. 2010.....	170
Mapa 15.2. Tasa de superficie de suelo urbanizable disponible por cada mil hab. 2010 .....	172
Mapa 16.1. Tasa de nueva superficie de suelo residencial por cada mil hab. 1999-2010 .....	177
Mapa 16.2. Tasa de nueva superficie de suelo urbanizable por cada mil hab 1999-2010.....	178
Mapa 16.3. Tasa de nueva supf. de suelo no urbanizable resid. por cada mil hab 1999-2010 .....	179
Mapa 17.1. Porcentaje de supf. de suelo urbanizable respecto a la de suelo urbano 2010 .....	184
Mapa 17.2. Tasa de nueva vivienda prevista por mil habitantes en suelo residencial 2010.....	185
Mapa 18.1. Proporción de las viviendas en suelo no urbanizable respecto al total 2010 .....	190
Mapa 18.2. Evolución porc. del número de viviendas en suelo no urbanizable 1999-2010.....	192
Mapa 18.3. Número de Núcleos Rurales en suelo no urbanizable residencial 2010 .....	194
Mapa 18.4. Entidad de la supf. de SNU residencial respecto al total de suelo resid. 2010 .....	194
Mapa 18.5. Incremento absoluto de la superficie de SNU residencial 1999-2010.....	194
Mapa 18.6. Tasa de nueva vivienda prevista por mil habitantes en SNU residencial 2010 .....	197
Mapa 19.1. Principales espacios sometidos a la dispersión urbana .....	214
Mapas 19.2 y 19.3. Localización de ámbitos de estudio y mapa comarcal de la CAPV .....	219
Mapas 20.1 y 20.2. Segregación de los ámbitos aledaños en sectores .....	226
Mapa 21. Ámbito de Estudio pormenorizado de Mungialdea-Txorierrri .....	228
Mapa 22. Ámbito de Estudio pormenorizado de Llanada Oriental.....	305
Mapa 23. Ámbito de Estudio pormenorizado de Urdaibai.....	337
Mapa 24. Ámbito de Estudio pormenorizado de laderas del Oria .....	375

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.0. Ámbito Mungialdea-Txorierrri .....	256
Figura 1.1. Getxo, Berango y Sopelana .....	258
Figura 1.2. Sopelana-Urdúliz .....	262
Figura 1.3. Barrika .....	265
Figura 1.4. Mungia .....	269
Figura 1.5. Elordi, Larrauri, Markaida (Mungia).....	271
Figura 1.6. Loiu-Sondika .....	275
Figura 1.7. Loiu-Erandio .....	277
Figura 1.8. Derio .....	279
Figura 1.9. Gatika .....	284
Figura 1.10. Fruiz.....	286
Figura 1.11. Maruri-Jatabe.....	288
Figura 1.12. Billabaso y Goieta (Maruri-Jatabe).....	290
Figura 1.13. Elexalde-Fika (Gamiz-Fika) .....	291
Figura 1.14. Ergoien-Gamiz (Gamiz-Fika) .....	292
Figura 1.15. Etxezuri (Gamiz-Fika) .....	293
Figura 1.16. Ibarra y Soietxe (Gamiz-Fika) .....	294
Figura 1.17. Meñaka .....	297
Figura 1.18. Andraka (Lemoiz).....	298
Figura 2.0. Ámbito de Llanada Oriental .....	320
Figura 2.1. Alegría-Dulantzi .....	321
Figura 2.2. Argómaniz (Elburgo).....	324
Figura 2.3. Núcleo de Elburgo (Elburgo).....	325
Figura 2.4. Añúa (Elburgo).....	325
Figura 2.5. Ozaeta (Barrundia) .....	327
Figura 2.6. Narbaja (San Millán/Donemiliaga) .....	329
Figura 2.7. Zaldondo .....	330
Figura 2.8. Arriola .....	331
Figura 3.0. Ámbito de Urdaibai .....	352
Figura 3.1. Kortezubi.....	353
Figura 3.2. Forua .....	355
Figura 3.3. Murueta.....	357
Figura 3.4. Gautegiz-Arteaga.....	361
Figura 3.5. Ibarrangelu.....	364
Figura 3.6. Gametxo y Anzoras (Ibarrangelu).....	365
Figura 3.7. Arratzu .....	366
Figura 3.8. Mendata.....	368
Figura 3.9. Errigoiti.....	369
Figura 4.0. Ámbito de las Laderas del Oria.....	390
Figura 4.1. Arama y Altzaga .....	392
Figura 4.2. Altzo sobre Alegia .....	393
Figura 4.3. Larraul sobre Asteasu .....	394
Figura 4.4. Baliarrain.....	396
Figura 4.5. Orendain .....	396
Figura 4.6. Abaltzisketa .....	397
Figura 4.7. Goiatz y Bidania (Bidegoian) .....	398
Figura 4.8. Albiztur.....	400

## ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1.1. Continuo urbanizado del Gran Bilbao .....	229
Foto 1.2. El aledaño corredor del Txorierrri.....	229
Foto 1.3. Dinamismo residencial en Txorierrri.....	237
Foto 1.4. Sobreoferta de viviendas en Derio.....	237
Foto 1.5. Bloques colectivos en Fruiz .....	239
Foto 1.6. Bloques colectivos en Gatika.....	239
Foto 1.7. Bajas densidades en Sopelana .....	239
Foto 1.8. Altas densidades en Urdúliz .....	239
Foto 1.9. Urbanización en Basozabal, Sondika .....	242
Foto 1.10. Sector Zaldú en Sopelana .....	242
Foto 1.11. Continuo urbanizado Berango-Getxo.....	244
Foto 1.12. Sector urbanizable de Andra-Mari, Getxo.....	244
Foto 1.13. Panorámica de Derio .....	246
Foto 1.14. Sector Rementariñe en Derio .....	246
Foto 1.15. Polígonos residenciales en Sopelana.....	252
Foto 1.16. Núcleo Rural de Lotina en Fruiz .....	252
Foto 1.17. Desbordamiento del espacio urbanizado.....	255
Foto 1.18. Desarrollo residencial difuso.....	255
Foto 1.19. Sector urbanizable Kurtze, Berango .....	260
Foto 1.20. Casco urbano de Berango.....	260
Foto 1.21. Sector urbanizable de Asu, Sopelana.....	263
Foto 1.22. Sector urbanizable de Loiola, Sopelana .....	263
Foto 1.23. Sector de Arteta en Urdúliz.....	264
Foto 1.24. Unifamiliares seriadas en Urdúliz .....	264
Foto 1.25. Panorámica aérea del norte de Barrika .....	266
Foto 1.26. Entorno residencial de Barrika.....	266
Foto 1.27. Sector de Landeko Bekoa, Mungia.....	270
Foto 1.28. Sector Olalde, Mungia .....	270
Foto 1.29. Complejo residencial Elorduigane .....	273
Foto 1.30. Elorduigane y varios Núcleos Rurales .....	273
Foto 1.31. Unifamiliares adosados en Sondika.....	274
Foto 1.32. Bloque de viviendas en Sondika.....	274
Foto 1.33. La Campa, Erandio.....	276
Foto 1.34. Panorámica de Loiu-Zabaloetxe.....	276
Foto 1.35. Nuevos bloques en Aldekone, Derio.....	280
Foto 1.36. Hileras de bloques en Ganbe-Goikoa, Derio .....	280
Foto 1.37. Sector Rementariñe, Derio .....	281
Foto 1.38. Sector Rementariñe, Derio .....	281
Foto 1.39. Bloques colectivos en Gatika.....	284
Foto 1.40. Bloque junto a los unifamiliares, Gatika .....	284
Foto 1.41. Vista general de Gorordo-Landaluze .....	285
Foto 1.42. Viviendas en Gorordo Landaluze.....	285
Foto 1.43. Sector de Larrakoalde, Fruiz.....	287
Foto 1.44. Sector urbanizable Aldai-Este, Fruiz.....	287
Foto 1.45. Aspecto urbano de Maruri-Jatabe.....	289
Foto 1.46. Residencial Balcón de Jata, Maruri.....	289
Foto 1.47. Pareados en Ergoien-Gamiz.....	292
Foto 1.48. Perímetro norte del SU, Ergoien-Gamiz .....	292
Foto 1.49. Suelo urbano de Ibarra, Gamiz-F.....	295
Foto 1.50. Núcleo Rural de Soietxe, Gamiz-F.....	295

Foto 1.51. Rotonda central del N.R. de Soietxe .....	295
Foto 1.52. Viviendas fuera de N.R., Soietxe .....	295
Foto 1.53. Paisaje residencial de Andraka .....	299
Foto 1.54. Aspecto del N.R. de Batiz, Fruiz .....	299
Foto 1.55. Intensos desarrollos sobre SNU .....	301
Foto 1.56. Nuevas viviendas en el límite de N.R. ....	301
Foto 2.1. Vista panorámica del borde oriental de Vitoria-Gasteiz .....	304
Foto 2.2. Suelo urbanizable sin edificar, Vitoria .....	306
Foto 2.3. Asentamiento tradicional alavés, Arbulo .....	306
Foto 2.4. Alegría-Dulantzi .....	311
Foto 2.5. Pueblo de Argómaniz, Elburgo .....	311
Foto 2.6. Casas rehabilitadas, Zaldondo .....	311
Foto 2.7. Antigua casa en rehabilitación, Ozaeta .....	311
Foto 2.8. Manzana mixta en Alegría-Dulantzi .....	314
Foto 2.9. Bajas densidades en Argómaniz, Elburgo .....	314
Foto 2.10. Suelo urbanizable, Alegría-Dulantzi .....	317
Foto 2.11. Prolongación del perímetro, Arriola .....	317
Foto 2.12. Asentamiento de la Llanada, Oreitia .....	319
Foto 2.13. Pueblo en el sector periférico, Gebara .....	319
Foto 2.14. Unifamiliares en hilera, Alegría-Dulantzi .....	322
Foto 2.15. Unifamiliares exentos, Alegría-Dulantzi .....	322
Foto 2.16. Unifamiliares en hilera, Alegría-D. ....	322
Foto 2.17. Manzana cerrada de unifamiliares, Alegría-D. ....	322
Foto 2.18. Panorámica de Argómaniz .....	324
Foto 2.19. Barrio residencial, Argómaniz .....	324
Foto 2.20. Borde meridional de Elburgo .....	326
Foto 2.21. Prolongación oriental de Anúa .....	326
Foto 2.22. Nueva calle residencial, Elburgo .....	327
Foto 2.23. Nuevo perímetro urbano, Ozaeta .....	327
Foto 2.24. Colmatación de intersticios, Ozaeta .....	328
Foto 2.25. Crecimientos perimetrales, Ozaeta .....	328
Foto 2.26. Vista parcial de Zaldondo .....	330
Foto 2.27. Nueva urbanización en Zaldondo .....	330
Foto 2.28. Apéndice desintegrado, Arriola .....	332
Foto 2.29. Núcleo primitivo y su prolongación .....	332
Foto 2.30. Viviendas seriadas y estandarizadas .....	334
Foto 2.31. Viviendas más selectas .....	334
Foto 3.1. Casco urbano de Gernika .....	338
Foto 3.2. Panorámica sobre la ría de Mundaka .....	338
Foto 3.3. Viviendas de Murueta en suelo rural .....	341
Foto 3.4. Chalet de lujo en Gautegiz-Arteaga .....	341
Foto 3.5. Viviendas colectivas en Kortezubi .....	343
Foto 3.6. Nuevo bloque en Ajangiz .....	343
Foto 3.7. Perímetro urbano de Gautegiz-Arteaga .....	345
Foto 3.8. Suelo urbano de Elejalde (Ibarrangelu) .....	345
Foto 3.9. Núcleo Rural de Gaitoka .....	349
Foto 3.10. Núcleo Rural de Enderika .....	349
Foto 3.11. N.R. de Urberuaga (Forua) .....	351
Foto 3.12. N.R. de Terlegiz (Kortezubi) .....	351
Foto 3.13. Adosados en casco urbano .....	354
Foto 3.14. Viviendas exentas en los barrios .....	354
Foto 3.15. Casco urbano de Kortezubi .....	354



Foto 3.16. Núcleo Rural de Enderika .....	354
Foto 3.17. Unifamiliares seriados en Ibarra .....	356
Foto 3.18. Unifamiliares selectos en Atxondoa .....	356
Foto 3.19. Edificios tradicionales en Gaitoka .....	357
Foto 3.20. Chalets de lujo en Gaitoka .....	357
Foto 3.21. Panorámica de Goiherria .....	358
Foto 3.22. Viviendas en Elizalde .....	358
Foto 3.23. Viviendas en Landa .....	359
Foto 3.24. Vista parcial de Landa .....	359
Foto 3.25. Vivienda bifamiliar sobre SNU .....	359
Foto 3.26. Vivienda fuera de ordenación .....	359
Foto 3.27. Suelo urbanizable programado .....	360
Foto 3.28. Viviendas de promoción municipal .....	360
Foto 3.29. Espacio residencial estandarizado .....	362
Foto 3.30. Viviendas unifamiliares selectas .....	362
Foto 3.31. Casco urbano de Elejalde (Ibarrangelu) .....	366
Foto 3.32. Barrio de Anzorras .....	366
Foto 3.33. Nuevas viviendas en Loiola-Elejalde .....	370
Foto 3.34. Desarrollo en Otatxua-Olabarri .....	370
Foto 3.35. Desarrollos en suelo urbano .....	372
Foto 3.36. Desarrollos en Núcleo Rural .....	372
Foto 3.37. Desarrollos mejor integrados .....	372
Foto 3.38. Expansiones más desacordes .....	372
Foto 4.1. Tolosa, en el fondo del corredor .....	374
Foto 4.2. Vista de Belauntza desde Ibarra .....	374
Foto 4.3. Casco urbano de Alzaga .....	377
Foto 4.4. Baliarrain con Aralar al fondo .....	377
Foto 4.5. Arama, viviendas bifamiliares seriadas .....	380
Foto 4.6. Orendain, nuevos bloques colectivos .....	380
Foto 4.7. Caserío recién rehabilitado, Baliarrain .....	381
Foto 4.8. Edificio en rehabilitación, Alzagarate .....	381
Foto 4.9. Alzagarate, vivienda en SNU .....	385
Foto 4.10. Baliarrain, nueva construcción en SNU .....	385
Foto 4.11. Orendain, consolidación del núcleo .....	389
Foto 4.12. Nuevo perímetro de Alzaga y Arama .....	389
Foto 4.13. Arama, perímetro del casco urbano .....	392
Foto 4.14. Alzaga, nuevas edificaciones .....	392
Foto 4.15. Altzo, núcleo con una disposición lineal .....	394
Foto 4.16. Larraul, nuevo perímetro urbano .....	395
Foto 4.17. Larraul, borde del casco urbano .....	395
Foto 4.18. Viviendas pareadas en Baliarrain .....	397
Foto 4.19. Unifamiliares en Baliarrain .....	397
Foto 4.20. Núcleo bicéfalo de Bidegoian .....	399
Foto 4.21. Bidania en primer término y Goiatz atrás .....	399
Foto 4.22. Abaltzisketa, consolidación del casco .....	401
Foto 4.23. Albiztur, crecimiento en nebulosa .....	401
Foto 4.24. Arama, expansiones seriadas .....	402
Foto 4.25. Orendain, promociones individuales .....	402
Foto 4.26. Viviendas tasadas en Larraul .....	402
Foto 4.27. Nuevas viviendas en Astizaldea, Orendain .....	402



## Capítulo 1. Marco teórico y metodológico.

La itinerancia cotidiana y la creciente movilidad espacial se han convertido en señas de identidad de la sociedad contemporánea. Las pautas recientes han acarreado nuevos patrones de reasentamiento residencial de los hogares, lo que se ha ido materializando en cambios territoriales de gran trascendencia. Esta expansión y dispersión de los patrones urbanos por el territorio, que desde hace décadas viene estudiándose desde diferentes enfoques, unos primando su dimensión más demográfica y social, otros mediante perspectivas más urbanísticas y territoriales, pero con visiones frecuentemente fragmentadas, ha devenido en una inconsistente e imprecisa batería terminológica empleada para denominar a estos procesos: periurbanización, desurbanización, contraurbanización, exurbanización, dispersión urbana, *urban sprawl*, etc.

En el País Vasco también se vienen percibiendo durante los últimos años muchos indicios que evidencian un cambio en los patrones migratorios y residenciales, de forma que espacios urbano-industriales que durante la etapa de fuerte desarrollo industrial conocieron un intenso desarrollo demográfico y residencial, en la actualidad están mostrando un agotamiento. En cambio, algunos entornos inmediatos y bien comunicados con los primeros, pero también ciertas ubicaciones más distanciadas y peor comunicadas, han registrado un creciente dinamismo a lo largo de los últimos años. Estos procesos ya han sido abordados en otras sociedades avanzadas que empezaron a manifestar los cambios más tempranamente, de manera que se trata de un fenómeno estudiado a nivel internacional. Sin embargo, ha sido tratado desde diferentes disciplinas y con distintos objetivos, de forma que cada enfoque de estudio ha primado unos aspectos del fenómeno sobre otros y ha utilizado para ello diferentes planteamientos metodológicos.

Con este trabajo se pretende un acercamiento a la comprensión de las diferentes dimensiones de estos complejos procesos socio-territoriales ocurridos a lo largo de las dos últimas décadas en el País Vasco. El primer reto se presenta al tratar de integrar los diferentes enfoques bajo los que ha sido abordado el estudio de estos fenómenos en otras regiones y países, que raramente han convergido en el campo científico. De esta manera, los planteamientos derivados de los estudios en torno a la contraurbanización, de signo más socio-demográfico, y los que han proliferado durante los últimos años desde la perspectiva del *urban sprawl*, que aborda el fenómeno desde un prisma espacial, serán usados indistintamente para articular el marco teórico y conceptual de la investigación.

Se persigue detectar los procesos de desconcentración demográfica y residencial en el contexto vasco durante los últimos años y las consecuencias espaciales que han estado originando las nuevas pautas de ocupación urbana del territorio. Entender como han funcionado estos procesos de reasentamiento de la población y la dispersión urbanística que los ha acompañado, se convierte en un aspecto fundamental a tener en consideración de cara a la gestión y ordenación territorial, por presuponerles importantes implicaciones ambientales y territoriales. Para esto es necesario esclarecer la dimensión, las pautas y las formas de estos nuevos patrones de asentamiento, impulsados por los flujos migratorios recientes y dirigidos por una serie de factores tanto globales como locales. Sólo si se entienden los mecanismos de fondo que han intervenido en la generalización de la dispersión urbana podrán tomarse las medidas oportunas para

abordarla. Un momento como el actual, en el que el fuerte dinamismo inmobiliario de años pasados ha sufrido un súbito parón, se presenta como una oportunidad para valorar la sostenibilidad y la coherencia de las formas de expansión recientes.

En este capítulo inicial, en primer lugar se va repasar el marco teórico general en el que se han circunscrito las investigaciones sobre estas realidades en diferentes países y sociedades. En el marco teórico y conceptual se definirá y acotará el enfoque sobre el que se va a desarrollar la investigación, que se decantará por un planteamiento geográfico, de carácter demográfico y territorial, dejando al margen otros enfoques como los sociológicos o los econométricos desde los que también se ha efectuado el acercamiento a estos procesos socio-territoriales por parte de sociólogos, urbanistas o economistas.

Tras la contextualización de los fundamentos teóricos generales se planteará la hipótesis sobre la que se asentará la investigación, que guiará después el análisis del proceso de la dispersión urbana en las diferentes dimensiones que presenta. A continuación, se desarrollará la metodología de trabajo adoptada, que se orientará a verificar esa hipótesis y sacar a la luz los diferentes aspectos del fenómeno. Se emplearán diferentes fuentes de información, cuyo tratamiento de acuerdo a la metodología planteada y orientada por la hipótesis de partida, busca definir en primer lugar una batería de indicadores con el fin de verificarla y revelar aspectos sobre su dimensión, su localización, sus pautas, así como otra serie de características subyacentes en estos procesos de dispersión urbana que posteriormente serán objeto de un estudio pormenorizado. Finalmente, se presentará la estructura del trabajo, conformada por tres capítulos y las conclusiones finales.

## **1. Planteamientos generales. Marco teórico y conceptual.**

Dentro de la denominación genérica del término dispersión urbana confluyen multitud de procesos de carácter socio-demográfico y territorial relacionados con las actuales pautas de creciente movilidad que afectan a la sociedad contemporánea, resultado de los cuales, usos y funciones antaño urbanos han tendido a difundirse con mayor o menor intensidad por el territorio. Como consecuencia del desarrollo de las infraestructuras y de las telecomunicaciones y de otro tipo de transformaciones como la reestructuración del mercado laboral o el cambio de ciertos valores sociales, se ha debilitado aquella rigidez locacional anterior que condicionaba la ubicación de funciones y actividades, imponiéndose una mayor flexibilidad espacial.

Para muchas familias el lugar de residencia y el de trabajo, así como el de otras actividades diarias, se encuentran cada vez más alejados entre sí, por lo que los desplazamientos pendulares y cotidianos resultan frecuentes y recurrentes. Por todo ello, espacios cada vez más amplios, generalmente bien conectados con las áreas urbanas, van conociendo un renovado dinamismo demográfico como consecuencia del reasentamiento de familias urbanas o de la derivación de hogares recién creados hacia nuevos entornos residenciales. Este proceso tiene una clara incidencia urbanística y territorial por el cambio de usos del suelo que conlleva, ya que implica la transformación de los ámbitos de acogida como resultado de la urbanización, la edificación y la construcción de infraestructuras urbanas.

Las localizaciones atractivas y accesibles respecto a las grandes ciudades han ido adquiriendo cada vez mayor protagonismo en el proceso de reasentamiento de nuevos estratos de población, que bien han buscado voluntariamente entornos residenciales más descongestionados o se han visto abocados a ellos como consecuencia del mayor precio de la vivienda en los centros urbanos. Pero estos procesos no solo han afectado a las orlas que rodean a las áreas metropolitanas y a los grandes centros urbanos, ya que conforme evolucionaba el fenómeno ha alcanzado a espacios más distantes y periféricos, superando el típico crecimiento de las periferias. Con ello se han originado nuevas formas urbanas generalmente más laxas, dispersas, discontinuas o fragmentadas que se han denominado bajo términos imprecisos muchos de los cuales han resultado efímeros por su corta pervivencia: ciudad dispersa, ciudad difusa, ciudad sin confines, ciudad diluida, telépolis, etc.

En este contexto, durante las últimas décadas se ha ido sustituyendo un modelo de ciudad compacta de contornos más o menos precisos, por otro modelo más laxo y difuso, estructurado a lo largo de las infraestructuras de comunicación. Ese proceso que conlleva implícitamente una reorganización demográfica y residencial hacia entornos cada vez más dispersos y alejados de los centros urbanos tradicionales, también ha recibido diferentes nombres, cargados igualmente de imprecisiones e inconsistencias: suburbanización extendida, periurbanización, rururbanización, contraurbanización, exurbanización, *urban sprawl*, etc. (Ferrás, 2007).

Esta multitud de conceptos designados para denominar tanto al proceso mismo, como a la nueva realidad socio-espacial resultante, es consecuencia de los enfoques heterogéneos desde los que se ha abordado una realidad compleja y difícil de caracterizar. Diferentes disciplinas han mostrado interés por el estudio del fenómeno, desde demógrafos, geógrafos y sociólogos, hasta urbanistas y economistas. Cada una de ellas ha abordado el estudio del proceso desde el prisma afín a su disciplina y utilizando para ello las metodologías de investigación que le eran más propicias. Como consecuencia de todo ello, la batería de conceptos formulados para denominar estos procesos han recibido recurrentemente los calificativos de inconsistentes, imprecisos o caóticos (Simon, 2011).

Los primeros en percatarse del nuevo proceso fueron los demógrafos, que a mediados de la década de 1970 ya evidenciaron en los Estados Unidos un incipiente patrón migratorio ciudad-campo contrario al predominante durante las décadas anteriores, al que denominaron contraurbanización, por conllevar unos flujos migratorios de sentido opuesto a los de la urbanización. Este enfoque de la contraurbanización aglutinó durante las dos siguientes décadas las aportaciones científicas que fueron surgiendo desde la demografía, la sociología o la geografía. Estos primeros investigadores trataron de determinar y cuantificar el proceso mediante el estudio de las tasas migratorias internas o los desiguales índices de crecimiento de la población en los diferentes distritos en función de su distancia al centro urbano y su posición jerárquica en el sistema de asentamientos (Berry, 1976; Kontuly, 1988; Champion, 1987).

Los sociólogos mostraron interés por el proceso demográfico recién detectado, pero dando relevancia a su vertiente sociológica, primando todo lo referente a la recomposición identitaria y las transformaciones socio-culturales que acarrea la llegada de "urbanitas" a las comunidades rurales tradicionales. Este enfoque sociológico tuvo su campo de estudio más fructífero en la campaña del sureste de Inglaterra, donde se



emplearon técnicas de análisis basadas en encuestas y formularios dirigidos a sondear las transformaciones culturales y el juego de poder desplegado entre los diferentes actores implicados que este proceso desencadenó en muchas áreas rurales. Para ello se desarrollaron complejas técnicas de análisis: *biographical approach*, *longitudinal analysis*, *actor network theory*, *Q-methodology*, etc. (Berry et al., 1990; Murdoch, 1997).

Los geógrafos abordaron el tema desde las dos visiones anteriores, la demográfica y la sociológica, en algunos casos tratando de resaltar la dimensión más espacial con el fin de caracterizar las transformaciones territoriales que este proceso acarrea, o en menor medida, el papel ejercido por el propio entorno espacial y paisajístico en su materialización (Paquette y Domon, 2001). Sin embargo, las aportaciones en este sentido no fueron de envergadura ni desarrollaron un entramado metodológico propio. Se centraron en el estudio de los casos concretos de algunas periferias urbanas, donde se recalcan las rápidas transformaciones urbanísticas que este proceso de expansión generalmente espontáneo e incontrolado estaba desencadenando, así como su materialización espacial casi siempre desordenada (Estébanez, 1981; De Miguel, 1999; Fera, 1999; Mas, 1999; Aldrey, 2002).

De este modo, el enfoque de la contraurbanización constituyó un fructífero campo de estudio que fue desarrollándose desde mediados de la década de 1970 y conoció su mayor aporte teórico durante la segunda mitad de la década de 1990. Sin embargo, una década después descendió súbitamente su producción científica hasta casi desaparecer del panorama científico internacional, hasta tal punto que las pocas investigaciones que siguen abordándolo evitan mencionar el término contraurbanización, decantándose por conceptos como *amenity migrations* en referencia al patrón migratorio, exurbanización para denominar la plasmación espacial del proceso o gentrificación para aludir a la recomposición social que suele acarrear.

El motivo de la decadencia de los estudios en torno al enfoque de la contraurbanización hay que achacarlo a la complejidad que entraña abordar un proceso tan amplio y multidimensional y el obstáculo que esto implica de cara al planteamiento de modelos teóricos. Por un lado, los casos estudiados en distintos países presentan gran diversidad, lo que dificultó establecer patrones generales válidos para aplicarlos a distintos contextos socio-espaciales. Por el otro, el hecho de haber sido abordada desde enfoques particulares y segmentados, tampoco ha facilitado encontrar posturas consensuadas, ni en cuanto a la conceptualización del fenómeno, ni siquiera a la hora de desarrollar un marco metodológico común (Ferrás, 2007).

En esta situación, a finales del pasado siglo pero sobre todo a comienzos del actual, fue resurgiendo con fuerza en el panorama internacional un concepto, que si bien no era nuevo, tomó un creciente interés y se ha ido extendiendo desde el campo científico hasta difundirse también en el ámbito extraacadémico. Se trata del *urban sprawl*, un término que en su acepción inglesa original se usa para englobar todas esas realidades territoriales que conllevan la dispersión y difusión de los usos urbanos por el territorio. A pesar de que también se le achaca una excesiva amplitud de significados, no ha sido objeto de una discusión teórica tan profunda como lo fue en su día la contraurbanización, sino que se ha orientado hacia cuestiones más prácticas y aplicadas.

Así, se ha tratado de caracterizar y mensurar el *urban sprawl* desde una perspectiva más cuantitativa, dado que ha sido un campo de estudio que ha conocido amplio desarrollo y difusión por parte de urbanistas, pero sobre todo de economistas. Éstos se han centrado

en la definición de indicadores de medida del fenómeno y en el desarrollo de índices y matrices matemáticas con el fin de determinar la correlación del *sprawl* con los diferentes factores desencadenantes, tales como la renta familiar, el precio del suelo o de los combustibles, la presión fiscal, etc. (Muñiz *et al.*, 2007). Dentro de este enfoque también han cobrado una importante trascendencia los análisis econométricos, que persiguen evaluar los costes que conllevan los nuevos modelos de crecimiento urbano disperso en cuanto a la dotación y el mantenimiento de las redes de suministro y de los diversos servicios urbanos (Deal y Schunk, 2004; Burchell, 2005; Ecoffey y Pflieger, 2010; Pflieger y Ecoffey, 2011).

En definitiva, durante las últimas cuatro o cinco décadas la dispersión de los usos y las formas urbanas por el territorio han sido objeto de estudio en prácticamente todos los países avanzados, tanto desde su vertiente socio-demográfica propia de la contraurbanización, como desde la más netamente urbanística y territorial del *urban sprawl*. Fueron pioneros en su estudio los países anglosajones, en donde las nuevas realidades socio-territoriales fueron percibidas de forma temprana. Pronto se advirtió que los procesos respondían a unos factores generales, si bien difíciles de estandarizar, como la terciarización de la economía, la reestructuración laboral, el desarrollo de los transportes y las comunicaciones o los complejos cambios sociales producidos.

A medida que ese contexto propicio se iba imponiendo en las sociedades avanzadas, empezaron a constatarse nuevos patrones demográficos propios de la contraurbanización y formas de expansión urbana asimilables al *sprawl*, que se han fortalecido especialmente durante las dos últimas décadas en los países donde incidieron más tardíamente. Han demostrado ser procesos generales que van imponiéndose en las sociedades avanzadas gradualmente, conforme se consolidan transformaciones en su seno, de forma que las dinámicas que llevan percibiéndose durante cuatro décadas en los países pioneros, empiezan a ser detectadas y abordadas en los últimos años en países emergentes como China o Brasil, donde el estudio del *urban sprawl* en los espacios circundantes a las grandes aglomeraciones ya es un campo de estudio con una producción científica creciente (Li *et al.*, 2011; Zhao, 2011; Ojima, 2007).

A pesar de tratarse de realidades socio-territoriales percibidas y constatadas en la mayor parte de los países desarrollados, el estadio de madurez que presenta en cada país, las pautas demográficas y sociales asociadas al proceso o las formas específicas de materialización espacial, muestran gran diversidad de situaciones, lo que obstaculiza los estudios comparativos o la modelización del fenómeno. Por ello, estas dinámicas y realidades evidentes, que conllevan una reestructuración de la población urbana por el territorio y la generalización de unas pautas de ocupación urbanas más laxas y dispersas, se han calificado como un proceso prácticamente universal que afecta de forma particular a cada territorio y a cada sociedad, ante el cual resulta imposible construir modelos y teorías explicativas generales (Muñiz *et al.*, 2006; Ferrás, 2007).

## **2. Hipótesis, planteamientos metodológicos y fuentes.**

La desconcentración de la población desde los centros urbanos más densos hacia asentamientos de menor tamaño y densidad localizados en espacios circundantes, ha sido una tendencia constatada en la mayor parte de los países avanzados durante las tres o cuatro últimas décadas. Estos nuevos patrones de reasentamiento espacial de la

población implican un proceso de desarrollo residencial y urbanístico que ha ido afectando a espacios cada vez más alejados de las áreas urbanas y metropolitanas originarias. Como consecuencia de estos fenómenos, surgen y se consolidan nuevos espacios residenciales en ubicaciones diferentes a las del pasado, que presentan morfologías urbanas, tipologías edificatorias y contextos socio-familiares diferentes.

Estas realidades socio-urbanísticas son constatables a simple vista en muchas partes del territorio del País Vasco y diversas investigaciones parciales llevadas a cabo desde enfoques específicos revelan indicios que apuntan al afianzamiento de estos fenómenos: el mayor crecimiento demográfico de los municipios pequeños en detrimento de los más densamente urbanizados, los nuevos procesos de urbanización que vienen intensificándose en los espacios rurales, etc. Asimismo, varios proyectos de investigación de los que parte esta investigación doctoral corroboran esas tendencias. Con el anterior contexto teórico de fondo y al intuir que procesos similares pueden estar afectando también al País Vasco, en los siguientes epígrafes se va a plantear la hipótesis de trabajo que sustentará la investigación, se establecerá la metodología de trabajo para desarrollarla, así como las fuentes de información que se van a emplear.

## **2.1. Planteamiento de la investigación. Hipótesis de trabajo.**

Todos esos procesos socio-territoriales que han afectado durante las últimas décadas a buena parte de las sociedades avanzadas también se pueden entrever en el País Vasco. Indicadores demográficos tan simples como la evolución de la población en los diferentes entornos y el comportamiento espacial de las migraciones internas, ya ponen de manifiesto que municipios y áreas densamente pobladas y con elevado peso industrial, que antaño constituían los espacios más dinámicos y atractivos del territorio, han conocido durante las últimas décadas un estancamiento, incluso un declive. Por el contrario, el mayor atractivo demográfico y residencial se ha trasvasado hacia municipios de menor tamaño, colindantes y accesibles desde los primeros, pero también hasta algunos municipios más alejados de los principales centros rectores del territorio.

Esta investigación se asoció a un Proyecto de Investigación financiado por la UPV/EHU denominado “La contraurbanización en la C.A.P.V.: implicaciones socio-territoriales” (1/UPV 00155.130-H-15297/2003; I.P. M<sup>a</sup> José Ainz Ibarrondo), donde se constataron muchas de las dinámicas referidas. Posteriormente se circunscribió el estudio al ámbito de Urdaibai, a través del Proyecto de Investigación “Impacto ambiental de la urbanización difusa en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai”, financiado por la Cátedra UNESCO sobre Desarrollo Sostenible y Educación Ambiental de la UPV/EHU (UNESCO06/12; I.P. M<sup>a</sup> José Ainz Ibarrondo). Asimismo, la presente investigación se inscribió durante tres años en una Beca Predoctoral del Programa de Formación de Investigadores del Gobierno Vasco, al amparo de la cual se elaboró el trabajo “El proceso de contraurbanización en la CAPV. Indicadores demográficos, residenciales y socio-económicos reveladores del fenómeno en el periodo 1991-2001”, enmarcado dentro del Programa de Doctorado “Medio Ambiente y Territorio” del Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología.

Por todo ello, aspectos parciales de estos fenómenos ya han sido abordados en el País Vasco por estos y otros trabajos, que han constatado una reorganización de la población por el territorio que ha favorecido a los asentamientos de menor tamaño en detrimento de

los espacios urbanos tradicionales (Galdos y Ruiz, 2001, 2004 y 2011; Torres, 2006 y 2007). De esta manera, se pone de manifiesto la reversión en la dirección de los flujos migratorios, que durante los últimos años se han redirigido hacia asentamientos de menor tamaño ubicados fuera de los perímetros urbanos más densos.

La dimensión urbanístico-espacial del fenómeno, también se hace evidente a simple vista en un espacio tan pequeño y colonizado como el País Vasco. Un somero recorrido por el territorio o una panorámica general del mismo obtenida mediante la comparación de fotografías aéreas tomadas en diferentes años, permiten percibir directamente la envergadura que ha adquirido el desbordamiento de los distintos entornos urbanos, así como constatar que los desarrollos urbanísticos también han llegado a afectar a entornos relativamente excéntricos del territorio. Estas circunstancias parecen indicar que todo el territorio ha podido quedar expuesto a las dinámicas urbanizadoras, materializadas en patrones de ocupación urbanística del suelo diferentes a los del pasado.

Estudios sistemáticos como el realizado por el Observatorio de la Sostenibilidad en España (2006), en su análisis sobre los cambios en la ocupación del suelo ocurridos en esta Comunidad Autónoma, pone de manifiesto el considerable aumento que han conocido las superficies artificiales. Esto se debe en buena medida al enorme desarrollo que han alcanzado las estructuras urbanas laxas y las urbanizaciones exentas y ajardinadas. También diversos autores se han interesado por el estudio de los aspectos de la dispersión urbana en distintas comarcas del País Vasco (Antolín, 1999; Astorkiza *et al.*, 2006; Bilbao, 2007, Ainz *et.al.*, 2011; Abelairas y Astorkiza, 2012), donde han probado la proliferación de estas nuevas realidades urbanas.

Los escasos estudios aplicables al conjunto del País Vasco que abordan parcialmente algunas de las dimensiones de estos procesos de urbanización, se han centrado en los municipios rurales, constando igualmente que el dinamismo residencial ha afectado con intensidad incluso a espacios tradicionalmente menos sometidos a estas presiones (Galdos y Ruiz, 2008; Alberdi, 2010). En cambio, el desarrollo residencial reciente de las nuevas periferias urbanas, es decir, la transformación de los ámbitos inmediatos a los polos más densamente urbanizados, ha sido una realidad a la que se ha prestado muy poca atención en las últimas décadas, tal vez por considerarla como la mera continuación de unos procesos antiguos.

Esta investigación se sustenta en la hipótesis de que a lo largo de las dos últimas décadas todo el territorio vasco ha estado afectado por la dispersión urbana, que se ha ido consolidando y ha cobrado fuerza dando lugar a realidades con serias repercusiones territoriales y ambientales. Dado que el País Vasco conforma un territorio de escasa dimensión, densamente poblado y bien articulado por una tupida red de asentamientos e infraestructuras de comunicación, todo el territorio sobre el que no han concurrido limitaciones físicas insalvables parece haber estado tensionado por la dispersión urbana. Durante los últimos años, amparadas por un contexto socio-económico proclive, estas dinámicas que en el pasado mostraban un estadio incipiente, parecen haber tomado fuerza materializándose en diferentes partes del territorio vasco, tanto en los espacios localizados a la sombra de los principales centros urbanos como en los entornos más excéntricos, ya que ni siquiera éstos se sitúan fuera del alcance de algún foco urbano de cierta entidad.

Esta hipótesis sustentará la investigación y conformará su hilo conductor. A lo largo del siguiente capítulo se tratará de verificarla mediante una serie de indicadores estadísticos

definidos al efecto. Este primer análisis no solo permitirá constatar la existencia de la dispersión urbana, puesto que también se busca poder vislumbrar otras serie de aspectos o particularidades del proceso, dando espacial relevancia a la dimensión espacial con el fin de detectar si ha podido afectar de diferente forma a distintas partes del territorio vasco. Aspectos diferenciales en sus dimensiones espaciales, socio-demográficas o tipológicas, podrían permitir establecer una primera caracterización de los procesos de dispersión urbana. Una vez realizado este primer análisis general, la segunda parte de la investigación se orientará a analizar de manera más pormenorizada las formas de materialización y las morfologías urbanas en las que se han plasmado estos procesos en las distintas partes del territorio vasco, basándose en los aspectos que la primera parte del trabajo haya podido revelar.

De esta manera, la dispersión urbana, que se intuye como una nueva realidad que ha ido difundiéndose por todo el territorio durante las últimas décadas desde su doble vertiente socio-demográfica y urbanístico-territorial, podrá ser abordada mediante un análisis sistemático y de conjunto que permita demostrarla, dimensionarla y caracterizarla en el País Vasco. La investigación se centrará en el análisis de estos nuevos patrones demográficos, residenciales y urbanísticos que parecen haberse generalizado durante las últimas décadas, consecuencia de los cuales distintos entornos aventajados se han tornado en receptores de población, acarreamo con ello unas transformaciones urbanísticas de calado propiciadas por la dispersión de usos urbanos por el territorio.

Desde un enfoque geográfico, la investigación se centrará en la vertiente territorial del fenómeno, buscando sacar a la luz las dimensiones socio-demográfica y urbanístico-residencial del proceso y aclarar sus pautas espaciales, para entender la forma en que ha afectado la dispersión urbana a distintos contextos territoriales. En el panorama internacional procesos afines han sido abordados desde enfoques y metodologías propias de otras disciplinas como la sociología o la economía. Dado que esta investigación pone el acento en los aspectos territoriales del fenómeno, se dejarán de lado los análisis sociológicos, así como los enfoques más recientes de los economistas, que mediante técnicas cuantitativas tratan de despejar la correlación entre las variables de la dispersión urbana o evaluar sus costes. Esta investigación se asienta en un enfoque territorial, ya que la propia hipótesis tiene carácter espacial, por lo que las aportaciones teóricas provenientes de otras disciplinas son valiosas para contextualizar el fenómeno, pero su estudio se orienta por otro camino.

Con enfoques y planteamientos metodológicos propios de la Geografía en los que se profundizará en el siguiente epígrafe, se abordará la detección y el estudio de la dispersión urbana en el País Vasco, centrándose en las diferentes facetas que presenta el fenómeno, la netamente demográfica y la de carácter más territorial. Por un lado, se busca entender el comportamiento espacial de los nuevos flujos demográficos que han afectado a las diferentes partes del territorio vasco durante las últimas décadas, así como la forma en la que han podido influir en la recomposición socio-demográfica y generacional de los distintos entornos. Posteriormente, se abordará el estudio del desarrollo y las transformaciones que han tenido lugar en el parque residencial, tratando de entender el papel jugado por el planeamiento como canalizador de la dispersión urbana que parece haber afectado casi sin excepción a todo el territorio vasco. El enfoque más cuantitativo inicial, centrado en el análisis de indicadores que harán posible detectar, dimensionar y caracterizar el proceso de forma sistemática en el conjunto territorial, se complementará en una segunda fase de la investigación con técnicas



cualitativas, a través de las que tratarán de caracterizarse los patrones espaciales y las morfologías mediante las que se ha materializado.

Este trabajo constituye el primer estudio que de forma sistemática y desde un enfoque territorial intenta verificar de forma integral la nueva realidad de la dispersión urbana que parece haber arraigado en el País Vasco. Puede contribuir a una mejor comprensión de las diferentes dimensiones de estos procesos que han estado tensionando al territorio vasco, especialmente durante las dos últimas décadas. Conocer su intensidad, su dimensión espacial, las distintas formas de materialización, así como otra serie de circunstancias que permitan un acercamiento a los factores coadyuvantes, podrían ser relevantes de cada a la ordenación del territorio, dadas las claras implicaciones territoriales y ambientales que presenta.

Las *Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco* (DOT) aprobadas en 1997, instrumento de referencia en la Comunidad Autónoma, ya alertaban entonces de los preocupantes problemas que estaba acarreado la desurbanización y abogaban por la necesidad de ponerle freno. En la Revisión de las DOT de 2012 se constata que el *sprawl* continuó produciéndose, a pesar de la paulatina puesta en marcha de los diversos planes de ordenación territorial y sectorial que entre sus principios llevaban implícitos una actitud beligerante con todos estos procesos. Este contexto requerirá la consideración de estas realidades urbanas dispersas con el fin de tomar medidas para regularlas o reconducirlas, por lo que resultará de ayuda contar con investigaciones que se aproximen a la comprensión de estos procesos y puedan ayudar a la toma de decisiones. Estos procesos no se producen en un vacío, ya que los cambios tecnológicos y sociales, así como el contexto económico y legislativo han jugado un papel clave, que destaca en un momento de recesión económica como el actual, en el que parece haberse producido un punto de inflexión respecto a las dinámicas pasadas.

## **2.2. Planteamientos metodológicos. Enfoque del estudio.**

Una vez planteada la hipótesis de partida se hace necesario dibujar la metodología de trabajo adoptada. En primer lugar se considera fundamental definir unos indicadores que sirvan para descubrir y verificar la dispersión urbana sobre el territorio vasco. De esta manera, será posible no sólo detectar el proceso, sino mensurar las diferentes dimensiones que presenta, es decir, la socio-demográfica, la residencial y la urbanística. Esta batería de indicadores tomará como referencia las diferentes variables empleadas en los estudios internacionales, adecuándose a la disponibilidad de información que ofrecen las fuentes estadísticas en el País Vasco.

Cuestiones como la entidad que alcanzan las migraciones internas o la intensidad del crecimiento demográfico en los diversos asentamientos en función de su tamaño o su posición espacial, destacan dentro de los estudios de la contraurbanización por haber sido utilizados como indicadores definitorios de primer orden. Asimismo, el perfil generacional y de clase que caracteriza a los protagonistas de estos movimientos, ha sido un tema recurrente en los estudios anglosajones, por lo que una parte de los indicadores socio-demográficos se orientarán a este fin. Desde el enfoque del *urban sprawl*, los estudios se han centrado en mensurar los diferentes aspectos que caracterizan los nuevos patrones urbanos más laxos y dispersos resultantes, por lo que cuestiones como los cambios en las densidades residenciales, la disponibilidad de suelo

residencial *per cápita* o el incremento porcentual del espacio urbanizado, se convierten en aspectos que tendrán que ser tenidos en consideración.

Dado que la investigación se encuadra entre estas dos aportaciones, la vertiente más demográfica propia de la contraurbanización y la urbanística y espacial del *urban sprawl*, los diferentes indicadores buscan cubrir los aspectos característicos de cada enfoque, poniendo el acento en las pautas territoriales que presenta el fenómeno en sus distintas vertientes. Como se tratará de dar relevancia a los aspectos geográficos del proceso, se analizará el comportamiento de los indicadores desde diferentes escalas y perspectivas espaciales, con el fin de percibir si la dispersión urbana que habría venido afectando al conjunto del territorio vasco ha podido mostrar en alguna de sus características distinta propensión hacia algún tipo de entorno particular. Por ello, se abordará el análisis de los indicadores desde la perspectiva del Territorio Histórico, la comarca, la entidad demográfica del municipio o las condiciones de accesibilidad y conectividad.

La metodología de estudio en la primera fase de la investigación se orientará a la definición y el posterior análisis de una serie de indicadores cuantitativos que posibiliten detectar el proceso y percibir aspectos como la intensidad, la localización espacial, los ritmos temporales, así como otra serie de características asociadas al mismo. Se plantean tres grandes grupos de indicadores: los indicadores socio-demográficos, los residenciales y los urbanísticos. Se van a abordar los cambios producidos en el horizonte temporal 1991-2010, ya que además de coincidir con momentos para los que se disponen de fuentes de información fiables y detalladas, se trata de un periodo de tiempo durante el cual estos procesos de dispersión empiezan a percibirse con mayor intensidad y muestran mayor relevancia en el territorio vasco. Es durante estas dos últimas décadas cuando empiezan a tener implicaciones territoriales inequívocas que durante los años anteriores no se manifestaban tan claramente, al encontrarse en una fase más incipiente.

Dentro del análisis socio-demográfico, se analizará en primer lugar el comportamiento de las migraciones internas, el indicador definitorio fundamental para percibir los nuevos patrones migratorios. También se estudiará la evolución de la población según los grupos de edad, para determinar si como han puesto de manifiesto los estudios realizados en otros países, los ámbitos residenciales más atractivos registran un rejuvenecimiento de la población y una reactivación demográfica. Finalmente, una serie de indicadores socio-económicos tales como la tasa de actividad, el nivel de instrucción académica y el nivel de renta de la población, reportarán una información complementaria sobre los nuevos pobladores de esos entornos. Todo ello permitirá comprobar si en el País Vasco también se ha producido una reestructuración generacional y socio-demográfica de la población.

Como se ha adelantado, el comportamiento de todos estos indicadores demográficos se analizará desde diferentes escalas territoriales: la autonómica, la provincial, la comarcal y la municipal. Las primeras servirán como punto de referencia, mientras que el estudio comarcal y municipal permitirá descubrir el comportamiento particular de los indicadores dentro esas circunscripciones y ponerlos en relación con las tendencias generales. Pero también se ha realizado una clasificación de los municipios en función de algunas de sus características, a las cuales de acuerdo con estudios similares, se le presupone gran influencia de cara al comportamiento migratorio de la población. De esta manera, el conjunto de los 251 municipios que conforman la Comunidad Autónoma del País Vasco se han clasificado en siete grupos atendiendo a su tamaño demográfico: menos de 2.500 habitantes, 2.501-5.000, 5.001-10.000, 10.001-20.000, 20.001-40.000, 40.001-100.000 y

más de 100.000 habitantes, con el fin de detectar el posible comportamiento diferencial de los distintos asentamientos.

Otras circunstancias a las que se les supone un papel importante como conductores de estos procesos, son los aspectos relacionadas con la posición relativa que ocupan los municipios vascos dentro del territorio, concretamente respecto a los centros funcionales y ejes estructurantes del mismo. Así, la accesibilidad, la facilidad de conexión con carretera principal y la distancia a la capital provincial también se han tomado como referencia para clasificar a los municipios en diferentes clases según el valor que adquiere cada uno de esos parámetros. Se podrá estimar así el comportamiento y la dimensión que toma el indicador en distintas ubicaciones territoriales, dependiendo de sus condiciones de localización más o menos privilegiadas. Esto posibilitará diferenciar el comportamiento desigual que pueda estar teniendo lugar en distintos entornos del País Vasco; en aquellos ámbitos ubicados bajo la influencia directa de los espacios metropolitanos y en otros más distantes que adolecen de condiciones de accesibilidad y conectividad privilegiadas pero que cuentan a su favor con otros atractivos.

Después de analizar los indicadores demográficos y socio-económicos se abordará la dimensión residencial y edificatoria del proceso mediante el estudio de las viviendas según su tipología y uso. Estas variables servirán de enlace entre los indicadores anteriores característicos del enfoque de la contraurbanización y la dimensión más propiamente urbanística del *urban sprawl*. Dado que el dinamismo del parque residencial suele ser en buena medida reflejo del desarrollo demográfico, pero del mismo modo, se encuentra estrechamente relacionado con las prácticas urbanísticas acometidas, el estudio residencial se revela como un nexo para poner en relación esas dos dimensiones de la dispersión urbana.

A través de los indicadores residenciales se persigue sacar a la luz las características predominantes en cuanto a la configuración tipológica del parque residencial en cada uno de los entornos espaciales, así como su evolución temporal. Se busca descubrir la intensidad del crecimiento del número de viviendas, si se ha tendido hacia unas tipologías edificatorias u otras (bloques colectivos o viviendas unifamiliares) y detectar el cambio de uso que se haya podido producir en el parque residencial, es decir, una generalización de las viviendas principales, o por el contrario un mayor empuje de las secundarias.

En último lugar, se analizará la dimensión urbanística de la dispersión urbana, con el fin de valorar la entidad que ha tenido la expansión del suelo residencial, aspecto que tendrá un peso importante de cara a verificar la hipótesis de partida, que enunciaba que los procesos de difusión urbana han afectado al conjunto del País Vasco. Estos indicadores permitirán además percibir algunas de las estrategias de ocupación del suelo acometidas, así como otros aspectos espaciales que puedan presentar las nuevas expansiones urbanas. Los indicadores se elaborarán con la información reportada por la base de datos Udalplan y mediante ellos se tratarán de percibir diferentes aspectos: la disponibilidad de suelo residencial en cada ámbito territorial, las transformaciones recientes que han conocido las densidades, la evolución superficial de las diferentes clases de suelo clasificadas para albergar crecimientos urbanísticos, las holguras residenciales que encierran, así como el papel desempeñado por el suelo no urbanizable en la dispersión urbana.

A través de los indicadores urbanísticos se tratará de percibir cómo ha respondido el planeamiento municipal en cuanto a la dotación de suelo residencial bajo las diferentes

figuras urbanísticas contempladas por la legislación, así como las repercusiones territoriales que esas políticas han tenido a lo largo de la última década. Pero además de aclarar las tácticas y el dinamismo urbanístico reciente, conocer la situación actual en cuanto a la cantidad de suelo clasificado o su capacidad vacante, permitirá estimar las potencialidades de crecimiento futuras latentes en el suelo residencial, es decir, la posibilidad para que la dispersión pudiera seguir produciéndose.

Después de detectar y esclarecer a través de procedimientos cuantitativos los aspectos urbanísticos de la dispersión, se hace necesario estudiar la dimensión territorial del fenómeno para conocer las morfologías urbanas resultantes. Con este fin, se dejarán a un lado los métodos cuantitativos, para abordar el estudio de las formas espaciales mediante un análisis cualitativo, recurriendo para ello a la fotografía aérea y al reconocimiento de campo. Tras un estudio de los sectores del territorio que hayan podido arrojar los valores más significativos en los indicadores anteriores y tras constatar *in situ* la envergadura y la naturaleza de los procesos, se procederá a seleccionar unos ámbitos paradigmáticos con objeto de analizar e interpretar las transformaciones que han sufrido.

Se realizará un estudio comparativo de las transformaciones ocurridas a la luz de ortofotografías retrospectivas, que se recogerán en una serie de fichas en las que también se incluirá una figura con la delimitación espacial de las diferentes clases de suelo residencial sobre las que se ha sustentado el desarrollo urbano. A través de una metodología más cualitativa, de carácter descriptivo, comparativo e interpretativo, se tratarán de percibir las pautas espaciales mediante las que se ha materializado la dispersión urbana en los diferentes entornos del País Vasco. Las morfologías resultantes deberán entenderse como resultado de las características previas del entorno de acogida, del papel ejercido por el planeamiento, así como de las clases sociales protagonistas de la colonización residencial de esos entornos, todo lo cual se plasmará en diferentes modelos de crecimiento y distintas tipologías edificatorias y arquitectónicas. Se buscará vincular las conclusiones emanadas del análisis cuantitativo previo con este estudio de índole cualitativo y espacial, con el fin de que todo ello ayude a caracterizar aspectos como los modelos espaciales resultantes, las pautas y estrategias de ocupación, los mecanismos de difusión, las orientaciones futuras, etc.

En este sentido, condicionantes de partida como el hábitat concentrado o disperso, la posición de cada espacio respecto a los centros y ejes rectores del territorio, la actitud más o menos expansionista de cada municipio, la red viaria y de asentamientos previa, la clase de suelo sobre la que se apoya la expansión, etc. condicionarán unas pautas de expansión y unas formas espaciales que podrán traducirse en envergaduras desiguales, diferentes formas de ocupación del espacio o distintas tipologías residenciales. Se buscará caracterizar los diversos patrones o modalidades de la dispersión urbana, así como esclarecer los factores que han podido condicionar una u otra forma de materialización.

En definitiva, un primer análisis cuantitativo en el que van a emplearse indicadores estadísticos, permitirá constatar y en su caso caracterizar, si las nuevas pautas socio-demográficas a lo largo de las últimas décadas han propiciado una reorganización de los movimientos migratorios internos y conducido a una recomposición geogeneracional y socio-demográfica de todo el territorio. Este proceso a su vez, se entiende que ha estado acompañado por un creciente dinamismo residencial y urbanístico, que ha afectado con distinta intensidad al territorio. Por lo tanto, en una segunda fase del estudio se procederá

a seleccionar varios ámbitos territoriales paradigmáticos sometidos a las tensiones de la dispersión urbana, de modo que pueda entenderse mejor y de forma detallada la materialización formal de las nuevas realidades urbanas consolidadas en el territorio vasco.

### **2.3. Fuentes de información empleadas. Condicionantes y limitaciones.**

La extensa información estadística de los años 1991, 1996, 2001, 2006 y 2010 recopilada por el Instituto Vasco de Estadística (Eustat), ha sido fundamental para elaborar los indicadores de la dispersión urbana y sacar a la luz sus aspectos demográficos, socio-económicos y residenciales referidos en el epígrafe anterior. La información referente al primero y al tercero de los años corresponde con la de los Censos de Población y Viviendas, recogida directamente a través de fuentes primarias mediante el censo dirigido por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y posteriormente revisada y reelaborada por el Eustat; para el resto se ha elaborado integrando información proveniente de diferentes fuentes administrativas. Dado que el Eustat constituye un organismo estadístico de probada solvencia que aglutina y totaliza los datos provenientes de diferentes instituciones y organismos, reporta garantías para emplear su información con confianza.

Para el estudio del primero de los tres grandes campos que aborda la investigación, el demográfico y socio-económico, se han tomado los datos referentes a las migraciones internas de destino y de origen y los correspondientes a la natalidad y a la mortalidad, con lo que se han podido calcular también el saldo migratorio interno y el saldo natural. Eustat considera como migraciones internas todas las que se producen con origen y destino dentro de los límites de la Comunidad Autónoma, de manera que movimientos migratorios originados desde fuera o con destino a otras Comunidades, no quedan reflejados en esta estadística. Se optó por emplear este parámetro dado que se entiende que refleja mejor las reubicaciones residenciales de las familias residentes con anterioridad en el territorio que efectúan reasentamientos de corto recorrido, evitando que estos movimientos se vean distorsionados por las migraciones externas. Se buscaba sortear el efecto que hubiesen tenido las migraciones internacionales, aquejadas de una mayor volatilidad y condicionadas en mayor medida por otra serie de factores diferentes a las de estas reubicaciones de menor alcance.

No obstante, la elección de las migración internas puede ocultar otros cambios residenciales de corto recorrido cuando éstos conllevan traspasar una frontera autonómica a pesar de que tengan su origen o destino en un municipio colindante. Igualmente, cuando los cambios de residencia no implican el traspaso de un límite municipal, aunque ello suponga un traslado entre ámbitos significativamente diferentes, desde la cabecera del municipio hacia un núcleo menor del mismo, no quedarán tampoco reflejados. Se trata de problemas relacionados con la demarcación espacial de los municipios, que afectarán a todos los indicadores y resultan insalvables a esta escala de estudio.

También se ha utilizado la estadística que recoge la población clasificada por edad, para lo que se ha procedido a agrupar la información desagregada año a año en nuevos grupos generalmente decenales, para facilitar las operaciones estadísticas y su posterior interpretación sin perder demasiados detalles. De igual forma, se han empleado las estadísticas que clasifican a la población según su relación con la actividad, el grado de

instrucción alcanzado y el nivel de renta. Para la mayor parte de las variables el horizonte temporal abarca el periodo entre 1991 y 2010.

Para abordar cuantitativamente la segunda vertiente de la dispersión urbana, la residencial, se ha recurrido a las estadísticas de viviendas del Eustat, que permiten conocer las características y las transformaciones producidas tanto en el número como en las tipologías y en el uso de las viviendas. Mediante el tratamiento de esta información estadística se busca no sólo dimensionar el incremento del parque residencial, sino descubrir qué tipos de viviendas han protagonizado la dispersión urbana, es decir si han sido viviendas unifamiliares o colectivas, y en tal caso, si se ha tratado de bloques de grandes dimensiones o menores. Para esclarecer estas cuestiones se ha empleado la clasificación de las viviendas que hace Eustat en función del número total de viviendas que componen el edificio, agregando las nueve clases en tres categorías más operativas con los objetivos de la investigación y que se denominarán viviendas unifamiliares, viviendas colectivas en bloque mediano-pequeño (3-10 viviendas) y viviendas colectivas en bloque grande (>11 viviendas).

También será interesante conocer si el incremento del parque residencial se ha producido a costa de construir viviendas orientadas a un uso familiar habitual o si destacan las viviendas no principales, o detectar si se ha producido una ocupación permanente de viviendas anteriormente infrautilizadas. A pesar de la lamentable simplificación que se ha producido en el proceso de desagregación de las diferentes clases a lo largo de los últimos años, Eustat permite diferenciar entre viviendas principales y no principales, lo que de forma un tanto velada, permitirá percibir ciertos cambios de uso en el parque residencial.

Para elaborar los indicadores de la dimensión urbanística del fenómeno, la fuente de información fundamental ha sido Udalplan. Se trata de una base de datos urbanística que recoge el planeamiento de todos los municipios de la CAPV y en la cual se cuantifican las superficies de todas las clases y categorías de suelo, el número de viviendas existente, las vacantes, la capacidad potencial, etc. Esta serie de datos posibilita obtener unos indicadores y tasas mediante los que pueden analizarse diversos aspectos de la situación urbanística actual y sobre el proceso reciente: la disponibilidad de las diferentes categorías de suelo residencial y su expansión, las densidades urbanísticas y su evolución, el nivel de colmatación del suelo residencial, la holgura para acoger nuevos desarrollos, etc.

Udalplan contiene información muy abundante, cuyo tratamiento estadístico reporta una información valiosa para entender mejor la dimensión urbanística y espacial de los procesos y complementarla con la de los indicadores demográficos y residenciales previamente analizados. Pero su principal limitación viene dada por el horizonte temporal más restringido que presenta en comparación con el resto de indicadores, ya que la información urbanística solo puede retrotraerse hasta 1999, año en que se elaboró Udalplan por primera vez con un nivel de desagregación municipal y con la conveniente fiabilidad en la sistematización de la recogida de datos.

Uno de los principales condicionantes que presentan todas las fuentes de información de carácter cuantitativo o estadístico radica en que su nivel de desagregación espacial es el municipal. En el País Vasco la extensión y la estructura del hábitat de cada municipio es muy dispar, de manera que frente a municipios de gran tamaño espacial, coexisten micromunicipios de escasa extensión. Eso provoca que la información recopilada a

escala municipal esté referida en el primero de los casos a un territorio muy extenso, posiblemente conformado por diferentes núcleos de población de dimensiones y características contrastadas, por lo que las peculiaridades que puedan mostrar los diferentes entornos urbanístico-residenciales quedan diluidas en el conjunto municipal.

En la situación contraria, abundan municipios de escasa extensión y habitados por unos pocos centenares de habitantes, por lo que allí el nivel de desagregación y detalle espacial es mucho mayor, de modo que estadísticamente es posible percibir con un elevado grado de precisión los diferentes procesos demográficos, residenciales o urbanísticos que les afectan. Pero en estos municipios tan pequeños, el principal problema surge a la hora del tratamiento estadístico de las variables, ya que al estar conformados por una base demográfica o de viviendas exigua, cualquier pequeño incremento absoluto puede traducirse en tasas o porcentajes desproporcionados, por lo que las distorsiones exageradas pueden complicar el análisis.

A través de todas estas fuentes de información cuantitativas se persigue en primer lugar verificar el proceso de dispersión urbana ocurrido en el territorio vasco, además de obtener toda una serie de información relevante sobre el fenómeno: mensurar su incidencia espacial, ubicar las zonas más afectadas y caracterizar otra serie de aspectos o matices que hayan podido acompañar a las distintas facetas, la demográfica, la residencial y la urbanística. Esta parte de la investigación podría sacar a la luz diferentes modalidades o subformas del fenómeno de la dispersión urbana, en función de las partes del territorio donde tienen lugar o de los grupos sociales implicados. Por ello, tras este primer análisis general de los indicadores elaborados a partir de las fuentes estadísticas, se hará necesario proceder a un análisis espacial de mayor escala, que se centre en la repercusión territorial que ha tenido la dispersión urbana que presumiblemente se ha ido extendido por todo el territorio del País Vasco. Para ello será preciso recurrir a otras fuentes de información.

Para llevar a cabo esa segunda parte de la investigación que permitirá caracterizar las formas espaciales desencadenadas por el proceso de expansión urbana, se optará por técnicas cualitativas centradas en la comparación de ortofotografías y en el trabajo de campo. En caso de haberse puesto de relevancia en la fase anterior partes del territorio vasco afectadas por distintas modalidades de la dispersión, se escogerán y acotarán unos pocos ámbitos característicos o paradigmáticos para proceder a su estudio pormenorizado. Así, con la ayuda de las ortofotografías de los años 1991 y 2010, se analizarán las transformaciones espaciales acontecidas en cada entorno, tratando de explicar y modelizar las pautas que han guiado el proceso de dispersión urbana y la colonización residencial.

La fotografía aérea y en concreto las ortofotografías, se han convertido en un instrumento de gran utilidad para percibir las transformaciones que tienen lugar sobre el territorio, gracias a la resolución precisa que han llegado a alcanzar en la actualidad y a la recurrente periodicidad con la que se efectúan. Todas las ortofotografías empleadas para llevar a cabo este análisis espacial se han obtenido de Geoeuskadi, un portal web promovido por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, que proporciona el acceso a todos los recursos relacionados con la información territorial de la Comunidad Autónoma.

Pero no puede olvidarse que se trata de una herramienta novedosa, cuyo desarrollo es reciente. Si bien las ortofotografías de 2010 presentan una escala de 1:10.000 y una alta

resolución espacial que permite apreciar con toda claridad las transformaciones espaciales, las del año 1991, correspondientes a la primera serie completa publicada con carácter oficial en el territorio del País Vasco, tienen una escala de 1:25.000 y una resolución significativamente menor para percibir algunos de los procesos. Aunque los crecimientos urbanos de carácter continuo se distinguen perfectamente, a menudo es difícil identificar la vivienda aislada, ya que la resolución de dos metros por pixel que ofrecen resulta un tanto escasa. Este problema en cambio no tiene lugar en las ortofotografías recientes, donde es posible diferenciar nítidamente la vivienda aislada, incluso ciertos elementos que la acompañan, tales como las edificaciones anejas, los cierres perimetrales o los elementos vegetales de la parcela.

Esta segunda fase de la investigación, centrada en el análisis espacial más exhaustivo de las implicaciones formales de la dispersión urbana, también persigue constatar las tipologías edificatorias bajo las que se ha materializado el proceso, si bien en este caso además de la fotografía aérea será preciso recurrir al trabajo de campo, puesto que no siempre es posible discernir las viviendas unifamiliares, especialmente las adosadas, de los bloques de viviendas de menor tamaño. Otros aspectos como las formas más o menos estandarizadas o suntuosas de las viviendas, fundamentalmente en el caso de las unifamiliares, así como otra serie de cuestiones, solo podrán ser percibidos *in situ*.

De esta manera, se van a emplear fuentes estadísticas cuantitativas para abordar el análisis general de los indicadores de estudio, gracias a los cuales podrá confirmarse si durante las dos últimas décadas en el País Vasco ha tenido lugar un proceso de dispersión urbana por el cual los usos residenciales se han difundido en mayor o menor medida por todo su territorio, dando lugar a nuevos patrones de ocupación urbana. Tras detectar y esclarecer las pautas generales, se descenderá a una escala de análisis espacial más detallado, con el fin de percibir las consecuencias espaciales de la dispersión urbana en unos ámbitos territoriales característicos. Se complementará de esta manera el análisis cuantitativo de la primera parte del trabajo con un análisis más cualitativo después, lo cual posibilitará un acercamiento a la dimensión territorial del proceso para entender las morfologías espaciales y las tipologías residenciales mediante las que se ha materializado.

### **3. Estructura y organización del trabajo.**

A medida que se han ido desarrollando los planteamientos metodológicos, se ha podido intuir la estructura de este trabajo, de forma que la investigación se organizará en tres capítulos principales. El primer capítulo que ahora se cierra se ha dedicado a plantear el marco teórico y metodológico, dentro del cual se ha establecido la hipótesis de partida en la que se sustenta la investigación, se ha delimitado el enfoque desde el que se procederá al estudio, la metodología de trabajo que se va a desplegar para sacarlo adelante, así como las fuentes de información a las que se recurre. De esta forma, han quedado sentadas las bases sobre las que se va a cimentar toda la investigación.

Después de establecer los fundamentos teóricos y metodológicos, el segundo capítulo irá adentrándose en el análisis de las diferentes dimensiones del proceso de la dispersión urbana. Se abordará empleando una batería de indicadores estadísticos con los que tratará corroborarse el proceso y aportar información que sirva para esclarecer sus aspectos socio-demográficos, residenciales y urbanísticos. Durante esta fase, los



indicadores pueden reportar información que permitirá caracterizar el proceso en diferentes modalidades, lo que sentará la base para emprender la siguiente fase del estudio.

Tras verificar que la dispersión urbana se ha extendido por todo el territorio vasco y desveladas las diferentes variantes o subformas del proceso, el tercer capítulo se centrará en analizar e interpretar la dimensión morfológica de la dispersión desde un enfoque cualitativo. Para ello se acotarán unos ámbitos espaciales paradigmáticos, en los cuales se podrá analizar con mayor grado de detalle y minuciosidad las diferentes consecuencias territoriales de la dispersión urbana: los nuevos patrones de ocupación urbana que ha acarreado o las tipologías edificatorias mediante las que se ha ido plasmando en cada entorno.

Al final del trabajo se recogerán las conclusiones resultantes de la investigación y se estará en situación de confirmar la hipótesis de partida que la ha guiado. Ahí se pondrán de manifiesto las aportaciones más relevantes y las implicaciones del proceso de la dispersión urbana en el País Vasco. El reconocimiento de sus pautas espaciales, la identificación de las diferentes formas de materialización, así como la consideración de sus consecuencias en distintos entornos de acogida, reportan una información que puede resultar provechosa de cara a la toma de decisiones futuras en el campo de la ordenación del territorio.

## **Capítulo 2. El proceso de reasentamiento residencial y dispersión urbana en el País Vasco durante el periodo 1991-2010. Detección, ubicación y caracterización.**

A lo largo de este capítulo se van a sacar a la luz las pautas recientes que han dirigido el reasentamiento residencial de la población vasca por el territorio y el consiguiente proceso de dispersión urbana que parece haber afectado a todo el territorio durante las dos últimas décadas. Mediante el uso de indicadores estadísticos tratará de verificarse este aspecto y conocer las dimensiones demográficas, socio-económicas, residenciales y urbanísticas de este proceso, para aclarar aspectos clave como la intensidad, la evolución temporal y la incidencia espacial del mismo, los grupos sociales que lo han protagonizado, las formas residenciales bajo las que se ha materializado, así como las pautas y estrategias urbanísticas que lo han canalizado.

Tal y como se ha avanzado anteriormente, este proceso de difusión y dispersión de los asentamientos urbanos por el territorio circundante a las ciudades, es un fenómeno detectado y estudiado a través de diferentes enfoques desde hace ya unas décadas en la mayor parte de las sociedades desarrolladas. Sin embargo, pese a tratarse de un proceso que se ha manifestado en la mayoría de los países más avanzados, adquiere formas y pautas particulares en cada uno de los territorios a los que afecta.

Es por ello, por lo que se comenzará con un somero repaso los condicionantes territoriales y socio-económicos del País Vasco, se valorará la asimilación de los procesos percibidos con las corrientes generales descritas en el marco teórico internacional y se tratará de dimensionar el alcance de estas dinámicas en el contexto estatal, comparando el comportamiento que han manifestado en el País Vasco en comparación con las demás Comunidades Autónomas. Posteriormente, se estará en condiciones de abordar de forma sistemática cada una de las tres grandes dimensiones de la dispersión urbana: la socio-demográfica, la residencial y la urbanística.

### **1. Contextualización de la dispersión urbana en la realidad vasca.**

La forma en que se materializa la expansión de los usos residenciales por el espacio circundante a los centros y corredores urbanos, está muy condicionado por las características de cada entorno: el medio físico-natural, la red de asentamientos previa, la configuración y capacidad de las infraestructuras, el entramado jurídico vigente, etc. Ya se ha destacado, que estos procesos son fenómenos generales observados en las sociedades más desarrolladas que en cada lugar se moldearán según su complejo entramado de condicionantes territoriales, socio-económicos y legislativos. En el presente apartado se van a analizar las características del País Vasco, que ayudarán a entender el contexto territorial bajo el que se materializa el proceso de la dispersión urbana en esta Comunidad Autónoma. Después se enmarcarán estos procesos percibidos a escala regional en el contexto internacional y en el nacional.

### 1.1. Las particularidades físicas, demográficas, socio-económicas y normativas vascas como factores condicionantes de la dispersión.

El País Vasco cuenta con una superficie de 7.234 km<sup>2</sup> y 2.169.038 habitantes, lo que arroja una densidad de población media de 299 hab/km<sup>2</sup>, cifra que es preciso matizar, dados los grandes contrastes existentes entre las dos provincias atlánticas y la del interior. Así, mientras en Bizkaia la densidad de población alcanza 519 hab/km<sup>2</sup>, en Gipuzkoa es de 352 hab/km<sup>2</sup> y en Álava de 103 hab/km<sup>2</sup>. Quedan patentes así las altas densidades de población de las dos provincias del norte frente a las menores de Álava.

En cuanto a la estructura urbana, también coexisten notables diferencias. En Bizkaia la aglomeración urbana del Bilbao Metropolitano se estructura como un continuo en torno a la ría del Nervión y concentra casi tres cuartas partes de la población total de la provincia, conformando un entorno altamente congestionado, donde se solapan de forma no siempre coherente ni ordenada usos urbanos, industriales, equipamientos e infraestructuras. Gipuzkoa en cambio, presenta una red urbana más equilibrada, formada por una serie de ciudades de tamaño medio que situadas en los principales ejes fluviales con disposición norte-sur, articulan el territorio de forma más funcional. Finalmente, en Álava, su capital Vitoria-Gasteiz concentra casi toda la población y las funciones, originando una situación de macrocefalia, mientras que el resto del territorio, salvo la parte noroeste bajo la influencia funcional de Bilbao, se encuentra constituido por pequeños pueblos y aldeas.

En este contexto territorial heterogéneo, destaca la clara dicotomía entre Álava, donde la polarización espacial de la población y el empleo es mayor, frente a Gipuzkoa, con unas estructuras más desconcentradas. En posición intermedia aparece Bizkaia, donde a pesar del enorme peso demográfico que presenta el espacio del Bilbao Metropolitano, al contrario que el caso alavés, existen otros subcentros urbanos de importancia (Mapa 1.1).



Fuente: Modificación de las *Directrices de Ordenación Territorial*.

En lo relativo a las formas de hábitat preexistentes en el medio rural, espacio que en su sentido más amplio sirve de soporte para la expansión de estas nuevas realidades urbanas dispersas, también coexisten notables contrastes. La parte norte del territorio, la vertiente atlántica conformada por las provincias de Bizkaia y Gipuzkoa y los valles septentrionales alaveses, corresponde al dominio tradicional del caserío vasco, que ha articulado los espacios rurales desde la Edad Media. Constituye un hábitat disperso o semidisperso, protagonizado por los caseríos, que se disponen en pequeñas agrupaciones formando barrios, o bien de forma dispersa salpicando las laderas, en torno a los cuales se distribuyen las heredades. Éstos han conformado la unidad básica de explotación agropecuaria durante siglos, aunque actualmente se calcula que menos del 5% de los mismos mantienen una actividad agraria. Sin embargo, pese a la pérdida casi total de su funcionalidad tradicional, el caserío contiene una serie de valores de gran trascendencia dentro de la cultura vasca que conlleva la idealización de esos espacios, lo cual los convierte en entornos residenciales muy apetecidos (Ainz, 2002). En el centro y sur de la provincia de Álava en cambio, el hábitat es concentrado, formado por pequeñas aldeas o pueblos donde las edificaciones se encuentran agrupadas en torno a calles o espacios públicos y las viviendas aisladas o diseminadas en el suelo rústico son prácticamente inexistentes.

En cuanto a la constitución física del territorio vasco, las diferencias entre las dos vertientes son igualmente considerables. Mientras que la vertiente atlántica está conformada por valles encajados que dan lugar a una topografía montuosa donde los únicos espacios llanos son los estrechos fondos de valle, especialmente en Gipuzkoa, la vertiente mediterránea se encuentra constituida por unidades de relieve más amplias, entre las que destaca una gran llanada central, junto con otra serie de valles y corredores de relativa amplitud. Por tanto, la vertiente norte, donde se dan las mayores concentraciones de población, está condicionada por una topografía adversa donde el terreno realmente útil para diversos usos es escaso y disputado, localizándose la mayor parte de las funciones en el fondo de los corredores fluviales. En el sur en cambio, la concentración de población es menor y la disponibilidad de terreno apto más elevada, lo que ha posibilitado el mantenimiento de una actividad agraria de cierta relevancia y unos usos más extensivos del territorio.

Las superficies topográficamente aptas para la expansión de usos urbanos son reducidas en las provincias atlánticas, especialmente en Gipuzkoa, donde se limita a los exiguos corredores de fondo de valle, la mayor parte de ellos prácticamente colmatados. Los espacios llanos más amplios se localizan cerca de la costa, extendiéndose paralelos a ésta en la mitad oriental de Gipuzkoa, así como a lo largo del bajo valle del Nervión-Ibaizabal en Bizkaia, los cuales albergan las áreas metropolitanas de San Sebastián-Irún y Gran Bilbao respectivamente. Los espacios topográficamente más idóneos cercanos a estas áreas densamente ocupadas (sector costero Zarautz-Zumaia, Mungialdea, Uribe-Costa, corredor del Txorierri, Gernikaldea...), como luego podrá comprobarse, son los que están conociendo las dinámicas demográficas y residenciales más intensas. En otra situación totalmente diferente se encuentra Álava, que dispone de grandes espacios topográficamente propicios conformados por el gran triángulo central de la Llanada Alavesa y la cuenca de Treviño-Miranda localizada al suroeste de la primera. A esta mayor disponibilidad espacial hay que sumarle unas densidades residenciales considerablemente menores, lo que se traduce en una presión sobre el territorio menor que en las otras dos provincias (Mapa 1.2).

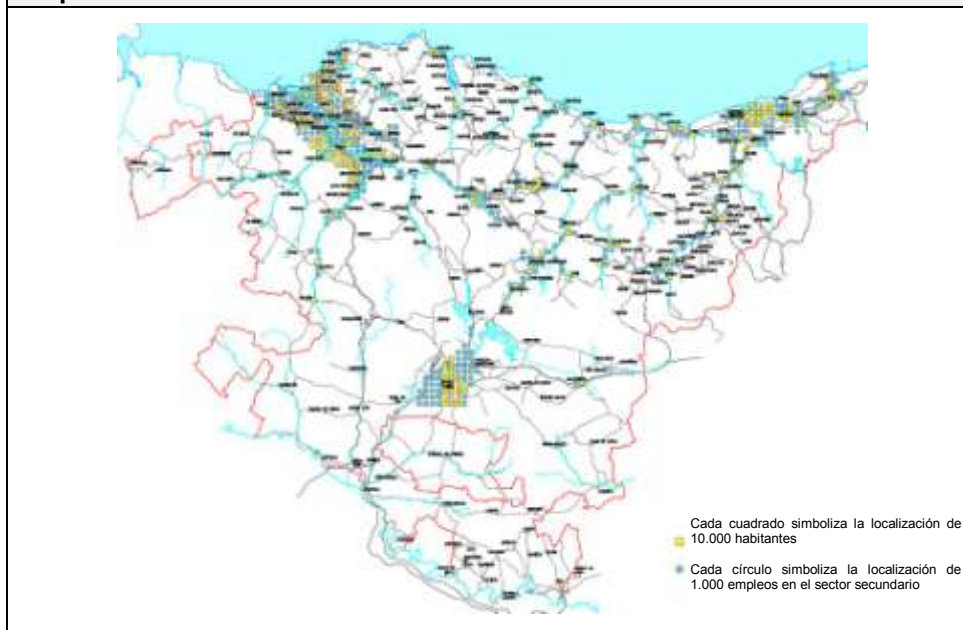


Fuente: PTS de creación pública de suelo para actividades económicas.

En cuanto al nivel de desarrollo socio-económico de la sociedad vasca, ésta disfruta de unos niveles de renta *per cápita* elevados que la sitúan en los primeros puestos dentro del panorama estatal. Conoció una temprana industrialización ya desde finales del siglo XIX y un intenso desarrollo urbano e industrial durante el siglo posterior, hasta que en la década de 1980 se vio afectada por una crisis industrial y la posterior reconversión, que ha reorientado la economía hacia nuevos sectores a los cuales se ha solido denominar “neindustriales”. En todo caso, ha seguido manteniendo un mayor peso del sector secundario dentro de su economía que otras regiones españolas donde el giro hacia el terciario ha sido más acusado.

La distribución espacial de la industria en el País Vasco sigue presentando una localización bastante heterogénea, de tal manera que el empleo industrial tiende a concentrarse en torno a los principales centros urbanos, si bien cada una de las provincias repite situaciones dispares. Así, en Álava, los centros industriales se polarizan en torno a Vitoria-Gasteiz, mientras que el resto del territorio, salvo Cantábrica Alavesa, no ha conocido procesos de industrialización. En Bizkaia los principales centros industriales se localizan en torno a la ría del Nervión, extendiéndose hacia el este a lo largo del corredor del Ibaizabal, mientras que en las comarcas que circundan a este eje la presencia de la industria es escasa y muy localizada en las cabeceras comarcales. En Gipuzkoa en cambio, se encuentran distribuidos de forma más homogénea, puesto que además del Área Metropolitana de Donostia-San Sebastián, los valles del Deba, Urola y Oria tienen un importante peso industrial, de manera que casi todas sus comarcas cuentan con centros industriales generadores de empleo (Mapa 1.3). Esta dicotomía entre las comarcas más industrializadas y las menos industrializadas, se revelará más adelante un factor importante para explicar los flujos migratorios y las desiguales dinámicas residenciales dentro del País Vasco durante las últimas décadas.

**Mapa 1.3. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y EL EMPLEO INDUSTRIAL**

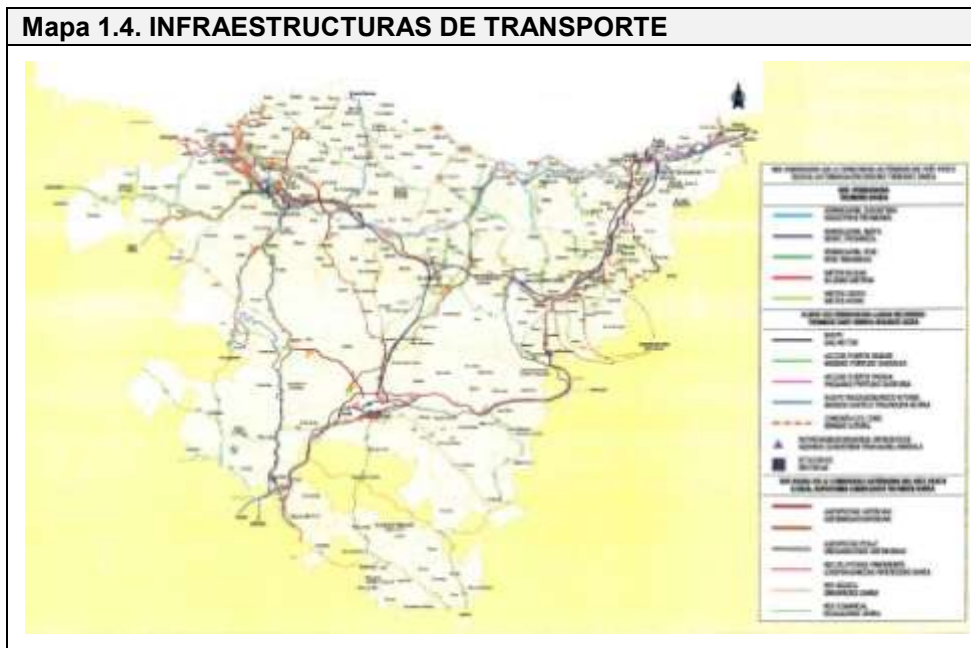


Fuente: PTS de creación pública de suelo para actividades económicas.

Todo ello convierte a la vasca en una sociedad avanzada, que se ha visto afectada por procesos y dinámicas propias de estas sociedades, tales como la desconcentración de actividades urbanas, entre ellas la residencial, la mayor movilidad de la población, la nueva valoración contemplativa de la naturaleza, etc., con las matizaciones que imponen las propias características socio-culturales y territoriales. Todos estos procesos están favorecidos de forma directa por la tupida red de comunicaciones con las que cuenta el País Vasco, conformada no solo por una buena red básica de vías preferentes sino también por una densa red comarcal y local que posibilitan una elevada accesibilidad a casi todos los rincones del territorio. Esto ocasiona que pocos núcleos habitados queden a una distancia mayor de 20 minutos desde algún espacio urbano de cierta entidad, circunstancia que hace que las tensiones de las dinámicas urbanas se difundan prácticamente por todo su territorio (Mapa 1.4).

Llegados a este punto, se hace preciso matizar que cuando a lo largo del trabajo se pueda hacer referencia a los espacios periféricos vascos, incluso a los entornos excéntricos, estas cualidades deben contextualizarse adecuadamente dentro de su particular realidad socio-territorial. Con estos apelativos, cuyo significado no cobra aquí la relevancia que pueda tener en otras regiones más extensas, peor articuladas y menos pobladas, se alude a comarcas como Montaña Alavesa, Gernika-Bermeo o Goierri, que dentro del País Vasco constituyen los ámbitos más distantes de las capitales de provincia o los que encierran los espacios con peores condiciones de accesibilidad.





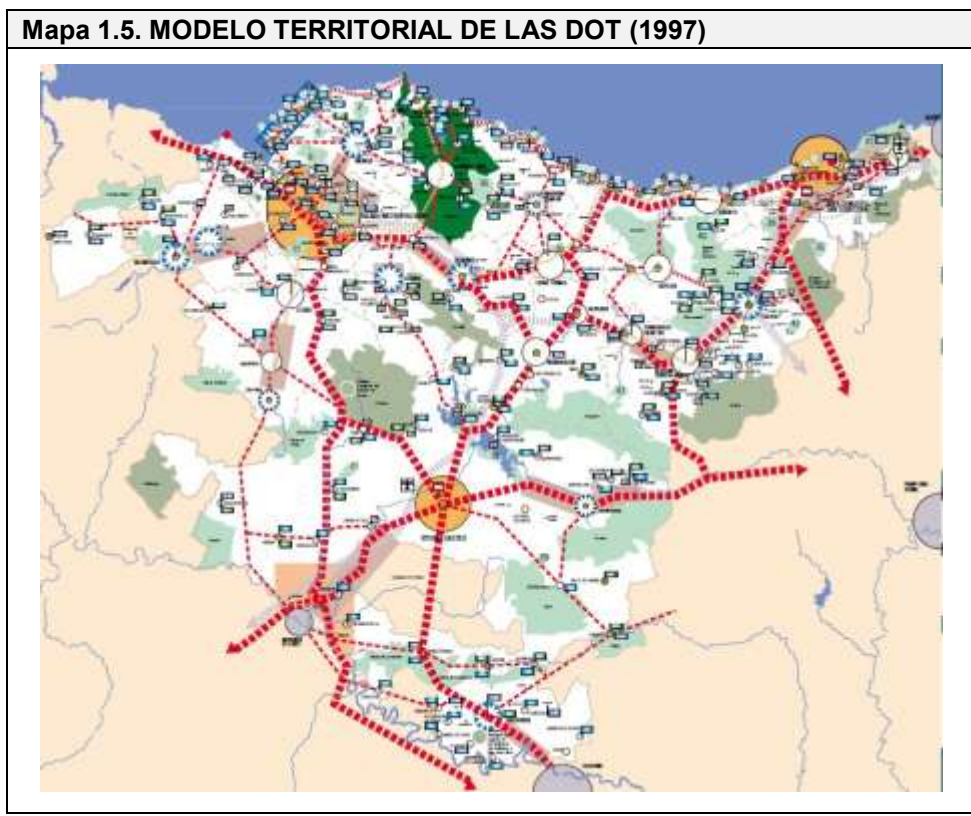
Fuente: PTS de carreteras de Álava.

La dinámica territorial que ha venido sufriendo el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se refleja en el informe “Cambios de ocupación del suelo en España”, en el cual se indica que durante el periodo 1987-2000, las zonas artificiales incrementaron su superficie en un 13,9%. Esta categoría comprende las zonas urbanas, que en dicho periodo aumentaron superficialmente un 5,9%, si bien lo más llamativo es la forma en la que se produjo dicha expansión urbana: los tejidos urbanos continuos apenas aumentaron el 2,1%, mientras que las estructuras urbanas laxas se incrementaron en un 13,4% y las urbanizaciones exentas y/o ajardinadas en un 30%. Esta expansión del espacio residencial, que se ha producido fundamentalmente a costa de las tierras de labor y de las praderas y campiñas atlánticas, pone en evidencia el predominio de un modelo de crecimiento urbano más laxo, que por sus bajas densidades acarrea el despilfarro de suelo y conlleva elevados costes e impactos irreversibles sobre un territorio pequeño y un paisaje bastante alterado ya en épocas pasadas.

La percepción y la toma de conciencia ante los problemas ambientales y territoriales provocados por los patrones de desarrollo urbano disperso, se manifestó, al menos en la esfera institucional, de forma relativamente temprana, lo que llevó a tomarlos en consideración por las *Directrices de Ordenación Territorial (DOT)* que se aprobaron en 1997. Este instrumento surgió con el objeto de establecer un marco de actuación que regulara todas las intervenciones sobre el territorio bajo un marco de coherencia territorial y sostenibilidad ambiental, en una etapa en la que el desarrollo del planeamiento territorial era aún incipiente (Mapa 1.5).

A lo largo de la siguiente década se abordaron una serie de planes de carácter sectorial encaminados a salvaguardar los valores del territorio. Pero la implantación de los Planes Territoriales Parciales, que son los encargados de desarrollar las DOT y ordenar las áreas funcionales en las que se divide el País Vasco, está siendo lenta y plagada de obstáculos. Dadas las tensiones que concurren sobre este territorio pequeño y densamente ocupado, donde la tierra es escasa y está afectada por muchas presiones e intereses contrapuestos, la planificación territorial resulta una tarea ardua y compleja en

la que fácilmente arrecian los conflictos. Es por ello por lo que las *Directrices de Ordenación Territorial* vigentes desde 1997 se han revisado en 2012 para intentar abordar nuevos problemas, entre los que destacan toda esta serie de cuestiones relacionadas con el *urban sprawl* o la expansión descontrolada de usos urbanos sobre el espacio rural, que el anterior marco normativo contemplaba pero no supo controlar ni canalizar, incluso pudo contribuir a inducirlo, como se apuntará más adelante.



Fuente: *Directrices de Ordenación Territorial* de la CAPV.

Del mismo modo, la Ley de Suelo y Urbanismo vigente desde 2006 en la Comunidad Autónoma del País Vasco, adopta desde sus principios generales una postura contraria y beligerante frente al crecimiento urbano en extensión y baja densidad. Por ello apuesta por revisar el modelo esponjado y en baja densidad, alegando que el territorio vasco no cuenta con capacidad de acogida suficiente para soportar esos modelos de urbanización extensivos. De este modo, muestra una clara intención teórica por imponer una política racional e intensiva de suelo, evitar la extensión de la cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado y los crecimientos dispersos que el propio texto legal reconoce que habían venido imponiéndose con fuerza durante los años previos. Para ello aboga por la preservación estricta del suelo no urbanizable y el endurecimiento de las condiciones para otorgar licencias de construcción sobre él, aunque contradictoriamente, deja un resquicio a la urbanización de ciertos barrios rurales bajo la figura legal del Núcleo Rural.

Por otro lado, en un contexto estatal donde la mayoría de las legislaciones autonómicas parecían denostar la ciudad compacta, la Ley vasca destacó por ser una de las pocas excepciones, puesto que estableció no solo un máximo de densidad o edificabilidad en cada categoría de suelo, sino también un mínimo (Moliní y Salgado, 2010). La



obligatoriedad de esta densidad mínima podría reducir el despilfarro de suelo y favorecer unas estructuras urbanas con un mínimo de consistencia, pero lo cierto es que, a pesar de lo novedoso e innovador que pueda parecer, en los años anteriores a su aprobación ya se habían venido imponiendo patrones laxos, dispersos y discontinuos en muchos de los nuevos desarrollos urbanos.

En definitiva, el País Vasco ha contado con un marco normativo general de referencia que percibió de forma relativamente temprana la problemática que acarrearán los modelos de expansión urbana laxa y dispersa. Pero a pesar de haber mostrado una disposición teórica para hacerles frente o canalizarlos, frecuentemente se han limitado a una mera declaración de intenciones, quedando sus determinaciones rebasadas dentro del contexto expansionista que fue consolidándose durante las últimas décadas. Además, como más adelante se verá, algunas de las estrategias o proposiciones emanadas de esos instrumentos, han podido servir para inducir la ocupación urbana de espacios más periféricos.

## **1.2. Asimilación con matices de los procesos de dispersión urbana descritos en el ámbito internacional al territorio vasco.**

La dispersión urbana ha estado guiada por los nuevos patrones de reubicación espacial de la población, que ha tendido a ir ocupando nuevos entornos rebosando las áreas urbano-industriales tradicionales. Estos procesos socio-territoriales que conllevan la desconcentración de la población han sido englobados bajo un amplio abanico de denominaciones: *population turnaround*, contraurbanización, dispersión urbana, *urban sprawl*, etc. y su estudio ha sido abordado tanto desde un enfoque más socio-demográfico, como desde otro de carácter más espacial, a través de diferentes enfoques. En todo caso, multitud de estudios realizados en el ámbito internacional a lo largo de las últimas décadas han verificado la proliferación de procesos afines en gran parte de las sociedades desarrolladas.

Las evidencias empíricas constatables en numerosos países y regiones llevaron a muchos autores a plantear la universalidad del fenómeno (Champion, 1989; Cloke, 1985; Ferrás, 2000), pese a que al principio se hubieran puesto en duda que la desconcentración demográfica y residencial fuera un proceso generalizable a todos los países desarrollados (Frey, 1988). En este sentido, Gran Bretaña fue uno de los países pioneros y donde se revelaron las cifras más acusadas, puesto que la población de las áreas metropolitanas decreció un 6% a favor de los distritos no metropolitanos ya durante la década de 1970, pero esta tendencia también empezó a hacerse evidente a lo largo de la siguiente década en otros países europeos como los Países Bajos, Francia o Alemania Occidental (Woods, 2005).

A pesar de aquellas reticencias iniciales de algunos autores que afirmaban que la contraurbanización y los procesos de dispersión urbana aún no habían alcanzado el estatus de universal (Ferrás, 2007), en los últimos años la producción científica internacional viene constatando que ya no solo son procesos exclusivos de los países más desarrollados, sino, que en muchos países de economías emergentes empiezan a constatar estos procesos, como en Brasil (Ojima, 2007; Polidoro *et al.*, 2011), pero sobre todo China, donde desde 2008 se asiste a una explosión de estudios por parte de

investigadores sobre la naturaleza de la expansión y dimensión de sus ciudades y los problemas que está ocasionando (Yang *et al.*, 2011; Zhao, 2010 y 2011).

Los estudios iniciales amparados por el enfoque de la contraurbanización surgieron y se desarrollaron en el contexto de los países anglosajones, pero mostraron mayor dificultad para exportarse a otros espacios como la Europa mediterránea, en los cuales las ciudades mantenían sus formas compactas tradicionales y donde la restructuración rural, tras la cual tienden a revalorizarse esos espacios de expansión más excéntricos, se produjo tardíamente (Hoggart y Paniagua 2001). Además, el protagonismo de las clases medias que en buena medida definía el proceso de contraurbanización en su acepción anglosajona original, no encajaba bien en otros contextos culturales, donde la estructura social de la población no era asimilable al modelo británico (Paniagua, 2005).

Las recientes aportaciones surgidas bajo el enfoque del *urban sprawl* están poniendo de manifiesto el gran alcance que están adquiriendo estos procesos, puesto que sus dinámicas se evidencian en muchas partes del mundo, incluidos los países del sur europeo, donde en las últimas décadas se ha vivido una fase expansiva en el mercado de la vivienda que ha hecho más visibles estos nuevos patrones urbanos (EEA, 2006). Esto ha desencadenado un crecimiento urbanístico cada vez más desvinculado del aumento de la población, puesto que tal y como resume el informe *Urban sprawl in Europe*, desde la década de 1950, la población ha aumentado un 33% mientras que la superficie de las áreas urbanas lo ha hecho en un 78%. Si bien en el pasado se venía observando una diferencia clara entre el norte de Europa, que tendió hacia la suburbanización, y el sur, donde el crecimiento urbano fue más lento y se materializaba en formas de mayor compacidad, este informe alerta que la tendencia entre ambas realidades ha tendido a acercarse en los últimos años, ya que los patrones suburbanos se han extendido rápidamente también al sur del continente, al área mediterránea caracterizada históricamente por unas estructuras urbanas más densas y continuas.

La dimensión espacial del fenómeno, parece mostrarse más propicia para establecer comparaciones entre países que la dimensión demográfica, migratoria y sociológica del mismo que fue la predominante durante la etapa dominada por el enfoque de la contraurbanización. La información demográfica recogida por las diferentes agencias estadísticas nacionales, el distinto nivel de desagregación espacial de las entidades de población, los diferentes criterios utilizados para establecer los límites de las áreas metropolitanas o las dificultades y limitaciones para aprehender las diferencias de clase, obstaculizaban la equiparación internacional de estos fenómenos (Kontuly, 1998). Sin embargo, recientemente el establecimiento de unos indicadores que se pretenden universales para medir los niveles de *sprawl* ha sido una preocupación de primer orden para los investigadores, al entenderlo como requisito fundamental para poder abordar estudios comparativos (Hasse y Lathrop, 2003; Kasanko *et al.*, 2006; Jaret, *et al.* 2009; Arribas-Bel *et al.*, 2010).

Gracias a ellos, los nuevos patrones urbanos más laxos y dispersos que se propagaron tempranamente en los Estados Unidos, donde la dispersión urbana ha sido el patrón predominante y ha alcanzado la mayor envergadura e intensidad, también se han hecho evidentes en muchas partes del resto del mundo. Este fenómeno del *urban sprawl* ha sido definido como “un patrón de uso del suelo en un área urbanizada que posee niveles bajos en la combinación de ocho dimensiones: densidad, continuidad, concentración, agrupamiento, centralidad, nuclearidad, mezcla de usos y proximidad” (Galster *et al.*,

2001). Cada vez se están constatando mayores problemas asociados a él, lo que ha despertado el interés por su estudio, no solo ya por los investigadores norteamericanos, sino también recientemente por los europeos, a medida que los problemas derivados de estos patrones empiezan a percibirse con mayor intensidad en Europa.

Pero durante la última década, también en España la expansión de los sistemas urbanos ha abandonado el modelo de crecimiento compacto y por continuidad anterior, para generar otro modelo de ocupación del espacio caracterizado por las menores densidades y la mayor dispersión y fragmentación (Marmolejo y Stallbohn, 2008). Así, el interés por el estudio de estos procesos se ha expandido recientemente incluso a los países europeos de la orla mediterránea, caracterizados históricamente por patrones de urbanización más compactos pero donde se constata una cada vez mayor dispersión y permeabilidad de los asentamientos (Hayek *et al.*, 2011). Estos fenómenos que desde la década de los años 1990 venían denominándose bajo conceptos como ciudad dispersa, ciudad difusa, ciudad fragmentada, etc., durante los últimos años se han ido englobando bajo el paraguas del *urban sprawl*, cada vez con mayor consenso y utilizándolo en su acepción inglesa original. En los últimos años han visto la luz diversos estudios centrados en el análisis del *sprawl* en los diferentes países europeos: Reino Unido (Couch y Karecha, 2006; Gant *et al.*, 2011), Suiza (Mann, 2009; Gennaio *et al.*, 2009; Wissen *et al.*, 2010; Hayek *et al.*, 2011; Pflieger y Ecoffey, 2011), Italia (Travisi *et al.*, 2010; Martellozzo y Clarke, 2011; Salvati *et al.*, 2012), Alemania (Schulze, 2010, Reckien *et al.*, 2011), Austria (Bednar-Friedl *et al.*, 2011) o Grecia (Lagarias, 2011).

A pesar de que pueda aducirse que esta propensión a la dispersión territorial de los usos urbanos se trata de un fenómeno generalizable a la práctica totalidad de las sociedades avanzadas, esta afirmación debe ser matizada, dado que las características y las dinámicas particulares del proceso varían de un estado a otro y de una región a otra. No es un proceso uniforme ni homogéneo en el tiempo ni en el espacio, puesto que su materialización no responde a una explicación universalmente válida para todos los casos (Ferrás, 2007), sino que conlleva varios procesos que cambian de unos ámbitos espaciales a otros en función de las características físicas, económicas, sociales, culturales, administrativa, legales, etc. subyacentes en cada país.

En España Durá-Guimera (2003) pone de manifiesto que no se pueden aplicar directamente las teorías norteamericanas a las ciudades españolas, ya que aquí la forma de desconcentración urbana se rige por otros patrones no asimilables a aquéllos. Debido entre otras cuestiones a la diferente connotación que tiene el suburbio, menos vinculado a las clases medias y al ser la mediterránea una sociedad en la que el deseo del mantenimiento de las estructuras socio-familiares cobra gran protagonismo, se trata de un proceso con notables diferencias respecto al norteamericano. En definitiva, pese a la constatación de que se trata de dinámicas afines, se ha revelado estéril tratar de buscar un modelo teórico con validez universal para explicar todos estos procesos socio-territoriales, puesto que las singularidades y características del mismo son propias de cada país o región, lo que dificulta encontrar definiciones homologables, establecer comparaciones y proponer modelos explicativos generales (Ferrás, 2007).

En todo caso, el proceso de dispersión urbana que afecta al País Vasco, tanto en lo referente a su extensión, difusión o materialización se encuentra directamente condicionado por el abanico de aspectos de naturaleza física-ambiental, social, económico y normativo referidos en el epígrafe anterior. El proceso vasco no puede ser

equiparable al descrito en el ámbito norteamericano, donde se disponen de amplios espacios de descongestión, impera una mayor desregulación y una legislación del suelo más permisiva y la elevada movilidad espacial conforma la seña de identidad de aquella sociedad. Los casos europeos pueden ser más comparables con la realidad vasca, si bien también es preciso hacer las matizaciones correspondientes como consecuencia de los diferentes contextos implícitos en cada región.

Por todo ello, el País Vasco, localizado en el extremo occidental del eje atlántico europeo y en un contexto caracterizado por la globalización, en el cual todo proceso tiende a extenderse y difundirse rápidamente a través de multitud de redes tangibles e intangibles que articulan el espacio, tampoco ha escapado a esas dinámicas generales. Las grandes aglomeraciones urbanas configuradas durante los años de acelerada industrialización empezaron a evidenciar síntomas de agotamiento, y a partir de las décadas de 1980 y 1990 empezó a manifestarse una desconcentración de la población hacia municipios más alejados y generalmente de menor tamaño, tal y como se constata en los estudios de Galdos y Ruiz (2001, 2004 y 2011) o Torres (2006 y 2007). La dimensión territorial de este proceso no ha sido estudiada de forma sistemática, pese a que fue percibida tempranamente y considerada por las primeras *Directrices de Ordenación Territorial* redactadas y aprobadas en el País Vasco en 1997, que abogaban por un control de este proceso al que denominaron *desurbanización*.

Tampoco la realidad vasca, en cuanto a estos fenómenos socio-territoriales, puede ser automáticamente extrapolada a la española. En España los principales estudios sobre la expansión y la dispersión urbana se han centrado en los bordes de las dos grandes áreas metropolitanas que han venido conociendo la continua expansión de sus márgenes: Madrid y su amplia área de influencia que se desborda por los contornos de Castilla la Mancha (Estébanez, 1981; Basildo, 2000; García y Gutiérrez, 2007; Cebrián, 2007) y el Área Metropolitana de Barcelona (Durá-Guimera, 2003; Muñoz, 2005; Paul y Tonts, 2005; Muñiz *et al.*, 2006, Marmolejo y Stallbohm, 2008; Catalán *et al.*, 2008; García-López, 2008; Badia *et al.*, 2010; Pujadas, 2009).

Estos procesos también han sido objeto de estudio en regiones atlánticas caracterizadas por unas formas de hábitat tradicional disperso similar al predominante en el País Vasco atlántico, condicionante que parece haber funcionado como un factor detonante de las expansiones urbanas dispersas, tal y como lo apuntan los trabajos centrados en Galicia (Rodríguez, 1997; Costas *et al.*, 1999; Aldrey, 2002; Otero y Gómez, 2007; Dalda, 2009) o en Cantabria (González, 1999; Delgado, 1999 y 2008). Otras regiones con importante peso del sector turístico y donde las presiones sobre el suelo han desencadenado procesos de dispersión urbana han sido igualmente objeto de estudio, tal es el caso de Andalucía (Entrena, 2006; Delgado, 2009) o Mallorca (Artigues y Rullán, 2007). En la actualidad, la región puntera en este tipo de investigaciones relacionadas con la dispersión urbana está siendo Cataluña, donde los procesos están centrando la atención de muchas investigaciones, tanto desde su vertiente socio-demográfica más tradicional (Durá-Guimera, 2003; Solana, 2010; Bayona *et al.*, 2012) como desde la reciente del *urban sprawl* (Muñiz *et al.*, 2006; Catalán *et al.*, 2008; Serra *et al.*, 2008; Hortas, 2010; Nel-lo, 2011).

En definitiva, las pautas que ha seguido y las formas en que se ha materializado la dispersión urbana en el País Vasco se encontrarán directamente condicionadas por el contexto socio-espacial imperante, de tal manera que los procesos similares descritos en

las comarcas circundantes serán solo parcialmente asimilables y equiparables con los de esta región. El País Vasco, además, pese a sus reducidas dimensiones espaciales presenta dos ámbitos con claras diferencias físico-ambientales, demográficas y de poblamiento: la vertiente atlántica al norte, caracterizada por un relieve montañoso, ciudades afectadas por cierto nivel de hacinamiento y un medio rural en declive donde predomina el hábitat disperso del caserío, y la vertiente mediterránea que ocupa prácticamente toda la provincia de Álava, donde las densidades demográficas son ostensiblemente menores, los pocos núcleos urbanos de entidad cuentan con grandes posibilidades físicas de expansión y el medio rural se encuentra salpicado de pequeñas aldeas en un hábitat concentrado. Estas dos realidades que se imbrican en el País Vasco, también constituirán como se irá viendo, aspectos de primer orden para entender las diferentes variantes que presenta la dispersión urbana en esta Comunidad Autónoma.

Para finalizar, es preciso matizar que al hablar de la dispersión urbana en el País Vasco, ésta no puede asimilarse a la enorme dimensión y gravedad que han adquirido estos procesos en otras Comunidades Autónomas de España. Durante la denominada *década especulativa* en la que se practicó un *urbanismo salvaje* (Lahoz, 2010), algunas regiones españolas despuntaron por el desproporcionado peso que adquirió la actividad inmobiliaria y de la construcción y por los desmesurados procesos de reclasificación de suelo llevados a cabo. Esas prácticas dieron lugar a la extensión de espacios urbanos desacordes con las necesidades reales e insostenibles desde el punto de vista económico, social y ambiental, con lo que se promovió una expansión acelerada de las formas urbanas dispersas, laxas y desconectadas (Jiménez, 2011). En el siguiente epígrafe se pondrá de relevancia que a pesar de que el País Vasco también se ha visto tensionado por la dispersión urbana, su magnitud dista mucho de la alcanzada en otras regiones españolas.

### **1.3. Las dinámicas contrastadas entre el País Vasco y otras regiones españolas.**

Los procesos de expansión y dispersión que han afectado a los espacios periurbanos de las ciudades han mostrado en España cierto retraso en relación a otros países europeos. Diversos autores lo achacan a factores como una tercerización más tardía, un proceso de generalización del coche privado más pausado o una mayor reminiscencia de las connotaciones negativas de lo rural en la sociedad, que ha producido que no se empezaran a desarrollar estos procesos hasta no alcanzar cierta madurez en esos factores (De Miguel, 1999).

Pese a no contar con estudios demográficos recientes a escala nacional, diversas investigaciones realizadas en otras regiones españolas han puesto en evidencia una desconcentración de la población desde los municipios de mayor tamaño a los menores y más alejados. Otero y Gómez (2007), ponen de manifiesto los procesos de desconcentración urbana ocurridos en Galicia, donde el peso de la población residente en los municipios de mayor tamaño está descendiendo a favor de municipios de tamaño intermedio, lo que ha favorecido la revitalización de las villas gallegas interiores y la rearticulación de un inédito y complejo paisaje metropolitano.

También Pujadas (2009), al analizar la evolución de la movilidad residencial y las relaciones migratorias entre las ciudades y las coronas en el Área Metropolitana de Barcelona, verifica la existencia de un proceso dispersión urbana que avanza

ininterrumpidamente. En el espacio del Área Metropolitana la intensidad de la inmigración alcanza un valor inversamente proporcional al del orden jerárquico de los asentamientos, puesto que los municipios de mayor tamaño son los que menor atracción generan, mientras que las tasas más elevadas se concentran en los de pequeño tamaño. También se manifiesta una relación directa con la distancia, puesto que las coronas más alejadas del centro metropolitano revelan mayores tasas de inmigración.

Estos patrones de desconcentración demográfica han ido de la mano de la construcción de nuevos entornos residenciales y la ampliación de los espacios urbanizados, desarrollo que ha estado muy por encima de las propias dinámicas demográficas. Así, se puede constatar, que a pesar de este arranque tardío respecto a otros países de su entorno, la consolidación de realidades urbanas más laxas y dispersas se ha manifestado con fuerza durante las últimas décadas, tal y como denuncia el informe *Sostenibilidad en España 2010*. La situación actual revela las huellas dejadas por el mayor ciclo inmobiliario de la historia, durante el cual la intensidad de la artificialización del suelo por la construcción de viviendas y de infraestructuras se aceleró como consecuencia de la exacerbada clasificación de suelo para nuevos desarrollos llevada a cabo durante aquellos años de ciclo económico expansivo (Jiménez, 2011).

Según este informe, el ritmo de crecimiento de las superficies artificiales durante los años 2000-2006 se duplicó respecto al periodo de estudio anterior 1987-2000, alcanzando las 29.500 Has. anuales, de las cuales la mitad correspondían a zonas en construcción y a tejido urbano discontinuo, que fue ocupando fragmentariamente espacios cada vez más alejados de las ciudades. El *boom* inmobiliario vivido entre 1997 y 2007 provocó que la superficie construida y el número de viviendas crecieran porcentualmente muy por encima del incremento de la población; así, mientras en el periodo 2000-2006, la superficie construida aumentó un 21,06%, la población española solo lo hizo sólo en un 7,13%.

Se ha incrementado no solo la superficie ocupada, sino también su grado de dispersión, puesto que las previsiones de crecimiento urbanístico del periodo fueron desmesuradas. Indicativo de estas expectativas desproporcionadas es el hecho de que la superficie de la categoría de suelo clasificado para el desarrollo urbano en el estado ascendiera en 2010 al 60,32% respecto a la envergadura de la superficie de ciudad preexistente. Pero si llegara a incorporarse al proceso de desarrollo, la categoría de suelo urbanizable no delimitado o sectorizado, es decir, aquella “reserva” destinada a cubrir las necesidades de crecimiento a medio-largo plazo, alcanzaría el 87,09% de la superficie urbana existente (Jiménez, 2011). Se clasificó una cantidad de suelo ingente para el desarrollo urbano, situación que fue especialmente alarmante en torno a las grandes áreas urbanas, a lo largo de las grandes infraestructuras viarias y en la franja costera española.

Con estos datos a la vista, queda patente el inapropiado modelo español de crecimiento urbano imperante en la última década, despilfarrador de suelo y alejado de los criterios de sostenibilidad. Como consecuencia directa de estos procesos, se ha ido desdibujando el modelo de ciudad tradicional, pasando de una ciudad compacta a una nueva ciudad difusa conformada por un tejido urbano más laxo y discontinuo. Si en 1987 la superficie del tejido urbano compacto superaba a la del tejido urbano discontinuo, y además buena parte de este tejido difuso era de carácter rural tradicional, a mediados de la década de 1990, la superficie de tejido urbano difuso superó a la de tejido urbano continuo. Esto



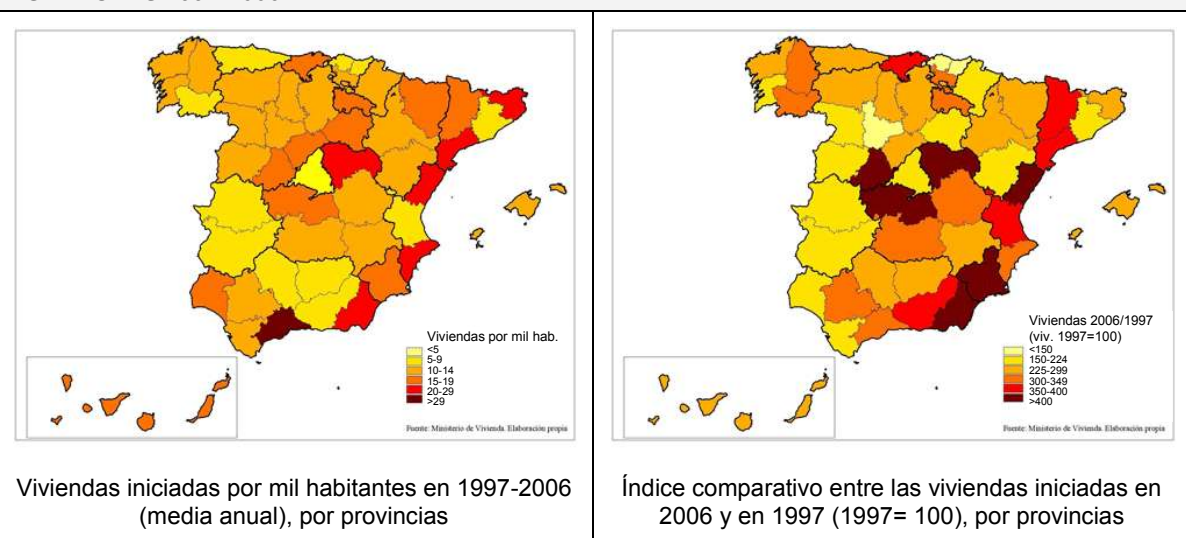


viviendas. Para conocer la envergadura de este fenómeno en cada una de las provincias españolas resulta fundamental recurrir al análisis realizado por Burriel (2009) en su artículo “La *década prodigiosa* del urbanismo español (1997-2006)”.

La intensidad edificatoria en España ha mostrado una incidencia espacial muy desigual y contrastada (Mapa 1.6). Las tasas más altas de nueva vivienda iniciada durante aquella década se localizan en las provincias del litoral mediterráneo, en la franja que se extiende desde Cataluña hasta Andalucía, así como en las provincias contiguas a la Comunidad de Madrid. Cantabria y La Rioja conforman otros dos entornos donde la intensidad edificatoria ha destacado de forma importante.

El dinamismo de la actividad edificatoria entre los dos años extremos de la década analizada, arroja una distribución territorial del fenómeno bastante similar (Mapa 1.7). Los datos más acusados, el de aquellas provincias en las que el número de las viviendas iniciadas en 2006 se multiplicó por tres o más respecto a las iniciadas en 1997, se localizan de nuevo en el litoral mediterráneo y en la orla que rodea a Madrid. También destaca Cantabria, y con incrementos más atenuados pero superiores a la tendencia nacional otras provincias como las manchegas más alejadas de Madrid, las provincias gallegas orientales, La Rioja, incluso Álava, que entre las tres provincias vascas despunta por haber sido la que registró el mayor incremento de la actividad inmobiliaria durante el periodo.

**Mapas 1.6. y 1.7. INDICADORES DE LA INTENSIDAD EDIFICATORIA EN LAS PROVINCIAS ESPAÑOLAS 1997-2006.**



Fuente: Burriel, 2009.

La intensidad del denominado *boom* inmobiliario que afectó especialmente a España durante más de una década, ha tenido una incidencia bastante menor en el País Vasco que en otras regiones españolas. La Tabla 1.1. representa diversos indicadores sobre la intensidad edificatoria en España; recoge a las diez provincias españolas que más han despuntado y muestra a continuación a las tres provincias vascas. Se pone de manifiesto que muchas provincias españolas duplicaron o estuvieron muy cerca de hacerlo, el índice medio anual de 13,3 nuevas viviendas por mil habitantes registrado a nivel nacional. La intensidad de las viviendas iniciadas en 2007 respecto a las que se iniciaban una década



atrás, arrojó igualmente cifras importantes, al haberse multiplicado por 2,64 en el conjunto nacional, pero las cifras que despuntan muy por encima radican en Castellón, Almería, Guadalajara, Toledo o Murcia. Estas provincias que concentraron la mayor actividad inmobiliaria, han conocido igualmente el mayor incremento *per cápita* de su superficie urbanizada.

Es este contexto nacional el comportamiento de las tres provincias vascas se ha revelado mucho más modesto. En conjunto, en la Comunidad Autónoma del País Vasco la tasa de incremento medio anual de las viviendas durante el periodo fue de 7,5, poco más de la mitad que la estatal. Asimismo, el incremento del número medio de viviendas iniciadas entre los dos periodos extremos de la serie temporal apenas alcanzó la mitad que el crecimiento medio estatal, relación que se repite en cuanto a la superficie urbanizada *per cápita*. Queda probada así que la incidencia de la actividad inmobiliaria en el País Vasco fue mucho menor que en el contexto español, si bien se revelan contrastes evidentes, puesto que mientras en las dos provincias atlánticas se registran índices que se sitúan entre los más moderados de todas las provincias españolas, en Álava la situación muestra diferencias, constatándose una actividad inmobiliaria más intensa y muy próxima a la media nacional.

<b>Tabla 1.1. INDICADORES DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE URBANIZADA PER CÁPITA EN ESPAÑA, EN LAS DIEZ PRIMERAS PROVINCIAS Y EN LAS TRES PROVINCIAS VASCAS.</b>			
	Incremento del número de viviendas iniciadas 1997-2006		Superficie urbanizada <i>per cápita</i> 1997-2006
	Viviendas nuevas por mil habitantes (media anual)	1997=100	Has./mil habitantes.
ESPAÑA	13,3	264	3,33
Málaga	36,7	308	9,18
Guadalajara	25,5	614	6,38
Almería	25,2	676	6,30
Tarragona	24,0	351	6,00
Castellón	23,3	791	5,82
Alicante	22,6	346	5,65
Girona	21,3	290	5,33
Murcia	19,6	486	4,90
Toledo	19,5	570	4,88
La Rioja	19,3	313	4,83
(...)			
Álava	13,4	315	3,35
Gipuzkoa	7,6	106	1,90
Bizkaia	6,0	101	1,50
CAPV	7,5	133	1,89

Fuente: Burriel (2009) y elaboración propia.

A pesar de esta mayor incidencia de la actividad edificatoria en la provincia vasca del interior, se puede descartar en el conjunto del País Vasco una reproducción del *boom* inmobiliario del calado que se produjo en otras partes de España. Mientras en algunas provincias con dinamismos contenidos, como las vascas, el urbanismo ha conservado en mayor medida su sentido más riguroso de función pública, en otras se fue desnaturalizando progresivamente, al fomentar muchos ayuntamientos nuevos planes urbanísticos con propuestas de enorme dimensión que ni se molestaban en justificar y que recordaban a los planes ultradesarrollistas de los años 60 (Burriel, 2009).

Durante estos últimos años, la reclasificación indiscriminada de suelo rústico por urbano, especialmente en las zonas costeras y en las inmediaciones de las ciudades, ha ocupado de forma permanente e irreversible suelos de elevado valor movido únicamente por las enormes repercusiones financieras que este proceso acarrea (Lahoz, 2010). Como consecuencia de esto, en muchas ocasiones se ha producido mera urbanización en lugar de ciudad, al originar nuevos espacios urbanizados sin los mínimos requerimientos de dotaciones y servicios sociales, haciéndolos funcionalmente dependientes de los centros urbanos y acarreando grandes costes que seguirán pagándose en el futuro.

La crisis inmobiliaria ha dejado al descubierto una sobreoferta importante y a pesar de que las viviendas iniciadas han descendido desde el máximo alcanzado en 2006 y siguen una tendencia decreciente, el rastro de esos años de fuerte expansión permanecerá durante mucho tiempo sobre el territorio. El incremento de las superficies urbanizadas en España estuvo muy por encima del conjunto de las ciudades de la Unión Europea (Moliní y Salgado, 2010) y la magnitud desproporcionada alcanzada por el fenómeno de la construcción se puede resumir en pocas cifras: en el año 2006 la producción inmobiliaria de España superaba las veinte viviendas por cada mil habitantes, mientras que Francia u Holanda se situaban por debajo de ocho y en Alemania era tan solo cinco (Gaja, 2008).

Durante los últimos años y al amparo esta dinámica inmobiliaria expansiva, han surgido espacios urbanos que han consolidado con fuerza en España una estructura espacial discontinua y difusa que está suplantando a la morfología urbana compacta tradicional, imponiéndose un nuevo modelo urbano y territorial que rompe con el viejo modelo concentrado (Mella 2008). Si bien este proceso también se ha producido en otros países del entorno, en España ha estado caracterizado por el corto periodo de tiempo en que se ha desarrollado (Martori, 2010). En este contexto tan desarrollista, la Comunidad Autónoma del País Vasco ha destacado por un comportamiento urbanístico más medido, lo cual no significa que, pese a su menor envergadura, no se hayan producido importantes expansiones y transformaciones urbanísticas, tal y como en los siguientes apartados se irá detectando.

## **2. El análisis de la dispersión urbana en el País Vasco: necesidad de unos indicadores socio-demográficos, residenciales y urbanísticos.**

El País Vasco, donde también se percibe un proceso de dispersión urbana equiparable al que han conocido otras sociedades avanzadas, presenta unas particularidades propias del mismo, mediatizadas por todo el conjunto de condicionantes repasados arriba. Por ello, tras esta somera contextualización del territorio en el que se va a centrar el estudio y una vez dimensionado el alcance de este proceso dentro del ámbito nacional, se hace preciso centrarse de forma pormenorizada en el análisis de las diferentes facetas del complejo fenómeno de la dispersión urbana: la socio-demográfica, la residencial y la urbanística. Todas ellas conforman diferentes aspectos de una misma realidad, en cuanto se encuentran estrechamente interrelacionados y afectados por interacciones causa-efecto, aunque éstas no siempre sean fáciles de discernir y secuenciar.

En primer lugar, resulta imprescindible conocer las características de los movimientos internos de la población vasca durante las dos últimas décadas, horizonte temporal considerado por este estudio ya que es a partir de las décadas de 1970 y 1980 cuando se

empiezan a desdibujar los patrones migratorios propios de la etapa industrial y empieza a materializarse otra nueva realidad (Ferrás, 1996; Camarero y Oliva, 2000). Si durante la etapa industrial predominaron intensas corrientes migratorias que vaciaban el espacio rural con destino a las áreas urbano-industriales donde se iba concentrando la población, en la actualidad estos flujos se han visto superados, e impulsados por el desarrollo de las comunicaciones han ido apareciendo nuevos movimientos, más complejos, versátiles, recurrentes e intermitentes. De la pasada etapa donde predominaba un éxodo rural y la consiguiente polarización metropolitana de la población y las actividades, se ha pasado a otra etapa donde predominan procesos menos definidos y más difíciles de percibir y caracterizar.

La sociedad vasca también se ha visto afectada por procesos que se han generalizado en las regiones y países vecinos. La difusión de la movilidad mecánica ha conformado lo que se ha venido a llamar el espacio de flujos, por el cual la población bascula en círculos de movilidad rotacional que giran en torno a distintos centros, el lugar de residencia, de trabajo, de estudios, de ocio, etc., generando una nueva sociedad que se basa en la conmutación o la movilidad pendular cotidiana, que se ha denominado como *sociedad itinerante* (Camarero, 1993; Binimelis, 2000). Estos patrones migratorios se encuentran determinadas por las características sociales, económicas y demográficas de los grupos sociales implicados (Mendizábal, 1995). Por ello, una primera dimensión que se hace necesario abordar es la socio-demográfica, que se centrará en esclarecer cuáles son los distintos aspectos que definen las migraciones internas de la población vasca: de dónde salen y hacia dónde se dirigen, dónde se localizan los diferentes espacios afectados, es decir, tanto los que se van vaciando como los nuevos ámbitos receptores, quiénes son los grupos sociales protagonistas de estas reubicaciones espaciales en cuanto a su edad, situación familiar o nivel socio-económico, cuáles han sido los ritmos temporales de fenómeno, etc.

Aunque buena parte de las familias que protagonizan estos movimientos migratorios hacia espacios más periféricos huyen de la ciudad por diferentes motivos, el centro gravitacional de buena parte de esta movilidad cotidiana sigue siendo la ciudad, puesto que continúan dependiendo social y económicamente de ella (Lahoz, 2010). Es por ello que ciertas ubicaciones privilegiadas adquieren gran atractivo para la recolocación de esta corriente que abandona la ciudad, extendiéndose ésta por el territorio circundante y originando tipologías urbanas nuevas asimilables al patrón de la ciudad dispersa o difusa. Estas formas urbanas contemporáneas llegan a desencadenar una explosión de la ciudad sobre los espacios rurales circundantes más accesibles, comunicados y privilegiados, conformando en ellos una realidad social y cultural diferente que hace posible una vida en el campo sin renunciar a las comodidades de la ciudad, gracias a la sociedad de la información, la globalización y los avances tecnológicos (Ferrás, 1999).

La colonización residencial de nuevas periferias genera un espacio discontinuo y segmentado donde predominan las relaciones horizontales polo-polo sobre las verticales polo-hinterland, de modo que el modelo centro-periferia ha sido sustituido por otro policéntrico o pluricéntrico cada vez más multifuncional (Arroyo, 2001). Se origina de esta manera una difusión de lo urbano por el territorio, si bien concentrado a lo largo de ejes privilegiados (Veltz, 1999), lo cual da origen a una *ciudad región*, constituida por áreas de urbanización dispersa y nuevas centralidades que generan continuos desplazamientos pendulares de la población entre los distintos subcentros. Esta realidad se materializa en espacios edificados que a menudo no tienen continuidad física, articulados en función de

una red de geometría variable, que ha recibido numerosos nombres: ciudad-región, ciudad-territorio, ciudad sin confines (Nel-lo, 1998), ciudad diluida (Mas, 1999), ciudad difusa (Dematteis, 1998; Indovina, 2004), u otras denominaciones extravagantes que apenas fructificaron, como aldea virtual (Ferrás, 1996), telépolis (García Ballesteros, 2000), etc.

En este contexto general, de cara a percibir una segunda dimensión de la dispersión urbana que se hace preciso abordar tras la socio-demográfica, será necesario analizar el proceso constructivo y edificatorio que se ha producido en estas nuevas periferias o en los espacios privilegiados que están gozando de creciente atractivo para la reubicación residencial de las familias. La desconcentración de la población desde los espacios más densificados a estas áreas receptoras se ha solido materializar en formas urbanas más extensas, laxas y discontinuas, con frecuencia bajo tipologías de menores densidades. Con ello, muchos espacios antaño rurales que se localizan en la actualidad bajo la sombra de la influencia urbana, de no haberlas visto desaparecer completamente, van perdiendo las funciones productivas del pasado, que empiezan a desdibujarse a favor de las nuevas funciones vinculadas a las necesidades residenciales urbanas.

Así, la segunda dimensión que ayudará a aproximarse a estos procesos de dispersión residencial en el País Vasco se centrará en el análisis de la evolución y el dinamismo del parque de viviendas de la Comunidad Autónoma: cuales han sido los municipios que han conocido los mayores incrementos del número de viviendas, dónde tienden a localizarse, qué características tienen esos entornos, bajo que tipologías edificatorias se ha materializado ese desarrollo residencial, qué papel ha jugado el parque residencial preexistente infrutilizado, cuáles han sido los ritmos temporales del proceso, etc.

La reubicación de la población en los nuevos ámbitos receptores, así como el proceso de edificación y construcción de viviendas que acarrea, se encuentra inevitablemente vinculado a una política de calificación de suelo con objeto de responder a esos procesos mediante la oferta de suelo residencial. Esta constituye la tercera dimensión del fenómeno de la dispersión urbana, es decir, la urbanística o la relacionada con la provisión y reclasificación de las superficies de suelo necesarias para acometer el desarrollo residencial de acuerdo a las demandas existentes, las expectativas previstas o las estrategias de expansión de cada municipio. El comportamiento de esta tercera variable ha estado muy influenciado por la coyuntura económica de años pasados, lo cual ha condicionado de forma importante el comportamiento de las dos anteriores, la variable residencial, y por ende, la demográfica.

La dinámica urbanística expansiva vivida durante los últimos años, ha favorecido la reclasificación de extensas superficies de suelo urbanizable desvinculadas a menudo de las necesarias estrictamente necesarias requeridas para cubrir unas demandas residenciales realistas y coherentes de la población, puesto que éstas han respondido fundamentalmente a las importantes consecuencias financieras que este proceso acarrea para muchos actores (Lahoz, 2010). Entre estos agentes que se han beneficiado, se encuentran tanto los sectores económicos directamente vinculados a la construcción, pero también los propios ayuntamientos, donde la planificación urbana con frecuencia olvidó su papel social y dominó la idea de no frenar la demanda urbanística respondiendo de ella a costa del sacrificio del suelo rural (Alberdi, 2011).

En un contexto en el que el sector agrario tenía cada vez menor peso en la economía, y en cambio, la construcción y los sectores afines tiraban del crecimiento económico, se fue

extendiendo la idea de que el campo desempeñaba la función de espacio de descongestión urbana o de reserva de suelo para la relocalización, expansión y difusión de muchas funciones que no cabían físicamente en la ciudad o que se desconcentran por la aparición de problemas urbanos relacionados con la carestía del suelo, la degradación ambiental o la aparición de deseconomías. Tampoco se puede olvidar la emergencia de un nuevo contexto psico-social, en el que las localizaciones extraurbanas y las formas de vida y las tipologías residenciales asociadas a ellas, fueron viéndose con mayor atractivo entre “urbanitas” desencantados que buscaban entornos privilegiados y amenidades para ubicar su residencia permanente o la segunda vivienda (Entrena, 1998). Todas estas circunstancias fueron aprovechadas e incentivadas por los numerosos agentes con intereses económicos en el urbanismo, de manera que las importantes reclasificaciones de suelo acometidas durante esos años favorecieron una sobreoferta residencial que ha jugado un papel decisivo en la colonización residencial y en la consolidación de nuevas realidades urbanas.

La tercera dimensión de la dispersión urbana que se abordará para detectar y caracterizar su alcance en el País Vasco, la conforma el proceso de reclasificación y expansión de suelo residencial que ha afectado a los diferentes municipios a lo largo de los últimos años. Resultará relevante conocer la incidencia y la proporcionalidad de los procesos de reclasificación, las partes del territorio más afectadas por los mismos, las implicaciones que ha tenido en las densidades residenciales, el nivel de colmatación o consolidación residencial actual que presentan los sectores clasificados, etc. Se busca poder evaluar el papel que los planes territoriales y urbanísticos han podido tener en la intensificación del proceso, en su localización y en la profusión de modelos urbanos más dispersos.

En definitiva, en el presente epígrafe sientan las bases de los diferentes aspectos o dimensiones de la dispersión urbana que se estudiarán y se tratarán de concretar para el caso vasco a lo largo de los siguientes capítulos. Los movimientos migratorios, las dinámicas residenciales y el proceso de clasificación de suelo constituyen los tres pilares sobre los que se asentará el estudio de la dispersión urbana en el País Vasco. Se trata de tres procesos estrechamente vinculados e interconectados entre sí, pero entre los cuales las relaciones son complejas y multidireccionales: la reubicación de una familia en un nuevo entorno residencial, es decir, el proceso migratorio, puede estar apoyado en la presencia de un parque residencial infrautilizado o en la oferta residencial expansiva promovida por un municipio y favorecida por una serie de circunstancias como la mejora de las comunicaciones, estrategias de reequilibrio, modas que priman ciertas ubicaciones o cambios en las estructuras familiares. Este atractivo puede favorecer una actitud más desarrollista en ese o en otros municipios cercanos, induciendo a la reclasificación de nuevo suelo, que de la misma manera, atraerá a más residentes, incentivando el proceso de recolonización y de expansión residencial y retroalimentando de esta manera todo el proceso.

A continuación se definirán los indicadores empleados para analizar cada uno de estos aspectos o dimensiones del fenómeno de la dispersión urbana en el territorio del País Vasco, valorando la idoneidad de cada uno en función de las circunstancias y los condicionantes que rodean a cada variable y sopesando las limitaciones y problemas que las fuentes de información utilizadas para tal fin presentan a la hora de acercarse a cada una.

## 2.1. Indicadores para el análisis de la dispersión urbana en el País Vasco y fuentes empleadas. Idoneidad, utilidad y limitaciones.

Entre los diferentes indicadores fundamentales para constatar las dimensiones de la dispersión urbana, destaca en primer lugar el comportamiento migratorio interno de la población vasca a lo largo las dos últimas décadas, aspecto imprescindible para conocer el patrón de los nuevos flujos demográficos y poder detectar los espacios expuestos al consecuente desarrollo residencial y urbanístico que ello acarrea. Esta primera batería de indicadores socio-demográficos, tratados con profusión desde el enfoque de la contraurbanización, requerirán una serie de matizaciones previas, ya que en una sociedad tan móvil como la actual el fenómeno migratorio se hace complejo de aprehender y su medición se encuentra mediatizada por los límites de las unidades administrativas tomadas como referencia para su registro.

En segundo lugar, se abordarán los indicadores residenciales, que persiguen conocer la cuantía del crecimiento del parque residencial ocurrido en cada entorno, así como las principales transformaciones que hayan podido acontecer en el mismo en cuanto a tipologías edificatorias o el uso familiar permanente o no del que son objeto las viviendas. Finalmente, el tercer grupo de indicadores planteados para el estudio de la dispersión urbana lo constituirán los propiamente urbanísticos. Su definición se ha fundamentado en algunos de los principales índices de medida que diversos autores han ido planteando de cara al definir el *urban sprawl*, si bien amoldándolos a los objetivos y enfoques de este trabajo, supeditados a la información proporcionada por las fuentes estadísticas disponibles, así como adecuándolos a las particularidades de la realidad vasca. Las densidades residenciales, la disponibilidad *per cápita* de suelo residencial, el incremento de las superficies clasificadas o los niveles de holgura que encierran éstas, serán los indicadores usados para caracterizar la dimensión más urbanística de la dispersión.

Mediante esta batería de indicadores podrán ir detectándose los diferentes aspectos y dimensiones del fenómeno. En este sentido, el tratamiento de la información cuantitativa reportada por las fuentes de información ha sido fundamental para elaborar todos estos indicadores que ayudarán a entender la intensidad, la distribución espacial, incluso en algunos casos, la secuencia temporal de las variables. Los indicadores socio-demográficos y residenciales se han elaborado a partir de las series estadísticas obtenidas del Banco de Datos de series históricas recopilados por el Instituto Vasco de Estadística (Eustat). Esta información tiene su origen en los Censos de Población y Vivienda elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en la revisión y puesta al día de la información de los Padrones Municipales y en estadísticas que manejan los diferentes departamentos del Gobierno Vasco. Los indicadores urbanísticos tienen su origen en la base de datos asociada al Sistema de Información Geográfico Udalplan, que se elabora anualmente desde finales de la década de 1990 y recoge toda la información relativa al planeamiento urbanístico de los municipios del País Vasco.

La enorme cantidad de variables socio-demográficas, de viviendas y sobre aspectos urbanísticos que contienen estas fuentes de información, todas ellas desagregadas a nivel municipal, recopiladas y publicadas con diferentes regularidad, han sido vitales para esta primera fase de la investigación que busca definir unos indicadores para verificar la hipótesis y en su caso, detectar diferentes aspectos de la dispersión urbana. No obstante, presentan una serie de condicionantes o limitaciones que precisan ser señaladas en cada caso.

### **2.1.1. Indicadores socio-demográficos.**

El conocimiento de los flujos migratorios se torna fundamental para desentrañar los nuevos patrones migratorios que han ido imponiéndose en las sociedades desarrolladas durante las última décadas. Previamente será preciso hacer algunas matizaciones en relación al análisis de las variables migratorias, puesto que estas migraciones hacia espacios periurbanos son fenómenos contemporáneos muy complejos de aprehender y caracterizar, entre otras causas, porque en contra de lo que frecuentemente se considera, la dinámica migratoria positiva detectada en muchos pequeños municipios no implica que todos los nuevos residentes que llegan provengan de áreas urbanas (Champion, 1998).

Las migraciones entre las diferentes jerarquías de asentamientos son complejas, a menudo se produce una reorganización de población entre diferentes asentamientos de similar jerarquía y no solo una reordenación hacia los asentamientos de nivel inferior en la jerarquía urbana como a menudo se ha solido destacar desde el enfoque de la contraurbanización. Además, el crecimiento residencial de los asentamientos menores no significa que el éxodo rural haya finalizado, sino que se ha atenuado y en muchos lugares se ha visto superado por las llegadas del exterior, pero persiste, puesto que como se observaba en el Reino Unido, por cada cuatro nuevos residentes que llegaban, salían tres personas (Champion, 1998). Igualmente en España, los espacios extraurbanos se tornaron hace ya unas décadas en nuevos espacios receptores de emigrantes, a pesar de que los jóvenes continuaban alimentando la corriente de éxodo rural (Camarero, 1992). Se constata por lo tanto la convivencia de movimientos migratorios cruzados entre los espacios netamente urbanos y los ámbitos circundantes de carácter más rural, que dificultan percibir las dinámicas.

En este punto, es preciso volver a hacer hincapié en la dificultad que ha supuesto establecer unos indicadores universalmente validados y consensuados para analizar los procesos migratorios originados desde los ámbitos centrales más urbanizados hacia asentamientos menores y más periféricos. Su estudio se ha encontrado condicionado por la variable demográfica utilizada para medirlo, también por la diferente consideración de "áreas metropolitanas" y "áreas rurales" en cada país, así como por la disponibilidad de información demográfica suficientemente desagregada por distritos territoriales. Como consecuencia de esta falta de uniformidad en los casos estudiados a nivel internacional, la comparación de la tendencia en diferentes espacios europeos a menudo no ha mostrado rasgos análogos y concluyentes sobre la entidad y otros aspectos generales del fenómeno (Kontuly, 1998). Es por estos obstáculos por lo que el planteamiento de modelos teóricos ha sido escaso y los estudios comparativos del proceso entre países algo excepcional, consecuencia de los diferentes enfoques empleados y de la imposibilidad de definir y mensurar bajo parámetros afines las variables que caracterizan al fenómeno.

Los primeros estudios constituyeron monografías regionales en los que se trataba de sacar a la luz el proceso de la contraurbanización mediante enfoques demográfico-estadísticos para posteriormente establecer sus causas y consecuencias. Para ello, se centraron en el estudio de las macromagnitudes y micromagnitudes del mismo, abordándolos desde diferentes escalas como la intraurbana, la interurbana o la regional. El hecho de que los distintos enfoques empleados para su estudio, el de los investigadores

urbanos, centrado en el análisis demográfico-estadístico y el de los investigadores rurales, que han profundizado más en las causas y consecuencias del mismo mediante teorías sociológicas como el renacimiento rural y el choque cultural, tampoco facilitaron una postura unificada de cara al estudio sistemático de los procesos (Ferrás, 2007).

El enfoque de la contraurbanización, que conformaría la vertiente socio-demográfica de la dispersión urbana, se ha encontrado caracterizado por las singularidades, de modo que sus características se han solido asimilar a un país o región, dificultando las definiciones universales, las comparaciones y los modelos explicativos generales. Esta fue la causa del fracaso de los planteamientos de modelos teóricos, escasos dada la gran diversidad que presentan los casos (Ferrás, 2007) y de que muchos investigadores ya desde el inicio asumieran que los análisis y explicaciones debían ser solo entendidos en regiones o subregiones (Mitchell, 2004). No faltó incluso quien llegó a sugerir que la constatación de las nuevas corrientes migratorias características de la contraurbanización podría tratarse de una quimera estadística provocada por el efecto de la delimitación de los bordes de las áreas metropolitanas (Amcoff, 2006).

Pese a todos estos obstáculos metodológicos para abordar el estudio de los nuevos movimientos espaciales, los criterios demográficos empleados para medirlo han sido diversos: el crecimiento de áreas metropolitanas en relación al crecimiento medio nacional, la diferencia de las tasas migratorias entre las áreas urbanas centrales y las áreas más periféricas o la relación entre la entidad de las tasas migratorias y la densidad o el peso demográfico de los distintos ámbitos territoriales (Woods, 2005). En todo caso, se ha señalado que la escala idónea para abordar su estudio es la regional, de forma que solo sumando individualmente observaciones en las diferentes entornos regionales podría constatarse la existencia de dicho proceso a nivel nacional, puesto que de lo contrario podrían contrarrestarse y anularse las distintas corrientes demográficas observadas en diferentes regiones con los comportamientos opuestos (Kontuly, 1998).

Tras repasar someramente las controversias conceptuales y metodológicas suscitadas de cara al estudio de estas complejas realidades, a continuación se determinarán cada uno de los indicadores escogidos para su análisis en el País Vasco, destacando las matizaciones o limitaciones en cada caso. Las consideraciones que se harán en torno a este primer grupo de indicadores, los socio-demográficos, serán bastante más extensas que las que se procederá con los demás indicadores, no solo porque estos primeros han sido objeto de mayor atención por parte de las investigaciones, sino también porque ciertas cuestiones comunes que afectan a todos ellos no será preciso repetir las posteriormente. Por ello, este epígrafe se subdividirá en subapartados menores, a diferencia de lo que se hará con los dedicados a los indicadores residenciales y a los urbanísticos por ser mucho más concisos.

En primer lugar se esclarecerá el indicador de las migraciones internas, que constituye el indicador fundamental y definitorio de la dispersión urbana entendido desde la perspectiva demográfica, ya que es el que posibilitará poner de manifiesto los nuevos patrones espaciales de los movimientos de la población. Los restantes indicadores de este apartado, no reflejan sino las consecuencias de este primero y se orientan a aprehender la restructuración generacional y socio-económica que han desencadenado los movimientos migratorios.



a) *Las migraciones internas.*

Las **migraciones internas** se revelan como el indicador principal para percibir los flujos demográficos internos y entender la reubicación espacial de la población. A través de éstas, se tratará de vislumbrar el comportamiento diferencial que presentan los movimientos de población en las diferentes partes del territorio, para poder delimitar por un lado los espacios que tienden a expulsarla y los espacios receptores por el otro, cuantificando la entidad y la variación temporal que presenta el indicador en cada ámbito. Podrán constatarse las diferencias que pueda presentar el indicador en los distintos tipos de municipios, en los centrales más poblados y densificados, frente a aquellos de menor población, menores densidades y ubicación más periférica dentro del contexto regional vasco.

Las migraciones, fundamentales para percibir los patrones de la redistribución espacial de la población por el territorio, corresponde de entre los tres fenómenos demográficos básicos, natalidad, mortalidad y movilidad, con el que padece más problemas para su correcta medición y por tanto, para su registro por parte de los aparatos estadísticos, problema que se agrava si el estudio plantea un análisis de pequeñas áreas territoriales (Solana, 2003). Debido al carácter móvil e itinerante de la población, propiciado por los estilos de vida contemporáneos donde los cambios en el estado familiar o en el puesto de trabajo son cada vez más recurrentes, el concepto de residencia habitual pierde el sentido inequívoco que tuvo en el pasado.

En muchas ocasiones se producen reasentamientos residenciales que por diferentes motivos o circunstancias no quedan registrados en las estadísticas oficiales. Como ya apuntan diferentes autores, el hombre moderno se desplaza por un conjunto disruptivo de ínsulas vitales o centros de actividad cotidiana, conformando una sociedad itinerante que se ha denominado con mayor o menor acierto, desde *sedentarismo nómada* (Bericat, 1994) o *neonomadismo* (Camarero *et al.*, 1998) y a este individuo como *territoriente* (Muñoz, 2006). Este nuevo esquema de movilidad cotidiana caracterizado por una fuerte itinerancia diaria y por movimientos pendulares recurrentes obstaculiza la concordancia entre el lugar de residencia real y el registrado. Con demasiada frecuencia el lugar de residencia oficial reflejado en censos y padrones no corresponde con el real, lo que repercute negativamente a la hora de abordar los estudios demográficos, sobre todo el de las migraciones. Suele ser frecuente que muchos jubilados ocupen habitualmente una residencia secundaria pero sigan legalmente empadronados en el municipio de origen o que muchas familias con hijos menores que se trasladan a un nuevo entorno sigan manteniendo su residencia legal en la anterior vivienda con objeto de seguir beneficiándose de algunos servicios sociales, educativos o sanitarios. Se trata pues de un problema insalvable desde el punto de vista de esta investigación, que requería otra serie de estudios directos fuera del alcance de este trabajo.

A pesar de estos inconvenientes, se hace preciso detectar los movimientos migratorios internos de la población vasca durante las dos últimas décadas, con el fin de entrever los flujos predominantes. Para ello, en lugar de tomar los datos estadísticos relativos al volumen total de las migraciones, se ha empleado el de las migraciones internas, definidas por Eustat como aquellas que se han producido dentro de los límites de la Comunidad Autónoma, anulando así los movimientos de personas que proceden del exterior o los que se dirigen fuera de ella. Con esta variable se busca centrarse en el proceso de reorganización territorial de la población vasca, que parece estar conociendo

una desconcentración desde las áreas urbano-industriales tradicionales hacia nuevos entornos, lo que a su vez sustenta la dispersión urbana.

Se ha anulado conscientemente el componente migratorio externo, dentro del cual las migraciones internacionales han tenido un peso importante durante los últimos años caracterizados por un ciclo económico expansivo, las cuales se encuentran condicionadas por otros factores netamente económico-laborales y más forzados que el de las migraciones internas. Por las diferentes motivaciones que las desencadenan, la mayor distancia de su recorrido y el desigual perfil de sus protagonistas, se ha preferido no tomarlas en consideración, de forma que se analizarán únicamente aquellas migraciones internas, que se presuponen de menor recorrido y guiadas en mayor medida por motivaciones residenciales o personales, pero no tan obligadas en todo caso, como las estrictamente económico-laborales.

Pero con esta decisión de considerar sólo las migraciones internas, también se dejarán de percibir otros flujos asimilables a los movimientos internos de corto recorrido, presuntamente guiados por la finalidad de ocupar una vivienda en un entorno más propicio, que sin embargo, por sobrepasar las fronteras autonómicas quedan fuera de la consideración estricta de migraciones internas. Este sería el caso de los movimientos protagonizados por las familias que han trasladado su residencia desde el entorno metropolitano de Bilbao a la zona de Castro Urdiales (Comunidad Autónoma de Cantabria) o desde la capital alavesa hacia los pueblos del colindante Condado de Treviño (Comunidad Autónoma de Castilla y León). El dinamismo de estas dos áreas receptoras que han conocido un desarrollo demográfico importante como consecuencia de las familias reasentadas desde esos dos ámbitos urbanos vascos cercanos, no quedarán reflejadas en el análisis.

En otras ocasiones, cuando los cambios de residencia no conllevan el traspaso de un límite municipal, aunque ello implique un traslado entre ámbitos significativamente diferentes, desde la capital del municipio de carácter netamente urbano hacia un núcleo rural menor, el movimiento no quedará registrado por las migraciones internas. Este puede ser el caso de una familia que se mude del núcleo urbano de Mungia al barrio de Markaida o de otra familia que se traslade desde Vitoria-Gasteiz al pueblo de Arangiz. A pesar de constituir un traslado que implica un cambio radical del entorno residencial y conllevar una desconcentración demográfica, como tiene lugar entre dos entidades englobadas dentro del mismo municipio, no quedarán reflejadas en la estadística de las migraciones internas. Esos casos engrosarían las migraciones intramunicipales, pero dado de que estos movimientos encierran multitud de situaciones, que en la mayoría de los casos no suponen un traslado entre entornos de carácter diferente, ni implican una desconcentración o dispersión hacia entornos más periféricos, no resultará de utilidad para este estudio.

#### *b) El crecimiento de la población y la reestructuración generacional y familiar.*

Otro indicador de relevancia para medir y cuantificar la intensidad e incidencia espacial de la dimensión demográfica del proceso de dispersión y estrechamente vinculado con el indicador anterior, lo constituye el **crecimiento demográfico**. Este pondrá de relevancia el dinamismo demográfico más intenso de ciertas áreas bien ubicadas, frente al

aletargamiento o incluso el declive de otros ámbitos, desde los que han partido los flujos migratorios que han alimentado la repoblación de los más atractivos.

Esta dinámica demográfica favorecerá asimismo una reestructuración generacional de los espacios afectados. Tal y como se ha revelado en otros entornos donde se han analizado estos procesos, los ámbitos más atractivos y dinámicos conocen la llegada de un contingente de población más joven y unidades familiares conformadas por adultos de mediana edad con hijos menores, mientras que los entornos en recesión tenderán a perder a este estrato generacional. Por lo tanto, muy vinculado a ese segundo indicador centrado en cuantificar y localizar el crecimiento demográfico, destaca el de la **reestructuración generacional y familiar** desencadenada por la llegada de nuevos residentes.

Para percibir la dinámica de los diferentes grupos de edad en cada entorno, se segregará la población en ocho grupos que generalmente abarcan una década de amplitud, salvo los de los extremos: 0-14, 15-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65-74 y mayores de 75 años. Para efectuar los cortes en cada una de las clases, se han intentado tomar como referencia aquellas edades donde tienden a concentrarse ciertos eventos vitales que pueden implicar una migración (estudios, inserción laboral, emancipación, retiro...), pese a la dificultad que esto entraña en una sociedad compleja como la actual. Se analizará también, pese a las limitaciones de las fuentes de información, el comportamiento espacial de las familias nucleares con hijos, tipología que se ha mostrado muy relevante en espacios periurbanos afectados por estas dinámicas (Ferrás, 1996; Antolín, 1999; Ponce, 2002, Aldrey, 2002).

La información referente a la población de cada municipio constituye un indicador de alcance universal, puesto que contabiliza al total de la población, al menos la que se encuentra censada o legalmente vinculada a una residencia en cada término municipal. Estos dos indicadores por tanto, computan a todos los individuos presentes en cada momento en una entidad territorial dada, mientras que las migraciones internas dejaban fuera una parte de los movimientos migratorios, aquellos flujos externos, que han podido contribuir al aumento de la población incluso a su rejuvenecimiento o envejecimiento y por lo tanto, han podido tener trascendencia en estos dos indicadores que ahora se tratan. Pese a la vinculación evidente que se presupone entre un saldo migratorio interno positivo y un aumento demográfico significativo, es preciso tener en cuenta que este último también puede haber estado favorecido por una variable que no se ha considerado, la del saldo migratorio externo.

Los aspectos referentes a los tipos de unidades familiares no se han podido constituir como un indicador en sí mismo, sino como una información complementaria al de la reestructuración generacional. El problema fundamental que afecta a las fuentes estadísticas sobre las familias es la falta de vigencia de la información, ya que los órganos estadísticos dejaron de recoger esta variable a partir del año 2001. Esta omisión se debe a la dificultad de aprehender y caracterizar la cada vez mayor variabilidad y complejidad que ofrece la realidad familiar en la sociedad contemporánea, donde los cambios de estado resultan cada vez más recurrentes y son habituales situaciones particulares difíciles de clasificar y estandarizar. Ante este panorama, solo se abordará el estudio del periodo 1991-2001 para la clase correspondiente a las familias conformadas por dos adultos con uno o más hijos menores, que se ha revelado un tipo familiar con un

claro protagonismo en otros contextos territoriales donde se han percibido estos procesos (Barrere, 1988; Zárate, 1991; Ferrás, 1996; Lewis, 1998; Dahms y McComb, 1999; Aldrey, 2002; Walford, 2007).

### *c) El saldo natural y sus componentes*

Los indicadores anteriores, tanto las migraciones internas, el crecimiento demográfico como una reestructuración generacional, tendrán una repercusión directa en el que se aborda ahora, el **saldo natural** y sus dos componentes, la natalidad y la mortalidad. En aquellos ámbitos demográficamente atractivos suele tener lugar una reactivación de la natalidad como consecuencia del estadio del ciclo vital característico de esos nuevos residentes más jóvenes, que pueden llegar a provocar la reversión del saldo natural regresivo previo de muchos entornos (Robinson, 1990). Por el contrario, en los ámbitos con un saldo migratorio menos favorable o negativo, el saldo natural mostrará una evolución regresiva, tendiendo a empeorar por la pérdida de estratos jóvenes y el envejecimiento de la pirámide de edad. En este sentido, el saldo natural se prevé un indicador complementario que refuerza la información revelada por los anteriores, pudiendo aportar nuevos matices sobre la dimensión demográfica de la dispersión. La información sobre el saldo natural y sus dos componentes, mortalidad y natalidad, también tiene carácter universal puesto que contabiliza todos los sucesos sobrevenidos en cada municipio.

Todas las fuentes empleadas para elaborar los indicadores propuestos hasta el momento, las migraciones internas, el crecimiento de la población, la reestructuración generacional y el saldo natural, se publican con una periodicidad anual, por lo que su recurrencia temporal y nivel de actualización son muy apropiados para los objetivos que se persiguen. Sin embargo, debido a la sobreabundancia de información, para la elaboración de todos estos indicadores se han agregado los datos, recalculándolos para periodos de un lustro de cara a una mayor operatividad del trabajo, pero sin dejar que las tendencias temporales queden ocultas.

Estos cuatro primero indicadores permitirán detectar los grandes flujos del proceso de reasentamiento espacial de la población, pero también constatar algunas características generacionales de los individuos y las familias que protagonizan los movimientos. Pero si bien el fenómeno de la contraurbanización fue en un principio definido en términos de una redistribución poblacional por el territorio, y pese a que para su caracterización siguiera enfatizándose el componente demográfico, pronto se le fueron añadiendo otros requerimientos. Entre ellos, destacaron el necesario cumplimiento de aspectos adicionales como ciertas características referentes al perfil socio-económico de los migrantes y de las motivaciones implícitas en el traslado (Champion, 1989).

### *d) Las dimensiones socio-económicas: la actividad, la instrucción y la renta.*

En el contexto social contemporáneo hay que entender los trasvases de población como unos movimientos migratorios asociados a cambios en las pautas socio-culturales y de los estilos de vida, elevándolo de un simple movimiento migratorio a una experiencia altamente cultural donde actúan las diferentes imágenes y constructos sociales de los protagonistas que buscan espacios acordes a sus demandas o expectativas (Halfacree y Boyle, 1998). Pese a que esta dimensión sociológica quede fuera del alcance de esta

investigación que pretende caracterizar el proceso desde un punto de vista demográfico y espacial, es posible plantear algunos indicadores que permitan detectar ciertas características relativas al perfil socio-económico de los protagonistas de las migraciones.

La importancia de entrever algunos aspectos socio-económicos implícitos en las reubicaciones residenciales, radica en la constatación de que las migraciones no son meros movimientos que se desencadenan en un vacío, sino una experiencia donde confluyen muchos aspectos de las características socio-culturales, adquisitivas y de la biografía del migrante (Halfacree y Boyle, 1998; Champion, 1998; Nelson, 2001). Dejando de lado las técnicas abordadas por sociólogos para percibir estas dimensiones, entre las que han destacado los enfoques biográficos, los enfoques comportamentales, los estudios longitudinales, etc., los datos estadísticos pueden reportar una idea, si bien somera, sobre los perfiles sociales predominante entre los protagonistas de los flujos que se dirigen hacia diferentes espacios receptores.

Se plantearán tres indicadores muy interconectados que reflejan aspectos de esta dimensión socio-económica y pueden ayudar a conocer algunas cuestiones que concurren en el proceso: la tasa de **actividad**, el nivel de **instrucción académica** y el nivel de **renta**. Pese a que los objetivos de la investigación no se enfocan al estudio pormenorizado de las clases sociales protagonistas de la recolonización residencial, que constituyó un campo de investigación con entidad propia en las campañas inglesas, los resultados obtenidos aquí podrían delatar la reproducción de procesos similares o entablar paralelismos con los cambios sociales descritos allí. Sería el caso del proceso de gentrificación detectado en aquellos espacios, que podría percibirse también en algún entorno del País Vasco.

Para elaborar el bloque de indicadores relativos a las características socio-económicas de la población, es decir la actividad laboral, el grado de instrucción y el nivel de renta, también se han empleado los datos estadísticos recogido por Eustat y elaborados a partir de los Censos, revisiones padronales y la información emanada de diferentes instituciones y organismos. En este caso, en lugar de calcular el incremento quinquenal de las variables como en el caso de los indicadores demográficos, únicamente se ha considerado la evolución registrada entre los dos extremos del periodo. Además, la disponibilidad de datos para este caso no es de periodicidad anual sino quinquenal, puesto que estas estadísticas están referidas a los años 1991, 1996, 2001, 2006 y 2010, si bien con importantes excepciones, ya que la relación con la actividad y el nivel de renta presentan una amplitud temporal más restringida.

En el caso de la variable que registra la relación de la población con la actividad, el último dato contemplado es el de 2006, lo cual supone un horizonte un tanto lejano en un contexto de sobreabundancia de información y en un momento como el actual donde esta variable se encuentra afectada por el contexto económico recesivo. Sin embargo, la serie de datos recogida por Eustat entre 1991 y 2006 son el resultado de recuentos universales basados en los censos de población y en su revisión. La metodología reciente para registrar esta información por parte del Eustat se basa en una recogida de información continuada de carácter trimestral basada en encuestas, por lo que resultan series de datos no homologables entre sí. Pese a la merma de información que esto supone, el indicador sobre la relación de la población con la actividad se analizará entre 1991 y 2006. El indicador relativo al nivel de renta también presenta una amplitud temporal restringida, ya que se trata de una información que no empieza a registrarse hasta 2001,

siendo el último dato publicado el referente a 2009. Por ello, la evolución de este indicador solo podrá percibirse durante la última década, a pesar de lo cual su información resultará muy esclarecedora.

En definitiva, la batería de indicadores socio-demográficos que se han planteado a lo largo del epígrafe, se han basado en la presunción de que la llegada de nuevos residentes a los entornos extraurbanos no sólo desencadena un crecimiento de la población, sino también una reestructuración generacional y social de la población de las nuevas áreas receptoras. Esta recomposición socio-generacional no solo se originaría por la llegada de clases urbanas, sino también por la salida de ciertos grupos, especialmente en aquellos espacios más alejados de los centros urbanos, de donde los jóvenes tienden a salir por las restringidas oportunidades de empleo y promoción que ofrecen o por las limitaciones impuestas por el mercado de la vivienda. Los factores que mueven a esta relocalización son complejos, dado que las migraciones son decisiones multicausales tomadas en el seno de la familia y en las que convergen multitud de condicionantes (Boyle y Halfacree, 1998), pero se ha tendido a simplificarlas en dos grandes grupos atendiendo a los factores desencadenantes: las *job-led* y las *people-led*. Así mientras las primeras partirían de una base económica que condicionaría la decisión, las segundas responderían a aspiraciones ambientalistas y de calidad de vida.

Dentro de las primeras podría englobarse el comportamiento de aquellos grupos que buscan precios de la vivienda más baratos o nuevas oportunidades laborales en espacios urbanos más distantes y alejados de los núcleos centrales. Mientras que las segundas comprenderían a aquellas familias que se trasladan atraídas por entornos residenciales privilegiados acordes con sus expectativas familiares o de clase. Salvando las distancias culturales existentes entre ambas realidades, éstas podrían equiparse con las *middle class* compuestas por profesionales con elevado nivel adquisitivo, sentido de pertenencia de clase muy marcado y profundo sentimiento del *rural idyll* que parecen haber protagonizado, al menos en sus inicios, los procesos de colonización de las áreas rurales del Reino Unido. Un comportamiento espacial particular de indicadores como el crecimiento más marcado de ciertos grupos de edad o del contingente de población con nivel formativo y de renta superior, posibilitarán percibir si los procesos de ocupación residencial que han soportado diferentes entornos dentro del País Vasco pueden estar más próximos a una u otra causa.

En un sentido favorable a los movimientos *people-led*, juega el hecho de que en un país tan intensamente transformado por una temprana industrialización como el País Vasco, muchos espacios rurales han ido conociendo una revalorización, constituyéndose en elementos generadores de identidad, por lo que muchas clases urbanas desencantadas fueron reubicándose en estos lugares movidos por aspiraciones ambientalistas y de clase (Antolín, 1999). No obstante, las motivaciones condicionadas o dirigidas por factores económicos también han explicado otra buena parte de las reubicaciones espaciales. Así, en los últimos años del ciclo económico expansivo caracterizado por una constante carestía de la vivienda en los entornos urbanos tradicionales, muchos individuos emancipados o familias recién creadas pudieron verse expulsados de los centros urbanos debido a la incapacidad de asumir los elevados precios de la vivienda, dirigiéndose hacia nuevas periferias, donde gracias a una mayor disponibilidad de suelo o al creciente dinamismo inmobiliario se ofertaba vivienda en condiciones más asumibles.

Resumiendo, lo que ha tratado de ponerse de manifiesto es que el perfil generacional y socio-económico del protagonista de los procesos de reubicación residencial en el territorio vasco puede constituir un factor fundamental para entender el contexto implícito tras la elección del espacio de destino de las migraciones. Es decir, los entornos inmediatos, bien integrados y conectados con los centros urbano-industriales por un lado y los espacios más alejados pero con mayor calidad ambiental o exclusividad social por el otro, pueden haber estado conociendo procesos de reasentamientos diferenciales, tanto en su intensidad y en sus ritmos temporales como también en cuanto al contingente socio-demográfico de fondo que los alimenta.

Pero incluso la forma en la que se tiende a materializar espacialmente el crecimiento residencial, bien sea a través de viviendas unifamiliares de promoción individual o de edificaciones multifamiliares más estandarizadas, está condicionada por el perfil socio-económico y en definitiva, por la posibilidad de libre elección del destino. Así, es frecuente que las propias tipologías residenciales distingan a los que fueron expulsados de la ciudad por los precios de la vivienda, que habitan pisos, de aquellos cuya salida fue una elección y habitan chalets (Oliva y Camarero, 2002). Por ello, el análisis de unos indicadores de carácter residencial resulta fundamental, no solo para estimar la dimensión del desarrollo inmobiliario, sino también para conocer sus formas, dado que pueden reportar información sobre el carácter de los flujos migratorio subyacentes.

### **2.1.2. Indicadores residenciales.**

La elección más voluntaria o más condicionada por habitar los nuevos espacios se encuentra en buena medida vinculada al contexto residencial y edificatorio que presentan estos entornos, que atraerán de forma diferentes a los distintos grupos. En todo caso, la llegada de nuevos residentes contribuye no solo a incrementar el parque residencial, sino también a transformarlo. La vertiente socio-demográfica y la residencial se encuentran estrechamente vinculadas, por lo que se hace pertinente plantear unos indicadores residenciales para conocer los diferentes aspectos que rodean a la dimensión residencial y edificatoria de la dispersión urbana.

Dado que el reasentamiento espacial de la población conlleva la ocupación de una vivienda, ese proceso demográfico se encuentra directamente vinculado a otro paralelo de acondicionamiento de nuevas viviendas, bien sea mediante la construcción de una edificación de nueva planta, bien a partir de la ocupación de una anteriormente infrutilizada. La segunda parte del análisis general de las variables se centrará en reconocer las pautas residenciales que han predominado durante el periodo estudiado, de modo que se establecerán indicadores no solo para esclarecer hacia qué entornos ha tendido a expandirse el **crecimiento residencial** y con qué intensidad ha tenido lugar, sino también para analizar las tipologías residenciales bajo las que se ha materializado, es decir, si han predominado expansiones en bajas densidades (viviendas unifamiliares y bifamiliares) o han predominado las de alta densidad (viviendas en bloque).

También será interesante conocer las fluctuaciones quinquenales de la construcción de nuevas viviendas a lo largo del periodo estudiado, con el fin de estimar las tendencias y la intensidad de la dinámica residencial a lo largo de las diferentes etapas que conforman el

periodo de dos décadas estudiado. Esta dimensión temporal se encontrará muy condicionada por el ciclo económico expansivo basado en el sector inmobiliario de los últimos años y su posterior contracción.

El análisis de los indicadores residenciales permitirá estimar la dimensión que ha tenido la actividad de construcción de nuevas viviendas en cada entorno del territorio vasco y las formas y patrones bajo la que se ha materializado el crecimiento. Destaca el análisis de las **tipologías edificatorias** características de cada comarca o entorno territorial vasco, aspecto que servirá para dilucidar si existen relaciones claras entre las características generales del parque residencial del entorno de acogida y las pautas de los indicadores socio-demográficos. En este sentido, se clasificará el parque residencial en tres clases relacionadas con la densidad edificatoria: las viviendas unifamiliares, las viviendas ubicadas en edificio o bloque colectivo de pequeño-mediano tamaño y las asentadas en bloque de gran dimensión. Un segundo aspecto será determinar el incremento que han conocido a lo largo del periodo estudiado no solo el total de las residencias, sino también cada una de esas tres clases que se han establecido, con el fin de estimar los patrones edificatorios bajo los que se ha materializado la dispersión urbana.

La información estadística relativa a las viviendas también se recoge con una periodicidad de cinco años, en los mismos momentos que las variables socio-económicas y por el mismo organismo estadístico, el Eustat. Además del cómputo total de viviendas a nivel municipal, las estadísticas las clasifican de acuerdo a una serie de criterios, entre los cuales los de mayor utilidad para conocer diferentes aspectos del proceso de desarrollo residencial, son su clasificación en función del número total de viviendas que conforman el edificio donde se aloja dicha vivienda y el destino o uso de la misma. La primera de las dimensiones, ofrece una segregación de las viviendas en nueve clases en función de la dimensión del edificio en el cual se insertan: 1, 2, 3-10, 11-20, 21-40, 41-60, 61-80, 81-100 y más de 100 viviendas. Esta segregación tan exhaustiva y poco operativa, se ha agrupado para la elaboración del indicador en las tres clases arriba citadas, a las cuales se ha denominado como viviendas unifamiliares (1 y 2 viviendas por edificio), viviendas multifamiliares o colectivas en bloque pequeño-mediano (3-10 viviendas) y viviendas multifamiliares o colectivas en bloque grande (11 o más viviendas).

Como consecuencia de las fluctuaciones temporales que presenta la evolución del número de viviendas, muy influida por los ciclos económicos, además de calcular su comportamiento entre los dos periodos extremos de la serie temporal (1991-2010), también se ha desglosado en los cuatro periodos quinquenales. Con ello se busca no solo verificar la influencia que tuvo el ciclo económico expansivo basado en el sector inmobiliario en el ritmo de construcción de nuevas viviendas, sino también percibir cómo respondieron los diferentes entornos a ese contexto expansivo. Si bien los momentos para los que se dispone de la información del parque de viviendas (1991, 1996, 2001, 2006 y 2010), son muy gruesos como para adecuarlos con precisión a la duración y a la culminación del periodo expansivo, estimando que se prolongó desde 1998 hasta 2007 aproximadamente, se equiparará el periodo 2001-2006 al de máxima expansión, por abarcar los años en los que se fue consolidando la burbuja inmobiliaria.

Una cuestión importante se orienta a esclarecer en qué medida el crecimiento demográfico de estos entornos ha podido apoyarse en el parque de viviendas anteriormente infrutilizado. Por ello otro indicador se centrará en analizar el



comportamiento del parque de **residencias principales y no principales**, para conocer su peso en cada entorno y analizar en qué sentido ha evolucionado. Existen numerosas constataciones en otras regiones de que residencias infrautilizadas, usadas generalmente de forma estacional, suelen pasar con el tiempo a transformarse en viviendas principales (Hervieu, 1997; Delgado, 1999; González, 1999; Tort, 2002; Prados y Cunningham, 2002). Este indicador posibilitará detectar si en algunas comarcas o entornos vascos ha ocurrido un proceso similar, por el cual el parque residencial preexistente haya podido funcionar como canalizador o pasarela para la reubicación residencial de las familias.

Este aspecto relativo al uso o destino de las viviendas compone la segunda dimensión referente al parque de viviendas que ofrecen las estadísticas del Eustat, que lo clasifica en dos grupos: vivienda principal y vivienda no principal. Este último grupo, el de las viviendas no principales, se encuentra conformado por las viviendas secundarias o estacionales, aquellas que se utilizan durante cierto periodo de tiempo al año o de forma eventual y por las viviendas vacías, aquellas que permanecen desocupadas bien por no encontrar comprador, bien porque el propietario las mantiene cerradas.

Sería de gran utilidad disponer de los datos de la vivienda no principal desagregados en más clases. Si bien esto ya se venía haciendo hasta 2001, los datos de 2006 y 2010 ya no las diferencian, al no contar los organismos estadísticos con capacidad técnica para recoger la información que permitiría discernir las viviendas estacionales o secundarias de las vacías. En la situación actual en la que el mercado no puede absorber el gran volumen de viviendas edificadas durante los años pasados, saber cuántas de las viviendas vacías corresponderían a aquellas en espera de ser vendidas y poder diferenciarlas de aquellas otras que cuentan con un propietario que no está interesado en darles un uso, sería un aspecto que reportaría una información complementaria de gran utilidad.

Pero las fuentes estadísticas no recogen esta información con el grado de desagregación que sería más propicio para la investigación. Por tanto, pese a la importante pérdida de información que esta agregación tan gruesa acarrea, solo será posible diferenciar las viviendas principales de las no principales. Esta cuestión restará matices al diagnóstico, dado que una considerable cifra de viviendas no principales puede deberse a diferentes circunstancias, que solo podrían percibirse localmente mediante técnicas de reconocimiento de campo.

Un último indicador residencial complementario que permitirá reafirmar las pautas espaciales reflejadas por los anteriores, es el relativo a la **concesión de licencias de edificación**. Éste permitirá constatar la desigual incidencia espacial que ha tenido el sector inmobiliario en cada entorno del territorio vasco a través del contrastado comportamiento espacial que muestran las tasas de licencias de edificación concedidas anualmente por cada mil habitantes. De forma paralela, también se analizará el indicador relativo a la **promoción de vivienda pública**, para conocer el papel de la administración en la política de promoción de viviendas protegidas en diferentes lugares y estimar si esto ha podido ser relevante de cara a favorecer el crecimiento de ciertos entornos o si ha podido constituir un factor de atracción para algún perfil particular de población.

Este indicador doble que ofrece matices complementarios del proceso de la edificación de viviendas se ha obtenido a partir de estadísticas recopiladas por el Sistema de

Información Municipal Udalmap, una fuente integrada a escala municipal que refleja diversas variables socio-económicas sobre los municipios vascos, elaboradas a partir de la información volcada tanto por Eustat como por diferentes organismos e instituciones. El principal aspecto limitante de esta fuente de información es su reducido horizonte temporal, ya que estos datos estadísticos solo vienen recopilándose sistemáticamente desde el año 2003. No obstante, permiten constatar, sobre todo el indicador de las tasas de licencias de edificación concedidas, la intensidad y la incidencia espacial del proceso edificatorio que ha tenido lugar durante los años recientes en cada ámbito, y posibilitará enlazar los anteriores indicadores más netamente residenciales con los indicadores urbanísticos que se abordarán en último lugar.

### **2.1.3. Indicadores urbanísticos.**

El tercer grupo de indicadores se referirá a la dimensión urbanística de la dispersión urbana en el País Vasco. Éstos se centrarán en reconocer y mensurar las densidades que presentan los diferentes entornos así como su evolución reciente, la disponibilidad de diferentes superficies clasificadas para albergar crecimientos urbanísticos, el incremento reciente de la oferta de suelo residencial otorgada por el planeamiento municipal o el papel jugado por el suelo no urbanizable en los procesos de urbanización. Con todo ello se persigue conocer los diferentes contextos urbanísticos presentes en cada entorno territorial, así como las estrategias predominantes que han guiado la dotación de suelo para alojar los nuevos crecimientos residenciales. La oferta de suelo residencial se convierte en una variable importante para entender los procesos de dispersión urbana, puesto que ha podido funcionar como factor de atracción y catalizador del desarrollo residencial y del crecimiento demográfico de muchos espacios.

El primero de los indicadores urbanísticos, se centrará en el estudio de las **densidades en suelo residencial**, así como en sus transformaciones durante la última década. Las densidades actuales permitirán sacar a la luz los distintos entornos residenciales presentes en los diferentes ámbitos del territorio vasco, unos densos y netamente urbanos, frente a otros más laxos y predominantemente rurales, lo que ofrecerá la ocasión de contrastar las dinámicas imperantes en cada uno. En cuanto a la transformación reciente de las densidades, un aumento de las mismas pondrá en evidencia que han predominado los procesos de colonización y ocupación residencial frente a los de expansión del suelo residencial, mientras que una importante disminución de las densidades, revelará una política expansionista de recalificación de nuevo suelo, pese a que estos dos extremos necesitarán ser concretados y matizados caso por caso.

Una información paralela lo reportará el indicador sobre la **disponibilidad per cápita de suelo residencial**, que delatará la existencia de una oferta relativa de suelo mayor o menor en esos entornos urbanos, cuyo valor estará en relación tanto con las tipologías más o menos extensivas predominantes (unifamiliares frente a viviendas en bloque), del grado de colmatación del suelo residencial clasificado o de la envergadura de las actuaciones de promoción de suelo recientemente acometidas. Igualmente, resultará interesante conocer cuáles son las categorías de suelo residencial predominantes en cada entorno, es decir el peso que constituye el suelo urbano, el urbanizable y el no

urbanizable residencial, ya que esto revelará diferentes patrones para canalizar los procesos de dispersión urbana.

El indicador del **incremento de las clases de suelo** durante la última década dará cuenta de la entidad relativa que ha tenido la expansión superficial de cada una de las categorías de suelo destinadas a un aprovechamiento residencial. El valor de la variable reflejará la medida o desmesura de la política de reclasificación de suelo llevada a cabo en cada entorno, si bien será preciso tener en cuenta otras circunstancias como el tamaño previo del asentamiento y su entidad, más urbana o más rural, para valorar la verdadera dimensión del proceso. Asimismo, el incremento de cada una de las clases particulares de suelo residencial reportará información sobre la estrategia de expansión y crecimiento llevada a cabo. Un aumento importante del suelo urbano inducirá a pensar que ha predominado un proceso de consolidación de superficies de expansión clasificadas en el pasado; un aumento considerable del urbanizable revelará una dinámica expansionista y reciente, mientras que un incremento de la superficie de Núcleo Rural llevará a pensar en una actitud favorable a ofertar vivienda aislada de calidad en entornos rurales selectos.

Otro indicador que permitirá valorar la dimensión y proporcionalidad con la que se ha llevado a cabo la reclasificación del suelo durante los últimos años, serán las **holguras o vacantes urbanísticas** con las que cuenta cada entorno residencial. Esta variable puede estar muy condicionada por la fecha de aprobación del plan urbanístico actualmente vigente en cada municipio, puesto que se presupone que un plan aprobado recientemente no ha tenido tiempo de materializar sus previsiones de expansión y mostrará una capacidad vacante más acusada que otro aprobado tiempo atrás. Sin embargo, los casos extremos que reflejan holguras desproporcionadas en lo referente al número de viviendas potencialmente edificables, o una extensión del suelo urbanizable desproporcionada respecto a la del urbano, delatarán una política urbanística expansiva y desmesurada. Cuando las cifras son más contenidas las interpretaciones pueden ser distintas, pudiendo delatar una mayor medida o coherencia en la política urbanística o que durante el periodo de vigencia del plan actual se ha ido colmatando la capacidad de desarrollo dotada en el pasado y que las previsiones de crecimiento se encuentren próximas a agotarse. En todo caso, una confrontación del valor de este indicador con los anteriores, así como un reconocimiento de los condicionantes que afectan a cada espacio particular, permitirá dilucidar las situaciones que se esconden detrás.

El último indicador se centrará en analizar el **papel del suelo no urbanizable** en el procesos de urbanización. Pese a su teórica inconveniencia para acoger desarrollos urbanísticos y para la edificación de viviendas, el suelo no urbanizable también ha sido objeto de aprovechamiento urbanístico, si bien de forma puntual, aunque dando como resultado formas de ocupación residencial más difusas. Este proceso ha sido en parte propiciado por el propio hábitat disperso que predomina en los ámbitos rurales de las dos provincias de la vertiente atlántica, donde en el pasado se otorgaron licencias para construcción de vivienda aislada sin demasiadas trabas. Pero la existencia de una categoría de suelo no urbanizable con finalidad residencial, materializada en la figura legal del Núcleo Rural, también ha propiciado el desarrollo urbanístico limitado de ciertos barrios rurales. Este último indicador tratará de mensurar la incidencia que han tenido los procesos de urbanización dispersa sobre suelo rural, así como las perspectivas futuras de desarrollo que albergan estos entornos.

La información estadísticas empleada para elaborar los indicadores urbanísticos, correspondientes ya a la tercera dimensión de la dispersión urbana, se ha obtenido de la base de datos asociada al Sistema de Información Geográfico Udalplan. Se trata de una herramienta cartográfica elaborada desde finales de los años 1990 y actualizada anualmente por el Gobierno Vasco, que recoge de forma pormenorizada y homogeneizada todo el planeamiento urbanístico de los municipios vascos: la información espacial sobre la zonificación general del suelo residencial, el suelo para actividades económicas y el correspondiente a sistemas generales. Además de esa base cartográfica, contiene una completa base de datos vinculada en la que se cuantifican todas las clases de superficies calificadas, el número de viviendas existentes, el número de viviendas previstas por el planeamiento, las licencias concedidas, etc.

Esta compleja recopilación y homogeneización en una sola herramienta de toda la información urbanística emanada de los 251 municipios que conforman la Comunidad Autónoma del País Vasco, se empezó a realizar a partir de mediados de la década de 1990. Sin embargo, a medida que se iban realizando las revisiones y actualizaciones anuales fue mejorando el sistema de recogida de información y la sensibilidad por parte de los ayuntamientos para transmitir los datos actualizados y fidedignos sobre sus planes urbanísticos al Gobierno Vasco. En base a las garantías de fiabilidad de la información recopilada, se ha decidido utilizar los datos recogidos en el Udalplan de 1999 como punto de arranque para el análisis temporal de las variables urbanísticas. Esta información se ha empleado para la obtención de los indicadores de la densidad sobre suelo residencial, el suelo residencial *per cápita* disponible en cada ámbito, la evolución de las clases de suelo residencial en el intervalo 1999-2010, la capacidad urbanística vacante en 2010, así como el papel jugado por el suelo no urbanizable en el proceso de dispersión urbana.

#### ***2.1.4. El análisis de la dispersión urbana desde su triple dimensión. Problemas y condicionantes generales de las fuentes de información.***

A lo largo de los tres epígrafes precedentes se han planteado y desarrollado otros tantos grupos de indicadores para revelar el proceso de la dispersión urbana en todas sus dimensiones. Cada uno de estos tres grupos de indicadores sacará a la luz diferentes vertientes del fenómeno: la socio-demográfica, la residencial y la urbanística. A continuación se resumen esquemáticamente todos los indicadores a los que se ha hecho referencia hasta el momento, cuyo análisis pormenorizado se abordará más adelante:

- ✓ Indicadores socio-demográficos:
  - Migraciones internas.
  - Crecimiento de la población.
  - Reestructuración de los grupos de edad y de las familias.
  - Saldo natural y sus componentes.
  - Tasa de actividad.
  - Nivel de instrucción.
  - Nivel de renta.
- ✓ Indicadores residenciales:

- Evolución de las viviendas según su tipología edificatoria (unifamiliar, colectiva en bloque pequeño-mediano o grande)
  - Evolución de las viviendas según su intensidad de uso (principal, no principal).
  - Concesión de licencias de edificación y construcción de vivienda pública.
- ✓ Indicadores urbanísticos:
- Densidades sobre el suelo residencial.
  - Superficie de suelo residencial disponible *per cápita*.
  - Evolución de las clases de suelo residencial.
  - Capacidad urbanística vacante.
  - Papel residencial del suelo no urbanizable.

Los indicadores posibilitarán detectar el proceso de la dispersión urbana y harán posible entrever los patrones bajo los que se ha producido en el territorio vasco, localizar los principales flujos y espacios receptores, percibir ciertas características como el perfil generacional, familiar y socio-económico de sus protagonistas, conocer las formas edificatorias resultantes y las estrategias urbanísticas que han acompañado a los nuevos patrones de ocupación residencial del suelo.

A lo largo de los diferentes epígrafes en los que se han abordado las cuestiones referentes a los indicadores, se ha incidido en los problemas particulares que ofrecían las fuentes estadísticas a la hora de plantear cada uno de ellos y que en cierta medida, podían limitar o condicionar los resultados. En conjunto, todos ellos presentan una serie de condicionantes que es preciso abordar, aunque algunos de ellos ya se han avanzado en su momento. El primero de los grandes condicionantes viene determinado por los horizontes temporales no homogéneos que presentan las series estadísticas empleadas para elaborar los indicadores. Otros devienen de la enorme trascendencia que tiene el entramado o la retícula municipal, que se convierte en la unidad mínima de referencia para recoger la información estadística y por lo tanto, mediatiza la percepción espacial de todos los procesos.

Así, el primero de los importantes obstáculos que han presentado las fuentes estadísticas utilizadas con el fin de establecer la batería de indicadores urbanísticos del proceso de la dispersión urbana, ha radicado en la imposibilidad de disponer de series con una amplitud temporal equivalente a la de los indicadores socio-demográficos y residenciales. Mientras para estos últimos indicadores se disponen en general, salvo las excepciones referidas en su momento, de fuentes periódicas que abarcan desde 1991 hasta 2010, para el caso de los indicadores urbanísticos la disponibilidad de datos se remonta tan solo hasta 1999, puesto que anteriormente no existía esta fuente. Por lo tanto, no queda otra alternativa que asumir esta carencia de información.

El segundo de los grandes condicionantes o limitaciones que afecta a todas las fuentes de información deriva del nivel de desagregación espacial empleado, que aunque tampoco es subsanable, conviene tener presente a la hora de interpretar los valores que tomarán los distintos indicadores. Todas las variables utilizadas para elaborarlos se encuentran recogidas a escala municipal, lo cual en principio permite un análisis con un nivel de detalle espacial nada desdeñable. El problema radica en que tanto la extensión

espacial como la dimensión demográfica de cada municipio es muy dispar, de forma que algunas dinámicas o situaciones salen fácilmente a la luz, mientras que otras que ocurren en municipios de mayor dimensión pueden quedar ocultas o desdibujadas por la magnitud de la población respecto a la que se calculan las tasas empleadas para los indicadores. La propia extensión espacial del municipio, que puede encerrar entornos residenciales muy diferentes con dinámicas dispares, provocará que las particularidades de algunos asentamientos queden diluidas en el conjunto municipal.

Mientras que prácticamente toda Álava o el sector más occidental de Gipuzkoa y el suroriental de Bizkaia están conformados por municipios de bastante tamaño superficial, otros ámbitos albergan municipios de muy exigua envergadura; éste es el caso de gran parte de los municipios guipuzcoanos de las comarcas de Tolosaldea y Goierri o de los vizcaínos de Gernika-Bermeo o Markina-Ondarroa. La consecuencia inmediata de este hecho es el grado de detalle tan desigual con el que será posible apreciar el comportamiento de las diferentes variables. Mientras en estos *micromunicipios* se reconocerá con gran nivel de detalle toda la información que afecta a una exigua población, que además suele estar concentrada en un único núcleo de entidad, para el caso de los municipios de gran extensión, la información estadística correspondiente al municipio está referida bien a una base demográfica muy amplia o a un conjunto de varios núcleos o entidades de población de muy diferentes características que pueden tener comportamientos dispares, pero que el nivel de segregación municipal homogeniza y difumina ocultando todos esos detalles. Por otro lado, las tasas arrojan cifras en ocasiones desproporcionadas en municipios de escasa base demográfica, ya que el traslado de unas pocas familias puede tener una incidencia relativa importante, por lo que hay que tener cautela a la hora de interpretar los valores atípicos que suelen tender a presentar los pequeños municipios.

Estos problemas se entienden mejor analizando por ejemplo el caso de los municipios alaveses de Zuia y Zigoitia (de alrededor de 2.000 habitantes cada uno y 224 km<sup>2</sup> de extensión), frente a municipios guipuzcoanos como Alzaga o Gaintza (que no superan los 130 habitantes y apenas llegan a 7 km<sup>2</sup> de extensión). Pese a constituir entornos, que salvando las distancias, presentan características y hábitats bastante similares, los primeros están conformados por una decena de núcleos cada uno, mientras que los segundos están integrados por un único núcleo urbano de cabecera. De tal forma que en los primeros no se puede percibir el comportamiento particular de cada entidad menor de población, mientras que para los segundos, el grado de detalle espacial con el que es posible obtener la información es mucho mayor. Pero la escasa base demográfica de referencia de estos últimos hace que las tasas puedan arrojar datos desproporcionados y oscilaciones interquinquennales atípicas y oscilantes que raramente ocurren en los de mayor envergadura, en los que la base demográfica es más amplia y los cambios tienden a significarse de forma más atenuada.

Otro problema deriva de la existencia de núcleos de población de muy diferentes características dentro de un mismo municipio, generalmente en los de mayor extensión territorial. Así por ejemplo, municipios como Galdakao, Mungia, Amorebieta-Etxano, Oiartzun o Vitoria-Gasteiz están conformados por núcleos de población de diferente categoría; por un gran centro urbano de cabecera denso que concentra casi toda la población, pero también por una serie de pequeños núcleos o barrios dispersos, que pese a su escasa trascendencia demográfica dentro del municipio pueden estar registrando una dinámica diferente a la del núcleo urbano principal, pero que quedará

difuminada al aglutinar la información a escala municipal. Sería posible conocer la dimensión demográfica de cada una de las entidades menores gracias al Nomenclátor de Población, pero el resto de información estadística quedará diluida con la del conjunto municipal.

Esto tiene gran trascendencia para el análisis de las migraciones internas que se originan entre núcleos urbanos de diferente tamaño y categoría, ya que si estos dos se localizan dentro del mismo municipio, es decir, si la reubicación residencial desde un entorno netamente urbano a otro de carácter más rural no implica un cambio de municipio, no se reflejará en las migraciones internas, tal y como ya se ha señalado arriba. Por todo esto, la configuración de la retícula municipal condiciona de forma directa el registro estadístico de estos flujos migratorios, lo cual constituye un obstáculo para percibir parte de esta realidad que debe tomarse en consideración.

Lo mismo ocurre para el caso de la información del número de viviendas, que se encuentra desagregada a escala municipal y no permite discernir si el aumento residencial tiene lugar en el núcleo urbano principal o en los asentamientos menores. La evolución de algunas clases de vivienda como las unifamiliares, puede reportar algún indicio sobre este proceso que puede estar afectando a ciertos entornos particulares de estos municipios más extensos conformados por asentamientos de diferentes categorías, pero no siempre será así ya que la moda por esas tipologías ha tendido a que aparezcan incluso en las nuevas periferias de los centros urbanos de mayor entidad.

En esta primera parte del estudio, que se centrará en una visión general del proceso de dispersión urbana en la Comunidad Autónoma del País Vasco, se desagregarán los indicadores a escala comarcal y al nivel de los distintos grupos de municipios clasificados según diversas características como el tamaño demográfico o las condiciones de accesibilidad, conectividad y centralidad. Por ello, las distorsiones referidas que tienden a producirse en aquellos ámbitos con escasa base demográfica se atenúan al quedar los municipios incorporados en un grupo mayor, no en cambio la pérdida de información referente al trasvase de población que pueda estar produciéndose dentro de un municipio entre su núcleo urbano y otros de menor entidad.

Pese a esas limitaciones en la percepción de algunos procesos, el análisis del comportamiento de los indicadores, permitirá ir verificando diversos aspectos que indiquen si la dispersión urbana ha sido una realidad que ha ido imponiéndose a lo largo de las dos últimas décadas en el País Vasco. Se podrán ir percibiendo las pautas en su plasmación, que podrán cotejarse con los resultados observados en los estudios realizados en otros contextos socio-territoriales y establecer vínculos con las investigaciones llevadas a cabo bajo otros enfoques como los sociológicos, que tanto desarrollo tuvieron desde el enfoque de la contraurbanización, o con los realizados bajo la perspectiva del *urban sprawl*.

El análisis sistemático de los indicadores permitirá entrever ciertos factores causales, condicionantes y consecuencias, tanto espaciales como socio-demográficas que ayuden a entender mejor la compleja realidad que se esconde detrás de la dispersión urbana. Una vez verificado que todo el territorio vasco se ha visto afectado por estas dinámicas y detectadas diferentes variantes o subformas que pueda presentar el fenómeno, en una segunda parte de la investigación se procederá a seleccionar unos ámbitos representativos para centrar en ellos un análisis de tipo más cualitativo y morfológico. Por lo que a la luz de los resultados obtenidos a lo largo de esta primera fase centrada en el

análisis de indicadores desde una perspectiva general y empleando técnicas cuantitativas, posteriormente se escogerán y delimitarán los ámbitos espaciales para abordar el estudio pormenorizado de los aspectos formales de la dispersión que un análisis estadístico no permite percibir.

## **2.2. El análisis espacio-temporal de los indicadores.**

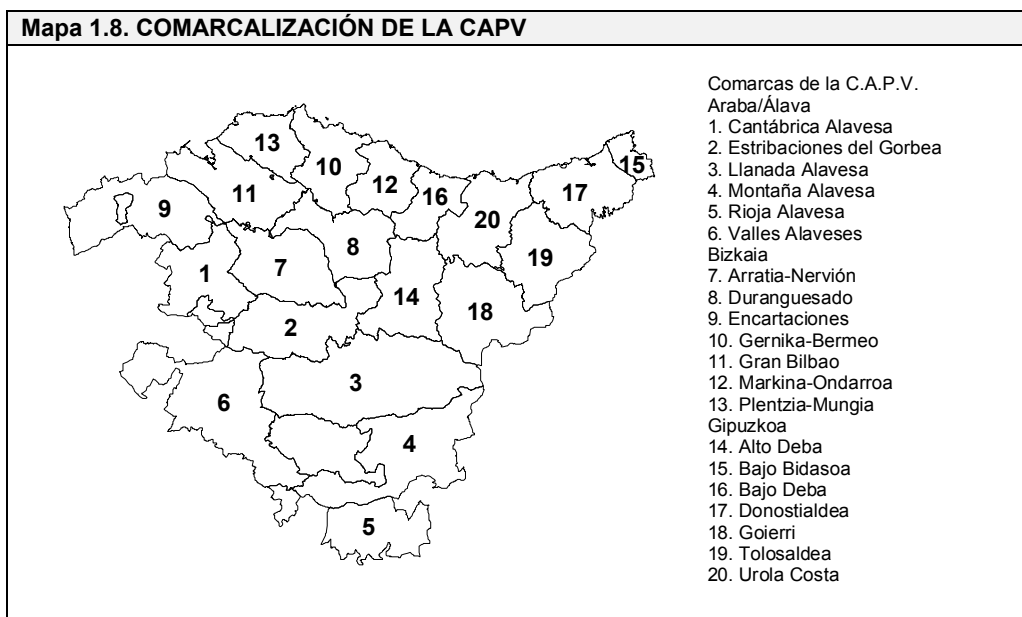
El análisis de los indicadores utilizados para detectar y caracterizar los diferentes aspectos de la dispersión urbana se realizará primando la perspectiva espacial, ya que una cuestión fundamental es esclarecer su incidencia en los diferentes entornos territoriales. Para percibir aspectos sobre su comportamiento espacial diferencial, se segregarán y agruparán las unidades mínimas de información, es decir, los municipios, en diferentes circunscripciones definidas de acuerdo a diferentes parámetros. De este modo, se abordará el análisis de los indicadores desde diferentes enfoques, primero desde la escala provincial y comarcal, luego desde la perspectiva de las clases de municipios agrupados según su entidad demográfica y posteriormente, según sus condiciones de accesibilidad y centralidad, para entender cómo ha funcionado cada entorno frente a los diferentes indicadores.

Por otro lado, el horizonte temporal de estudio que abarca desde 1991 hasta 2010 puede ser excesivamente largo para algunos indicadores que han sufrido una evolución fluctuante, por lo que será necesario desagregarlos en periodos más breves con el fin de percibir las dinámicas con mayor grado de precisión. A lo largo de este apartado se desarrollan estos aspectos metodológicos que persiguen detectar el comportamiento espacial diferencial y la evolución temporal de los indicadores.

### **2.2.1. El análisis provincial y comarcal de los indicadores.**

Los indicadores se analizarán en primer lugar a nivel de la Comunidad Autónoma, posteriormente a escala provincial y finalmente a escala comarcal, con el fin de desvelar el comportamiento territorial particular de cada uno de ellos y su evolución durante los últimos años en cada una de estas entidades territoriales. El dato autonómico es poco significativo por sí solo, por reducir a una simple media estadística una inmensa variedad de comportamientos diferenciados que se ocultan detrás, pero su trascendencia radica en que sirve como valor de referencia para dimensionar la distorsión que pueda presentar el indicador en cada una de las circunscripciones territoriales inferiores. Por ello, el dato promedio regional figurará a la cabeza o al pie de todas las tablas, por su gran utilidad referencial. Posteriormente, se reflejará el valor de cada indicador en cada uno de los tres Territorios Históricos (Álava, Bizkaia y Gipuzkoa), para bajar por último a la escala comarcal, nivel de análisis conformado por veinte comarcas, siete en cada una de las dos provincias septentrionales y seis en Álava (Mapa 1.6).





Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La primera tabla-tipo de las que se van a incluir en cada epígrafe, serán las que representan los valores de los diversos indicadores a escala comarcal, las cuales a su vez, aparecerán ordenadas según el Territorio Histórico en el que se integran. La tabla estará encabezada por los valores que toma la variable en cuestión en la Comunidad Autónoma y también recogerá el dato de cada uno de los tres Territorios Históricos, de manera que será posible comparar la dimensión de los datos entre las diferentes comarcas entre sí, así como la desviación de una comarca dada respecto a la provincia en la que se inscribe o respecto a la tendencia general dominante en el País Vasco. Con ello, se podrá constatar la posición de la comarca tanto dentro de su contexto provincial como regional.

Las variables más significativas se representarán también con un nivel de desagregación municipal a través de mapas coropléticos, los cuales a través de gamas de color reflejarán el valor que toma en cada uno de los 251 municipios que conforman la Comunidad Autónoma, revelando de esta manera una imagen sintética y visual del comportamiento espacial que presenta el indicador. Todo ello irá reportando información sobre las pautas territoriales de las diferentes dimensiones de la dispersión urbana.

### ***2.2.2. El análisis por grupos de municipios según su tamaño demográfico y su emplazamiento.***

Además de la incidencia comarcal de los diferentes indicadores, también tendrá trascendencia conocer si éstos muestran similar incidencia en todos los tipos de municipios o si tienden a un comportamiento diferencial en función de alguna característica especial de los mismos. En este sentido, se han clasificado los 251 municipios vascos de acuerdo a otros criterios, tales como su dimensión demográfica, como su posición relativa dentro del territorio, es decir su grado de accesibilidad, su nivel

de conectividad o su cercanía a las capitales. Se podrá aclarar así cómo influyen estas variables en el comportamiento de los diferentes indicadores.

La segunda tabla-tipo que aparecerá en cada epígrafe, recogerá los municipios clasificados según su tamaño demográfico, calculado según el promedio resultante entre 1991 y 2010. Así, se han establecido siete clases, conformadas por los municipios con población inferior a 2.500 habitantes, 2.501-5.000, 5.001-10.000, 10.001-20.000, 20.001-40.000, 40.001-100.000 y finalmente, los de más de 100.000 habitantes, que corresponden básicamente con las tres capitales vascas. Se presentarán, mediante estas clases, los valores que toma el indicador estudiado en el conjunto espacial conformado por los municipios que integran cada uno de esos grupos. Se podrá detectar el diferente comportamiento que muestran muchas variables en los diferentes municipios dependiendo de su tamaño demográfico, es decir, el mayor atractivo o dinamismo de unos frente al letargo o regresión de otros. Al pie de la tabla, se repiten los datos generales referentes a la Comunidad Autónoma, con el fin de facilitar la comparación del comportamiento de cada grupo y estimar su desviación respecto a la tendencia regional.

La tercera tabla-tipo representa una triple dimensión, donde se clasifican los municipios de acuerdo a tres características que definen su posición relativa dentro del espacio funcional vasco. Estas tres variables serán la accesibilidad, la conectividad a carretera principal y el tiempo medio de acceso a la capital del correspondiente Territorio Histórico. Todos ellos constituyen indicadores sintéticos elaborados y publicados por Udalmap para cada uno de los municipios, que se han valorado y analizado detenidamente de forma previa a efectuar las diferentes clases con el fin de establecer 4 ó 5 categorías significativas de fácil análisis y comprensión.

El primero de ellos, la accesibilidad de los municipios, es un indicador para cuyo cálculo se han utilizado algoritmos de rutas óptimas en función del tiempo mínimo de recorrido en coche, correlacionando las distancias entre municipios respecto al tiempo empleado para acceder a cada uno de ellos. Toma como punto de referencia dentro de cada municipio la ubicación del ayuntamiento. Las condiciones de accesibilidad de cada municipio arrojan un valor numérico sintético carente de unidad de medida, cuyo rango se ha dividido en cinco clases: muy alta, alta, media, baja y muy baja accesibilidad. De esta forma, se apreciará el diferente comportamiento de cada indicador según sean las condiciones de accesibilidad del municipio.

El segundo de ellos mide el tiempo medio desde los municipios a una carretera principal, computado en minutos de desplazamiento desde la ubicación del ayuntamiento hasta el acceso a la carretera principal, que en el caso del País Vasco las conforman las vías N-1, N-634, N-240 y N-124. Para la clasificación de los datos, se han establecido cuatro clases de conectividad respecto a carretera principal: inferior a 5 minutos, entre 5-10 minutos, entre 10-15 minutos y más de 15 minutos, que se pueden equiparar con los siguientes términos cualitativos: alta, media-alta, media-baja y baja conectividad. De tal forma que los municipios con conectividad alta conformarán un corredor en torno a los referidos ejes viarios, y los de conectividad baja se arrinconarán en los espacios más periféricos, excéntricos y con peores condiciones de accesibilidad respecto a esos corredores.

El último parámetro de medida relativo a la ubicación más o menos privilegiada de los diferentes municipios, es el tiempo medio de acceso a la capital del Territorio Histórico,

medido también en minutos. Se han establecido cuatro clases en función de las isocronas bajo las que queda localizado cada ámbito: inferior a 10 minutos, entre 10-20 minutos, entre 20-30 minutos y superior a 30 minutos. Conforman anillos concéntricos a los que se aludirá como espacios centrales e inmediatos a las capitales, segunda corona, tercera corona y espacios alejados de las capitales. Así, los municipios se localizarían en forma de aureolas en torno a las capitales de provincia, estando los más cercanos bien posicionados respecto a los focos funcionales y administrativos del territorio. Sin embargo, espacios que según este criterio tendrían una posición muy mala, en realidad pueden no tenerla ya que basculan funcionalmente en torno a otra capital que no es la suya, caso de Cantábrica Alavesa o de Alto Deba.

Medir estos aspectos relativos a la accesibilidad, conectividad y centralidad funcional de los municipios en un objetivo harto difícil, ya que se trata de cuestiones complejas de mensurar, cambiantes en el tiempo, con una trascendencia muy desigual para diferentes actividades y valoradas de forma diferente por los distintos grupos sociales o individuos. No obstante, se han considerado por su idoneidad para esta escala de análisis general de las diferentes dimensiones de la dispersión urbana, puesto que permiten estimar de forma somera el papel que desempeñan las diferentes condiciones de accesibilidad, conectividad y centralidad en la redistribución de la población vasca sobre el territorio y en las pautas de la expansión y la dispersión urbana.

En definitiva, las tablas-tipo empleadas para analizar el comportamiento de los distintos indicadores desde las diferentes escalas o perspectivas territoriales, serán básicamente tres; la que representa a los municipios agrupados según comarcas de pertenencia, la que los agrupa según su entidad demográfica y la que los clasifica según sus características de accesibilidad, conectividad y centralidad dentro del contexto funcional del País Vasco.

### ***2.2.3. El análisis de la evolución temporal de los indicadores.***

El comportamiento de los diferentes indicadores utilizados se analizará desde una doble perspectiva temporal. Por un lado se representarán los valores de la variable en la actualidad, en decir, a la luz de la información más reciente disponible, generalmente correspondiente a 2010, y por otro lado, su tendencia o evolución durante los últimos años. Para calcular la evolución temporal se tomarán como referencia los datos extremos de la serie disponible, que se prolonga entre 1991 y 2010 para la mayor parte de las variables socio-demográficas y residenciales y entre 1999 y 2010 para las urbanísticas.

Para indicadores especialmente significativos, de cara a determinar aspectos fundamentales del proceso por presuponerles una evolución temporal característica a lo largo de las dos últimas décadas, el análisis evolutivo de los mismos se segregará en cuatro periodo quinquenales con el fin de estimar mejor su comportamiento. Éste será el caso del movimiento migratorio y natural de la población y de la evolución de las viviendas, por tratarse de parámetros muy condicionados por toda una serie de factores socio-económicos complejos entre los cuales los ciclos económicos tienen gran influencia. Su evolución presenta unos patrones temporales característicos, que quedarían ocultos en caso de no segregarse su comportamiento en esos periodos de tiempo más cortos.

Como ya se explicaba más arriba, Udalplan, la fuente de información empleada para obtener la información urbanística municipal es una herramienta reciente. Por ello los indicadores urbanísticos presentan una menor profundidad temporal, ya que los datos más antiguos se remontan a poco más atrás de una década. La serie temporal analizada, que abarca desde 1999 a 2010, podría haberse dividido en diferentes periodos para estimar mejor las fluctuaciones ocurridas a lo largo del tiempo, pero se ha considerado no hacerlo, debido por una parte a la relativa brevedad del periodo, y por otra parte a la propia naturaleza temporal de los datos urbanísticos.

La política particular de clasificación de suelo en un municipio viene determinada por muchos factores: la disponibilidad de suelo físico apto para el crecimiento, la dinámica de la población local, la ubicación y la accesibilidad del municipio, las determinaciones derivadas del planeamiento territorial, las estrategias de desarrollo adoptadas por cada corporación, el contexto socio-económico imperante en el periodo, etc. De todo ello resulta una variable con un comportamiento complejo y una evolución muy desigual conforme a todos esos condicionantes. Además, desde el punto de vista temporal los planes urbanísticos que determinan la oferta de suelo se desarrollan con un horizonte del medio plazo, sin una recurrencia temporal fija preestablecida y acometidos en diferentes momentos en cada municipio. Es decir, dado que los cambios en la clasificación de suelo son procesos de carácter puntual, con una recurrencia temporal dilatada y con ritmos desacompañados, ante la corta secuencia de datos urbanísticos disponible se ha optado únicamente por comparar la situación en los dos extremos de la serie, es decir entre 1999 y 2010.

Los crecimientos registrados por los indicadores a lo largo de los distintos periodos temporales estudiados, se han calculado de dos formas. Por un lado como incremento porcentual, que pone en relación el crecimiento registrado por la variable respecto a su valor inicial en tantos por cien. Por el otro, como tasa de incremento por mil habitantes, que refleja en cuántas unidades ha aumentado esa variable por cada mil habitantes de promedio en ese ámbito espacial. La primera de ellas puede ser más fácil de comprender e interpretar, pero su inconveniente radica en que tiende a presentar distorsiones muy importantes en el caso de entidades territoriales pequeñas, tal y como se ha señalado atrás, puesto que cuando éstas parten de valores muy bajos y conocen un pequeño aumento, la cifra del incremento porcentual puede llegar a ser descomunal, pese a que la cuantía en términos absolutos pueda no tener demasiada relevancia.

La segunda de ellas, la tasa de crecimiento por mil habitantes, tiene la ventaja de poner en relación el incremento del valor de una variable con la dimensión demográfica del ámbito espacial al que afecta. De este modo, se facilita la comparación de los ritmos de crecimiento que presentan dos entidades territoriales con pesos demográficos muy dispares, ya que sería equiparable a un indicador *per cápita*, aunque referido a una base demográfica de mil habitantes. En todo caso, conviene no perder de vista ninguna de las dos, porque en ocasiones una sacará a la luz matices del fenómeno que la otra puede ocultar o distorsionar.

Sin más preámbulos, en los siguientes epígrafes se desarrollará el análisis de todos estos indicadores de acuerdo a los procedimientos metodológicos reseñados hasta el momento. Este análisis general permitirá verificar y en su caso, conocer y entender diferentes dimensiones y aspectos de la dispersión urbana en la Comunidad Autónoma

del País Vasco mediante una batería de indicadores cuantitativos. Tras analizar cada uno de ellos mediante las tablas y los mapas elaborados al efecto, se concluirá cada epígrafe con una recapitulación de los principales resultados, desde la cual se enlazará la siguiente dimensión del fenómeno, puesto que todas las variables analizadas, en la medida en que responden a unas realidades socio-territoriales estrechamente imbricadas, presentan una serie de interacciones y relaciones que irán poniéndose de manifiesto a medida que avance la investigación.

### **3. Unas dinámicas socio-demográficas territorialmente contrastadas que han causado una recomposición socio-generacional del territorio.**

En esta segunda década del siglo XXI el sector industrial, más proclive a la polarización espacial, ha perdido parte de la trascendencia que tuvo durante décadas pasadas y a medida que se ha ido consolidando la denominada sociedad de la información, se han difundido y generalizado una serie de avances técnicos que han relativizado la rigidez locacional que muchas actividades presentaban en el pasado. Aquel movimiento unidireccional de urbanización predominante en la etapa industrial, se ha ido transformando en un movimiento caótico y multidireccional, donde todos los lugares se convierten en emisores y receptores en un contexto generalizado de aumento de la movilidad espacial (Gkartzios y Scott, 2010). De esta manera, se han ido esbozando nuevos patrones migratorios que han estado favoreciendo a espacios más descongestionados ubicados fuera de aquellos centros urbano-industriales que crecieron de forma acelerada durante la etapa industrial.

Estos nuevos patrones migratorios, entre los que destacan los de sentido opuesto a los movimientos campo-ciudad predominantes durante aquellos años, fueron detectados en la década de 1970 en las sociedades más desarrolladas y han sido objeto de estudio durante las cuatro últimas décadas. Por ello, antes de abordar el análisis de los nuevos movimientos espaciales que se han ido imponiendo en el País Vasco, se va a proceder a contextualizar el marco teórico de la contraurbanización, enfoque bajo el que se circunscribieron inicialmente aquellos estudios que buscaban aclarar y explicar los nuevos patrones migratorios que fueron cobrando fuerza con el ocaso de la era industrial.

#### **3.1. Nuevos patrones socio-demográficos que conllevan una desconcentración de la población por el territorio.**

A mediados de la década de 1970 ya empezaron a percibirse en las sociedades más avanzadas unos flujos migratorios novedosos que presentaban un sentido opuesto al predominante hasta aquel momento, los de dirección campo-ciudad propios de la urbanización. Esta nueva corriente migratoria ciudad-campo detectada por primera vez en los Estados Unidos, fue denominada contraurbanización por Berry (1976), y supuso lo que se calificó como un *clean break* respecto a las dinámicas anteriores (Fielding, 1986). La progresiva constatación de estos procesos en otros países dio origen en los años posteriores a fructíferas líneas de investigación para esclarecer la entidad y la dimensión de este nuevo fenómeno.

Pero a pesar de la enorme producción científica a la que ha dado lugar, desde su mismo origen las indefiniciones y ambigüedades, tanto conceptuales como metodológicas, han

acompañado a este término y a la realidad a la que hace referencia. A pesar de todas las inconsistencias que se le han achacado, estos complejos procesos socio-espaciales han revelado algunos aspectos comunes en los diferentes espacios en los que han sido objeto de estudio, responden a unos factores causantes generales que se han ido consolidando en la sociedad contemporánea y engloban unos flujos demográficos heterogéneos tras los que se esconden distintas motivaciones y aspiraciones. En los epígrafes contenidos en este apartado se tratará de arrojar algo más de luz en torno a estos aspectos, para encuadrar en un marco teórico los procesos que posteriormente se analizarán en el contexto vasco.

### **3.1.1. El enfoque de la contraurbanización como marco de estudio de los nuevos patrones migratorios.**

Ese proceso de desconcentración y descentralización demográfica que se estaba produciendo desde los grandes núcleos urbanos centrales hacia los asentamientos colindantes de menor entidad y rango fue denominado como contraurbanización. Sin embargo, el término no tuvo una aceptación generalizada, por lo que algunos investigadores prefirieron denominar a los nuevos procesos simplemente como *population turnaround* (Fuguitt, 1985). Posteriormente se fueron acuñando otra serie de denominaciones paralelas para hacer referencia a estos procesos socio-territoriales de raíz común, con más similitudes que diferencias, pero complejos de delimitar (Ferrás, 2007). De esta manera, fueron proponiéndose conceptos como *new turnaround* (Kontuly, 1998), desconcentración selectiva (Williams y Jobes, 1998), *amenity migrations* (Woods, 2005), exurbanización (Cadieux, 2008), etc.

Pero tras tantos años de intenso debate, ni siquiera ha quedado claro si el término hace referencia a un movimiento migratorio, a un proceso de reestructuración de la jerarquía de los asentamientos o a un modelo de distribución poblacional hacia estadios de mayor desconcentración (Champion, 1988; Mitchell, 2004). Algunos autores trataron de salvar esta indefinición afirmando que la contraurbanización debía entenderse como un foco de discusión donde se entremezclaban factores demográficos, sociales y económicos que no se pueden definir con precisión universal (Perry *et al.*, 1986; Ferrás, 1999).

A medida que avanzaba el debate se evidenciaba una menor unanimidad sobre la entidad y el alcance de este concepto y a pesar de que se estaba utilizando profusamente, carecía del consenso y del rigor científico necesarios (Champion, 1988; Mitchell, 2004). Esto hizo resurgir numerosas revisiones críticas tratando de delimitarlo, acotarlo, incluso de plantear términos paralelos para denominar las diferentes dimensiones de la amplia realidad a la que hacía referencia. A pesar de haber sido manejado con profusión por geógrafos, sociólogos y economistas, incluso haberse empezado a utilizar en el lenguaje cotidiano (Halfacree, 2008), siguió siendo un concepto ambiguo y difuso, un concepto baúl, al que era difícil dotar de un contenido claro y de un significado preciso (Camarero, 1993; Ferrás, 1996).

El alcance del concepto contraurbanización ha basculado entre las acepciones más restringidas que solo la reconocían en aquellos movimientos migratorios de motivación ambientalista y aspiracional, protagonizados por clases medias que se trasladan desde los espacios urbanos hacia los entornos rurales, hasta los enfoques más amplios y permeables que consideran como contraurbanización todo movimiento demográfico con

origen urbano y destino a espacios rurales en el sentido más amplio del término *rural* (Halfacree, 2012). Estas acepciones llevan implícito un problema añadido, derivado de la delimitación de los espacios afectados, puesto que si durante la etapa industrial los límites entre ciudad y campo eran más nítidos, en la actualidad la desconcentración y la difusión de las funciones y formas de vidas urbanas por el territorio han desdibujado estas diferencias. El profundo debate en torno a la definición del término *rural*, que ha llevado a plantear desde la desaparición de lo rural como realidad inequívoca (Woods, 2005), hasta considerarlo como una construcción y representación social particular más o menos subjetiva que tiene la gente sobre ciertos espacios que considera rurales (Halfacree, 1993; Allan y Mooney, 1998; Cloke, Goodwin y Milbourne, 1998; Entrena, 1998; Oliva y Camarero, 2002), tampoco han ayudado a esclarecer la definición de la contraurbanización.

Otro obstáculo añadido ha sido la discusión entre el carácter universal o particular del proceso, puesto que a pesar de que se presentaba como una tendencia común a los países industrializados de Europa y de Norteamérica, no se extendió de la misma forma ni se desencadenó en el mismo momento en todo ellos. En países como Portugal, Finlandia o Noruega los patrones de urbanización parecen perdurar todavía (Woods, 2005; Grimsrud, 2011) y en otros como Suecia se niega que la desconcentración demográfica esté asociada a la contraurbanización, sino al desbordamiento metropolitano (Amcoff, 2006). En España su constatación ha sido más tardía, puesto que en los albores del siglo XXI el fenómeno parecía aún restringido y muy localizado, en un estadio incipiente de escasa consolidación (Hogart y Paniagua, 2001) y atribuible a la desconcentración de las aglomeraciones urbanas (Gutiérrez, 2002), pero en ningún caso vinculado a un proceso de contraurbanización con las características que estaba teniendo en los países anglosajones. De hecho, se ha reprochado que el énfasis puesto en la contraurbanización en estos países pioneros haya eclipsado las tendencias en otros, donde el fenómeno no ha sido tan marcado ni evidente como en aquéllos (Woods, 2005).

Tampoco existe consenso en cuanto a la perdurabilidad del fenómeno, es decir, si se trata de una anomalía temporal, una tendencia duradera, una fase transitoria de la evolución de los sistemas urbanos o una mera ilusión estadística (Champion, 1989). Su evolución tampoco parece haber sido lineal y clara, ni paralela en todos los países, alternándose periodos de contraurbanización con otros de urbanización selectiva (Woods, 2005).

La diversidad de teorías socio-espaciales que han propuesto los estudios sobre la contraurbanización han dado a lugar a enfoques y paradigmas diferentes, a menudo especulativos y no contrastados internacionalmente, consecuencia de las formas particulares que adquiere el proceso en cada lugar (Ferrás, 2007). Esto ha llevado a adoptar posturas opuestas en cuanto a las expectativas puestas en la contraurbanización; mientras algunos siguen apostando por repensar y reconceptualizar la contraurbanización asimilando a ella cualquier desplazamiento entre áreas urbanas y rurales en su sentido más permeable (Halfacree, 2012), otros autores en cambio lo han dado por periclitado aludiendo que toda nueva aportación para aclarar un concepto condenado a ser caótico, redundante en un mayor caos (Simon, 2011).

Pese a todas estas inconsistencias que han conducido a evitar usar el término contraurbanización durante la última década, las investigaciones llevadas a cabo bajo este enfoque han consensuado una serie de procesos paralelos que han venido teniendo



lugar en las sociedades más avanzadas bajo contextos socio-espaciales diferentes. De esta forma, han ido consolidándose nuevos flujos migratorios originados en las áreas urbanas más densificadas y con destino hacia espacios exteriores descongestionados. Estos procesos se han revelado claramente selectivos desde la doble dimensión espacial y socio-demográfica, dado que no afectan a todos los ámbitos por igual y los protagonistas de estos movimientos presentan ciertas particularidades.

Los ámbitos bajo la influencia directa de los espacios urbanos que cuentan con buenas condiciones de accesibilidad o los que ofrecen alguno atractivos residenciales, suelen ser los que más crecen demográficamente gracias a la llegada de los nuevos residentes que se van asentado en ellos. Por otro lado, no todas los grupos sociales se ven a afectados por igual, ya que los protagonistas tienden a ser individuos y familias dentro de un estadio del ciclo vital o familiar concreto y en ocasiones caracterizados por un perfil socio-económico particular, decantándose cada uno de los grupos por localizaciones diferentes.

Eludiendo profundizar más en discusiones conceptuales estériles, esta parte del trabajo busca detectar los nuevos patrones migratorios que han estado imperando en la sociedad vasca durante las dos últimas décadas, intentando confrontar los resultados obtenidos aquí con las pautas y patrones demográficos vislumbrados en otras sociedades. En todo caso, para no incurrir en confusiones, en adelante solo se empleará el término *contraurbanización* para referirse a aquellos flujos que se adecuan claramente al contexto definido por los teóricos anglosajones; es decir, cuando se trate de trasvases demográficos protagonizados por grupos sociales de cierto estatus socio-económico, tengan como destino ámbitos receptores caracterizados por sus amenidades y tiendan a materializarse bajo tipologías residenciales selectas, es decir, cuando toman un sentido equivalente a las *amenity migrations* (Woods, 2005; Cadieux y Hurley 2011; Gosnell y Abrams, 2011; Walker, 2011) y den lugar a una *exurbanización* (Taylor, 2011).

### **3.1.2. El entramado de factores que explican los patrones hacia la mayor dispersión de la población.**

Las causas de esa dispersión residencial de la población hacia nuevos entornos residenciales más alejados de los principales centros urbanos, hay que buscarla en multitud de fuerzas que interactúan de forma conjunta, se refuerzan unas a otras y resultan difíciles de individualizar y acotar (Kontuly, 1998). En estos nuevos patrones más dispersos influyen causas macroeconómicas, tales como los ciclos de crecimiento económico o los efectos desencadenados por la globalización, también factores microeconómicos, demográficos, psicosociales relacionados con cambios en las preferencias residenciales, transformaciones técnicas vinculados a la mejora de las condiciones de transporte y de la accesibilidad, también el marco reglamentario imperante en cada país, etc.

Los factores clave que han desencadenado el surgimiento y la consolidación de estos nuevos espacios residenciales hacia los que se han ido reubicando clases urbanas, son numerosos y variables dependiendo de los diferentes autores que los han estudiado, si bien todos ellos son más complementarios que contradictorios (Ferrás, 1999). Los nuevos patrones migratorios hay que entenderlos como un producto de la reestructuración económica de las sociedades contemporáneas, que combinado con los rápidos cambios sociales y tecnológicos acaecidos, han provocado que la población sea más móvil tanto



territorial como socialmente. En el afán de caracterizar y clasificar los factores causales, Kontuly (1998), recopila las aportaciones de diferentes autores y sugiere seis grandes categorías para organizar las múltiples explicaciones dadas al fenómeno.

- Factores económicos estructurales: la desconcentración de las actividades y del empleo, junto con la nueva división espacial del trabajo, hacen que la organización espacial de la producción presente patrones más desconcentrados que en el pasado.
- Factores económicos cíclicos o efectos del periodo: los ciclos económicos también parecen tener implicaciones, ya que los movimientos vinculados a la contraurbanización crecen en momentos de bonanza económica y bajan durante las crisis (Fielding, 1998). Durante las recesiones, los cambios residenciales y de trabajo son pospuestos por la incertidumbre del momento, mientras que en las fases de crecimiento económico, cuando el nivel de renta real o percibida de la población aumenta, se reactivan los mercados de trabajo y de la vivienda, revertiendo el proceso.
- Factores sociales y ambientales: la creciente percepción y rechazo de los problemas de los espacios urbanos congestionados, junto con el reciente atractivo ejercido por espacios naturales y la demanda de nuevas formas de hábitat y tipologías residenciales de baja densidad, han desempeñado un papel importante en estos procesos. Esas nuevas preferencias residenciales se relacionan con el cambio de valores y representaciones vinculados a los espacios abiertos y des congestionados en la sociedad urbana actual, que contribuyeron a los movimientos de *vuelta a la naturaleza* característicos de fin de milenio (Vos y Meekes, 1999).
- La innovación tecnológica: el desarrollo de los transportes y de las tecnologías de la información y la comunicación han reducido la fricción de la distancia, desapareciendo la rigidez espacial en la localización de muchas actividades a favor de una mayor desconcentración. La generalización del coche junto con las grandes inversiones públicas en infraestructuras, han ocasionado una mayor flexibilidad residencial, desvinculada cada vez más de la localización del empleo y de otras actividades urbanas cotidianas.
- Las políticas gubernamentales: los planes de ordenación territorial, las políticas de dotación de servicios públicos e infraestructuras, las políticas de empleo, las políticas de vivienda, etc. constituyen un entramado de decisiones gubernamentales que dotan a determinados lugares de factores de atracción, como la provisión de viviendas u otros equipamientos, que canalizan los movimientos de la población hacia esos lugares (Abram *et al.*, 1998). Igualmente, deficiencias en el marco reglamentario, tales como la falta de colaboración horizontal y vertical entre las administraciones con competencias en la planificación territorial, o la ineficiente aplicación de los planes territoriales, han podido desencadenar unos patrones de asentamientos más dispersos y desorganizados (Fallah *et al.*, 2011). También la creciente competencia entre municipios, cuando la práctica del planeamiento urbanístico ha recaído en sus manos, ha podido desencadenar una sobreoferta de suelo urbanizable que ha

incentivado el proceso de colonización residencial hacia entornos más alejados (Sánchez y Suárez, 2008).

- Finalmente, estos movimientos también han podido ser resultado de un entramado complejo de factores socio-económicos y socio-culturales: el crecimiento de la población como consecuencia de la inmigración extranjera durante los años de expansión económica (Bayona y Gil, 2010), la emancipación de las generaciones del *baby boom*, la reducción del tamaño familiar, la progresiva reducción de la edad de jubilación durante años pasados y el consiguiente aumento del número de pensionistas con mayor libertad de ubicación (Rojo, 2000), el incremento del precio de la vivienda que ha podido desencadenar la expulsión de ciertas clases hacia entornos con precios más baratos, la cultura de la segunda residencia que con el tiempo puede transformarse en principal, etc.

Todos estos factores actúan simultáneamente, reforzándose entre ellos, por lo que es difícil abordarlos individualmente y conocer la responsabilidad específica de cada uno de ellos en el proceso de la desconcentración demográfica. Pese a su carácter general, se precisaría un enfoque regional para entender su forma de cristalización particular en cada lugar, ya que no todos los lugares los han experimentado del mismo modo (Frey y Johnson, 1998). El proceso de dispersión estaría inducido por estos factores generales, mientras que la plasmación específica del mismo estaría guiada por los factores regionales o locales específicos del lugar concreto al que afectan (Cloke, 1985; Fielding, 1998). De esta forma, la desconcentración de la población estaría movida por un conjunto impreciso y fluctuante de fuerzas universales que se generalizan en la sociedad actual, pero que se materializarían de forma particular en cada lugar.

### **3.1.3. Las motivaciones subyacentes en la decisión de la reubicación residencial.**

La toma de decisión personal o familiar que desencadena el traslado residencial e implica la reubicación espacial en un nuevo entorno, se pueden explicar desde dos grandes perspectivas. Por un lado, las explicaciones *people-led* han sido objeto de cada vez mayor atención por parte de demógrafos y sociólogos, puesto que su protagonismo en la toma de decisión del cambio de residencia parece haber adquirido mayor peso en la sociedad contemporánea. En el contexto espacio-temporal caracterizado por las realidades expuestas arriba, las decisiones tienden a ser individualmente tomadas por el individuo o la familia, en base a aspiraciones ambientales y de calidad de vida (Fielding, 1998). Así, las migraciones hacia nuevos ámbitos más descongestionados constituirían un comportamiento colectivo, en el cual los individuos actúan como parte de un grupo, impulsados por el contagio de rumores, copia de decisiones ajenas, modas, etc. Guiados por un deseo de realización de aspiraciones personales, proceden a tomar la decisión de trasladarse al intensificarse tensiones ocultas y desencadenarse ciertos factores precipitantes (Boyle y Halfacree, 1998).

Estas motivaciones de raíz no económica, generalizadas como consecuencia de la mayor flexibilidad locacional y la revalorización colectiva de ciertos contextos residenciales, habrían ido ganando protagonista en la actualidad frente a las denominadas explicaciones *job-led*, bajo las cuales los movimientos de población serían estructurales, de base económico-laboral y vinculados a la ocupación de un puesto de trabajo en el

lugar de destino. Esas fueron las causas desencadenantes que predominaron en el pasado durante la etapa de fuerte industrialización y todavía en la actualidad entre ciertos colectivos como los inmigrantes extranjeros o los jóvenes en busca de las primeras oportunidades laborales, pero parecen haber ido perdiendo protagonismo durante las últimas décadas a favor de las *people-led*.

Se ha transformado el contexto en el cual los individuos toman las decisiones sobre su lugar de residencia, que en la actualidad es más flexible que en el pasado y menos vinculado de los factores netamente económicos, puesto que en la toma de decisión pesan más que nunca los factores aspiracionales, que incluyen la calidad de vida de ciertas áreas y la identificación de clase con ellas (Champion, 1998). Es preciso tener presente que en esta toma de decisión que lleva a trasladarse desde el lugar de origen al nuevo entorno residencial, convergen dos fuerzas opuestas, aquellas que propician el abandono del primero o fuerzas *push* y las que generan una atracción hacia el segundo o fuerzas *pull*. Los factores *push* estarían vinculados a aspectos como la congestión, la contaminación, la inseguridad, la percepción de riesgos y problemas y a las desventajas asociados a los ámbitos urbanos. En cambio, los factores *pull* que impulsarían la atracción hacia las nuevas periferias estarían conformados por su calidad física, medioambiental o social, en un contexto de búsqueda de espacios abiertos, bajas densidades, naturaleza, tranquilidad, privacidad, sentido de pertenencia a una comunidad, etc.

Sin embargo, las explicaciones no pueden ser tan reduccionistas puesto que ni los límites entre ambas explicaciones muestran una nitidez clara. Los movimientos vinculados a las explicaciones *people-led*, no se encuentran completamente desvinculados de condicionantes económicos, dado que se producen contradicciones evidentes entre las preferencias reales de las personas frente a las restricciones que impone el mercado de la vivienda (Solana, 2008). Las expectativas y las preferencias de las personas quedan sesgadas por los mecanismos restrictivos del mercado inmobiliario, fundamentalmente el precio, ya que las aspiraciones residenciales solo se verán cumplidas en el caso de las familias que dispongan del necesario poder adquisitivo.

Aunque los factores precipitantes no sean los estrictamente económicos, éstos siempre subyacen de forma más o menos velada, ya que la decisión de relocalizar la residencia, la elección del área, la entrada a la comunidad, la compra de la propiedad concreta, etc. son decisiones en las que no todos los inmigrantes gozan de una elección activa en un contexto libre de condicionantes, puesto que depende en gran medida de su nivel de ingresos y en ciertos casos también de sus contactos (Harper, 1991). Además, para ciertos grupos sociales, la reubicación hacia estos espacios extraurbanos puede no estar desencadenada en absoluto por el atractivo del entorno receptor, sino ser consecuencia directa de la expulsión del mercado urbano. Este sería el caso de las familias jóvenes de renta media-baja que no pueden pagar los altos precios del suelo urbano y sólo podrán aspirar a una vivienda en nuevas urbanizaciones periurbanas, donde el precio de los pisos suele ser menor.

Estas motivaciones desencadenantes de la colonización de los nuevos entornos residenciales, en la medida en que han sido más o menos forzadas, más o menos voluntarias, han servido para clasificar diferentes subformas de la contraurbanización o de la colonización de nuevas periferias (Mitchell, 2004; Halfacree, 2008; Rivera, 2009). A grandes rasgos, y tratando de equiparar las categorías y denominaciones propuestas por

los diferentes autores, se podrían establecer tres clases según el factor impulsor del reasentamiento sea *job-led* o *people-led*, y dentro de este último, condicionado en cierta forma por limitaciones económicas o libre y voluntario:

- La *default counterurbanisation* (Halfacree, 2008), constituiría el movimiento protagonizado por los que se mueven hacia entornos rurales para vincularse a nuevas actividades económicas, equiparable a la *utopía de arraigo* (Rivera, 2009), asumida por quienes cambian radicalmente de forma de vida desligándose de las anteriores actividades económicas urbanas para desempeñar otro trabajo en el nuevo lugar de residencia. Es decir, la reubicación estaría dirigida por causas económico-laborales.
- La *displaced-urbanization* (Mitchell, 2004), estaría desencadenada por la necesidad de encontrar una vivienda más barata en entornos alejados de los principales centros urbanos. Podría equipararse a la *distopía pragmática* (Rivera, 2009), que sería el comportamiento residencial de aquéllos que escogen espacios periurbanos por no disponer de la capacidad adquisitiva necesaria para acceder a una vivienda en la ciudad y conmutan diariamente a ella. La reubicación estaría forzada por limitaciones económicas impuestas por los altos precios urbanos.
- La *utopía de refugio* (Rivera, 2009) estaría protagonizada por los que huyen de los entornos urbanos para refugiarse deliberadamente en una comunidad y un entorno rural, que se asimilaría a la *mainstream counterurbanisation* (Halfacree, 2008). Se refiere a aquellos movimientos desencadenados por aspiraciones personales, estrechamente vinculadas al sentimiento del *rural idyll* y protagonizado por clases medias con poder adquisitivo suficiente para costearse una vivienda unifamiliar en esos entornos atractivos. Igualmente la *exurbanization* (Mitchell, 2004), se encontraría movida por la búsqueda de amenidades rurales y guiada por la imagen bucólica del campo. En este caso, la decisión sobre el lugar de destino estaría tomada en un contexto de libertad de elección.

De ello se deduce que el proceso de elección del entorno residencial no se encuentra siempre libremente guiado por las aspiraciones personales o familiares, ya que frecuentemente está mediatizado por condicionantes económicos, en el que el factor renta se convierte en elemento limitante de primer orden. Si bien una parte de los desplazamientos hacia entornos más descongestionados y periféricos pueden responder a causas *people-led*, condicionados en mayor o menor grado por el factor económico, en otros casos el nuevo emplazamiento residencial puede haber sido forzado como consecuencia de la imposibilidad de acceder a una vivienda en el mercado urbano. Este factor puede haber estado guiando una importante parte de estos desplazamientos en países como España, que en los últimos años de su ciclo económico expansivo basado en la burbuja inmobiliaria conoció una escalada desorbitada del precio de la vivienda que impedía su acceso a muchos colectivos (Muñiz *et al.*, 2006).

A pesar de que la determinación de la motivación intrínseca que guía estos movimientos hacia los nuevos entornos receptores de población requeriría un estudio explícito empleando otras metodologías diferentes, algunos aspectos pueden ser detectados de forma indirecta, incluso pueden quedar plasmados en el propio espacio. En este sentido, las tipologías residenciales que se entremezclan en estos entornos periurbanos y extraurbanos distinguen a los que fueron expulsados de la ciudad por los precios de la vivienda, que habitan pisos, de aquellos otros instalados en chalets unifamiliares, cuya

estrategia de huida de la urbe ha sido una elección voluntaria (Oliva y Camarero, 2002). De esta manera, el estudio de las tipologías residencial bajo las que se ha materializado la ocupación de estos espacios, reportarán más adelante información para esclarecer alguna de estas cuestiones.

### **3.2. La reorganización de los movimientos migratorio internos en el País Vasco: el declive de áreas urbanas tradicionales frente al atractivo de nuevos espacios.**

Independientemente de que a los nuevos patrones migratorios que conllevan la reorganización espacial de la población se le denomine contraurbanización o se empleen los otros términos citados, el proceso en sí mismo lleva implícitos dos condiciones: la descentralización y la desconcentración. La descentralización supone una migración desde los centros urbanos hacia los entornos circundantes a ellos y la desconcentración implica la reorganización de la población en el sistema jerárquico urbano, como consecuencia de las migraciones desde áreas metropolitanas ubicadas en la cúspide del sistema de asentamientos hacia ciudades menores o núcleos de carácter más rural. Aunque posteriormente se le fueron añadiendo otros condicionantes que debían cumplirse para que los movimientos migratorios de una región pudiesen ser equiparados a la contraurbanización, esos dos aspectos por sí solos ya ponen de manifiesto la evidencia de un nuevo patrón demográfico.

Numerosos investigadores (Champion, 1987; Fielding, 1986b; Kontuly, 1988; Bowler, 2005) fueron concretando los aspectos implícitos a estos flujos novedosos y que marcaban un punto de inflexión o *clean break* respecto a los anteriormente predominantes. Es decir, para que no fueran considerados una mera continuación y expansión de la suburbanización hacia espacios más alejados, además de implicar la descentralización y la desconcentración de la población por el espacio circundante a las áreas más urbanizadas, deberían cumplir una serie de requisitos:

- Debían inducir mayores tasas de crecimiento poblacional en los niveles inferiores de la jerarquía de los asentamientos urbanos, es decir, un saldo migratorio inverso al tamaño del asentamiento.
- La disminución de la población urbana no debía ser el resultado del rebosamiento o desbordamiento de la ciudad más allá de sus límites administrativos o un fenómeno de *spillover*; es decir, no debía tratarse de una expansión del *urban fringe* o de un mero proceso de suburbanización extendida.
- Deberían restringirse a movimientos migratorios desde áreas urbano-industriales densas hacia localizaciones ambientalmente favorecidas o remotas, debiendo predominar el componente rural y un poblamiento de baja densidad en los nuevos asentamientos.
- La salida de población de las áreas metropolitanas no podría desencadenar la creación de nuevos espacios metropolitanos, es decir, nuevos procesos de urbanización y concentraciones de población en ámbitos más alejados.

Estos cuatro aspectos constituirían los requerimientos fundamentales para definir ese nuevo patrón migratorio característico de la contraurbanización, de modo que cada uno de los sucesivos condicionantes es más restrictivo que el anterior. Aunque el factor

definitivo principal ha sido siempre el demográfico, a éste se le han ido añadiendo requerimientos espaciales, en cuanto a determinar la ubicación y las características específicas que deben cumplir los nuevos espacios de acogida. En este sentido, no se consideran los condicionantes sociológicos que muchos investigadores del fenómeno fueron añadiendo, con lo que dibujaron una acepción muy estricta y restringida de la contraurbanización (Champion, 1987; Perry *et al.*, 1986; Fielding, 1986a). Según esos enfoques, el movimiento migratorio no debía suponer una mera recolocación de formas de vida urbana, de modo que el traslado debía ir necesariamente asociado a un cambio de estilo de vida en la nueva ubicación exurbana. Para estos sociólogos los aspectos motivacionales de carácter extraeconómico, constituían un factor explicativo de primer orden para considerar un movimiento migratorio bajo la acepción de contraurbanización.

Este requisito sociológico añadido supondría que ese fenómeno tan solo se consideraría como tal cuando conllevase el crecimiento de lugares no vinculados a centros metropolitanos mediante movimientos pendulares, restringiéndolo a los espacios ubicados más allá de las áreas de *commuting* cotidiano. Evidentemente, este trabajo se centrará en esclarecer los movimientos migratorios que se ajustan con más o menos precisión a los primeros requerimientos enumerados, prescindiendo de este último condicionante sociológico. Además de que el trabajo no se aborda desde esa disciplina, sería prácticamente imposible localizar áreas que cumplan ese requerimiento en una región tan pequeña, densamente urbanizada y bien articulada por una tupida red de infraestructuras como es el País Vasco.

Una primera aproximación para sacar a la luz los patrones migratorios que han predominado en el País Vasco durante las dos últimas décadas, se puede obtener analizando el comportamiento diferencial que han mostrado los saldos migratorios internos y sus dos componentes, las migraciones internas de destino y las de origen en las diferentes comarcas. La Tabla 2.1. se centra en el análisis del primero de los indicadores definidos para caracterizar los procesos de dispersión urbana. Mientras que la intensidad de la tasa migratoria interna de destino refleja el atractivo que ha ejercido una comarca dada para reubicar a la población proveniente de fuera de ella (*factor pull*), la envergadura de la tasa migratoria interna de origen indica la tendencia que ha tenido a expulsar población (*factor push*). La diferencia de ambas variables será el saldo migratorio interno, que reflejará el resultado entre estas ganancias y pérdidas causadas por los trasvases internos.

Las migraciones internas de origen y de destino han ido intensificándose progresivamente a lo largo de los cuatro quinquenios sucesivos que conforman las dos últimas décadas. Por lo tanto, ponen en evidencia esa característica que se repite en la mayor parte las sociedades desarrolladas, en las cuales los cambios residenciales bien sean desencadenados por motivos laborales, familiares o cualquier otro tipo, son cada vez más frecuentes y recurrentes. Esta constante se repite tanto en los tres Territorios Históricos que conforman el País Vasco, como en todas las comarcas con carácter general. Se aprecia una salida de población en Bizkaia y Gipuzkoa, con destino a Álava, que ha estado ganando población durante las dos últimas décadas a costa de las dos primeras, si bien esta tendencia parece haberse atenuado durante los últimos años. Sin embargo, al analizar la envergadura de los componentes que originan este saldo, se constata que las poblaciones de las dos provincias atlánticas son más dinámicas en cuanto a entradas y salidas de población que Álava.

A nivel comarcal también se observan notables diferencias, puesto que la tasa de migración interna de destino, indicativa del atractivo que ejercen ciertas comarcas a la hora de atraer a población del resto de comarcas de la Comunidad Autónoma, muestra valores realmente altos, por encima de 25% anual en Estribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia, Valles Alaveses, Montaña Alavesa y Arratia-Nervi6n. Todas ellas tienen la peculiaridad de ser comarcas de baja densidad de poblaci6n, escasamente industrializadas y colindantes o cercanas a las principales 6reas urbanas. Sin embargo, sus tasas migratorias internas de origen, es decir, la poblaci6n que expulsan hacia otras comarcas, presentan all6 las cifras m6s elevadas, lo que indica que en ellas el dinamismo migratorio es elevado, ya que coexisten altas tasas de inmigraci6n y de emigraci6n, fen6meno que ya ha sido constatado en otros contextos como el estatal (Camarero, 1992), en el Reino Unido (Champion, 1994) o en Francia (Barrere, 1988).

Esta circunstancia induce a pensar que igual que ocurre en otras sociedades avanzadas, las comarcas que gozan de una importante atracci6n residencial expulsan al mismo tiempo a ciertos estratos de poblaci6n, seguramente los m6s j6venes, que buscan oportunidades formativas o mejores perspectivas en el mercado laboral de comarcas econ6micamente m6s din6micas. En todo caso, los saldos migratorios internos de mayor envergadura que reflejan Estribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia y Valles Alaveses, que han conducido a importantes aumentos de la poblaci6n como consecuencia de su reciente atractivo, ocultan signos que indican la pervivencia de un 6xodo rural selectivo.

Tabla 2.1. TASA DE MIGRACI6N INTERNA MEDIA ANUAL POR PERIODOS Y COMARCAS 1991-2010 (%6)															
	Migraciones internas destino (%6)					Migraciones internas de origen (%6)					Saldo migratorio interno (%6)				
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
CAPV	11,5	14,5	18,7	21,2	<b>16,3</b>	11,5	14,5	18,7	21,2	<b>16,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
Alava	8,6	9,9	12,7	13,5	<b>11,2</b>	6,2	8,8	12,0	13,0	<b>10,0</b>	2,4	1,1	0,7	0,5	<b>1,1</b>
Cant6brica Alavesa	10,0	10,9	21,7	22,7	<b>16,0</b>	10,9	14,0	21,9	23,3	<b>17,2</b>	-0,9	-3,1	-0,2	-0,6	<b>-1,2</b>
Estribaciones del Gor.	34,3	45,5	49,6	50,2	<b>46,0</b>	17,3	21,5	34,6	38,1	<b>29,3</b>	17,0	24,0	15,0	12,1	<b>16,8</b>
Llanada Alavesa	7,0	7,6	9,0	9,8	<b>8,3</b>	4,8	7,1	8,9	9,9	<b>7,7</b>	2,2	0,5	0,1	-0,1	<b>0,6</b>
Monta6a Alavesa	22,5	28,1	39,9	41,5	<b>32,5</b>	20,4	23,9	38,0	38,1	<b>29,6</b>	2,1	4,2	1,9	3,5	<b>2,9</b>
Rioja Alavesa	12,5	15,8	17,2	17,4	<b>15,8</b>	7,2	10,1	14,9	14,3	<b>11,8</b>	5,3	5,7	2,3	3,1	<b>4,0</b>
Valles Alaveses	26,4	44,1	48,3	43,7	<b>41,1</b>	15,4	24,7	36,7	35,6	<b>29,0</b>	11,0	19,4	11,6	8,1	<b>12,2</b>
Bizkaia	11,9	15,4	21,1	24,3	<b>17,9</b>	12,3	15,5	21,0	24,3	<b>18,0</b>	-0,4	-0,1	0,1	-0,1	<b>-0,1</b>
Arratia-Nervi6n	14,9	21,5	31,3	36,5	<b>25,6</b>	13,9	17,3	27,2	31,1	<b>22,0</b>	1,1	4,2	4,1	5,3	<b>3,6</b>
Duranguesado	12,7	16,7	22,3	24,1	<b>18,8</b>	12,0	15,2	21,3	23,5	<b>17,8</b>	0,7	1,6	1,0	0,5	<b>0,9</b>
Encartaciones	13,3	18,6	27,6	32,4	<b>22,7</b>	11,5	15,6	22,0	26,0	<b>18,6</b>	1,8	3,0	5,6	6,4	<b>4,1</b>
Gernika-Bermeo	10,6	15,9	21,5	26,1	<b>18,2</b>	10,7	14,4	20,8	24,5	<b>17,3</b>	-0,1	1,5	0,7	1,5	<b>0,9</b>
Gran Bilbao	10,9	13,6	18,9	22,4	<b>16,2</b>	12,1	14,9	19,6	23,3	<b>17,2</b>	-1,2	-1,3	-0,8	-0,9	<b>-1,1</b>
Markina-Ondarroa	8,1	12,4	18,8	22,3	<b>15,1</b>	11,6	15,4	24,4	24,3	<b>18,5</b>	-3,5	-3,0	-5,6	-2,1	<b>-3,5</b>
Plentzia-Mungia	36,1	45,3	50,3	45,4	<b>45,2</b>	19,8	27,8	39,3	38,8	<b>32,7</b>	16,3	17,5	11,0	6,6	<b>12,5</b>
Gipuzkoa	11,9	14,8	17,4	19,6	<b>15,8</b>	12,2	15,1	17,9	19,7	<b>16,0</b>	-0,3	-0,3	-0,4	-0,1	<b>-0,3</b>
Alto Deba	6,9	9,4	12,5	15,1	<b>10,8</b>	9,9	12,5	15,8	17,6	<b>13,7</b>	-2,9	-3,1	-3,3	-2,5	<b>-2,9</b>
Bajo Bidasoa	12,8	15,4	20,6	15,7	<b>16,3</b>	8,9	11,7	14,9	15,6	<b>13,0</b>	3,9	3,8	5,6	0,1	<b>3,3</b>
Bajo Deba	7,7	10,7	14,3	19,3	<b>12,5</b>	13,0	15,5	17,2	20,0	<b>15,8</b>	-5,2	-4,8	-3,0	-0,7	<b>-3,4</b>
Donostia-San Sebast.	13,1	15,3	16,3	18,8	<b>15,8</b>	12,4	15,2	17,3	18,6	<b>15,7</b>	0,8	0,1	-1,0	0,2	<b>0,0</b>
Goierri	11,8	15,2	20,4	25,3	<b>17,6</b>	15,4	18,7	21,6	25,6	<b>19,7</b>	-3,6	-3,5	-1,2	-0,3	<b>-2,1</b>
Tolosaldea	15,1	21,6	26,8	29,1	<b>22,7</b>	16,7	21,4	27,1	28,1	<b>22,8</b>	-1,6	0,2	-0,3	1,0	<b>-0,2</b>
Urola Costa	12,1	15,4	17,1	20,3	<b>16,1</b>	10,3	12,9	16,4	20,0	<b>14,9</b>	1,7	2,5	0,7	0,3	<b>1,3</b>

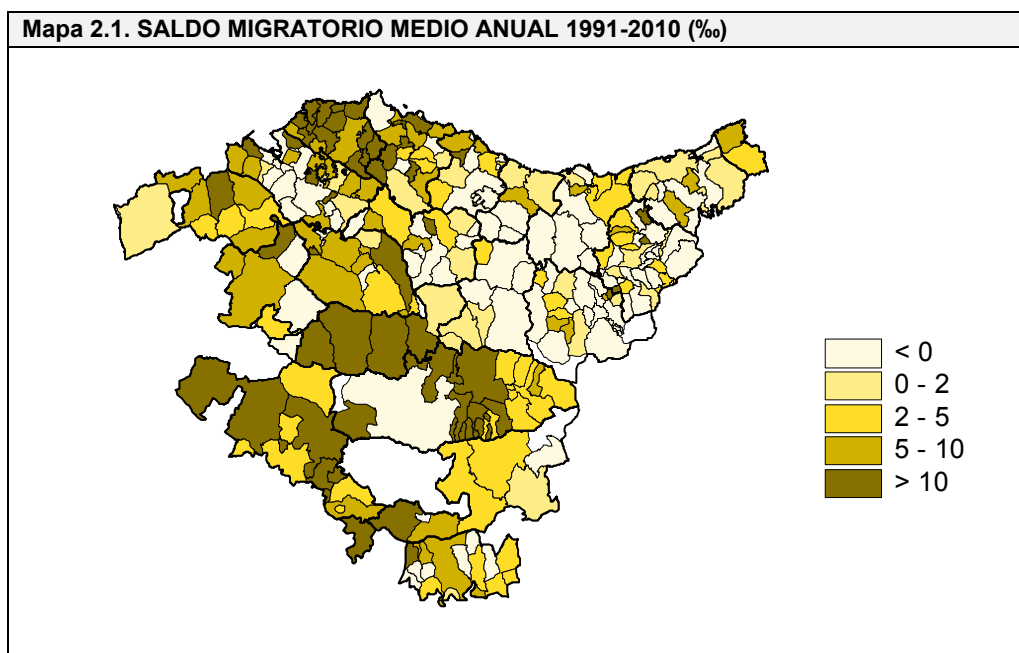
Fuente: Eustat. Elaboraci6n propia.

Para dar 6nfasis a este nuevo patr6n migratorio por el cual han sido las comarcas menos industrializadas las que han conocido los mayores saldos migratorios internos, pueden confrontarse con el comportamiento de las comarcas m6s netamente urbanas. As6, comarcas intensamente urbanizadas y de larga tradici6n industrial como Gran Bilbao, Alto Deba, Bajo Deba y Cant6brica Alavesa arrojan todas ellas saldos migratorios internos

negativos. Donostialdea tiene un saldo nulo y Llanada Alavesa y Duranguesado positivo pero exiguo y con tendencia a ir decreciendo. Del mismo modo, comarcas rurales muy excéntricas, periféricas y desconectadas respecto a los principales centros económicos, siguen arrojando saldos migratorios internos negativos, como son Markina-Ondarroa o Goierri, donde el éxodo rural, si bien atenuado respecto al de etapas pasadas, parece perdurar.

Se constata así el dinamismo migratorio interno positivo que han venido conociendo ciertas comarcas vascas colindantes con las más densamente urbanizadas y bien comunicadas con ellas. En el sentido contrario, comarcas densamente urbanizadas e industrializadas, que en el pasado constituyeron importantes focos receptores, han ido perdiendo ese atractivo y muchas de ellas tienden a expulsar población en la actualidad, al igual que ocurre con las comarcas más excéntricas y desarticuladas respecto a los principales nodos y ejes de actividad del territorio, donde persiste un éxodo.

La representación espacial a escala municipal de los espacios que durante las dos últimas décadas han registrado saldos migratorios internos positivos y de importante entidad como consecuencia de haber conocido la llegada de nuevos residentes, pone de manifiesto la localización de los entornos residenciales receptores de población durante los últimos años (Mapa 2.1). Se pone de manifiesto que esos espacios atractivos se configuran en una orla que rodea el municipio de Vitoria-Gasteiz y se disponen a lo largo del eje viario de la carretera N-1 entre la capital alavesa y Miranda de Ebro. En Bizkaia, los espacios receptores de mayor atractivo se ubican en los municipios de la comarca de Plentzia-Mungia, localizados al noreste de los municipios de antigua industrialización que se articulan a lo largo de la ría del Nervión y arrojan saldos migratorios de signo negativo.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.



El proceso es menos nítido en la provincia de Gipuzkoa, caracterizada por unas tasas más tenues, pero se pueden percibir dos ejes que han conocido un mayor atractivo que el resto: uno se desarrolla a lo largo de la costa a ambos lados de Donostia-San Sebastián y otro más difuso, se percibe a lo largo de la carretera N-1 a su paso por las comarcas de Tolosaldea y Goierri. En el sentido opuesto, destacan las pérdidas migratorias que han sufrido comarcas muy industrializadas como Alto Deba, Urola Costa o el citado eje del Nervión, así como municipios periféricos de carácter más rural localizados en los márgenes más alejados de los principales corredores viarios.

El comportamiento de las migraciones internas en los diferentes grupos de municipios clasificados según su tamaño demográfico, pone de manifiesto otra de las premisas que se le requerían a este nuevo fenómeno, por el cual el saldo migratorio debía ser inverso al tamaño del asentamiento. También en el País Vasco, las tasas de migraciones internas de destino, en términos generales, disminuyen a medida que aumenta el tamaño demográfico de los municipios (Ver Tabla 2.2). O lo que es lo mismo, los municipios de menor tamaño han sido los que mayor atractivo han ejercido para reubicar a la población proveniente de los de mayor tamaño, de tal forma que mientras los grupos conformados por los municipios con menos de 10.000 habitantes han arrojado un saldo migratorio interno positivo, todos los municipios mayores de ese umbral han registrado tasas negativas.

Sale así a la luz el patrón migratorio imperante durante las dos últimas décadas, por el cual se ha producido un trasvase poblacional desde los municipios más poblados y densificados hacia municipios de menor tamaño demográfico y descongestionados. Además, las cifras durante los cuatro periodos quinquenales en los que se ha dividido el análisis, ponen de manifiesto que esta atracción por parte de los municipios más pequeños ha ido incrementándose a mayor ritmo que en los mayores. No obstante, debe tenerse presente que los municipios más pequeños siguen expulsando población, tal y como lo demuestra la persistencia en ellos de tasas de migración interna de origen más elevadas que en el resto. Los pequeños municipios presentan una dinámica migratoria compleja, puesto que coexiste la llegada de nuevos residentes, con una intensidad creciente a lo largo del periodo, junto con importantes pérdidas de población causadas por aquellos grupos que se marchan de allí.

	Migraciones internas destino (‰)					Migraciones internas de origen (‰)					Saldo migratorio interno (‰)				
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
<2.500 hab.	19,4	29,5	40,6	42,3	<b>32,6</b>	16,2	22,0	32,5	34,3	<b>26,0</b>	3,2	7,5	8,1	7,9	<b>6,6</b>
2.501 - 5.000	18,3	26,6	33,5	36,8	<b>28,6</b>	16,3	20,8	29,7	33,3	<b>24,9</b>	2,0	5,8	3,8	3,5	<b>3,7</b>
5.001 - 10.000	15,3	20,7	27,4	28,1	<b>22,7</b>	14,4	17,8	23,4	25,6	<b>20,2</b>	0,9	2,8	4,0	2,4	<b>2,5</b>
10.001 - 20.000	11,9	14,6	17,7	20,5	<b>15,9</b>	12,5	16,1	19,2	20,9	<b>16,9</b>	-0,7	-1,5	-1,5	-0,4	<b>-1,0</b>
20.001 - 40.000	13,1	15,8	20,5	24,3	<b>18,2</b>	13,8	17,1	22,2	25,2	<b>19,3</b>	-0,7	-1,3	-1,7	-0,9	<b>-1,1</b>
40.001 - 100.000	12,4	14,0	17,9	19,8	<b>15,9</b>	12,7	15,6	20,3	22,3	<b>17,6</b>	-0,3	-1,5	-2,3	-2,4	<b>-1,6</b>
> 100.001	7,8	9,2	11,7	14,1	<b>10,6</b>	8,2	10,2	12,5	15,2	<b>11,4</b>	-0,4	-1,0	-0,8	-1,1	<b>-0,8</b>
CAPV	11,5	14,5	18,7	21,2	<b>16,3</b>	11,5	14,5	18,7	21,2	<b>16,3</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Otros factores relevantes de cara al análisis de los flujos migratorios internos, están asociados a las condiciones de localización del municipio dentro del espacio regional vasco, medido en términos de accesibilidad en relación a los municipios inmediatos, conectividad con carretera principal y centralidad respecto a las capitales. En una sociedad donde las pautas de movilidad cotidiana son cada vez más intensas y los movimientos pendulares entre los diferentes centros de actividad recurrentes, la ubicación del lugar de destino se torna en aspecto fundamental a la hora de considerar o decidir el traslado residencial, ya que en principio, tenderán a primarse las ubicaciones más privilegiadas.

De esta manera, destaca en primer lugar el saldo migratorio interno negativo que reflejan los espacios mejor localizados y ubicados, es decir, los de mayor centralidad, situados en los márgenes inmediatos de las carreteras principales y en la capital de provincia o su entorno más próximo. Estos espacios, a pesar de gozar aparentemente de la posición más aventajada dentro del sistema territorial, están afectados por una serie de circunstancias negativas como los problemas de saturación, congestión de tráfico, carestía del suelo, etc., en los cuales concurren una serie de factores *push* que reducen su atractivo residencial y generan la expulsión hacia otros entornos (Ver Tabla 2.3).

Los saldos migratorios internos positivos de mayor relevancia tienden a situarse en las orlas inmediatas a las capitales de provincia, en aquellos municipios situados entre las isócronas de 10-20 minutos respecto al centro de las mismas. También en los entornos dotados de una accesibilidad alta, mientras que la buena posición respecto a las carreteras principales no parece influir, sino al contrario, pues el territorio vasco cuenta con una red secundaria, autonómica y local, densa y en buenas condiciones que le dota de gran permeabilidad. Esto hace que las reubicaciones residenciales no se encuentren únicamente condicionadas por esta red principal, que en ocasiones puede funcionar incluso como factor disuasorio, por los problemas de congestión que afectan habitualmente a algunos de sus tramos más transitados.

Se puede deducir que los espacios localizados en los márgenes inmediatos respecto a los más centrales y accesibles han gozado de considerable atractivo residencial, frente a la pérdida que revelan éstos. El desarrollo de esos espacios colindantes a los de mayor centralidad y accesibilidad se explicaría por su mayor capacidad para acoger el crecimiento que se desborda desde las áreas más saturadas, con escasez de suelo y afectadas por precios más elevados. Podría asimilarse a un proceso de suburbanización extendida o desbordamiento metropolitano alrededor de esos municipios que tienen poca capacidad de crecimiento o presentan condiciones poco propicias para acoger nuevos residentes.

Se revela un aspecto muy destacable del fenómeno al constatar que son las localizaciones de muy baja accesibilidad y ubicadas a gran distancia de las principales carreteras del territorio las que han registrado los saldos internos de mayor envergadura. En términos absolutos representarían un contingente poblacional muy escaso en comparación con el flujo que se desborda hacia las áreas inmediatas a las de mejor ubicación y mayor centralidad, pero no se puede ignorar que esos espacios de mayor excentricidad están conociendo un claro atractivo, que además parece haber ido acentuándose en los últimos años. Se podría tratar de un flujo migratorio equiparable a las *amenity migrations*, por las cuales diversas clases solventes buscarían entornos más

periféricos por su mejor calidad ambiental. Constituiría una reubicación residencial desencadenada por motivaciones más aspiracionales, ambientalistas o de clase, buscando entornos residenciales selectos alejados de los centros urbanos, aspecto que más adelante podrá ir dilucidándose.

<b>Tabla 2.3. TASA DE MIGRACIÓN INTERNA MEDIA ANUAL POR PERIODOS EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD 1991-2010 (‰)</b>					
	Saldo migratorio interno (‰)				
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
<b>Accesibilidad</b>					
Muy alta	-0,3	-0,5	-0,3	-0,6	<b>-0,4</b>
Alta	2,7	3,5	2,5	2,2	<b>2,7</b>
Media	-0,1	-1,1	-0,3	-0,6	<b>-0,5</b>
Baja	-1,4	-0,1	-1,2	1,0	<b>-0,4</b>
Muy baja	1,5	4,2	3,7	4,3	<b>3,4</b>
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>					
< 5 min	-0,4	-0,5	-0,2	-0,1	<b>-0,3</b>
5 - 10 min.	0,2	0,9	1,1	0,4	<b>0,6</b>
10 - 15 min.	3,9	3,7	0,1	-0,6	<b>1,7</b>
> 15 min.	3,1	4,0	2,0	3,4	<b>3,1</b>
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>					
< 10 min.	-0,4	-1,0	-1,1	-0,9	<b>-0,8</b>
10 - 20 min.	4,1	5,2	4,8	2,8	<b>4,2</b>
20 - 30 min.	-1,4	-0,8	-0,2	1,2	<b>-0,3</b>
> 30 min.	-3,4	-3,3	-2,6	-1,4	<b>-2,6</b>
CAPV	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Del análisis de este primer indicador, el de las migraciones internas, ya se pueden deducir una serie de conclusiones sobre los patrones de movilidad espacial imperantes en la sociedad vasca durante las dos últimas décadas. Por un lado, tal y como ya se ha detectado en otros contextos socio-espaciales, en el País Vasco los espacios más densamente urbanizados e industrializados también han aminorado su atractivo migratorio, llegando algunos incluso a registrar saldos migratorios internos negativos (Gran Bilbao, Bajo Deba, Alto Deba). De forma paralela, comarcas caracterizadas por sus menores densidades, su bajo peso industrial, ubicadas en los márgenes de las principales áreas urbanas y bien comunicadas con ellas, han registrado los saldos migratorios internos positivos más relevantes, caso de Estribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia y Valles Alaveses.

Pese a que su saldo migratorio interno aún es exiguo, las dinámicas recientes también ponen de manifiesto que ciertas comarcas de carácter rural y ubicación excéntrica y periférica respecto a los centros y corredores más urbanizados, han ido conociendo un progresivo incremento de las migraciones internas de destino, lo que revela un creciente atractivo residencial de estos ámbitos, pese a que en ellos las salidas de población siguen siendo considerables. Este sería el caso de algunos municipios de Montaña Alavesa, Arratia-Nervión, Encartaciones o Tolosaldea, que han estado conociendo la llegada de nueva población. A pesar de no constituir una corriente de gran envergadura en términos absolutos, arroja tasas considerables al afectar a entornos de escasa base

demográfica. En todo caso, en estos municipios de menor tamaño demográfico donde concurre la llegada de nuevos residentes con un éxodo rural atenuado, se produce una profunda renovación de los habitantes, puesto que los que van llegando son muy distintos a los que se van (Camarero, 2002).

En definitiva, el análisis de las migraciones internas revela que a lo largo de las dos últimas décadas la dimensión del saldo migratorio se ha demostrado inversamente proporcional a la del tamaño demográfico de los municipios. Ha estado teniendo lugar un trasvase de la población vasca desde los municipios urbanos y de mayor entidad demográfica, que han ido expulsado población, a favor de los municipios de menor tamaño demográfico. Así, los municipios menores de 10.000 habitantes han ido relevándose como los más atractivos para el reasentamiento de la población vasca, pudiéndose dibujar a grandes rasgos dos ámbitos de acogida diferenciados: por un lado los municipios localizados en los márgenes adyacentes a los principales centros o ejes funcionales del territorio, lo que se podría vincular a un proceso de desbordamiento o rebosamiento metropolitano y por el otro lado, ciertos ámbitos más periféricos del territorio, que parecen haber ido cobrando mayor atractivo a lo largo de los últimos años. Este segundo trasvase podría estar ligado a una contraurbanización en su sentido más estricto, por lo que a lo largo de los próximos epígrafes se tratarán de esclarecer las dimensiones generacionales y socio-económicas que esconden esos flujos migratorios.

### **3.3. El protagonismo de los adultos de mediana edad y los niños en el crecimiento de los espacios más atractivos.**

Se ha constatado que los nuevos patrones migratorios internos de la población constituyen un proceso espacialmente selectivo, puesto que las migraciones internas tienden a dirigirse hacia ámbitos relativamente acotados. Pero aunque la población aumenta en estos lugares, el éxodo rural sigue siendo considerable en muchos pequeños municipios, de modo que se produce una profunda renovación de los habitantes. Hasta esos entornos residenciales recientemente constituidos llegan nuevos residentes ligados a un mercado laboral territorialmente más amplio, con lo que los pueblos se revitalizan demográficamente en función de las oportunidades que la movilidad permite (Camarero, 2002). Por ello, los nuevos patrones migratorios que se han ido imponiendo no solo acarrearán un aumento de la población absoluta de los ámbitos receptores, sino también desencadenan una recomposición geogeneracional de esos espacios, como consecuencia de la llegada de grupos familiares diferentes a los que previamente predominaban (Camarero, 1993). En este epígrafe se abordará el análisis de las transformaciones en el perfil generacional y familiar que estos procesos de reasentamiento residencial han estado ocasionando en los entornos receptores.

En las comarcas demográficamente atractivas coexisten altas tasas de migraciones internas de destino con tasas de migraciones internas de origen considerables, lo que se traduce en una intensa renovación de su población. Con frecuencia los jóvenes son sustituidos por parejas con niños que se trasladan a esos espacios para acceder a una propiedad (Barrere, 1988). A lo largo del epígrafe se indagará en primer lugar en el protagonismo que alcanzan los diferentes grupos generacionales en cada ámbito en la actualidad, para después centrarse en su evolución a lo largo de las dos últimas décadas.

También se tratará de conocer algo sobre la tipología familiar; a pesar de que esta fuente de información haya quedado desfasada, servirá para corroborar muchos aspectos de esta recolonización. Se podrá ir dilucidando no solo el perfil de los nuevos residentes, sino detectar si es el mismo en los dos ámbitos diferenciados que parecen haber estado soportando esas dos corrientes migratorias, es decir, los espacios cercanos y mejor comunicados con los centros urbanos y los entornos más alejados y excéntricos.

Con este fin, la Tabla 3.1. representa el dimensionamiento de los diferentes grupos de edad por comarcas en el año 2010, en la que se refleja la desviación que presenta el peso porcentual de cada grupo en cada comarca respecto al peso promedio de ese mismo grupo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Es decir, una cifra positiva y alta indicaría que el grupo de edad en cuestión está fuertemente sobrerrepresentado en esa comarca respecto a la media regional, mientras que una cifra negativa indicaría una infrarrepresentación.

El grupo conformado por los menores de 14 años, cuyo patrón de movilidad se encuentra completamente vinculado al de sus padres, aparece sobrerrepresentado de manera notable respecto a la media vasca en las comarcas de Etribaciones del Gorbea, Urola Costa y Plentzia-Mungia, revelando esta distribución espacial claras coincidencias con la que arrojaban las migraciones internas de destino. De ello se deduce que muchas nuevas familias que se han formado en los últimos años han asentado su residencia en esas comarcas menos industrializadas pero bien situadas respecto a los centros urbanos, contribuyendo con ello a una mayor representación del grupo de 0-14 años. En el sentido contrario, las comarcas altamente industrializadas o las rurales excéntricas, tales como Montaña Alavesa, Encartaciones, Gran Bilbao, Cantábrica Alavesa o Markina-Ondarroa, son las que presentan una fuerte infrarrepresentación del grupo de población infantil. Dado que estas mismas eran las que mostraban tendencia a expulsar población, se puede intuir que este trasvase ha estado protagonizado por los estratos generacionales correspondientes a los padres de este grupo de menores, es decir, por adultos jóvenes y de mediana edad.

Los dos siguientes grupos, los conformados por la población de 15-24 años y 25-34 años muestran una situación compleja, dado que se corresponden con etapas vitales donde confluyen diversas causas que desencadenan un alto dinamismo migratorio: estudios superiores, entrada en el mercado laboral, emancipación, acceso a la primera vivienda, formación de una nueva unidad familiar, etc. No obstante, pese a la diversidad de situaciones, estos grupos tienden a estar sobrerrepresentados en las comarcas propiamente urbano-industriales o fácilmente accesibles a ellas donde los mercados laborales o residenciales presentan mayor dinamismo.

Son los dos grupos posteriores, el de 35-44 años y el de 45-54 años, los que mayor trascendencia demuestran en la recomposición generacional que está afectando a las comarcas más atractivas desde el punto de vista migratorio. El grupo de 35-44 años se encuentra claramente sobrerrepresentado en las comarcas de Valles Alaveses, Etribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia, comarcas que corresponden con las que registraron las mayores tasas migratorias internas de destino y que además coinciden con aquéllas que presentaban un peso superior para el estrato de 0-14 años, dado que este cohorte corresponde a grandes rasgos a los hijos de los primeros.

En el siguiente grupo de edad, el conformado por la población entre 45-54 años, se observan pautas muy similares, con el añadido de que estos también reflejan un peso significativo en comarcas un tanto más excéntricas como Montaña Alavesa, Encartaciones o Markina-Ondarroa. Esta etapa vital en su conjunto, teóricamente marcada por una paulatina estabilidad laboral, la mejora del nivel de renta o el final del criado de los hijos, podría haber guiado a este grupo hacia entornos menos dependientes de los ámbitos urbanos, pero donde se manifiestan otra serie de amenidades ambientales, paisajísticas o residenciales que pueden haber jugado como factores de atracción.

<b>Tabla 3.1. POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 2010, EN LAS COMARCAS DE LA CAPV.</b>								
	Desviación respecto al peso en la CAPV (puntos porcentuales de diferencia)							
	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
CAPV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Álava	0,2	0,4	1,1	0,6	-0,2	-0,2	-0,6	-1,3
Cantábrica Alavesa	-0,7	0,3	0,3	0,0	0,2	0,2	0,6	-0,8
Estribaciones del G	3,3	-0,9	-2,5	2,1	2,6	-0,2	-2,2	-2,3
Llanada Alavesa	0,3	0,5	1,5	0,6	-0,5	-0,2	-0,7	-1,6
Montaña Alavesa	-3,9	-2,7	-3,5	-0,3	1,8	1,4	2,1	5,1
Rioja Alavesa	1,2	-0,1	-1,1	0,0	0,4	-1,2	-0,6	1,4
Valles Alaveses	-0,2	-2,3	-2,9	2,5	2,3	-1,3	0,4	1,3
Bizkaia	-0,6	-0,1	0,0	-0,1	0,2	-0,1	0,2	0,5
Arratia-Nervión	0,5	-0,5	0,3	0,7	0,3	-0,7	-1,1	0,5
Duranguesado	0,8	0,2	0,5	0,8	-0,2	-0,5	-0,3	-1,4
Encartaciones	-1,0	-0,1	-0,1	0,0	0,7	-0,2	-0,4	1,3
Gernika-Bermeo	-0,4	-0,4	-0,5	-0,6	-0,1	0,2	0,3	1,6
Gran Bilbao	-0,9	-0,1	-0,1	-0,3	0,2	0,1	0,4	0,8
Markina-Ondarroa	-0,6	-0,1	-1,3	-0,6	0,6	-0,3	0,9	1,5
Plentzia-Mungia	2,7	0,0	0,3	1,9	1,1	-1,0	-2,2	-2,8
Gipuzkoa	0,8	0,0	-0,4	-0,1	-0,3	0,2	0,0	-0,2
Alto Deba	0,0	0,0	-0,7	-0,9	0,1	0,7	0,4	0,3
Bajo Bidasoa	1,3	0,0	0,1	0,6	-0,7	0,2	-0,4	-1,2
Bajo Deba	-0,4	-0,5	-0,4	-1,0	-0,5	0,8	0,3	1,9
Donostia-San Seb.	0,3	-0,3	-0,7	0,1	-0,2	0,4	0,3	0,0
Goierri	1,6	0,2	0,0	-0,8	-0,5	-0,6	0,0	-0,1
Tolosaldea	2,4	0,1	-0,5	0,0	-0,5	-0,1	-0,6	-0,9
Urola Costa	2,9	0,8	0,1	-0,1	-0,3	-0,8	-1,2	-1,4

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

A partir de los 55 años sin embargo, las tendencias cambian, y a pesar de alguna excepción, las comarcas más densamente urbanizadas e industrializadas y las rurales excéntricas son las que tienden a reflejar una sobrerrepresentación de los grupos de mayor edad. En la situación opuesta se encuentran las comarcas beneficiadas por altas tasas migratorias internas de destino, donde esos grupos conformados por los adultos más viejos y los viejos se encuentran infrarrepresentados, como consecuencia de la llegada de niños y de adultos más jóvenes, que han ganado representación, contribuyendo con ello a la caída del peso de los grupos de mayor edad. Esta situación se refleja claramente en Estribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia y Urola Costa y se insinúa en otras como Duranguesado, Arratia-Nervión o Tolosaldea.

El análisis de este indicador bajo el prisma del tamaño demográfico de los municipios, arroja conclusiones paralelas (Ver Tabla 3.2). Así, la población menor de 14 años se

encuentra sobrerrepresentada en todos los grupos de municipios inferiores a los 20.000 habitantes, mientras que en los mayores su peso es inferior al promedio regional. Es muy significativo que la mayor desviación positiva corresponda a los municipios menores de 2.500 habitantes, donde el porcentaje de niños es 1,5 puntos porcentuales superior a la media vasca, mientras que en el extremo opuesto se encuentran los municipios mayores de 100.000 habitantes, con la infrarrepresentación más acentuada de la población infantil.

La baja representación del grupo de 15-24 años en los municipios menores es un claro reflejo del éxodo rural selectivo que como se adelantaba más atrás, ha seguido afectando a los municipios más pequeños. Su peso es inferior a la media regional en los municipios menores de 5.000 habitantes, mientras que parecen mostrar mayor afinidad por los asentamientos de tamaño medio. En cambio, el estrato de población de 35-44 años, padres potenciales del grupo infantil, muestra al igual que éste una clara preferencia por los municipios de menor tamaño, especialmente por los menores de 10.000 habitantes, donde se encuentran representados por encima de la media. En cambio, en los municipios mayores de 20.000 habitantes el peso de estos adultos de mediana edad decae.

El siguiente estrato de edad muestra unas tendencias espaciales más difusas, pero a partir de los 55 años se aprecia la mayor representación de estos grupos envejecidos en los municipios de mayor tamaño. En cambio, se encuentran infrarrepresentados en los de menor entidad demográfica, ya que la llegada de nuevos residentes adultos jóvenes y niños a estos entornos ha contribuido a rejuvenecer la pirámide de edad.

<b>Tabla 3.2. POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 2010, SEGÚN TAMAÑO DE LOS MUNICIPIOS.</b>								
	Desviación respecto al peso en la CAPV (puntos porcentuales de diferencia)							
	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
<2.500 hab.	1,5	-0,9	-0,5	1,2	0,4	-0,9	-1,0	0,2
2.501 - 5.000	1,4	-0,2	0,7	1,2	-0,1	-0,7	-0,8	-1,4
5.001 - 10.000	1,4	0,2	0,4	0,7	0,3	-0,5	-1,2	-1,4
10.001 - 20.000	1,0	0,2	-0,3	0,0	-0,3	-0,1	0,1	-0,6
20.001 - 40.000	-0,2	0,2	0,0	-0,2	0,2	0,5	0,1	-0,5
40.001 - 100.000	-0,6	-0,1	-0,2	-0,5	-0,3	0,9	0,8	-0,1
> 100.001	-0,8	0,0	0,1	-0,3	0,1	-0,1	0,2	0,8
CAPV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Las circunstancias relativas a la accesibilidad, conectividad y centralidad de los municipios también delatan su influencia a la hora de guiar el reasentamiento de cada grupo generacional (Ver Tabla 3.3). Los distintos grupos de edad revelan diferentes preferencias residenciales, de modo que el grupo de 0-14 años se muestra claramente sobrerrepresentado en las ubicaciones inmediatamente contiguas a los espacios de máxima accesibilidad, conectividad y centralidad, es decir, en aquellos espacios colindantes a los centros urbanos y a los mejor comunicados, en los que el proceso de crecimiento se asimilaba con un desbordamiento o derramamiento metropolitano alrededor de los nodos y ejes más congestionados. En el grupo de 35-44 años, se

vuelven a reproducir los mismos patrones, delatando un mayor peso de estas unidades familiares en esas nuevas periferias.

En cambio, en el caso del grupo de población de 45-54 años, despunta de forma muy importante su representación en las ubicaciones menos accesibles y más alejadas de las principales arterias viarias, lo que podría ser indicativo de que aquellas reubicaciones residenciales hacia entornos más excéntricos que se equiparaban con una contraurbanización en su sentido estricto, pueden estar protagonizadas por unos grupos con edad media más elevada. El mayor nivel de renta acumulada, la disminución de las dependencias familiares, un estadio vital próximo a la jubilación o incluso una desvinculación temprana del mercado laboral, podrían explicar la aparente predilección de esos grupos por ubicaciones más excéntricas respecto a los principales centros funcionales del territorio.

<b>Tabla 3.3. POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 2010, EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD DE LOS MUNICIPIOS.</b>								
	Desviación respecto al peso en la CAPV (puntos porcentuales de diferencia)							
	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
<b>Accesibilidad</b>								
Muy alta	-0,6	-0,1	-0,2	-0,2	0,1	0,2	0,3	0,5
Alta	1,3	0,1	0,2	0,8	0,2	-0,6	-0,7	-1,4
Media	0,5	0,3	0,9	0,1	-0,5	-0,1	-0,4	-0,9
Baja	0,6	0,0	-0,5	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,3
Muy baja	0,5	-1,0	-2,1	0,1	1,2	-0,5	-0,2	1,9
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>								
< 5 min	-0,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,1
5 - 10 min.	1,1	0,0	-0,3	0,1	0,2	-0,3	-0,4	-0,5
10 - 15 min.	-0,3	0,6	-0,4	-1,2	0,6	1,1	-0,1	-0,3
> 15 min.	-1,4	-1,3	-2,5	-0,7	1,4	0,3	1,0	3,2
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>								
< 10 min.	-0,6	0,0	0,1	-0,2	0,0	0,2	0,3	0,3
10 - 20 min.	1,6	0,0	0,1	1,0	0,1	-0,6	-1,0	-1,3
20 - 30 min.	0,8	0,1	0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1
> 30 min.	-0,3	-0,2	-0,8	-0,8	0,0	0,3	0,7	1,0
CAPV	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fuente: Eustat y Udalmap. Elaboración propia.

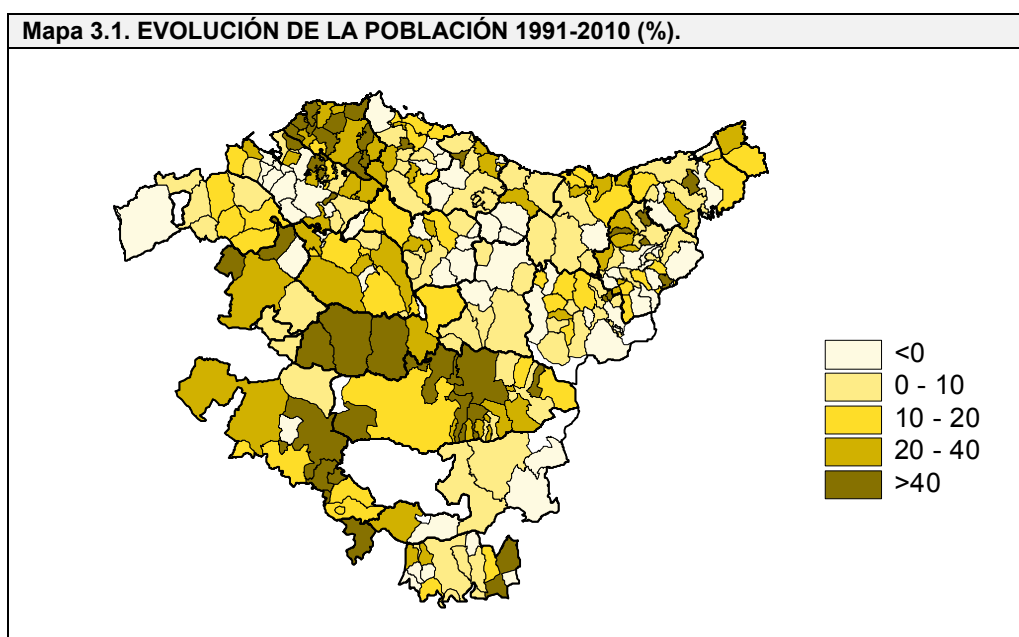
Si el panorama dibujado hasta el momento ha reflejado el peso de los distintos grupos de población en los diferentes espacios mostrando una foto fija del año 2010, a continuación se abordará su estudio de forma retrospectiva, para entrever así las pautas que se han estado produciendo durante las dos últimas décadas y que han configurado esta localización espacial particular de los diferentes grupos. Con este fin, las siguientes tablas van a reflejar el cambio en el peso porcentual que han sufrido los diferentes grupos de edad en cada uno de los ámbitos espaciales entre 1991 y 2010. Asimismo, se ha añadido en primera posición una columna complementaria indicando el crecimiento demográfico porcentual del total de la población del ámbito en cuestión, con el fin de contextualizar la intensidad del cambio demográfico ocurrido en cada uno de ellos.

La primera columna de la Tabla 4.1. refleja de forma evidente las desiguales dinámicas demográficas que han estado afectando a las distintas comarcas. Fruto de aquellas



elevadas migraciones internas de destino y del consecuente aumento de la natalidad que han inducido, puesto que tal como acaba de verse han despuntado los adultos de mediana edad, muchos en edad potencialmente reproductora, aquellas comarcas con alto dinamismo migratorio han arrojado los mayores incrementos de población. Por orden decreciente, Estribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia y Valles Alaveses han despuntado claramente por encima del resto, al haber registrado todas ellas un incremento de población que ronda el 50%. A considerable distancia les siguen Rioja Alavesa, Bajo Bidasoa, Urola Costa o Arratia-Nervi6n con crecimientos m1s moderados.

El incremento porcentual territorialmente diferenciado de la poblaci6n vasca durante las dos 6ltimas d6cada lo refleja con mayor grado de detalle el Mapa 3.1, donde se constata que en aquellos espacios inmediatos a las 1reas urbanas y otros bien ubicados en torno a corredores viarios del territorio que tambi6n arrojaban los mayores saldos migratorios internos, se han producido los incrementos demogr1ficos m1s acusados. En la situaci6n contraria, los municipios de la Margen Izquierda del Nervi6n, algunos de los centros industriales de los valles del Deba o del Oria, as6 como los entornos rurales m1s exc6tricos, destacan por haber registrado p6rdidas de poblaci6n.



Fuente: Eustat. Elaboraci6n propia.

Tal y como era de esperar, en esas comarcas que han conocido los mayores incrementos demogr1ficos, los grupos de edad que han aumentado su peso de manera m1s significativa a lo largo de las dos 6ltimas d6cadas han sido los conformados por la poblaci6n de 35-44 a1os y de 45-54 a1os (Ver Tabla 4.1). Estos estratos de adultos de mediana edad han sido casi los 6nicos grupos que han aumentado de peso en esas comarcas m1s din1micas, con la excepci6n del grupo de los mayores de 75 a1os, que ha ganado peso en todos los 1mbitos como consecuencia de la prolongaci6n de la esperanza de vida. El grupo de 0-14 a1os, que ha registrado un comportamiento regresivo general, solo ha aumentado en Estribaciones del Gorbea y en Valles Alaveses

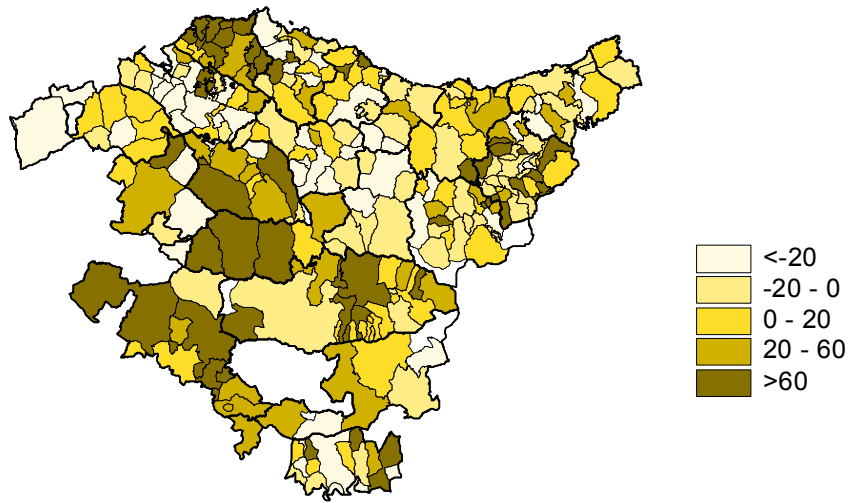
y en otras comarcas dinámicas su disminución ha sido más atenuada que la media regional, caso de Montaña Alavesa, Arratia-Nervión, Plentzia-Mungia o Tolosaldea.

<b>Tabla 4.1. INCREMENTO DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 1991-2010, POR COMARCAS DE LA CAPV.</b>									
	Aumento (%)	Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)							
	Todos	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
CAPV	<b>3,5</b>	-3,6	-8,2	-1,6	2,5	3,6	0,8	1,6	4,9
Álava	<b>16,5</b>	-4,8	-8,0	-0,6	2,4	3,3	1,8	2,0	3,9
Cantábrica Alavesa	<b>0,0</b>	-5,5	-9,2	-1,5	2,4	3,3	1,8	3,7	4,9
Estribaciones del G	<b>59,3</b>	2,8	-6,6	-5,9	5,3	6,8	0,3	-3,2	0,4
Llanada Alavesa	<b>17,5</b>	-5,3	-8,0	-0,1	2,0	3,0	2,3	2,2	3,9
Montaña Alavesa	<b>-0,6</b>	-0,6	-7,6	-4,0	5,6	6,0	-0,9	-3,1	4,6
Rioja Alavesa	<b>21,0</b>	-1,0	-4,9	-2,4	4,6	5,1	-1,9	-2,9	3,5
Valles Alaveses	<b>48,0</b>	3,4	-6,6	-4,9	8,5	6,4	-5,4	-3,3	2,0
Bizkaia	<b>-0,1</b>	-4,0	-8,2	-1,7	2,7	4,0	0,2	1,6	5,4
Arratia-Nervión	<b>9,6</b>	-1,7	-6,5	-1,5	3,7	5,4	-0,8	-2,2	3,7
Duranguesado	<b>6,6</b>	-4,2	-8,7	-1,1	3,0	3,0	1,0	2,6	4,5
Encartaciones	<b>6,0</b>	-3,2	-5,8	-1,7	3,2	5,5	-0,7	-1,2	3,9
Gernika-Bermeo	<b>1,8</b>	-3,0	-7,0	-1,4	2,7	4,0	0,1	-0,3	4,9
Gran Bilbao	<b>-3,3</b>	-4,3	-8,3	-1,8	2,5	3,8	0,2	2,0	5,8
Markina-Ondarroa	<b>-2,7</b>	-3,3	-7,8	-3,1	3,4	4,7	0,0	0,9	5,2
Plentzia-Mungia	<b>51,8</b>	-2,3	-6,8	-2,5	3,7	5,9	0,8	-0,7	1,9
Gipuzkoa	<b>4,5</b>	-2,6	-8,5	-1,7	2,2	3,3	1,3	1,5	4,5
Alto Deba	<b>-5,0</b>	-4,0	-7,7	-2,2	1,1	3,4	1,6	2,3	5,4
Bajo Bidasoa	<b>15,9</b>	-3,1	-8,9	-0,9	2,4	2,9	2,1	1,6	3,9
Bajo Deba	<b>-8,2</b>	-2,5	-7,8	-1,3	1,6	3,2	0,1	0,7	6,1
Donostia-San Seb.	<b>4,9</b>	-2,7	-9,3	-1,9	2,5	3,2	1,8	1,8	4,5
Goierri	<b>2,1</b>	-1,7	-7,8	-1,8	2,2	2,8	-0,6	1,9	5,0
Tolosaldea	<b>5,4</b>	-1,2	-7,9	-1,8	1,9	3,6	1,3	0,7	3,4
Urola Costa	<b>14,8</b>	-2,4	-7,3	-2,0	2,3	4,1	1,2	0,5	3,6

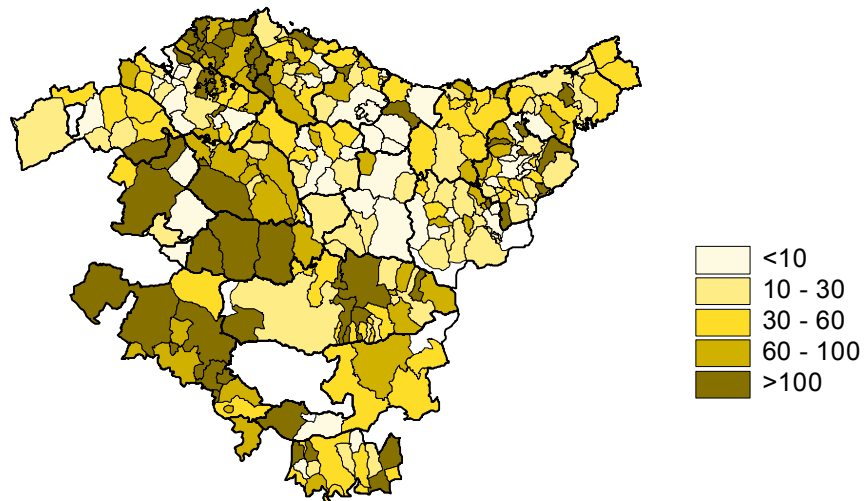
Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El comportamiento espacial de estos tres grupos que han demostrado tener un importante protagonismo en los movimientos migratorios internos en el País Vasco a lo largo de las dos últimas décadas, queda patente en los Mapas 4.1, 4.2 y 4.3. En este caso, se representa el incremento porcentual que han registrado los efectivos demográficos de cada grupo, ya que este dato, pese a las mayores distorsiones que puede arrojar, muestra un comportamiento espacial muy esclarecedor del fenómeno. Se aprecia una concordancia general entre las pautas espaciales de los tres grupos, cuyo comportamiento se encuentra estrechamente vinculado, con la distribución espacial de los saldos migratorios internos (Mapa 2.1). No obstante, en el caso de Gipuzkoa, el crecimiento del número de niños no parece estar tan asociado al crecimiento de la población adulta de entre 35 y 54 años. Ya se puso de relevancia que la provincia de Gipuzkoa arrojaba datos mucho más tenues en las migraciones internas que las otras dos, de lo que se puede deducir que el incremento de la población de 0-14 años estaría vinculado al comportamiento más proclive a la natalidad de la población previamente asentada, más que inducido por la llegada de nuevos residentes.

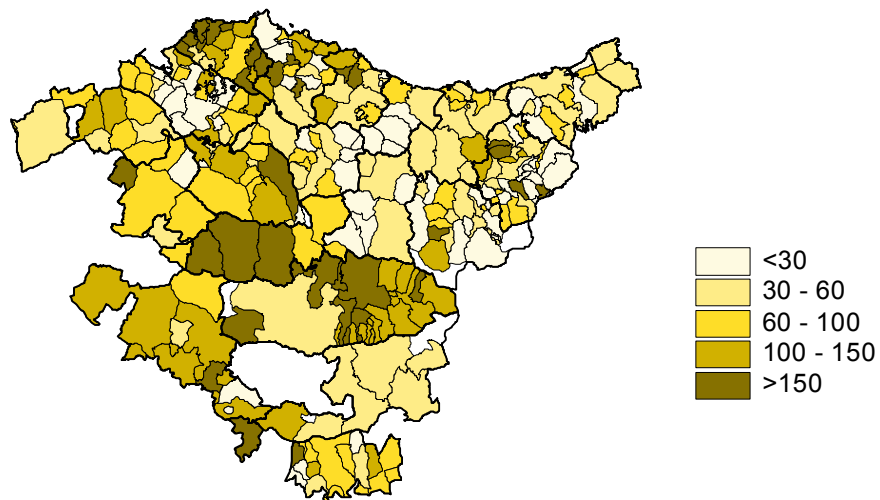
Mapa 4.1. EVOLUCIÓN PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN MENOR DE 14 AÑOS 1991-2010 (%)



Mapa 4.2. EVOLUCIÓN PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN ENTRE 35-44 AÑOS 1991-2010 (%)



Mapa 4.3. EVOLUCIÓN PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN ENTRE 45-54 AÑOS 1991-2010 (%)



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Las tasas de incremento porcentual para el caso de la población adulta de mayor edad (grupo de 45-54 años) reflejan cifras más acentuadas, puesto que a nivel regional revelan haber ganado más peso que el grupo anterior. A pesar de esto, puede intuirse que este grupo de mayor edad parece haber tendido a dispersarse con mayor intensidad hacia localizaciones un tanto más excéntricas, tales como algunos municipios de Markina-Ondarroa, Encartaciones, Tolosaldea o Goierri. Esto reafirmaría aquella tendencia que se observó en la Tabla 3.3, la cual insinuaba que los adultos de mayor edad parecían presentar mayor propensión hacia ubicaciones peor comunicadas con los principales ejes y focos urbanos.

La envergadura del incremento demográfico, al igual que ocurría con las migraciones, también ha estado estrechamente condicionada por la dimensión demográfica de los municipios (Ver Tabla 4.2). El incremento de la población vasca ha sido del 3,5% a lo largo de las dos últimas décadas, pero éste ha tenido una desigual incidencia, puesto que con la excepción del grupo correspondiente con las tres capitales, la entidad del crecimiento poblacional ha sido inversamente proporcional al tamaño del municipio. Se revelan los municipios menores de 2.500 habitantes como las entidades espaciales que han liderado el *ranking*, con un crecimiento demográfico del 24,5% entre 1991 y 2010, seguidos con menores magnitudes por los siguientes grupos. Por el contrario, los grupos de municipios de entre 20.000 y 100.000 habitantes han perdido población, lo cual vuelve a poner de relevancia esa desconcentración poblacional que ha estado teniendo lugar durante las dos últimas décadas desde los municipios de mayor tamaño a los más pequeños.

<b>Tabla 4.2. INCREMENTO DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 1991-2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN SU TAMAÑO</b>									
	Aumento (%)	Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)							
		Todos	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74
<2.500 hab.	<b>24,5</b>	0,3	-6,9	-2,0	4,9	5,1	-1,5	-2,5	2,7
2.501 - 5.000	<b>14,5</b>	-2,8	-8,3	-0,9	3,8	3,6	0,4	0,5	3,5
5.001 - 10.000	<b>10,7</b>	-3,6	-7,8	-1,7	2,7	4,6	1,1	0,9	3,9
10.001 - 20.000	<b>2,5</b>	-3,0	-8,5	-1,9	2,5	3,0	1,1	2,1	4,7
20.001 - 40.000	<b>-2,9</b>	-4,9	-8,5	-1,5	1,7	3,7	1,8	2,4	5,2
40.001 - 100.000	<b>-4,1</b>	-5,0	-9,6	-1,2	1,6	2,9	2,4	3,4	5,6
> 100.001	<b>2,8</b>	-3,7	-7,8	-1,6	2,5	3,7	0,2	1,5	5,2
CAPV	<b>3,5</b>	-3,6	-8,2	-1,6	2,5	3,6	0,8	1,6	4,9

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En cuanto al perfil generacional de los protagonistas del crecimiento demográfico de los municipios de menor tamaño, destaca una vez más el papel ejercido por los adultos de 35-44 años y de 45-54 años, cuyo peso porcentual ha aumentado en el conjunto de los municipios menores de 20.000 habitantes muy por encima de la media vasca. Como consecuencia del aporte de nueva población adulta, el aumento de los grupos mayores de 65 años ha sido mucho más atenuado, incluso ha descendido en algún caso, todo lo cual pone al descubierto el proceso de rejuvenecimiento poblacional que ha afectado a estos municipios menores. La situación contraria la presentan los municipios mayores de 20.000 habitantes, donde los grupos de adultos de mediana edad han ganado menos peso pero los más viejos han crecido de forma considerable. Mención aparte merece la

evolución del peso de la población de 0-14 años, donde la única cifra positiva, pese a su exigüidad, corresponde a los municipios menores de 2.500 habitantes, que han conocido una reactivación demográfica como consecuencia de su renovado atractivo residencial.

Esta evolución de los grupos generacionales registrada en los diferentes entornos, revela claramente la recomposición familiar que ha estado afectándoles. Pese a que las estadísticas relativas a la clasificación de las tipologías familiares hayan quedado bastante desfasadas, la Tabla 5.1 pone de relevancia lo que ya se intuye a la luz de las anteriores, es decir, que durante la primera década del periodo estudiado las familias nucleares con hijos, aquellas conformadas por dos adultos con uno o más menores, aumentaron únicamente en los municipios con población inferior a 5.000 habitantes. En un contexto regional regresivo para esta tipología familiar, solo los municipios de menor tamaño mostraron atractivo para estos grupos familiares, con una relevancia muy especial en los municipios más diminutos.

<b>Tabla 5.1. INCREMENTO DE LOS TIPOS DE FAMILIA POR TAMAÑO DE MUNICIPIO 1991-2001</b>		
	Incremento porcentual por tipo de familia (%)	
	Todas las familias	Nuclear con hijos
<2.500 hab.	26,8	2,7
2.501 - 5.000	28,3	0,2
5.001 - 10.000	23,9	-0,7
10.001 - 20.000	21,0	-7,2
20.001 - 40.000	16,3	-8,3
40.001 - 100.000	15,0	-8,6
> 100.001 hab.	16,3	-7,6
CAPV	18,5	-6,4

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Desde el punto de vista de la localización funcional de los municipios en el contexto territorial vasco, se vuelve a manifestar que son aquellos localizados bajo la sombra urbana de las tres capitales pero fuera de su primera corona, los que han registrado con diferencia el mayor crecimiento demográfico (Ver Tabla 4.3). La localización respecto a carretera principal no parece tener gran relevancia de cara a la intensidad del crecimiento, salvo para aquellos municipios ubicados en el eje mismo de estas vías, cuyo aumento ha sido el menos intenso de entre todos los grupos. En cuanto a la accesibilidad de los municipios, vuelven a repuntar dos ubicaciones, aquellos entornos con alta accesibilidad y los que presentan condiciones de accesibilidad muy baja.

Como consecuencia de la saturación o la carestía de los espacios más centrales, mejor ubicados y de mayor accesibilidad, su crecimiento demográfico durante las dos últimas décadas ha sido muy tenue, redirigiéndose principalmente hacia los espacios colindantes, bajo el radio de acción de las capitales que presentan buenas condiciones de accesibilidad, pero también hacia cierto entornos no tan fácilmente accesibles. Las pautas de los dos grupos de edad que han revelado el mayor protagonismo en este proceso de reasentamiento, insinúan distintas tendencias espaciales. El grupo de 35-44 años apunta una preferencia por las segundas coronas metropolitanas, reproduciéndose aquella tendencia dual hacia localizaciones colindantes a los municipios mejor

conectados y más accesibles por un lado, pero también hacia ubicaciones más excéntricas. En el grupo de 45-54 las tendencias son más difusas, pero en todo caso, se perciben unos crecimientos proporcionalmente más acusados en las ubicaciones más periféricas y menos accesibles que para el grupo anterior.

<b>Tabla 4.3. INCREMENTO DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD 1991-2010, EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>									
	Aumento (%)	Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)							
	Todos	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
<b>Accesibilidad</b>									
Muy alta	<b>-0,2</b>	-3,8	-8,5	-1,8	2,5	3,7	0,7	1,9	5,4
Alta	<b>13,1</b>	-3,2	-8,5	-1,6	3,1	3,9	0,8	1,4	4,1
Media	<b>9,8</b>	-4,1	-7,8	-0,6	2,1	3,0	1,4	1,9	4,2
Baja	<b>1,6</b>	-2,6	-7,4	-2,0	2,3	3,8	0,6	0,6	4,6
Muy baja	<b>14,1</b>	-0,2	-6,9	-4,2	4,4	6,3	-1,2	-2,3	4,0
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>									
< 5 min.	<b>2,8</b>	-3,7	-8,4	-1,5	2,7	3,5	0,6	1,8	5,0
5 - 10 min.	<b>7,2</b>	-2,7	-7,7	-2,1	2,7	4,0	0,6	1,1	4,3
10 - 15 min.	<b>6,2</b>	-5,0	-7,0	-1,3	0,3	4,7	3,1	1,3	4,0
> 15 min.	<b>5,6</b>	-1,7	-7,3	-3,8	4,2	6,1	-0,5	-1,5	4,5
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>									
< 10 min.	<b>1,0</b>	-4,1	-8,4	-1,5	2,3	3,5	0,9	2,0	5,2
10 - 20 min.	<b>16,3</b>	-2,7	-8,3	-1,7	3,3	4,2	0,7	0,7	3,7
20 - 30 min.	<b>4,4</b>	-2,9	-7,5	-1,5	2,4	3,6	0,5	0,8	4,4
> 30 min.	<b>-4,9</b>	-3,3	-8,0	-2,2	2,2	3,4	0,4	1,9	5,6
CAPV	<b>3,5</b>	-3,6	-8,2	-1,6	2,5	3,6	0,8	1,6	4,9

Fuente: Eustat y Udalmap. Elaboración propia.

Esta tendencia espacial dual se repite en la evolución porcentual de las familias nucleares con hijos, que vendrían a estar constituidas por esos grupos generacionales a los que se ha estado otorgando mayor trascendencia. Así, en un contexto general regresivo, estas familias compuestas por adultos de mediana edad con hijos menores demostraron su mejor comportamiento en los entornos de peores condiciones de accesibilidad así como en aquellos otros contiguos y bien situados respecto a los de mayor valor de accesibilidad (Ver Tabla 5.2). En todo caso se aprecia que pese a esta actitud proclive a colonizar esos dos tipos de entornos diferentes, se favorecía la segunda corona alrededor de las capitales, que teóricamente se revelan como las ubicaciones más propicias para este tipo de familias con hijos menores a cargo y por tanto, con una considerable dependencia de ciertos servicios urbanos.

<b>Tabla 5.2. INCREMENTO DE LOS TIPOS DE FAMILIA EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD Y CENTRALIDAD DE LOS MUNICIPIOS 1991-2001</b>		
	Incremento porcentual por tipo de familia 1991-2001 (%)	
	Todas las familias	Nuclear con hijos
<b>Accesibilidad</b>		
Muy alta	15,3	-7,5
Alta	26,5	-1,4
Media	24,0	-6,9
Baja	19,0	-5,3
Muy baja	21,9	-0,2
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>		
< 10 min.	15,9	-7,4
10 - 20 min.	28,9	-0,2
20 - 30 min.	17,6	-5,9
> 30 min.	17,4	-12,0
CAPV	18,5	-6,4

Fuente: Eustat y Udalmap. Elaboración propia.

Ha quedado constatado que aquellas áreas que arrojaban un saldo migratorio interno relevante, han sido las mismas que han conocido un incremento intenso de la población como consecuencia directa del asentamiento de nuevos residentes. Se repiten los mismos patrones espaciales que en el caso de las migraciones internas, de modo que las comarcas que han revelado los mayores crecimientos de población se localizan en los márgenes bien conectados respecto a las principales áreas urbanas y además la intensidad del crecimiento de la población ha sido inversamente proporcional al tamaño de los municipios, con la excepción de las tres capitales que han seguido mostrando dinamismo. Mientras las áreas más urbanizadas, centrales y accesibles, afectadas por su saturación han conocido un crecimiento demográfico tenue, incluso negativo, éste ha tendido a desbordarse hacia las áreas circundantes a éstas, si bien también se ha detectado un renacimiento de ubicaciones más excéntricas caracterizadas por su baja accesibilidad y lejanía respecto a las principales arterias viarias del territorio.

Esta dinámica demográfica tiene una estrecha vinculación con ciertos estratos generacionales, puesto que el grupo de edad responsable del crecimiento demográfico de estos nuevos espacios receptores de población del País Vasco, se encuentra entre los 35 y 54 años. Este estrato de adultos de mediana edad ha resultado ser el que ha ganado mayor peso en todas estas comarcas y municipios afectados por saldos migratorios internos relevantes e importantes crecimientos demográficos. Dado que además se trata de familias con hijos menores a su cargo, el cohorte de 0-14 años también ha ganado peso en los espacios más dinámicos del territorio vasco. Estos grupos integran las familias nucleares con hijos, las cuales han protagonizado el dinamismo de esos entornos receptores, puesto que en un contexto regional regresivo para esta clase familiar, han revelado su mejor comportamiento en los municipios de menor tamaño, reproduciendo también esa preferencia dual por dos tipos de entornos en cuanto a sus condiciones de accesibilidad.

De manera que los nuevos patrones migratorios que han venido imperando sobre el territorio vasco durante las dos últimas décadas, han acarreado dos consecuencias importantes. Por un lado han favorecido una desconcentración de la población desde las comarcas más densamente urbanizadas hacia entornos más descongestionados y

menos industrializados y desde los municipios de mayor tamaño demográfico hacia los de menor población. También se evidencia el trasvase desde los entornos más centrales y mejor conectados respecto a los principales centros y corredores funcionales hacia espacios colindantes a ellos, pero incluso también hacia ubicaciones excéntricas que adolecen de las buenas condiciones de accesibilidad de los primeros.

Por otro lado, esta restructuración de los flujos migratorios ha desencadenado un rejuvenecimiento de la población de los nuevos espacios de acogida. La llegada de grupos de adultos de mediana edad, acompañados de hijos menores y a menudo en edad potencialmente reproductora, han hecho que esos grupos (0-14, 35-44 y 45-54 años), presenten en la actualidad un peso mayor en estos ámbitos que en los espacios urbanos tradicionales de mayor centralidad. Por el contrario, este fenómeno migratorio generacionalmente selectivo ha inducido el envejecimiento de las comarcas urbano-industriales y de los municipios más poblados, donde la población mayor de 55 años ha ganado peso no solo por el propio proceso de envejecimiento, sino también por la salida de los adultos de menor edad junto con sus hijos menores hacia las nuevas periferias, incluso hacia entornos más alejados.

Todo esto revela el protagonismo que han ejercido las familias nucleares conformadas por dos individuos de mediana edad junto con uno o más menores en el proceso de colonización de los nuevos espacios. La recomposición geogeneracional de estos entornos de acogida y su rejuvenecimiento demográfico se explica por la constitución allí de nuevos hogares formados por estas unidades familiares, repitiendo los patrones de asentamiento que han revelado investigaciones realizadas en otros contextos espaciales, que apuntaban a una inclinación por comarcas periurbanas y por espacios rurales bien situados (Camarero, 1992; Ferrás, 1996; Hervieu, 1997; Lewis, 1998; Ponce, 2002). La llegada de estas familias más jóvenes, muchas de ellas con potencial reproductor, ha repercutido directamente en el comportamiento natural de los entornos receptores, aspecto que se va a abordar a continuación.

#### **3.4. Las consecuencias de la recomposición generacional en el saldo natural de los espacios receptores.**

El saldo natural de la población, junto con el saldo migratorio, constituyen los dos componentes que determinan la evolución de la población. De cara a sacar a la luz los nuevos patrones de movilidad espacial de la población, el indicador básico de referencia empleado ha sido la entidad de las migraciones internas, de forma que se ha podido así caracterizar la intensidad y el alcance territorial de los procesos de reordenación de la población vasca por el territorio. Igualmente, se ha constatado que este flujo migratorio que ha ido dirigiéndose hacia nuevas periferias ha estado protagonizado por adultos de mediana edad y niños, lo cual además del importante aumento del contingente demográfico, ha propiciado una restructuración generacional.

Es fácil deducir que dicho incremento demográfico no ha sido consecuencia solo del saldo migratorio interno positivo que ha afectado a los municipios atractivos, sino también resultado de la reactivación de la natalidad que ha acarreado la llegada de población más joven. El repunte de la natalidad ha sido constatado en casi todos los ámbitos que han



estado recibiendo flujos migratorios de este tipo. Esa colonización de comunidades frecuentemente sobreenviejecidas por parte de familias más jóvenes que contribuyen a reactivarlas demográficamente, por lo que dio origen al concepto del *renacimiento rural* (Kayser, 1990; Camarero, 1993; Hervieu, 1995; Frey y Johnson, 1998; Ferrás, 1999; Amcoff, 2000; Nelson, 2001).

El análisis de los componentes del saldo natural, pero sobre todo el de la natalidad, reporta una dimensión complementaria de este proceso de recolonización, en la medida que ha contribuido a revertir de forma notable la anterior dinámica natural regresiva que presentaban muchos de los entornos receptores. En la actualidad, las tasas de natalidad más elevadas ya no se registran en las comarcas densamente urbanizadas e industrializadas como en el pasado, cuando éstas eran receptoras de flujos migratorios de jóvenes que vaciaban el campo. Durante las dos últimas décadas las tasas medias anuales de natalidad han alcanzado su mayor intensidad en Plentzia-Mungia, Urola-Costa, Tolosaldea, Etribaciones del Gorbea y Bajo Bidasoa, es decir, en las comarcas cercanas y bien conectadas con los espacios metropolitanos que han estado registrando la llegada de nueva población (Ver Tabla 6.1).

<b>Tabla 6.1. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN. TASA MEDIA ANUAL POR PERIODOS Y COMARCAS (‰)</b>							
	Natalidad (‰)	Mortalidad (‰)	Saldo vegetativo (‰)				
	1991-2010	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
CAPV	8,4	8,5	-0,5	-0,7	0,0	0,7	-0,1
Álava	8,7	7,4	0,9	0,6	1,2	2,4	1,3
Cantábrica Alavesa	7,7	7,4	0,2	0,2	-0,1	0,8	0,3
Etribaciones del Gor.	9,7	8,4	-0,6	0,2	2,5	2,4	1,3
Llanada Alavesa	8,9	7,2	1,4	1,0	1,7	2,8	1,7
Montaña Alavesa	5,1	11,7	-7,6	-7,1	-7,6	-4,4	-6,6
Rioja Alavesa	8,5	10,6	-3,3	-2,9	-2,9	0,5	-2,1
Valles Alaveses	6,0	9,1	-4,5	-5,1	-2,6	-1,1	-3,1
Bizkaia	8,0	8,8	-1,0	-1,4	-0,7	-0,1	-0,8
Arratia-Nervión	8,3	10,1	-3,7	-2,5	-1,5	0,3	-1,7
Duranguesado	8,7	7,5	0,5	0,6	1,8	2,2	1,3
Encartaciones	7,4	10,6	-4,1	-4,7	-2,6	-1,9	-3,3
Gernika-Bermeo	7,8	10,9	-3,8	-4,1	-2,6	-2,1	-3,1
Gran Bilbao	7,8	8,7	-0,9	-1,5	-0,9	-0,4	-0,9
Markina-Ondarroa	7,7	9,9	-2,4	-2,7	-2,0	-2,1	-2,2
Plentzia-Mungia	10,7	7,7	1,4	2,3	3,2	4,4	3,0
Gipuzkoa	9,0	8,5	-0,2	-0,2	0,7	1,4	0,5
Alto Deba	8,2	8,4	-0,7	-0,7	-0,2	0,6	-0,2
Bajo Bidasoa	9,7	7,9	1,2	1,2	2,2	2,3	1,8
Bajo Deba	7,7	9,4	-2,5	-2,8	-1,9	0,2	-1,7
Donostia-San Sebast.	8,7	8,7	-0,5	-0,4	0,3	0,5	0,0
Goierri	9,2	8,0	0,2	0,1	1,1	3,2	1,2
Tolosaldea	9,9	8,9	-0,9	0,0	1,8	2,8	0,9
Urola Costa	10,5	7,9	2,1	1,5	2,8	3,8	2,6

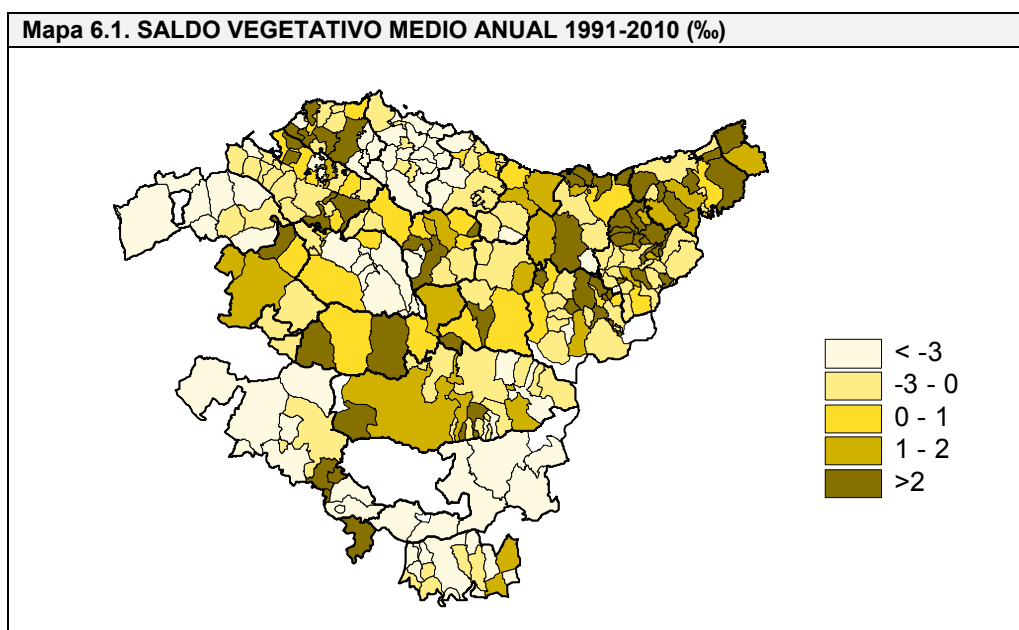
Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Las tasas de mortalidad más elevadas siguen manteniéndose en las comarcas rurales excéntricas, sobre todo en las alavesas (Montaña Alavesa y Rioja Alavesa) y en las vizcaínas (Gernika-Bermeo, Encartaciones y Arratia-Nervión), que se encuentran caracterizadas por un importante envejecimiento y donde pervive aún hoy un éxodo rural generacionalmente selectivo que afecta a los adultos más jóvenes. Motivo por el cual

presentan una sobrerrepresentación de los estratos de población de más edad y con mayor propensión a este hecho natural.

El análisis quinquenal del comportamiento del saldo natural, resultante de la diferencia de las dos variables anteriores, deja entrever una paulatina implantación de nuevos patrones en algunas comarcas del territorio vasco. Si bien los saldos naturales medios positivos de mayor entidad se localizan en comarcas afectadas en mayor grado por esos flujos migratorios de destino (Plentzia-Mungia, Bajo Bidasoa, Estribaciones del Gorbea...), en otras comarcas más periféricas se ha venido manifestando un aminoramiento de la tendencia regresiva, incluso una reversión en el comportamiento del saldo natural. Los casos más destacables corresponden a Arratia-Nervión o Bajo Deba, donde tras ir amortiguándose progresivamente el signo negativo de su saldo natural, se ha revertido durante los últimos años. En otras como Valles Alaveses, Encartaciones o Gernika-Bermeo el saldo negativo que aún pervive ha ido atenuando su intensidad. Comarcas periféricas guipuzcoanas como Tolosaldea o Goierri, que partían de saldos que oscilaba en torno a cero, han conocido también durante los últimos años un significativo repunte.

La evolución positiva a la que ha tendido el saldo natural en esas comarcas es el resultado del creciente atractivo residencial que han estado teniendo para las familias conformadas por adultos de mediana edad con capacidad reproductora. La progresiva amortiguación, incluso la incipiente reversión del saldo natural en las comarcas más excéntricas, sería el resultado de aquellos flujos migratorios más selectivos que se dirigen hacia esos entornos más desconectados y alejados de los principales nodos y ejes funcionales del territorio vasco. De esta manera, los nuevos nacimientos, junto con la menor propensión a la mortalidad que acarrea el rejuvenecimiento de la pirámide de población causado por la llegada de nuevos residentes más jóvenes, explica el comportamiento positivo del saldo natural en las comarcas receptoras.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El renacimiento demográfico de esos entornos atractivos lo pone de manifiesto el buen comportamiento de su saldo natural (Mapa 6.1). Los municipios ubicados bajo la sombra de influencia de las tres capitales, constituidos en nuevas periferias que han estado conociendo un importante proceso de reasentamiento de familias, ofrecen los saldos más elevados. Plentzia-Mungia en Bizkaia, los municipios que conforman la orla que rodea a la capital alavesa, así como el eje costero que se extiende a ambos lados de Donostia-San Sebastián y se prolonga hacia el sur a lo largo de los principales ejes viarios, han registrado saldos vegetativos positivos y de considerable envergadura como consecuencia del reasentamiento de población generacionalmente selectivo. Destaca el buen comportamiento de los municipios guipuzcoanos, que se evidencia incluso en los municipios más periféricos y en los que no han estado afectados por un atractivo migratorio relevante.

El mejor comportamiento de la tasa media anual de natalidad durante las dos últimas décadas se localiza en el conjunto de los municipios con población inferior a 20.000 habitantes, los cuales además a lo largo de los años han ido incrementando sus tasas a mayor ritmo que los municipios mayores, al haberse constituido como destino de los nuevos flujos migratorios (Ver Tabla 6.2). Esa rápida transformación se percibe de forma clara en los municipios menores de 5.000 habitantes, que en el primer quinquenio presentaban unas tasas de natalidad inferiores a la media regional pero en el último periodo se sitúan ya a la cabeza.

<b>Tabla 6.2. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN. TASA MEDIA ANUAL POR PERIODOS Y TAMAÑO DE MUNICIPIOS (‰)</b>											
	Natalidad (‰)					Mortalidad (‰)	Saldo vegetativo (‰)				
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
<2.500 hab.	6,7	7,8	9,4	11,3	<b>8,7</b>	<b>10,0</b>	-3,6	-2,8	-0,9	1,5	<b>-1,3</b>
2.501 - 5.000	7,3	8,0	10,3	11,5	<b>9,2</b>	<b>8,3</b>	-0,8	-0,4	1,6	3,1	<b>0,9</b>
5.001 - 10.000	8,4	8,6	10,0	11,0	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>	0,9	0,5	1,8	2,8	<b>1,5</b>
10.001 - 20.000	8,1	8,5	9,6	10,3	<b>9,0</b>	<b>8,2</b>	0,2	0,1	0,9	1,7	<b>0,7</b>
20.001 - 40.000	7,2	7,8	8,9	9,2	<b>8,2</b>	<b>8,0</b>	-0,1	-0,2	0,3	0,5	<b>0,1</b>
40.001 - 100.000	7,3	7,6	8,7	8,7	<b>8,0</b>	<b>7,8</b>	0,4	0,0	0,3	0,2	<b>0,3</b>
> 100.001	7,4	7,7	8,4	9,1	<b>8,0</b>	<b>8,9</b>	-1,1	-1,5	-0,9	-0,3	<b>-0,9</b>
CAPV	7,5	7,9	9,0	9,7	<b>8,4</b>	<b>8,5</b>	-0,5	-0,7	0,0	0,7	<b>-0,1</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El comportamiento del saldo vegetativo en los diferentes entornos clasificados en función de sus condiciones de accesibilidad, conectividad y centralidad vuelve a corroborar que los procesos recientes de colonización residencial han sido espacialmente selectivos y afectan de manera preferente a ciertos ámbitos funcionales privilegiados del País Vasco (Ver Tabla 6.3). Destaca el mal comportamiento del saldo natural de los entornos de máxima accesibilidad, conectividad y centralidad, que por constituir espacios saturados y afectados por diferentes problemas y limitaciones, no han resultado atractivos de cara a la reubicación de aquellos grupos de adultos de mediana edad que han tendido a rejuvenecer la población y a reactivar la natalidad en otros ámbitos.

Este sería el caso de los entornos inmediatos a los anteriores, que son los que han registrado los únicos saldos migratorios positivos, al haber funcionado como principales

áreas receptoras de estos flujos internos que se han desconcentrado hacia los municipios de accesibilidad alta y media, conectividad media-alta y ubicados en la orla de 10-20 minutos de distancia respecto a las capitales. Esas nuevas periferias colindantes con los principales centros y ejes funcionales del territorio son las que han venido acogiendo los flujos migratorios, por lo que se han beneficiado del rejuvenecimiento demográfico de su pirámide de edad y esto se traduce en el signo positivo del saldo natural.

En los municipios con las peores condiciones de accesibilidad y centralidad que serían los receptores de aquel otro flujo migratorio más restringido, el saldo natural sigue arrojando cifras negativas, como consecuencia del fuerte sobrevejecimiento que caracteriza a esos municipios rurales. Sin embargo, la progresión temporal del saldo revela una atenuación, que en algunos casos parece tender a la reversión de su signo negativo. En todo caso, esta progresión del comportamiento natural parece menos acentuada que en las periferias adyacentes a los centros urbanos, puesto que en estos ámbitos excéntricos ese flujo es menos numeroso y además ha estado protagonizado por grupos con una edad media algo superior, por lo que la repercusión de éstos en la natalidad será más limitada.

<b>Tabla 6.3. MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN. TASA MEDIA ANUAL (‰) POR PERIODOS EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>					
	Saldo vegetativo (‰)				
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
<b>Accesibilidad</b>					
Muy alta	-0,8	-1,2	-0,5	-0,2	<b>-0,6</b>
Alta	0,4	0,8	1,7	2,6	<b>1,4</b>
Media	0,5	0,2	1,0	2,5	<b>1,1</b>
Baja	-1,6	-1,7	-0,6	0,5	<b>-0,8</b>
Muy baja	-4,0	-3,7	-1,5	-0,9	<b>-2,4</b>
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>					
< 5 min	-0,5	-0,8	0,0	0,7	<b>-0,1</b>
5 - 10 min.	-0,4	-0,1	0,8	2,0	<b>0,6</b>
10 - 15 min.	-0,7	-1,0	-0,7	-0,5	<b>-0,7</b>
> 15 min.	-5,1	-5,3	-4,2	-3,3	<b>-4,4</b>
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>					
< 10 min.	-0,5	-0,9	-0,3	0,1	<b>-0,4</b>
10 - 20 min.	0,3	0,6	1,8	2,6	<b>1,3</b>
20 - 30 min.	-1,0	-1,4	-0,1	1,5	<b>-0,2</b>
> 30 min.	-1,5	-1,6	-1,1	-0,1	<b>-1,1</b>
CAPV	-0,5	-0,7	0,0	0,7	<b>-0,1</b>

Fuente: Eustat y Udalmap. Elaboración propia.

De todo lo analizado hasta el momento, se deduce que aquellos flujos migratorios internos que se dirigían hacia entornos acotados dentro del territorio vasco, no solo han contribuido al aumento de la población de esos nuevos espacios receptores, sino también han desencadenado una restructuración generacional en esas comunidades, rejuveneciéndolas y modificando los patrones del movimiento natural, sobre todo de la natalidad. En todos los casos, esos nuevos espacios atractivos para el asentamiento residencial han conocido un aminoramiento de la mortalidad y un aumento de la natalidad como consecuencia de la llegada de grupos más jóvenes, lo que ha desencadenado un

aumento del saldo vegetativo, incluso en algunos entornos la reversión del signo negativo imperante en el pasado.

Este buen comportamiento del saldo natural se manifiesta con claridad en todos aquellos municipios de menor tamaño demográfico cercanos y bien posicionados respecto a los principales centros y ejes urbanos. En ubicaciones más distantes también se insinúa una progresión del saldo natural y una tendencia incipiente a ir aminorando su signo negativo, lo cual sería sintomático de aquel proceso denominado como *renacimiento rural* que fue descrito en otros países desarrollados hace ya unas décadas (Barrere, 1988; Kayser, 1990; Hervieu, 1995, Camarero, 1993, Ferrás, 1996) y que también parece estar constatándose en entornos relativamente excéntricos del País Vasco.

### **3.5. El aumento de clases bien formadas y remuneradas en los espacios receptores, especialmente en entornos privilegiados.**

Como ya se ha puesto de manifiesto, los flujos migratorios que se redirigen con mayor intensidad hacia aquellos entornos contiguos y bien comunicados con los grandes centros y ejes funcionales y tienen como destino entidades territoriales de menor dimensión, tienden a ser generacionalmente selectivos en cuanto a que afectan con mayor incidencia a los adultos de mediana edad. A continuación se van a abordar características socio-económicas de la población, tales como su relación con la actividad, su nivel de instrucción académica y su nivel de renta, con el fin de entrever otra serie de aspectos que caracterizan a la población que ha estado reasentándose en esos ámbitos. Tras dejar en evidencia la recomposición geogeneracional que ha afectado a los nuevos entornos receptores, se va a proceder a esclarecer si está ocasionándose de forma paralela una recomposición social de los mismos, tal y como han revelado multitud de trabajos realizados en el fecundo ámbito de estudio de las campiñas inglesas.

El aumento de peso de la población activa en los entornos receptores será consecuencia directa del aumento de la población adulta en un estadio vital potencialmente activo, estrato en el que además la inserción laboral de la mujer es muy importante. Las otras dos variables, el nivel de estudios y la renta personal, constituyen dos importantes dimensiones para caracterizar el difuso universo de la clase social de los protagonistas. De esta forma, se pretende detectar si en el caso del País Vasco, las clases medias o aquellas *middle class* a las que tanto protagonismo se les ha otorgado dentro del enfoque de la contraurbanización han tenido también relevancia, sobre todo en los territorios ambiental y socialmente selectos, que parecen ser los más apetecidos por estos grupos que se mueven por estímulos *people-led* en un contexto más libre de toma de decisiones.

En el contexto anglosajón, la recomposición de las clases sociales en las campiñas inglesas ha constituido un campo de estudio prolijo durante años. Mediante gran número de investigaciones se puso de manifiesto el paulatino proceso de gentrificación, elitización o aburguesamiento desencadenado como consecuencia de la llegada de familias altamente formadas y con elevado poder adquisitivo (Philips, 1993; Ley, 1994; Abram *et al.*, 1995; Murdoch, 1995; Urry, 1995; Hoggart 1996 y 1997b; Cloke, 1998, Heley, 2010). Éstas se trasladaban a esos entornos movidos por un sentimiento romántico e idealizado de los espacios rurales (Camarero y Oliva, 2002), definido como *rural idyll* y ampliamente estudiado sobre todo desde el campo de la sociología, por

considerarse el factor desencadenante de las reubicaciones dirigidas a espacios más excéntricos, donde se conserva la esencia de los paisajes y las comunidades rurales de antaño tan anheladas por estas clases (Mingay, 1989; Halfacree, 1996; Entrena, 1998; Gorton *et al.*, 1998).

Este predominio de las clases medias en los procesos de reasentamiento y el papel que el denominado *rural idyll* ha desempeñado en la colonización de esos espacios rurales, fue primero detectado y estudiado en Gran Bretaña, pero posteriormente también ha ido constatándose en otros entornos de cultura anglosajona como Estados Unidos y Canadá (Anders y Wekerle, 2010; Nelson *et al.*, 2010; Guimond y Simard, 2010; Hines, 2012), así como también en países del centro y norte europeo (Heins *et al.*, 2002; Dirksmeier, 2008; Emmery, 2009). En el caso de España, Hoggart y Paniagua (2001) rechazaban hace algo más de una década que en este país se hubiera culminado el necesario proceso de reestructuración rural, condicionante requerido para desencadenarse esta colonización de los entornos rurales por esas clases. Esta cuestión implicaría un cambio de percepción de lo rural por parte de la sociedad, por la cual se van valorando positivamente esos espacios a medida que van transformándose de espacios de producción como en el pasado, hacia espacios de reproducción social y ambiental (Mormont, 1987). Denunciaban que en España lo rural era todavía un recuerdo tan cercano en el tiempo que no había desarrollado los matices mitológicos que tan tempranamente mostró en la sociedad anglosajona (Hoggart y Paniagua, 2001).

Años más tarde, el mismo Paniagua (2005) estableció una tipología de los grupos sociales que se reubican en las áreas rurales españolas y en la Europa meridional en general, constatando que mientras para ciertas clases medias que desempeñan una actividad laboral en el territorio de acogida, esta emigración se trataba de una imposición obligada por la profesión y podían llegar a desarrollar incluso un *anti-idillio* respecto a su entorno medioambiental y social inmediato, para otros grupos de clase media profesional con completa libertad de elegir su ubicación, la elección residencial del emplazamiento rural sí estaría guiado por esa idealización del campo o *rural idyll*. Recientemente, Solana (2010) constata un proceso de gentrificación en la comarca catalana del Empordá, donde pone de relevancia la importancia que ha tenido el entorno natural y la percepción de la calidad de vida para la toma de decisión y el posterior traslado de los nuevos residentes, que se caracterizan por tener un nivel profesional y adquisitivo medio-alto.

Sin embargo, no puede olvidarse que aunque esa cuestión no haya sido abordada demasiado, la colonización residencial de ciertos ámbitos se encuentra a menudo condicionada por las limitaciones económicas de las familias, que se trasladan a las nuevas periferias urbanas por no poder asumir el coste de la vivienda en los espacios centrales. Sería el caso de aquella *displaced-urbanization* (Mitchell, 2004), que se dirige hacia espacios donde se oferta abundante vivienda en condiciones más asequibles, comportamiento que respondería a una *distopía pragmática* (Rivera, 2009) llevada a cabo por esas familias cuya elección del nuevo emplazamiento residencial ha estado mediatizada por su capacidad adquisitiva limitada.

Las cuestiones relativas a la influencia de la renta de las familias en la proliferación de la dispersión urbana también ha sido abordada recientemente desde el enfoque del *urban sprawl*. Así, se ha puesto de manifiesto que el aumento de la renta de los hogares, desencadenado en el contexto económico expansivo de años pasados, favoreció una

mayor capacidad de realización de las aspiraciones residenciales, que con frecuencia estuvieron orientadas hacia áreas más periféricas de baja densidad. En Francia se ha constatado que el nivel de dispersión urbana se encuentra directamente relacionado con el nivel de ingresos familiares (Pirrotte y Madre, 2011), mientras que en los Estados Unidos se ha llegado a cuantificar esta correlación, afirmando que una reducción del 10% en los ingresos de los hogares reduce la extensión del área urbana un 10% y aumenta la densidad de los asentamientos un 11% (Wassmer, 2008).

Numerosos estudios han puesto de manifiesto la relación de los precios y costes del suelo de los diferentes entornos de los espacios metropolitanos con la dispersión urbana, puesto que constituyen aspectos que condicionan el patrón de ocupación (Brueckner y Kim, 2003; Song y Zenou, 2006; Bento *et al.*, 2009; Cho *et al.*, 2009; Yan y Zenou, 2009; Gaffney, 2009). Como la práctica totalidad de los estudios se centran en los Estados Unidos, sus resultados pueden no ser generalizables a otros contextos territoriales, pero en aquel país el crecimiento de la periferia se asocia con una estrategia de las familias para acceder a un mercado inmobiliario más barato o a la posibilidad de poseer viviendas de mayor tamaño a precio asequible, para lo cual se ocupan ubicaciones cada vez más periféricas y consumidoras de suelo.

Así las cosas, los aspectos socio-económicos de la población han demostrado desempeñar un papel importante en el desarrollo de la dispersión urbana. A lo largo de los siguientes epígrafes se caracterizarán algunos aspectos sobre el perfil social de quienes han protagonizado estos reasentamientos espaciales, para intentar dilucidar si se han estado produciendo flujos migratorios con distinto trasfondo socio-económico que pudieran estar afectando de forma diferencial a distintos entornos receptores. Es decir, si tal y como se puso de relevancia desde el enfoque de la contraurbanización, en ciertas áreas atractivas ha predominado la colonización de clases medias caracterizadas por su mejor nivel formativo y un poder adquisitivo superior al promedio, induciendo un proceso de gentrificación, o por el contrario, si en otras partes el crecimiento demográfico no se encuentra asociado a un perfil social tan distinguido.

### ***3.5.1. Un aumento de la población activa en el que destaca el protagonismo de las mujeres.***

La tasa de actividad pone en relación la población de 16 y más años con la actividad económica. En el epígrafe dedicado a repasar la utilidad de las diferentes fuentes de información, ya se ha señalado la limitación que afecta al análisis de esta variable en la Comunidad Autónoma por no disponerse de series homogéneas que lleguen hasta la actualidad. En todo caso, en el País Vasco la tasa de actividad en 2006 se situaba en el 48,3%, por lo cual casi la mitad de la población se encontraba potencialmente vinculada al mundo laboral, siendo ligeramente mayor esta tasa en Álava que en las provincias atlánticas. El análisis comarcal de la tasa de actividad no depara grandes sorpresas, pero reafirma y recalca muchas de las tendencias observadas hasta ahora. Entre las comarcas que presentan las tasas más altas se encuentran Etribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia, ámbitos bien situados respecto a dos espacios urbanos importantes y que han venido conociendo un intenso proceso de reubicación residencial, que por estar

protagonizado fundamentalmente por adultos en edad laboral, repercute directamente en unas altas tasas de actividad (Ver Tabla 7.1).

La tasa de actividad de la población entre 1991 y 2006 medida en puntos porcentuales y dejando de lado los espacios más centrales y dinámicos, tendió a aumentar por encima de la media en Plentzia-Mungia, Arratia-Nervión o Bajo-Bidasoa. En todas éstas destaca también el incremento de la tasa de actividad femenina, que si bien en términos generales muestra en todos los casos una amplitud superior en comparación con el aumento registrado por la masculina, repuntó de forma muy notable en las comarcas citadas, pero también en comarcas relativamente excéntricas como Arratia-Nervión, Encartaciones, Tolosaldea o Goierri.

El rejuvenecimiento de la población que han conocido los nuevos ámbitos receptores constituye el factor fundamental para explicar los mayores valores que tomó la actividad laboral en estas comarcas, mientras que áreas de antigua industrialización y rurales muy excéntricas presentaban tasas más bajas y frecuentemente un descenso del peso de los activos masculinos como consecuencia del proceso de envejecimiento que les afecta.

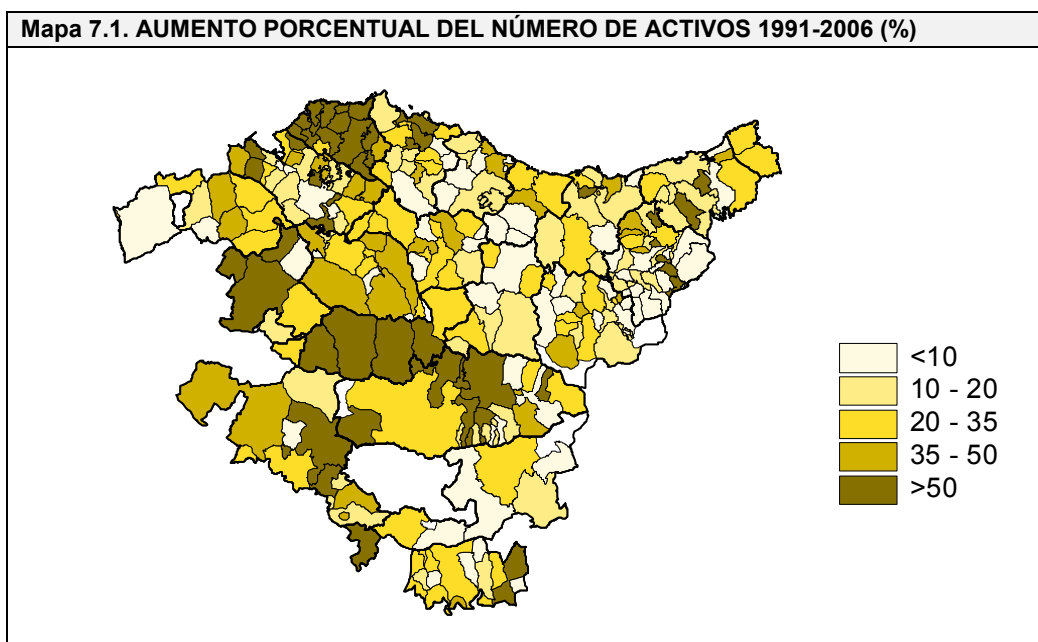
<b>Tabla 7.1. POBLACIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD POR COMARCAS.</b>				
	Tasa de actividad 2006 (%)	Diferencia Tasa de Actividad 2006 respecto a1991 (puntos porcentuales)		
	Todos	Todos	Hombres	Mujeres
CAPV	48,3	6,9	0,8	12,9
Álava	50,8	7,9	1,7	14,0
Cantábrica Alavesa	48,1	7,0	-0,3	14,5
Estribaciones del G.	52,9	6,5	-0,5	14,3
Llanada Alavesa	51,4	8,2	2,3	14,0
Montaña Alavesa	48,5	5,4	-0,6	11,8
Rioja Alavesa	45,8	5,6	-1,1	12,5
Valles Alaveses	49,3	3,5	-2,4	10,5
Bizkaia	47,5	7,0	0,9	13,0
Arratia-Nervión	48,6	8,0	1,2	14,9
Duranguesado	49,5	8,5	0,9	16,3
Encartaciones	47,0	7,6	0,9	14,4
Gernika-Bermeo	46,1	7,5	0,6	14,2
Gran Bilbao	47,2	6,6	0,9	12,3
Markina-Ondarroa	45,7	5,1	-2,8	12,9
Plentzia-Mungia	51,3	9,7	3,0	16,4
Gipuzkoa	48,5	6,3	0,1	12,3
Alto Deba	50,0	6,5	-0,3	13,4
Bajo Bidasoa	48,7	7,3	0,5	13,8
Bajo Deba	47,2	6,3	-0,3	12,9
Donostia-San Seb.	48,7	5,7	0,1	11,0
Goierri	47,4	6,9	0,8	13,1
Tolosaldea	48,6	6,0	-1,1	13,2
Urola Costa	48,5	6,8	0,6	13,2

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La distribución espacial más detallada de este indicador demuestra una clara tendencia a la concentración, ya que los mayores incrementos porcentuales de la población activa radican en dos ámbitos fundamentales: en los pequeños municipios localizados alrededor de la capital alavesa y al noreste del Área Metropolitana de Bilbao, en la comarca de Plentzia-Mungia y en los municipios del corredor del Txorierri (Mapa 7.1). No obstante,



destacan con carácter más puntual otros entornos donde el aumento de población activa también ha sido significativo, como ciertos municipios localizados en los márgenes de la ría de Urdaibai y a lo largo del eje de la carretera N-1 a su paso por Donostialdea y Tolosaldea. Algunos municipios de Encartaciones o de Arratia-Nerviión, muestran igualmente incrementos de importancia que será preciso tener en cuenta posteriormente, puesto que parece responder a aquel flujo demográfico más restringido que estaba afectando a ciertos ámbitos de carácter más excéntrico.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El comportamiento de la tasa de actividad en los diferentes grupos de municipios clasificados según su entidad demográfica, vuelve a poner de manifiesto que este proceso de reasentamiento residencial hacia municipios de menor tamaño ha estado protagonizado por adultos vinculados al mundo laboral (Ver Tabla 7.2). Las tasas de actividad más elevadas, por encima de la media vasca, se han localizado en el conjunto de municipios menores de 10.000 habitantes. El incremento porcentual del número de activos pone de manifiesto que ha sido en estos entornos menos densos y de menor peso industrial donde se han producido los mayores aportes de población laboralmente activa, lo cual ha sido muy notable en el caso de los municipios menores de 2.500 habitantes. En términos generales, con la excepción del grupo conformado por las capitales, la intensidad del aumento de la población activa ha sido inversamente proporcional al tamaño del asentamiento.

Este aumento porcentual de activos ha sido especialmente significativo en el caso de las mujeres, cuyos incrementos destacan en todos los ámbitos, pero han alcanzado mayor dimensión en los municipios menores. La ratio que pone en relación los activos femeninos con los masculinos, se situaba en 2006 en los municipios más pequeños a la par de la media vasca, mientras que década y media atrás era significativamente inferior.

Esto indica que el aumento de la actividad femenina ha sido un proceso que ha adquirido mayor relevancia y entidad en los municipios menores que en los mayores, los cuales además, como consecuencia del proceso de envejecimiento que han estado sufriendo por la pérdida de los adultos más jóvenes, han registrado una pérdida de activos masculinos, al contrario de lo que sucede en los de menor tamaño.

<b>Tabla 7.2. POBLACIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD POR TAMAÑO DE MUNICIPIOS.</b>						
	Tasa de actividad 2006 (%)	Incremento de activos 1991-2006 (%)			Relación activos H/M	
	Todos	Todos	Hombres	Mujeres	1991	2006
<2.500 hab.	49,5	37,5	18,4	79,8	0,48	0,74
2.501 - 5.000	49,9	30,2	12,6	66,0	0,49	0,73
5.001 - 10.000	49,5	31,1	11,3	73,8	0,46	0,72
10.001 - 20.000	48,1	16,5	-0,6	51,6	0,48	0,73
20.001 - 40.000	48,3	14,7	-2,9	50,6	0,48	0,73
40.001 - 100.000	47,2	12,5	-3,6	43,7	0,50	0,72
> 100.001	48,1	14,9	0,7	38,9	0,55	0,75
CAPV	48,3	18,1	2,0	48,5	0,51	0,74

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En lo referente a las condiciones de accesibilidad y conectividad de los diferentes ámbitos vascos, también se puede constatar que los incrementos más marcados en la actividad laboral se ubican en aquellos mismos que registraban los mayores crecimientos demográficos. Los entornos de accesibilidad alta y media y los ubicados entre las isocronas de 10-20 minutos respecto a las capitales conocieron los mayores aumentos porcentuales de población activa (Ver Tabla 7.3). Pero también es preciso recalcar la significativa dimensión que toma esta variable en otros espacios más excéntricos, circunstancia que se manifiesta de forma más nítida en el caso de las mujeres activas, que repuntan en los municipios de accesibilidad muy baja y alejados de carreteras principales.

Esto último sería indicativo de aquel renacimiento demográfico que está teniendo lugar también en ciertos entornos más excéntricos, que se manifiesta de forma más acusada a través del comportamiento de la tasa de actividad de las mujeres, dado que afecta a ámbitos rurales donde previamente la inserción laboral oficial o visible de la mujer era menor. Con la llegada de nuevos residentes más jóvenes, con una fuerte inserción laboral femenina vinculada a un mercado laboral urbano, el aumento de esta variable alcanza mayor dimensión en estos entornos alejados de los principales ejes y con peores condiciones de accesibilidad. Se pone así de manifiesto otra faceta complementaria de ese proceso de colonización que ha venido teniendo lugar hacia los entornos vascos más distantes de los centros y corredores más urbanizados.

**Tabla 7.3. POBLACIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.**

	Incremento de activos 1991-2006 (%)		
	Todos	Hombres	Mujeres
<b>Accesibilidad</b>			
Muy alta	14,0	-1,2	41,5
Alta	29,9	10,5	70,8
Media	25,2	8,2	58,4
Baja	14,5	-1,6	47,3
Muy baja	25,0	8,6	60,3
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>			
< 5 min	17,0	1,2	46,3
5 - 10 min.	21,5	4,1	57,3
10 - 15 min.	26,2	8,3	58,7
> 15 min.	21,0	3,1	61,7
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>			
< 10 min.	15,1	0,0	41,9
10 - 20 min.	34,8	15,1	74,8
20 - 30 min.	18,3	1,0	56,5
> 30 min.	7,2	-7,8	38,9
CAPV	18,1	2,0	48,5

Fuente: Eustas, Udalmap. Elaboración propia.

En definitiva, en los ámbitos territoriales que habían conocido los mayores saldos migratorios positivos ha tenido lugar un paralelo aumento de la población activa, dado el protagonismo que en estos flujos han tenido los adultos de mediana edad. Éstos han contribuido al rejuvenecimiento de la base demográfica de muchos entornos receptores y dado que su inserción laboral es mayor que la de la población preexistente, frecuentemente sobrevenida, con tendencia a ir desvinculándose del mercado laboral y además con una menor participación femenina, han desencadenado un aumento notable de la población activa. Se percibe la incidencia de este proceso incluso en algunas comarcas y municipios excéntricos, que se manifiesta de forma más clara a través de las tasas femeninas, que repuntan de forma más acusada. Esa presencia de población con mayor vinculación al mundo laboral, tendrá una estrecha relación con otras dimensiones como la capacidad adquisitiva o la formación académica de estos grupos, cuestiones que se abordarán a continuación.

### ***3.5.2. El importante incremento de población altamente instruida y con elevado nivel de ingresos en los espacios más atractivos.***

El nivel de instrucción de la población, es decir el estadio formativo de mayor grado alcanzado, es otra variable social que presenta diferentes patrones y evoluciones en cada uno de los espacios del País Vasco. Destaca a nivel general el elevado peso que representa la población con estudios medio-superiores y superiores, que en conjunto alcanza casi a la cuarta parte de la población mayor de 10 años, siendo su peso ligeramente mayor en Bizkaia (Ver Tabla 8.1). Por comarcas, la población mejor formada adquiere un gran protagonismo en aquéllas que albergan la capital provincial, situación muy remarcada en el caso de la provincia de Gipuzkoa. Sin embargo, despuntan claramente varias comarcas que incluso llegan sobrepasar a las centrales: Plentzia-Mungia, Etribaciones del Gorbea y Gernika-Bermeo, que constituyen entornos

caracterizados por el alto nivel educativo de sus habitantes, circunstancia que no extraña en las dos primeras por haber sido importantes receptoras de nueva población, pero que resulta más llamativa en Gernika-Bermeo.

La evolución de esta variable durante las dos últimas décadas arroja los mejores resultados en Plentzia-Mungia y Estribaciones del Gorbea, que se configuran como las comarcas donde el perfil educativo de sus habitantes ha registrado la mejora más acusada. Por detrás de estas dos y con incrementos igualmente muy significativos, se encuentran Arratia-Nervión, Gernika-Bermeo o Urola Costa, que se caracterizan, particularmente las dos primeras, por tratarse de comarcas de baja población, menores densidades demográficas y ubicadas a mayor distancia de los principales centros funcionales del territorio.

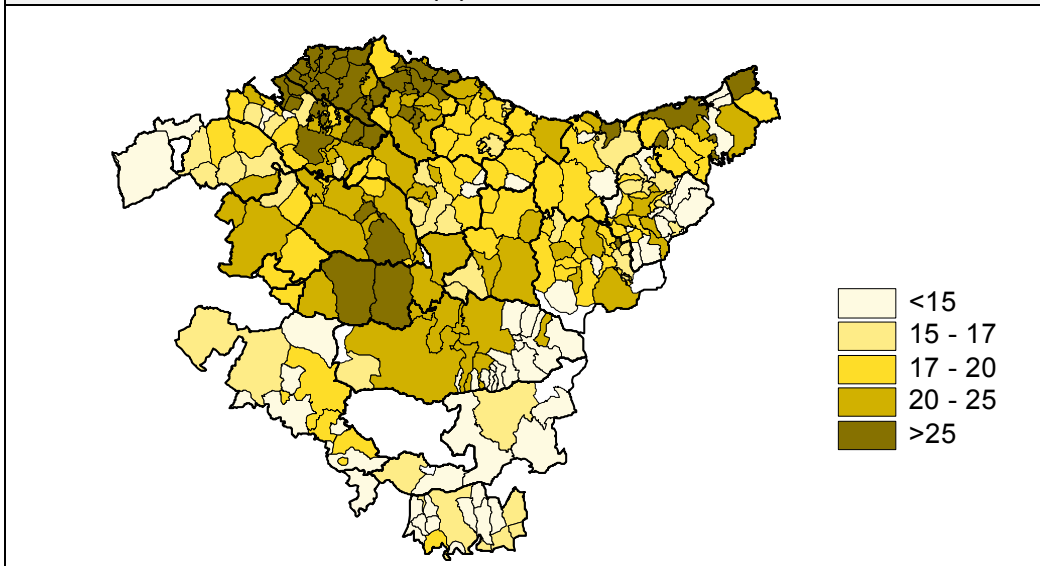
<b>Tabla 8.1. POBLACIÓN SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN, POR COMARCAS.</b>				
	Peso porcentual 2010 (%)		Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)	
	Medio-superiores	Superiores	Medio-superiores	Superiores
CAPV	8,6	14,7	3,8	6,9
Alava	8,7	13,1	4,0	6,1
Cantábrica Alavesa	7,5	11,4	4,2	5,9
Estribaciones del G	9,9	14,9	5,7	8,9
Llanada Alavesa	9,0	13,7	3,9	6,2
Montaña Alavesa	5,8	8,0	3,3	4,3
Rioja Alavesa	6,5	8,0	3,7	3,8
Valles Alaveses	6,8	9,7	3,7	5,1
Bizkaia	8,6	15,6	3,9	7,1
Arratia-Nervión	8,5	11,9	5,2	6,7
Duranguesado	8,0	11,3	4,4	6,0
Encartaciones	7,2	9,3	4,4	5,4
Gernika-Bermeo	9,2	14,1	4,2	7,0
Gran Bilbao	8,5	16,3	3,7	7,1
Markina-Ondarroa	8,0	11,0	3,6	5,2
Plentzia-Mungia	10,8	21,1	5,4	11,9
Gipuzkoa	8,5	14,0	3,6	7,0
Alto Deba	8,1	12,1	2,3	6,5
Bajo Bidasoa	8,3	13,1	4,0	6,8
Bajo Deba	7,8	10,9	3,7	5,4
Donostia-San Seb.	9,0	16,6	3,7	7,8
Goierri	7,9	10,4	3,4	5,1
Tolosaldea	7,8	10,7	3,7	6,0
Urola Costa	8,2	12,7	4,1	7,3

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

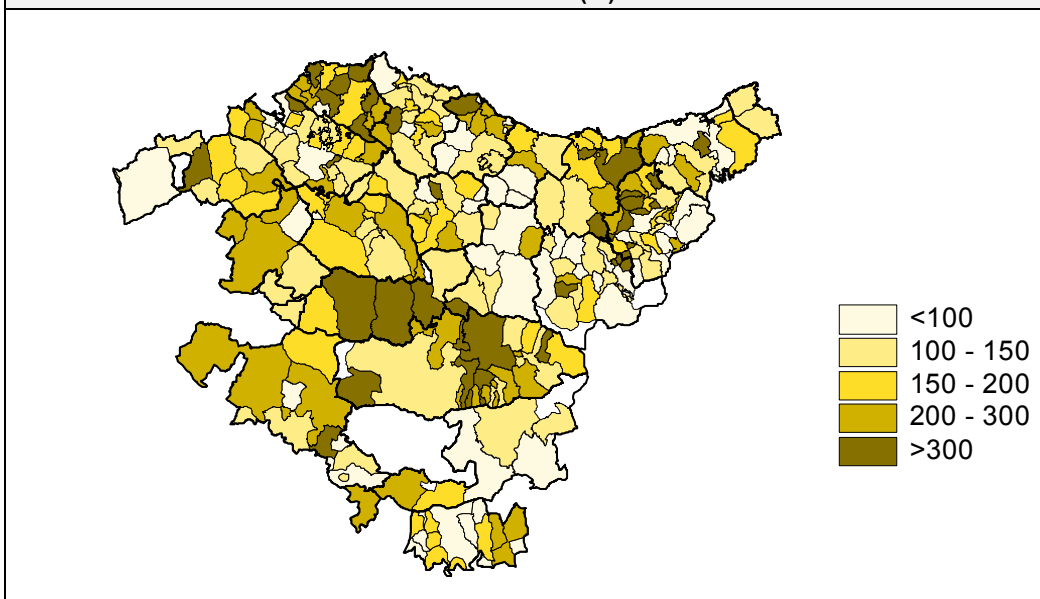
Los entornos que han conocido un importante aumento de la población altamente cualificada coinciden con las comarcas colindantes a las más urbanizadas que han funcionado como principales receptoras de nueva población durante los últimos años. Por ello, puede deducirse que los residentes asentados durante los últimos años en ellas se han caracterizado por su buen nivel de instrucción. Pero lo más significativo es el aumento del nivel formativo en el caso de algunas comarcas más excéntricas, que sugieren indicios de un posible proceso de recomposición de clases característico de la contraurbanización, que ha podido estar teniendo lugar en esos entornos ambientalmente

más atractivos. Esclarecer este aspecto requerirá su análisis desde las otras perspectivas espaciales y cotejarlo posteriormente con las variables económicas.

**Mapa 8.1. PESO PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN CON NIVEL DE ESTUDIOS MEDIO-SUPERIORES Y SUPERIORES 2010 (%)**



**Mapa 8.2. INCREMENTO PORCENTUAL DE LA POBLACIÓN CON NIVEL DE ESTUDIOS MEDIO-SUPERIORES Y SUPERIORES 1991-2010 (%)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

A través de una escala de análisis espacial más fino, el indicador de la población con elevado nivel de estudios muestra una clara tendencia a la concentración espacial (Mapa 8.1.), ya que los ámbitos con la población mejor cualificada tienden a ubicarse al noreste del Área Metropolitana de Bilbao, conformando una gran mancha que se desborda desde los municipios de la margen derecha de la Ría del Nervión hacia Plentzia-Mungia, extendiéndose hasta los municipios occidentales de Gernika-Bermeo, incluso de forma

más discontinua y atenuada hacia Arratia-Nervión. En el caso de Álava, la población altamente cualificada despunta en los municipios que rodean la capital por el norte, especialmente en los ubicados al noroeste en la comarca de Estribaciones del Gorbea, mientras que en Gipuzkoa tienden a ubicarse en torno a la capital y en el sector costero inmediato.

Pero la evolución porcentual del nivel formativo de la población a lo largo de las dos últimas décadas se muestra más relevante si cabe, al poner al descubierto que los aumentos más sustanciales de población altamente cualificada han estado teniendo lugar en unos municipios demográficamente muy pequeños (Mapa 8.2). Si bien su distribución no muestra la homogeneidad del mapa precedente, constata que municipios con atractivos costeros y rurales de las comarcas de Plentzia-Mungia, Urola Costa o Gernika Bermeo, junto con municipios rurales alaveses que circundan a la capital y algunos guipuzcoanos que bordean el eje de carretera N-1, han sido los que han conocido los aumentos de población cualificada de mayor entidad, duplicando, incluso triplicando su contingente inicial a lo largo de estas dos décadas.

<b>Tabla 8.2. POBLACIÓN SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO</b>						
	Peso porcentual 2010 (%)		Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)		Incremento porcentual 1991-2010 (%)	
	Medio-superiores	Superiores	Medio-superiores	Superiores	Medio-superiores	Superiores
<2.500 hab.	8,3	12,4	4,7	7,4	175,9	198,2
2.501 - 5.000	7,8	12,5	4,5	7,8	163,8	205,1
5.001 - 10.000	8,1	11,5	4,4	6,6	142,7	162,5
10.001 - 20.000	8,0	12,0	3,7	6,2	88,8	111,9
20.001 - 40.000	7,9	12,6	3,7	6,4	85,8	100,1
40.001 - 100.000	9,1	16,0	4,2	6,9	80,0	71,7
> 100.001	9,0	17,1	3,5	7,3	69,4	80,4
CAPV	8,6	14,7	3,8	6,9	87,9	96,0

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Desde el punto de vista del tamaño demográfico de los asentamientos receptores, vuelve a ponerse de manifiesto el carácter espacial tan selectivo de esta recomposición social de la población (Ver Tabla 8.2). Pese a que siguen siendo los municipios de mayor tamaño los que cuentan con la población mejor formada, los municipios más pequeños tienden a despuntar. Esta circunstancia se aprecia mejor al analizar cómo ha variado el peso relativo de la población mejor formada en cada uno de los ámbitos territoriales; así, los grupos de municipios que han conocido el aumento de peso más sustancial, tanto de la población con nivel de estudios medio-superiores como superiores, han sido los dos grupos de municipios menores de 5.000 habitantes, destacando de forma notable el aumento de individuos con estudios superiores, que han ganado más protagonismo en éstos que en las propias capitales. En todo caso, en los municipios menores de 10.000 habitantes se ha duplicado ampliamente el número de residentes con los niveles de formación superiores, mientras que en el extremo opuesto se sitúan los municipios de mayor tamaño, en los cuales la mejora de la instrucción de la población ha estado por debajo de la media vasca.

La incidencia espacial de este indicador según las condiciones de ubicación más o menos favorables de los asentamientos, también muestra diferentes comportamientos, de manera que la población mejor formada adquiere el mayor peso porcentual en los lugares de máxima accesibilidad, así como en las capitales y en su entorno inmediato (Ver Tabla 8.3). Las dinámicas recientes revelan que las mejoras más sustanciales del nivel formativo de la población han tenido lugar tanto en los ámbitos de ubicación más privilegiada como en los inmediatos, mostrando una tendencia a la desconcentración hacia las nuevas periferias inmediatas. Pero también se intuye un ligero mejor comportamiento de algunos espacios excéntricos, caracterizados por malas condiciones de accesibilidad y alejados de los ejes viarios principales.

**Tabla 8.3. POBLACIÓN SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN, EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.**

	Peso porcentual 2010 (%)		Diferencia peso porcentual 2010 respecto a 1991 (puntos porcentuales)	
	Medio-superiores	Superiores	Medio-superiores	Superiores
<b>Accesibilidad</b>				
Muy alta	8,7	16,4	3,7	7,4
Alta	8,2	12,8	4,4	7,1
Media	8,7	12,6	4,0	6,1
Baja	8,1	11,7	3,3	6,1
Muy baja	8,4	12,0	4,2	6,4
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>				
< 5 min	8,4	14,3	3,8	6,6
5 - 10 min.	8,4	13,0	3,8	7,2
10 - 15 min.	10,4	23,1	3,8	9,7
> 15 min.	8,8	13,4	4,1	6,8
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>				
< 10 min.	8,8	16,4	3,7	7,2
10 - 20 min.	8,4	13,4	4,4	7,4
20 - 30 min.	7,9	10,8	4,0	5,7
> 30 min.	7,6	11,0	3,0	5,5
CAPV	8,6	14,7	3,8	6,9

Fuente: Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

La mejora del nivel formativo ha constituido un proceso generalizado que ha afectado al conjunto de la población vasca a lo largo de las dos últimas décadas. A pesar de que los entornos inmediatos a las capitales siguen alojando a la población mejor formada, han repuntado nuevos espacios como Plentzia-Mungia o Etribaciones del Gorbea, donde el nivel formativo de la población ha alcanzado cotas especialmente elevadas, junto con otra comarca más excéntrica como Gernika-Bermeo, que igualmente presenta una posición muy favorable en este aspecto. En otras como Arratia-Nervión o Urola Costa, también se ha producido en los últimos años un aumento significativo del peso de la población muy cualificada, proceso que, en todo caso, ha tendido a materializarse con mayor intensidad en los municipios de pequeño tamaño demográfico.

Los patrones territoriales que presenta la evolución del nivel de instrucción de la población no refleja pautas tan nítidas y localizadas como las de otros indicadores. Si bien las ubicaciones con mejores condiciones de accesibilidad e inmediatas que rodean a los nodos centrales y congestionados han tenido un buen comportamiento, también se

constata una tendencia hacia distribuciones más dispersas y periféricas, puesto que son muy significativas las mejoras que han afectado a municipios alejados de los principales ejes viarios y con peores condiciones de accesibilidad. El Mapa 8.2. ya reflejaba que muchos de los municipios que han conocido un importante aumento relativo de la población altamente instruida no se caracterizan por gozar de interconexiones óptimas con los centros y ejes neurálgicos del territorio vasco y en prácticamente todos los casos se trata de municipios de escasa entidad demográfica.

Este fenómeno podría asociarse a un desarrollo o revitalización socio-económica de municipios más excéntricos, lo que habría propiciado la llegada de profesionales cualificados a estos ámbitos (Paniagua, 2005), o bien estar causado por un traslado residencial de clases de alto nivel educativo que valoran altamente la calidad paisajística y los valores ambientales que presentan esas ubicaciones más periféricas y optan por emigrar a entornos más alejados de la influencia urbana (Delgado, 2008a; Abelairas y Astorkiza, 2012). Este proceso que afecta a ámbitos periféricos, podría equipararse a una exurbanización hacia áreas alejadas de los centros urbanos tradicionales, desencadenado por una proliferación de las denominadas *amenity migrations* y asimilable a una contraurbanización en su sentido más estricto. Este aspecto se encuentra reforzado por la constatación de que la colonización se encuentra vinculada a la aparición de unos residentes con mayor nivel cultural, aspecto que conduce a intuir el protagonismo de clases medias en este proceso.

No obstante, el nivel de instrucción no conforma la única variable constituyente de la clase social, aspecto que adquirió gran trascendencia para los investigadores anglosajones de cara a caracterizar los crecimientos demográficos selectivos y localizados en entornos alejados y dotados de amenidades ambientales o sociales muy valoradas por estos grupos. En todo caso, ese estrato social definido como clases medias o *middle class* en su sentido original inglés, no es asimilable al de otras sociedades (Amcoff, 2000; Solana, 2008), y además, existen toda una serie de problemas metodológicos que obstaculizan descubrir el complejo mundo de las clases sociales. Su percepción está condicionada por los datos estadísticos disponibles, a menudo deducidos a través de datos como la ocupación o la categoría profesional, que suelen ser demasiado agregativos y en ocasiones no reflejan adecuadamente su distribución territorial (Phillips, 2007). Como no son aspectos de fácil estandarización, casi siempre se han solido simplificar o extrapolar a través de variables como la categoría socio-laboral o el nivel de ingresos (Stockdale, 2010), aspectos que en las circunstancias recesivas actuales podrían ser demasiado volátiles y cambiantes.

Si bien el deseo de trasladar la residencia a entornos más excéntricos parece estar guiado por un *rural idyll* que suele estar más desarrollado en personas con un nivel educativo elevado (Walmsley *et al.*, 1996; Gorton *et al.*, 1998; Oliva y Camarero, 2002), esta dimensión no puede ser la única considerada para entender las cuestiones relativas a las clases sociales, que parece estar tan vinculada con esos flujos de población atraídos por los ámbitos más excéntricos. La materialización del traslado residencial al nuevo entorno anhelado implica, no solo la preferencia por espacios privilegiados, sino ante todo, disponer de una capacidad económica solvente para hacer frente a la compra de la parcela o la vivienda y al modo de vida más caro que conlleva residir en esos asentamientos. Por esta razón, con frecuencia se ha referido a estas reubicaciones



residenciales alejadas como procesos que afectan a población con elevado capital económico, además de alto capital cultural (Cloke, Phillips y Thrift, 1998). De esta forma, va a ser el nivel de renta de la población el segundo indicador que va a emplearse para perfilar la compleja dimensión del concepto de clase social, lo cual permitirá esbozar con mayor precisión los rasgos socio-económicos de los protagonistas de estos movimientos en el País Vasco.

**Tabla 9.1. POBLACIÓN SEGÚN RENTA DISPONIBLE POR COMARCAS.**

	Renta disponible 2009. (CAPV=100)	Evolución de la renta disponible 2001-2009 (2001=100)		
	Todos	Todos	Hombres	Mujeres
CAPV	100	156	144	181
Álava	100	147	136	168
Cantábrica Alavesa	94	157	142	193
Estribaciones del G	114	151	140	174
Llanada Alavesa	102	146	135	165
Montaña Alavesa	95	168	162	180
Rioja Alavesa	80	147	138	165
Valles Alaveses	96	159	150	181
Bizkaia	98	157	144	185
Arratia-Nervión	95	156	142	187
Duranguesado	99	158	143	194
Encartaciones	85	156	140	195
Gernika-Bermeo	92	158	147	180
Gran Bilbao	98	157	144	184
Markina-Ondarroa	87	153	141	174
Plentzia-Mungia	111	158	146	185
Gipuzkoa	104	157	146	179
Alto Deba	109	150	140	171
Bajo Bidasoa	94	161	148	186
Bajo Deba	100	156	144	181
Donostia-San Sebast.	106	158	147	176
Goierri	104	158	145	192
Tolosaldea	102	158	147	183
Urola Costa	104	159	148	182

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Para facilitar la comparación espacial de los datos económicos, se ha tomado el promedio de renta personal disponible de la Comunidad Autónoma del País Vasco como base 100, ajustando la cuantía de cada una de las comarcas y municipios a dicho valor de referencia, de modo que las entidades con un valor inferior a dicha cifra revelan una renta inferior al promedio vasco y viceversa. Así, tal y como refleja la Tabla 9.1, las dos comarcas que en la actualidad despuntaban de forma acusada en el ámbito de referencia vasco vuelven a ser Estribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia, las mismas que han conocido una mejora sustancial en el nivel de instrucción de su población. En lo referente al incremento de la renta personal a lo largo de la última década, esos dos ámbitos privilegiados han registrado una evolución similar a la vasca, pero resaltan otras comarcas donde la mejoría del nivel de renta se ha situado por encima de la media: Montaña Alavesa, Bajo Bidasoa, Valles Alaveses, Urola Costa o Gernika-Bermeo. Se trata de comarcas de carácter rural y ubicación más periférica, excepto en el caso guipuzcoano, puesto que corresponden a comarcas costeras bien localizadas respecto a la capital y con larga tradición como centros estivales.

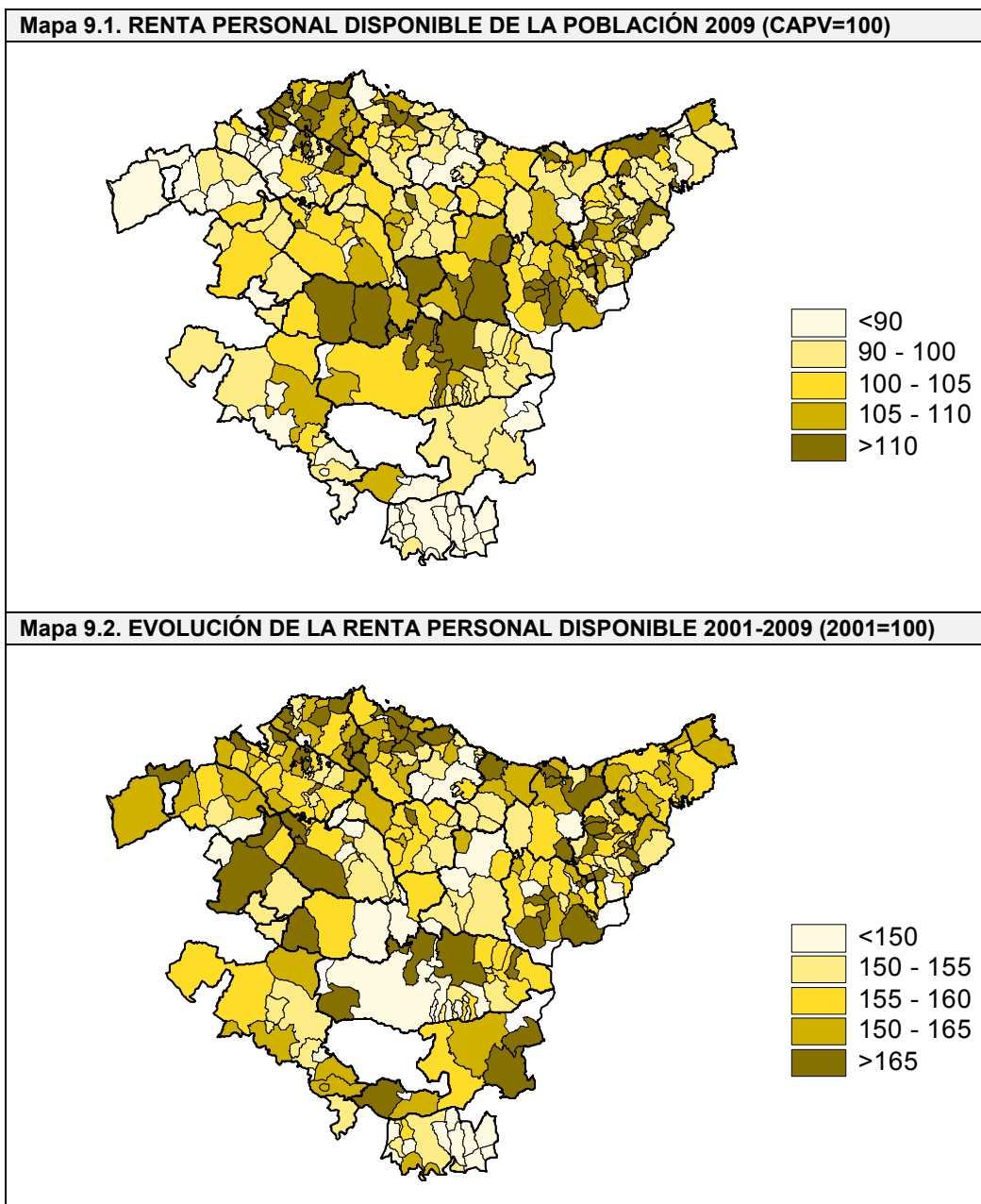
Este mejor comportamiento del nivel de renta en comarcas más excéntricas se puede poner en relación con el aumento de la tasa de actividad, sobre todo de la femenina, que han venido conociendo buena parte de ellas. El aumento de la población activa junto con un mejor nivel formativo, significaría en principio una mayor retribución laboral, que explicaría el mejor comportamiento del indicador renta en estas ubicaciones más alejadas. El incremento de la renta femenina, además de más acusado, es más sensible a este proceso en algunas de éstas comarcas periféricas, en las que parte de la responsabilidad de la mejora del nivel adquisitivo general ha radicado en gran medida en el buen comportamiento de la renta femenina, que en muchas ha estado cerca de duplicarse a lo largo del periodo.

Una distribución espacial más fina del fenómeno permite discernir el comportamiento de la renta a escala municipal (Mapas 9.1 y 9.2), revelando así que los mayores niveles de renta, además de en alguna capital y en los municipios guipuzcoanos con mayor base industrial. Muestra una disposición espacial que recuerda a grandes rasgos con la distribución que presentaba la población con mejor nivel de instrucción (Mapa 8.1), pese a que aquel mapa mostraba unos contornos más nítidos y definidos. Los mejores niveles de renta se ubican en Bizkaia, extendiéndose desde los municipios ubicados en la Margen Derecha del Nervión y hacia Plentzia-Mungia. En este territorio también destaca el elevado nivel que presentan ciertos municipios ubicados en la parte central y oriental de Urdaibai. En Álava, son los municipios localizados en la orla que circunda la capital los que arrojan los mayores niveles de renta, mientras que en Gipuzkoa, además del eje costero en torno a San Sebastián, aquellos otros que repuntan tienden a localizarse a lo largo de ambos márgenes del corredor del valle del río Oria articulado en torno a la carretera N-1.

Llama la atención la localización dual que presentan los municipios con el mayor nivel de renta. Por un lado, las posiciones privilegiadas radican en los municipios bien conectados y articulados con las tres capitales, pero también se extienden hacia entornos relativamente excéntricos como el referido entorno de Urdaibai o algunos pequeños municipios de Tolosaldea y Goierri. En este sentido, el Mapa 9.2. es más explícito si cabe, puesto que al representar la evolución de la renta durante la última década, pone de manifiesto que los mayores incrementos han tendido a concentrarse no tanto en los municipios mejor conectados y ubicados ni en las orlas inmediatas a las principales áreas urbanas, sino sobre todo en esos pequeños municipios más alejados y excéntricos. Los municipios periféricos de Plentzia-Mungia, algunos de Arratia-Nervión o Encartaciones, pero sobre todo el sector nororiental de la comarca de Gernika-Bermeo han conocido los mayores aumentos. En Álava destacan municipios alejados de Montaña Alavesa y algunos de la Llanada Alavesa, mientras en Gipuzkoa la mejora de la renta se ha prolongado hacia el sector costero occidental y por municipios de carácter rural de Tolosaldea y Goierri distanciados del eje de la N-1.

También es preciso recalcar que en algunos otros municipios que a la luz de los Mapas 2.1 y 3.1 se han constituido en nuevos entornos residenciales atractivos en los cuales el aumento demográfico ha sido considerable, no se manifiesta un nivel de renta destacable, ni se han producido mejoras sustanciales del mismo a lo largo de la última década. Este sería el caso de algunos municipios del Txorierri o Mungia en Bizkaia, así como de algunos de la Llanada Alavesa o de Valles Alaveses. En este caso, el traslado

residencial parece no haber estado alimentado por estas clases de renta alta, sino por otras familias con capacidad adquisitiva más limitada que han podido moverse hacia estos entornos atraídos por un mercado de la vivienda más asumible para sus condiciones socio-económicas.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El análisis de la variable renta en los distintos grupos de municipios clasificados por su dimensión demográfica, reafirma los aspectos revelados por los mapas, de forma que los ámbitos territoriales que albergan a la población con un nivel económico superior a la media vasca son las capitales (si bien esta situación está muy condicionada por la elevada cifra de Donostia-San Sebastián) y en segundo lugar, el grupo de los municipios

menores de 2.500 habitantes (Ver Tabla 9.2). Lo más destacable sin embargo, es la evolución de la renta, puesto que los mayores incrementos se han localizado en los municipios menores de 10.000 habitantes, aquellos que *a priori* albergan los asentamientos donde predominan menores densidades y cuentan con entornos residenciales y ambientales más apreciados por esas clases de alto poder adquisitivo. En este punto, es importante destacar la contribución de la actividad laboral y de la renta femenina, dado que como consecuencia de la buena evolución que han mostrado; por detrás de las capitales de provincia, es en los municipios de menor entidad donde se pone de manifiesto la mayor equiparación en la actualidad entre el poder adquisitivo femenino y el masculino.

<b>Tabla 9.2. POBLACIÓN SEGÚN RENTA DISPONIBLE POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.</b>			
	Renta disponible 2009. (CAPV=100)	Relación renta M/H 2009	Evolución de la renta disponible 2001-2009 (2001=100)
<2.500 hab.	102	0,59	159
2.501 - 5.000	98	0,57	159
5.001 - 10.000	97	0,53	159
10.001 - 20.000	99	0,56	157
20.001 - 40.000	96	0,55	155
40.001 - 100.000	99	0,54	156
> 100.001	103	0,61	153
CAPV	100	0,58	156

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La distribución espacial de los niveles de renta de la población según criterios de accesibilidad, conectividad y centralidad de los municipios, vuelve a reflejar la tendencia dual señalada antes; por un lado, la población con un elevado nivel de renta tiende a concentrarse en torno a las capitales de provincia, pero por el otro, surgen ciertas ubicaciones con peores condiciones de accesibilidad y conectividad que destacan por un repunte importante en la capacidad adquisitiva de sus residentes (Ver Tabla 9.3).

La evolución temporal refleja de forma nítida esta doble tendencia espacial. Por un lado, las ubicaciones con las peores condiciones de accesibilidad y mala conectividad con carretera principal han registrado el incremento más importante. También se revela que los espacios bajo el influjo de las capitales, más allá de su primera orla pero dotados de buenos niveles de accesibilidad, han conocido una evolución importante, si bien de menor entidad. Se vuelve a intuir de nuevo que esos dos entornos que han funcionado como áreas receptores de población, las periferias adyacentes frente a los entornos excéntricos, han estado recibiendo flujos demográficos de diferente carácter que han respondido a diferentes factores desencadenantes.

Se pone de manifiesto que ciertas familias con elevado nivel de renta han tendido a colonizar espacios más alejados, buscando entornos y formas de hábitats más acordes con sus necesidades o aspiraciones, que se encuentran vedados o no son tan atractivos para otras clases con nivel de renta inferior. La carga económica que supone acceder a estos espacios privilegiados y asumir los costes de transporte que implica vivir allí, provoca que solo las familias con mayores ingresos dispongan de capacidad para

conquistar hábitats más alejados y periféricos, gracias a su mayor solvencia para hacerse con la propiedad y financiar los desplazamientos cotidianos (Muñiz *at al.*, 2006). En los ámbitos inmediatamente ubicados en torno a los principales centros y corredores urbanos, la mejoría del nivel de renta no ha sido tan acusada como en aquellos entornos más excéntricos, lo que indica que las nuevas familias que han ido llegando no disfrutaban de un nivel adquisitivo tan elevado. Esto sugiere que el traslado residencial pueda responder en mayor medida a otras motivaciones más condicionadas económicamente y menos libres que las del otro grupo, es decir, podría tratarse de *commuters* forzados o mal dispuestos (Camarero y Oliva, 2002).

<b>Tabla 9.3. POBLACIÓN SEGÚN RENTA DISPONIBLE EN LOS GRUPOS DE MUNICIPIOS CLASIFICADOS POR SU ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>		
	Renta personal disponible 2009. (CAPV=100)	Evolución de la renta personal disponible 2001-2009 (2001=100)
Accesibilidad		
Muy alta	100	157
Alta	100	159
Media	102	150
Baja	99	155
Muy baja	97	162
Tiempo de acceso a carretera principal (min.)		
< 5 min	99	156
5 - 10 min.	102	156
10 - 15 min.	112	153
> 15 min.	93	159
Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)		
< 10 min.	101	154
10 - 20 min.	99	160
20 - 30 min.	97	157
> 30 min.	99	154
CAPV	100	156

Fuente: Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

A lo largo de este epígrafe se han tratado de sacar a la luz algunos aspectos del perfil socio-económico de la población, con el fin de entender otro orden de consecuencias que están acarreando los patrones recientes de los movimientos migratorios internos. En primer lugar, ya se había constatado la restructuración geogeneracional que ha estado teniendo lugar en los nuevos ámbitos receptores, que ha desencadenado la entrada de estratos de edad diferentes ocasionando un rejuvenecimiento de la población. Por ello, en segundo lugar, también se ha creído necesario detectar indicios que pudieran revelar una posible recomposición social paralela, tal y como se ha demostrado en otros contextos socio-territoriales, como el anglosajón, donde destaca el protagonismo de las clases medias en la colonización de ciertos entornos receptores.

Con el fin de abordar una caracterización social de la población para verificar el protagonismo de estas clases, indudablemente muy reduccionista como consecuencia de las complejas dimensiones que encierra y de los límites tan imprecisos del concepto, se ha realizado un esbozo recurriendo a indicadores que revelan dos importantes dimensiones de la clase social: el nivel de instrucción y el nivel de renta de la población. Además, el análisis de la relación de la población con la actividad ha funcionado de

indicador-puente para apoyar las variables definitorias de la clase social y vincularlas así con la recomposición generacional.

Pues bien, a lo largo del epígrafe se ha puesto de manifiesto que ambos indicadores, el grado de formación académica y el nivel de renta, muestran una correlación espacial bastante clara, puesto que presentan una tendencia paralela; cuando uno de ellos tiene un buen comportamiento en un ámbito espacial, el otro también, verificándose de esta forma su aptitud como indicativos de la clase social. Además, muchos de aquellos ámbitos espaciales afectados por migraciones internas de destino acusadas, sobre todo los más excéntricos, también han registrado un importante incremento del nivel tanto formativo como adquisitivo de su población. De esto se deduce que los residentes que han tendido a reubicarse en los nuevos espacios receptores del País Vasco, además de pertenecer a un estrato generacional más joven, también presentan unas características socio-económicas superiores a las previamente existentes en esos entornos de acogida.

Sin embargo, los incrementos más notables de esas dos variables, educación y renta, se han ubicado en entornos relativamente alejados de los principales nodos y ejes de actividad del territorio, en municipios de pequeña entidad y en ámbitos que en términos generales presentan una calidad ambiental y habitacional más elevada: el centro de Urdaibai, las márgenes alejadas del corredor del río Oría, las localizaciones periféricas de la Llanada Alavesa o la Montaña Alavesa, etc. En estos entornos, pese a que los flujos de población en términos absolutos hayan sido inferiores que los dirigidos hacia las nuevas periferias colindantes con los principales ejes y centros urbanos, se ha constatado un claro proceso de recomposición social. En los municipios pequeños y periféricos, los grupos de población muy bien formados y con alto poder adquisitivo, que con la debida cautela se podrían asimilar a las clases medias, han tenido un claro protagonismo. Se puede afirmar que también en entornos rurales privilegiados del País Vasco ha estado ocurriendo un proceso de recomposición de clases que salvando las distancias, podría ser asimilable a la gentrificación descrita en otros países, desencadenada por la llegada de población con alto capital cultural y elevado capital económico (Cloke, Phillips y Thrift, 1998).

Este proceso de recomposición social originado por la llegada de los denominados *newcomers* de elevado estatus socio-económico, que van ganando protagonismo frente a la población autóctona, denominada *locals*, ha sido profusamente estudiado sobre todo en el campo inglés por parte de sociólogos rurales. Estos investigadores han centrado sus estudios en las tensiones y conflictos resultantes de este choque cultural y en las estrategias de apropiación de lo rural que este proceso acarrea (Mormont, 1987; Cloke y Thrift, 1987; Kayser, 1990; Marsden *at al.*, 1993; Murdoch y Pratt, 1993; Cloke, 1997; Phillips, 1998, Fielding, 1998). Se han interesado por el estudio de la diferente construcción de lo rural que impera en cada grupo y de la conflictividad que esto desencadena como consecuencia de las diferentes expectativas que cada uno alberga sobre el escenario común que comparten. Todos estos procesos se contextualizarían dentro del denominado medio rural postproductivo de las sociedades avanzadas, el cual ha pasado de ser un espacio de producción primaria a desempeñar una función de reproducción social y ambiental (Mormont, 1987; Camarero, 1993), dentro de la que se englobaría esa nueva función residencial tan apetecida por esas clases.

Los espacios receptores de *newcomers* acabarían convirtiéndose en entornos socialmente segmentados (Oliva, 1999), conformando nuevos paisajes sociales donde pugnan grupos sociales con estilos de vida arraigados en diferentes concepciones o visiones de la ruralidad, más conservacionista en el caso de los recién llegados, más desarrollista en el caso de los autóctonos (Camarero, *at al.* 1998). Esta recomposición social no estaría solo originada por la llegada de estas clases, sino también por la salida selectiva de ciertos grupos de estos espacios excéntricos, donde tal y como se comprobó en su momento, convivían altas tasas migratorias internas de destino con tasas de origen también considerables.

Pese a que el análisis de los indicadores ha revelado de forma clara el importante papel ejercido por estos nuevos residentes de elevado nivel socio-económico en los espacios más excéntricos, otros espacios que han estado soportando la llegada de flujos migratorios de considerable entidad no han reflejado un aumento del nivel de renta tan destacado. Los entornos donde el protagonismo de esas clases medias no parece haber sido tan relevante se localizan en ubicaciones más cercanas y mejor comunicadas con los centros y ejes urbanos, en las nuevas periferias situadas en ámbitos más directamente expuestos a las influencias urbanas. El desmesurado protagonismo que se les estuvo otorgado a las clases medias en estos procesos ha sido criticado por varios autores, que creen necesario aplicar enfoques menos restrictivos en los análisis de clase (Smith, 2007; Halfacree, 2007; Rivera, 2007). Critican la estrechez de miras que ha provocado la excesiva atención prestada a esas clases medias en estos traslados, que ha podido descuidar u ocultar la percepción de otros patrones y dimensiones que se esconden detrás.

Obviamente, profundizar en esta vertiente más sociológica, antropológica y cultural de este proceso de colonización de ciertos entornos por parte de esas clases sociales, queda fuera del alcance de este estudio, centrado en un enfoque demográfico y territorial del mismo. A pesar de ello, resulta interesante constatar que también en el contexto vasco se detectan tendencias que pueden indicar un proceso de gentrificación o elitización de entornos ambiental y socialmente selectos como Urdaibai (Ainz *at al.*, 2011; Abelairas y Astorkiza, 2012). En todo caso, la restructuración social desencadenada por la llegada de clases medias a estos entornos privilegiados del País Vasco, dista mucho del avanzado estadio evolutivo que ha alcanzado el proceso en otros ámbitos pioneros, donde se ha llegado a afirmar que la gentrificación fue imponiéndose con tal fuerza que las áreas rurales inglesas se han constituido en reservas de las clases medias (Cloke, Phillips y Thrift, 1998).

### **3.6. Consecuencias de los patrones migratorios recientes: el nuevo dinamismo y la restructuración socio-demográfica de los entorno receptores.**

El estudio de la vertiente socio-demográfica que presenta la dispersión urbana en el País Vasco, ha sacado a la luz la existencia de patrones y procesos migratorios equiparables a los descritos en otros países desarrollados. En primer lugar, la dimensión de las tasas migratorias internas y su progresión temporal en el País Vasco, corroboran que los movimientos espaciales de la población en las sociedades contemporáneas son cada vez más frecuentes y recurrentes. Además, se manifiestan patrones de movilidad espacial

complejos y confusos, de forma que espacios muy atractivos, funcionan al mismo tiempo como expulsores de población, difuminando en buena medida las corrientes unidireccionales más claras y definidas que pudieron predominar en el pasado.

Por otro lado, el análisis del comportamiento espacial de los flujos migratorios internos ha puesto de manifiesto que en el País Vasco también ha estado produciéndose un proceso de desconcentración poblacional, que se ha demostrado espacial y socialmente selectivo, dado que no ha afectado por igual a todos los ámbitos del territorio, ni todos los grupos han tenido el mismo protagonismo en su materialización. La elevada itinerancia espacial que caracteriza a las sociedades contemporáneas, va asociado a unas fluctuaciones de la movilidad de los individuos compleja pero no caótica (Mendizabal, 1995), puesto que se encuentran determinadas por las características sociales, económicas y generacionales de los grupos sociales.

En primer lugar, las reubicaciones residenciales que han tenido lugar en el País Vasco, se han redirigido fundamentalmente hacia las comarcas colindantes con las grandes áreas urbanas del territorio, de manera que Plentzia-Mungia, Estribaciones del Gorbea o Bajo Bidasoa se han convertido en importantes receptoras de población, mientras que por el contrario, las comarcas urbano-industriales tradicionales de mayor densidad demográfica han venido arrojando unos saldos migratorios internos muy tenues o incluso negativos. Además, la intensidad del saldo migratorio interno ha sido inversamente proporcional al tamaño demográfico de los asentamientos, de manera que mientras los municipios de mayor tamaño han sufrido unos saldos negativos, los menores de 10.000 habitantes se han favorecido de saldos migratorios internos positivos que han sido mayores cuanto menor era el tamaño del municipio. Los patrones migratorios de las dos últimas décadas en el País Vasco han revelado un claro proceso de descentralización y desconcentración demográfica, condicionante requeridos por los investigadores para poder considerarlo como un nuevo patrón migratorio, un *clean break* respecto a los procesos de urbanización unidireccionales campo-ciudad propios de la etapa industrial (Berry, 1976; Fielding, 1986; Champion, 1989).

Desde el punto de vista de la ubicación de las áreas receptoras de los flujos migratorios internos, destacan las nuevas periferias colindantes y mejor conectadas respecto a los principales centros y ejes funcionales del territorio vasco, que por sus mayores niveles de congestión, saturación o precios han redirigido o dispersado el crecimiento hacia estos ámbitos cercanos y bien comunicados. Por otro lado, pese a la menor entidad absoluta del flujo, las tasas migratorias ponen de relevancia el renovado atractivo de ciertas ubicaciones excéntricas y alejadas de los principales centros y ejes rectores del territorio, crecimiento que está afectando a pequeños municipios que disfrutaban de amenidades ambientales y sociales.

Se ha revelado un proceso de desconcentración espacial de la población que se materializa básicamente a través de dos modelos, uno equiparable con un fenómeno de *spillover* (Crosson, 1995; Ferrás, 1998b; Binimelis, 2000), es decir, un rebosamiento o derramamiento de la mancha urbana hacia ubicaciones más distantes, al que otras veces se ha denominado suburbanización extendida (Lewis, 1998; Bowler, 2005). El segundo, de menor envergadura, pero con importantes repercusiones debido a la pequeña entidad de las comunidades a las que afecta, estaría vinculado a un proceso de contraurbanización en su sentido más restringido, reconceptualizado recientemente como



exurbanización (Cadieux, 2008; Taylor, 2011; Johnson y Schultz, 2011; Hines, 2012) por afectar a entornos de localización más alejada respecto a los principales entornos urbanos. Este proceso estaría desencadenado por flujos migratorios denominados *amenity migrations* (Loeffler y Steinicke, 2007; Kruger *at al.*, 2009; Cadieux y Hurley, 2011; Gosnell y Abrams, 2011; Osbaldiston, 2011), ya que la reubicación en esos entornos privilegiados estaría inducida por las amenidades que presenta el espacio receptor, enmarcada por un contexto más libre de toma de decisiones y no tan condicionada por motivaciones económico-laborales como el primero de los movimientos.

La entidad de estos flujos migratorios y su materialización espacial se encuentra muy relacionada con la etapa vital y las características demográficas, sociales y económicas de las familias y los individuos implicados. Los reasentamientos residenciales que se redirigen hacia espacios circundantes o periféricos a los más centrales y densificados, tienen como protagonistas a un estrato generacional conformado por adultos de mediana edad, donde se aprecia el claro predominio de los grupos de 35-44 y 45-55 años, junto con el correspondiente a sus hijos menores, es decir, el estrato de 0-14 años. Por ello, los ámbitos territoriales afectados han ido conociendo un importante aumento del peso de estos grupos y en consecuencia, una mayor presencia de familias nucleares con hijos.

En otros países europeos ya se ha observado una vinculación similar entre la etapa vital de la familia y el tipo de destino residencial escogido, de modo que los grupos de menor edad, en torno a la treintena, cuyo desplazamiento está relacionado con el acceso a la primera vivienda, parecen preferir ubicaciones más cercanas y mejor conectados con los espacios metropolitanos, mientras que en los grupos mayores de 50 años la reubicación suele estar relacionada con la prejubilación y el retiro laboral y tienden a buscar entornos más alejados, con diversas amenidades y de carácter más rural (Walford, 2007; Muller *at al.*, 2010). En el País Vasco también se detectan indicios que apuntan en este sentido, ya que el grupo conformado por la población de 45-55 años ha ido adquiriendo mayor peso en las localizaciones más excéntricas y de menor tamaño demográfico que los de edad inferior, aunque esto también puede estar inducido por un envejecimiento, bien de la población local preexistente, bien de los pioneros de este proceso de reasentamiento, o también por la salida de los residentes más jóvenes, que puede acarrear una sobrerrepresentación del peso de los de mayor edad. Este crecimiento de los espacios más alejados podría estar provocado por un traslado permanente a la anterior residencia secundaria, aspecto que más adelante se tratará de esclarecer.

En todo caso, los nuevos espacios receptores de población han ido conociendo un paulatino proceso de rejuvenecimiento, lo que ha implicado cambios en el comportamiento natural. La llegada de estratos de población de menor edad ha atenuado la incidencia de la mortalidad, pero sobre todo ha reactivado la natalidad como consecuencia de la llegada de familias en edad reproductora. De esta forma y sobre todo en los entornos más alejados, en los que la sangría del éxodo rural fue más intensa y se encuentran aquejados de un sobrevejecimiento, la llegada de los nuevos grupos familiares ha contribuido a atenuar, incluso a revertir en los últimos años el signo negativo anterior del saldo natural.

El buen comportamiento de estas dos variables, la migratoria y la natural, ha provocado que esos entornos receptores, tanto las nuevas periferias mejor comunicadas, como los entornos más alejados, hayan arrojado durante las últimas décadas los incrementos

relativos de población más acusados del País Vasco. Aunque la verdadera trascendencia de este proceso de redistribución interna no hay que restringirla solo al mero aumento del contingente poblacional, sino a la recomposición geogeneracional paralela como consecuencia de la llegada de estratos más jóvenes. Asimismo, este trasvase de población también ha estado acompañado de una reestructuración socio-económica de muchos de los ámbitos receptores.

La llegada de población más joven en edad potencialmente activa, ha desencadenado un aumento de la tasa de actividad en todos estos espacios, si bien el proceso de mayor relevancia en muchos entornos ha sido el de la reestructuración social. Igual que en otros contextos socio-territoriales, donde la colonización de ciertos ámbitos ha estado dirigida por clases medias, también en el País Vasco se percibe un fenómeno equiparable. A pesar de que en casi todos los nuevos entornos receptores el incremento de la población altamente instruida y con niveles de renta superior ha sido la tónica general, los aumentos más notables de las clases de alto estatus socio-económico se han producido en municipios pequeños alejados de los centros urbanos y con bajas condiciones de accesibilidad: Urdaibai, ciertas ubicaciones de Arratia-Nerviión, los ámbitos más distantes del sector oriental de Llanada Alavesa o los municipios del valle del río Oria más periféricos.

Con ello se constata el protagonismo que han tenido los estratos sociales de mayor nivel cultural y adquisitivo en el crecimiento demográfico de los ámbitos más excéntricos, aquéllos que gozan de los mayores valores ambientales y paisajísticos y presentan formas residenciales de baja densidad. Las amenidades con las que cuentan estos entornos, así como un sentimiento del *rural idyll* más desarrollado que parece predominar entre estas clases (Mingay, 1989; Gorton *at al.*, 1998; Matthews *at al.*, 2000), habrían sido los factores que han guiado este proceso. Esto estaría contribuyendo a un proceso similar al de la gentrificación puesta de relevancia en otros países, si bien de una entidad menor que la que presentan ámbitos rurales como los del sur de Inglaterra, donde el proceso fue temprano e intenso.

La preferencia de ciertas clases por determinados ámbitos espaciales también se ha constatado en otros lugares del norte europeo, de manera que mientras las clases medias y altas educadas parecen moverse siguiendo su *rural idyll*, lo cual les hace decantarse por áreas ambientalmente más valiosas, las clases con menor nivel económico y educativo y generalmente de menor edad, prefieren ubicaciones cercanas a la familia, los amigos y los centros urbanos, conformándose de esta manera diferentes espacios socio-ambientales (Bijker y Haartsen, 2012). En el País Vasco también se insinúa una preferencia de los grupos de adultos más jóvenes por localizaciones mejor situadas respecto a las áreas urbanas, hacia las nuevas periferias próximas a los centros urbanos tradicionales, en las cuales la mejora del nivel socio-económico no ha sido tan acusado como en las ubicaciones más periféricas.

En definitiva, el análisis de los diferentes indicadores socio-demográficos empleados para verificar y caracterizar esta dimensión de la dispersión urbana, ha revelado que en el País Vasco se repiten patrones descritos en otras sociedades, por los cuales se ha estado produciendo una reestructuración espacial de la población hacia estadios de mayor descentralización y desconcentración. Este proceso se encontraría condicionado por una batería de factores, algunos generales fruto de la globalización, que han contribuido a

desencadenar estas dinámicas y otros regionales y locales, que hacen que el proceso adquiera unas pautas particulares. En todo caso, en el contexto socio-territorial vasco se han estado produciendo unos patrones migratorios y sociales generales que encajan con las dinámicas descritas en otros entornos y corroboran la dimensión socio-demográfica de la hipótesis de partida.

Además, esta dimensión socio-demográfica del fenómeno de la dispersión urbana ha revelado ser un proceso selectivo desde la doble perspectiva territorial y social; desde el punto de vista territorial, porque ha afectado a espacios con las localizaciones más privilegiadas o atractivas; desde el punto de vista social, porque ha tendido a estar protagonizada por familias conformadas por adultos de mediana edad con hijos menores y por estratos sociales con nivel cultural y de renta elevados, especialmente cuando ha afectado a ubicaciones más excéntricas y ambientalmente atractivas.

El enfoque de la contraurbanización, desde el que se han sentado las bases para abordar esta primera gran dimensión de la dispersión, ha conocido durante la última década y media una drástica disminución en sus aportaciones científicas, de modo que han quedado sin consensuar muchos aspectos y líneas de discusión planteadas en torno a su entidad y alcance, sin haber llegado a términos concluyentes. Con la perspectiva que aportan los años, posteriormente se han sintetizado y planteado los aspectos que podían condicionar la correcta percepción de estos procesos (Woods, 2005; pp.78-84), cada uno de los cuales ha podido solventarse convenientemente en esta parte de la investigación:

- “La evidencia o no de un proceso de contraurbanización está condicionada por la escala de análisis empleada para estudiarlo”. En el caso vasco, se ha empleado una escala de estudio comarcal y municipal dentro de una región de relativamente escasa extensión territorial, habiéndose podido constatar el contrastado comportamiento migratorio de los diferentes entornos espaciales.
- “Pueden darse tendencias contrapuestas en un mismo país, de modo que mientras ciertas regiones conocen un crecimiento demográfico causado por la contraurbanización, otras languidecen”. Las diferentes perspectivas de análisis espacial puestas en marcha para abordar los indicadores, han permitido detectar y constatar esas dinámicas contrapuestas, de forma que dependiendo de su posición dentro del espacio funcional y del atractivo de los asentamientos, las dinámicas demográficas han sido antagónicas.
- “La contraurbanización puede ocultar los diferentes patrones migratorios de los distintos grupos de edad y clases sociales: mientras unos grupos nuevos llegan, algunos retornan y otros se van”. Este obstáculo también se ha podido salvar al proceder a analizar el comportamiento de los diferentes grupos de edad, lo que ha puesto de manifiesto que han sido los adultos de mediana edad y los niños los grupos generacionales que han protagonizado el crecimiento. Igualmente, se ha podido percibir el importante papel que han jugado los individuos con elevado nivel socio-económico en ciertas áreas atractivas.
- “Los factores regionales o locales (mercado de la tierra, precio del suelo o de la vivienda, calidad medioambiental y paisajística, calidad del asentamiento, tranquilidad, relaciones vecinales, etc.) pueden tener mayor importancia para

explicar la contraurbanización que los factores generales que muchas veces se han tratado de encontrar”. Como cada espacio es único por estar inserto en un contexto particular, estos condicionantes podrían jugar un papel importante en la materialización particular del proceso y en sus peculiaridades, aspectos que podrán esclarecerse a medida que avance la investigación. En todo caso, los patrones observados en el País Vasco han ido al hilo de las tendencias descritas en otros países.

- “La solidez del proceso ha sido constantemente cuestionada al no estar claro si la contraurbanización se trata de un fenómeno sostenido, fluctuante, ondulatorio, cíclico o de una simple anomalía temporal”. En el País Vasco, donde este proceso se ha manifestado más tardíamente que en otros ámbitos europeos, el esclarecimiento de esta cuestión requerirá seguir analizándolo en el futuro. Dado que los ciclos económicos parecen estar estrechamente vinculados a estos procesos (Fielding, 1998), la etapa de recesión económica actual puede marcar un punto de inflexión que no debe perderse de vista.

Concluyendo, la contraurbanización ha constituido un importante foco de discusión sobre unos complejos procesos socio-territoriales y a pesar de que su caracterización ha estado afectada por más ambigüedades e inconsistencias que consensos y certezas, no se puede negar la realidad del proceso en sí mismo, así como la constatación de muchos paralelismos de las dinámicas socio-demográficas vascas recientes con la percibidas en otros países.

Pero la dimensión socio-demográfica del proceso no puede ser la única que defina la dispersión urbana, ya que los movimientos migratorios internos implican un traslado de la población desde unos entornos de mayor centralidad hacia otras ubicaciones más periféricas, por lo que no puede desligarse del proceso de urbanización y edificación que acarrea en los ámbitos receptores. De forma paralela, el proceso de edificación afectará a ámbitos cada vez más amplios, tanto a los localizados en las orlas de las áreas metropolitanas, como a espacios que anteriormente apenas habían destacado por su dinamismo residencial. Al calor de la burbuja inmobiliaria que conoció la economía a partir de finales de la década de 1990 el proceso de construcción de viviendas se aceleró de forma importante, a pesar de la menor incidencia que este *boom* inmobiliario tuvo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Por ello, el estudio de las características y la evolución del parque residencial se constituyen como indicadores necesarios para complementar a los socio-demográficos.

#### **4. El dinamismo residencial de las nuevas periferias, un proceso paralelo a la desconcentración de la población.**

A pesar de que el estudio de las nuevas viviendas edificadas no constituyó un aspecto del fenómeno abordada desde el enfoque de la contraurbanización, los análisis sobre la proliferación y las transformaciones del parque residencial han ido convirtiéndose en un importante campo de investigación en el ámbito estatal durante la última década. Cuando se hizo evidente la desproporción del proceso de edificación desencadenado durante la etapa del denominado *boom inmobiliario* y las consecuencias negativas que estaba acarreado sobre el territorio, surgieron diferentes aportaciones que alertaban sobre

estos aspectos (Gaja, 2008; González, 2008; Burriel, 2009; Moliní y Salgado, 2010; Fernández y Cruz, 2011).

Los distintos estudios que han tratado sobre la evolución del parque de viviendas no se pueden asimilar a un enfoque o línea de investigación tan definida como los que tuvieron su origen y desarrollo en torno a la contraurbanización. El estudio de las transformaciones en el parque residencial constituirían una dimensión de la dispersión urbana a medio camino entre el proceso de redistribución demográfica y el *urban sprawl*, con el que a menudo se intercala. No ha constituido un campo de estudio con entidad propia, sino que se ha nutrido de diferentes aportaciones y ha sido atendido desde enfoques transversales. La contextualización teórica que se va a realizar como introducción previa a abordar el estudio sistemático de los indicadores residenciales en el País Vasco, es muy general y con frecuencia se confunde con las aportaciones teóricas provenientes del *sprawl*. En todo caso, esta dimensión residencial funciona como puente o enlace entre esas otras dos, la socio-demográfica y la propiamente urbanística.

Con el fin de descubrir esta dimensión del fenómeno en el País Vasco, en primer lugar será relevante poner de manifiesto los diferentes entornos residenciales que coexisten en este territorio, es decir, aquellos donde destaca el protagonismo de tipologías residenciales netamente urbanas y otros donde predominan las bajas densidades y tipologías unifamiliares. Estos aspectos se revelan importantes de cara a diferenciar las corrientes migratorias que han alimentado la consolidación y el desarrollo residencial de cada entorno, por concurrir tras éstos distintos factores y motivaciones que han propiciado su atractivo demográfico reciente.

Posteriormente, se dimensionará el crecimiento del número de viviendas en las diferentes partes del territorio vasco y asimismo, las formas en las que se han materializado las edificaciones recientes, es decir, si la construcción se ha orientado a viviendas unifamiliares o a bloques de vivienda colectiva. Esas circunstancias pueden servir para explicar aspectos causales de los reasentamientos residenciales, puesto que la proliferación de vivienda en bloque en las periferias cercanas respondería a la expulsión de ciertas familias desde los entornos urbanos centrales, mientras que un predominio de nuevas viviendas unifamiliares inducirá a pensar en el atractivo ejercido por estos nuevos asentamientos para los grupos solventes que se mueven en un contexto de toma de decisión más libre.

La dimensión temporal del proceso de edificación residencial también hay que tenerlo muy presente, ya que el crecimiento del parque de viviendas ha estado estrechamente vinculado a la fase económica expansiva vivida hasta 2007 y a la posterior recesión. Tampoco se pueden perder de vista otros aspectos como el papel que han podido desempeñar las viviendas secundarias como pasarela para una posterior ocupación permanente, por lo que es necesario considerar su papel como precursoras de la colonización residencial de ciertos entornos.

#### 4.1. Un desarrollo y difusión espacial del parque residencial supeditado al ciclo económico expansivo.

La difusión de los nuevos espacios residenciales por el territorio ha tendido a apoyarse en las líneas de transporte, de forma que los patrones hacia una mayor dispersión residencial se ha generalizado con el desarrollo del automóvil y las inversiones en obras públicas, ya que dotan de accesibilidad a entornos cada vez más alejados. En esta dispersión de los usos urbanos sobre el espacio circundante a las ciudades, ha jugado un papel de primer orden la socialización de la movilidad privada, que ha tenido un reiterativo efecto inductor en esta dinámica. Así, a medida que se van incrementando los problemas de congestión en los centros urbanos, se induce la huida a espacios más periféricos, que nuevamente se van congestionando, de manera que las sucesivas ampliaciones de los cinturones y variantes metropolitanas han demostrado ser el más efectivo motor de esta difusión urbana, puesto que la reestructuración de las isocronas posibilita la continua expansión del espacio de *commuting* cotidiano de las familias (Mas, 1999).

Las infraestructuras creadas gracias a las grandes inversiones públicas de años pasados, han funcionado como las principales fuerzas invasoras del territorio, puesto que por su naturaleza creadora de accesibilidad, han atraído todo tipo de actividades hacia los entornos periurbanos (Fernández, 2009). En este contexto, el alcance de las áreas de *commuting* diario se ha ampliado considerablemente, induciendo crecimientos residenciales en entornos cada vez más alejados y bajo patrones más dispersos, que tienden a acentuarse en aquellos países donde convergen esas facilidades para efectuar desplazamientos cotidianos con elevados niveles de renta familiar (Wu, 2006). Además, la malla viaria funciona como soporte del crecimiento de los nuevos espacios residenciales, conformando corredores que dan lugar a áreas semiurbanas más fragmentadas (Poelmans y Van Rompaey, 2009; Muller *at al.*, 2010).

Como consecuencia de esta progresiva dispersión de lo urbano por el territorio, se ha ido sustituyendo el modelo de ciudad compacta por un tejido urbano más laxo, fragmentado, discontinuo, estructurado a lo largo de esas vías de comunicación. Se ha dado paso a una nueva realidad urbana resultado de una explosión de la ciudad sobre la región (Ferrás, 1999), que se ha denominado con diversos calificativos, tales como ciudad sin confines (Nel-lo, 1998), urbanización diluida (Mas, 1999), ciudad difusa (Bericat, 1994; Dematteis, 1998), etc. Esta batería terminológica posteriormente ha quedado eclipsada por el nuevo concepto del *urban sprawl*, que se ha generalizado para hacer referencia a las nuevas realidades urbanas más borrosas resultantes de la proliferación de estos patrones residenciales.

A favor de esta colonización residencial de espacios cada vez más alejados y bajo formas urbanas de menor densidad también han contribuido otra serie de aspectos como el aumento de la renta familiar o la facilidad de obtener créditos hipotecarios, que ha posibilitado el acceso al mercado de la vivienda a amplias capas sociales haciendo posible la materialización de las expectativas residenciales bajo formas menos estandarizadas latentes en el ideario de muchas clases. La revalorización de los entornos rurales y naturales han propiciado una “naturbanización” (Prados y Cunningham, 2002) de ciertos espacios ambientalmente valiosos que han sido invadidos por nuevas viviendas. O la creciente moda por los hábitats en bajas densidades que fue calando en la sociedad, se ha plasmado en una “urbanización” (Muñoz, 2008) que ha dado origen a

barrios periurbanos formados por inmensos sectores de edificaciones unifamiliares de escaso atractivo, repetitivas, incluso disonantes. La coyuntura especulativa que se impuso durante los años pasados, provocó que la vivienda fuese percibida como un nuevo objeto de inversión del ahorro familiar, de forma que el dinamismo del sector de la construcción estuvo muy vinculado a motivos especulativos basados en las expectativas de revalorización del precio de la vivienda a corto plazo (Muñiz *et al.*, 2006; Mata, 2007; Delgado, 2009).

Las políticas públicas también han ido pautando y dirigiendo espacialmente la oferta residencial hacia diferentes ámbitos alternativos a los tradicionales. A través de los planes territoriales, desde una visión supramunicipal y buscando una mayor coherencia territorial, se han fomentado estrategias de reequilibrio, de crecimientos selectivos o de fomento de hábitats alternativos en ciertos ámbitos donde estas actuaciones se han plasmado en un aumento del parque de viviendas. En todo caso, en España la calificación de suelo residencial ha estado bajo el control o en ocasiones descontrol de los ayuntamientos (García-Bellido, 2002), ya que muchas veces han mostrado una excesiva laxitud favoreciendo la concesión de licencias de edificación sin cortapisas, desde una óptica cortoplacista por suponer una importante fuente de ingresos a través de tasas, licencias e impuestos. La competencia entre municipios por atraer población, también se ha revelado como factor desencadenante del gran desarrollo residencial que impulsaron muchos de ellos (Sánchez y Suárez, 2008, Heubeck, 2009), que buscaban crecer más que el vecino ofertando viviendas para responder al máximo abanico de expectativas residenciales posibles.

De este modo, los años previos al pinchazo de la burbuja inmobiliaria conocieron unos ritmos de crecimiento del parque residencial que fueron en ascenso hasta el súbito parón que sufrieron posteriormente. Durante ese periodo de fuerte desarrollismo, el dinamismo inmobiliario se fue generalizando desde los entornos más netamente urbanos hasta los más periféricos (Burriel, 2009), donde se empezaron a intensificar los ritmos de edificación de nueva vivienda, por la mejora en su accesibilidad, el aumento de la demanda social de viviendas, pero sobre todo, por la alianza ente los agentes privados y públicos implicados, que no quisieron dejar pasar la oportunidad de seguir obteniendo los beneficios que la actividad inmobiliaria reportaba.

#### **4.2. Distintos contextos residenciales, distintos comportamientos y tendencias.**

Las comarcas más dinámicas y atractivas del País Vasco, aquellas que han venido conociendo fuertes saldos migratorios positivos e importantes incrementos porcentuales de su población, corresponden con entornos caracterizados por el importante peso que tienen allí las viviendas unifamiliares y la relativamente baja presencia de las viviendas colectivas en bloque de gran tamaño, caso de Estribaciones del Gorbea y Plentzia-Mungia. En el contexto guipuzcoano, donde las cifras de los indicadores demográficos no eran tan remarcadas, destacaban tenuemente por su atractivo residencial Bajo Bidasoa y Urola Costa, en las cuales el parque residencial no es tan extensivo como en las dos comarcas anteriores, aunque se encuentra por debajo de la media vasca. Aquellos ámbitos excéntricos que habían venido conociendo un dinamismo demográfico más selectivo, tales como Valles Alaveses, Arratia-Nervión o Tolosaldea, presentan un peso importante de las viviendas unifamiliares, claramente predominante en las dos primeras.

De todo esto se deduce que las nuevas comarcas receptoras de los flujos migratorios internos están caracterizadas por unos asentamientos donde predominan unas tipologías residenciales más extensivas y menores densidades residenciales (Ver Tabla 10.1).

Sin embargo, la evolución residencial revela dinámicas contrastadas muy significativas: en las comarcas más densamente urbanizadas donde los bloques de vivienda colectiva de gran tamaño son los protagonistas, ha aumentado ligeramente el peso de las tipologías unifamiliares. Tal es el caso de Llanada Alavesa, Bajo Bidasoa, Donostialdea o Gran Bilbao. En cambio, en las comarcas colindantes a éstas, las que han estado ganando población durante los últimos años, se detectan tendencias contrastadas; mientras en algunas disminuye el peso de las viviendas unifamiliares dentro del parque residencial a favor de los bloques colectivos de mediano tamaño (Montaña Alavesa, Arratia-Nervión), en otras aumenta de forma significativa la participación de la vivienda colectiva en forma de gran bloque (Plentzia-Mungia, Urola Costa). Esta tendencia aparentemente contradictoria, insinúa una mayor promoción de viviendas unifamiliares en comarcas densamente urbanizadas al mismo tiempo que una densificación o verticalización del parque residencial en otras comarcas más periféricas con predominio de tipologías extensivas.

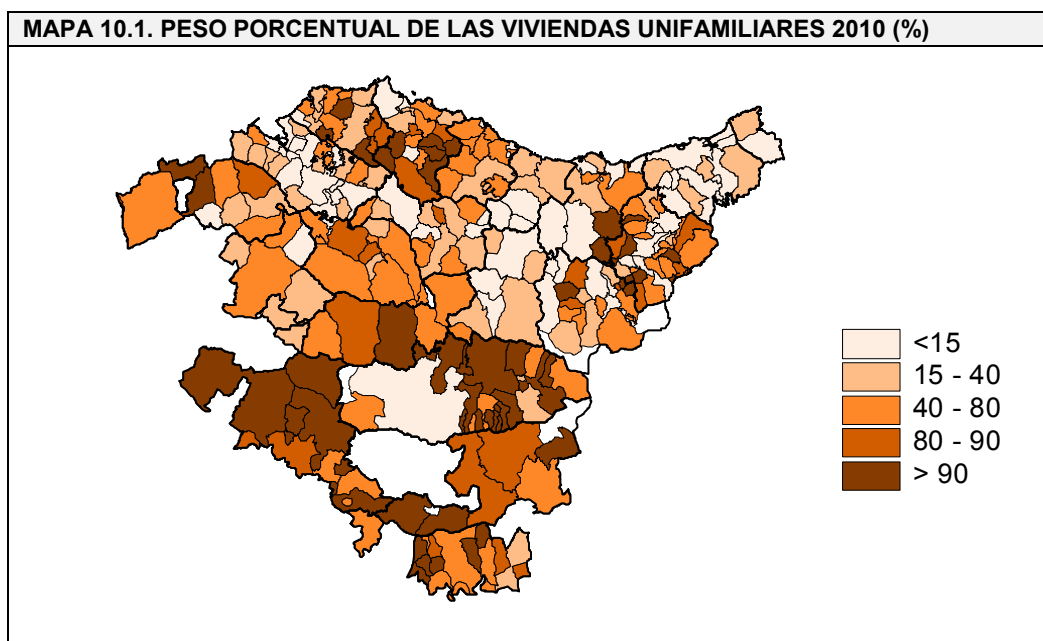
<b>Tabla 10.1: VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS 2010, POR COMARCAS.</b>						
	Peso porcentual en 2010 (%) y diferencia del peso entre 1991-2010 (ptos. porcentuales)					
	Unifamiliares		Colectiva en bloque de 3-10 viv.		Colectiva en bloque de más de 11 viv.	
	2010	Dif.	2010	Dif.	2010	Dif.
CAPV	11,2	0,5	29,0	-0,7	59,8	0,2
Álava	17,8	0,2	21,9	-0,2	60,3	0,0
Cantábrica Alavesa	24,2	0,4	29,3	0,7	46,5	-1,2
Estribaciones del Gor.	70,1	-1,4	26,2	1,7	3,7	-0,3
Llanada Alavesa	7,7	1,0	20,7	-0,5	71,6	-0,4
Montaña Alavesa	84,7	-1,9	12,6	1,4	2,7	0,4
Rioja Alavesa	60,0	-2,9	30,1	2,9	9,9	0,0
Valles Alaveses	88,6	-1,0	10,2	0,2	1,2	0,8
Bizkaia	9,8	0,4	26,8	-0,4	63,5	-0,1
Arratia-Nervión	40,2	-3,2	34,6	4,1	25,2	-0,9
Duranguesado	12,3	-0,8	32,2	0,3	55,5	0,5
Encartaciones	35,8	-1,8	35,8	-1,3	28,3	3,1
Gernika-Bermeo	21,6	-0,1	40,9	-3,6	37,5	3,7
Gran Bilbao	5,1	0,2	23,3	-0,5	71,7	0,3
Markina-Ondarroa	19,0	0,1	43,2	2,3	37,8	-2,4
Plentzia-Mungia	27,4	1,9	37,6	-3,8	35,0	1,9
Gipuzkoa	10,5	0,2	35,8	-1,6	53,7	1,4
Alto Deba	12,2	-1,7	52,4	-0,5	35,4	2,2
Bajo Bidasoa	10,4	0,8	38,0	-1,4	51,5	0,6
Bajo Deba	8,7	0,4	34,7	-3,8	56,7	3,4
Donostia-San Sebast.	7,0	0,4	27,5	-1,8	65,6	1,4
Goierri	16,3	1,3	44,8	-1,8	38,9	0,5
Tolosaldea	22,1	0,8	41,8	-1,0	36,1	0,2
Urola Costa	13,1	-1,2	44,5	-0,8	42,4	2,1

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Al cotejar el Mapa 10.1 que representa el peso porcentual de las viviendas unifamiliares con los Mapas 2.1 y 3.1 que reflejaban respectivamente los saldos migratorios internos y la evolución porcentual de la población, se revela la estrecha correlación existente entre



el atractivo demográfico y las características residenciales de los asentamientos receptores. Es decir, los mayores saldos migratorios internos y los crecimientos relativos de población más notables han tendido a localizarse en municipios caracterizados por el predominio de las viviendas unifamiliares. Estos dos hechos están muy relacionados en el caso de los municipios alaveses circundantes a Vitoria-Gasteiz, en la comarca de Plentzia-Mungia, sobre todo en su sector más oriental, y en los márgenes del corredor guipuzcoano de la carretera N-1. Esas circunstancias ponen de manifiesto que las características tipológicas más extensivas del parque residencial presente en los ámbitos receptores, han jugado un importante papel de cara a la atracción de nueva población hacia muchos de estos entornos.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Los municipios de menor tamaño, aquellos que han venido conociendo el mayor atractivo demográfico, son igualmente los que presentan el mayor peso de viviendas unifamiliares (Ver Tabla 10.2). El peso de las mismas van disminuyendo en importancia a medida que aumenta el tamaño del asentamiento, al ir perdiendo su carácter extensivo y rural a favor de un contexto residencial netamente urbano e intensivo. Se trata de una tendencia paralela a la que arrojaba la entidad del saldo migratorio interno (Ver Tabla 2.2), lo que vuelve a remarcar el atractivo suscitado por las bajas densidades. Sin embargo, los aspectos más significativos los revela la evolución que ha conocido cada tipología; el peso de la vivienda unifamiliar ha aumentado únicamente en los municipios mayores de 40.000 habitantes, mientras que en todos los demás ha disminuido, siendo muy significativa esta pérdida de peso en los municipios de menos de 5.000 habitantes, donde la participación de la vivienda unifamiliar ha caído más de 1,5 puntos porcentuales.

El mayor aumento de peso de la vivienda colectiva en bloque mediano ha tenido lugar en los municipios menores de 2.500 habitantes, mientras que la vivienda en bloque grande

ha amentado su representación 2,7 puntos porcentuales en los municipios de 2.500-5.000 habitantes, el incremento de mayor entidad de entre todos los registrados. Se manifiesta ya claramente la tendencia intuida en el análisis comarcal: el peso de la vivienda unifamiliar ha aumentado en los municipios mayores, probablemente como consecuencia del aumento de la demanda de estas tipologías tan de moda en años pasados, mientras que en los municipios más rurales se ha asistido a una densificación o verticalización del parque residencial que respondería a diferentes factores causales.

Por una parte, estos municipios menores también se fueron viendo paulatinamente afectados por la *fiebre inmobiliaria* que se difundió durante aquellos años y acabó plasmándose en tipologías más estandarizadas como los bloques. Al mismo tiempo, la aplicación de las orientaciones del planeamiento territorial también fue favoreciendo la entrada de bloques de vivienda, ya que los Planes Territoriales Parciales, al inducir estrategias de reequilibrio del sistema de asentamientos mediante operaciones de crecimiento selectivo o hábitats alternativos, trataron de reforzar el papel urbano de ciertos asentamientos favoreciendo la penetración de las viviendas colectivas. También los ayuntamientos, amparados por estas directrices y buscando diversificar la oferta residencial para atraer a un espectro social más amplio de nuevos residentes y ganar población, o incluso para retener a los jóvenes autóctonos con menor capacidad adquisitiva, impulsaron la edificación de viviendas colectivas en bloque.

<b>Tabla 10.2. VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS 2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS.</b>						
	Peso porcentual en 2010 (%) y diferencia del peso entre 1991-2010 (ptos. porcentuales)					
	Unifamiliares		Colectiva en bloque de 3-10 viv.		Colectiva en bloque de más de 11 viv.	
	2010	Dif.	2010	Dif.	2010	Dif.
<2.500 hab.	57,0	-1,5	29,9	0,7	13,1	0,7
2.501 - 5.000	21,2	-1,9	40,4	-0,8	38,4	2,7
5.001 - 10.000	15,2	-0,5	42,7	0,0	42,1	0,5
10.001 - 20.000	9,5	-0,6	40,7	-0,7	49,8	1,3
20.001 - 40.000	5,9	0,0	30,8	-1,0	63,3	1,0
40.001 - 100.000	4,8	0,5	30,8	-1,1	64,4	0,6
> 100.001	3,3	0,2	18,8	-1,4	77,9	1,2
CAPV	11,2	0,5	29,9	0,7	59,8	0,2

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La importancia de cada una de las tipologías edificatorias según las condiciones de ubicación más o menos privilegiadas de los municipios dentro del ámbito territorial vasco, constatan que mientras las viviendas unifamiliares predominan en los ámbitos más excéntricos y periféricos del territorio, el parque residencial más denso corresponde, con un marcado predominio, a los espacios con los mayores valores de accesibilidad y conectividad, así como a las capitales y a su espacio inmediato situado por debajo de la isocrona de los 10 minutos de distancia (Ver Tabla 10.3). Estos últimos constituyen aquellos ámbitos que arrojaban saldos migratorios internos negativos y los crecimientos de población más tenuous (Ver Tablas 2.3. y 4.3). Todo esto vuelve a poner de relevancia el menor atractivo residencial o los mayores obstáculos para el crecimiento que afectan a estos ámbitos tan densificados y a menudo saturados.

Las transformaciones registradas por el parque residencial durante las últimas décadas manifiestan una tendencia dual: los aumentos más acusados de peso de las viviendas unifamiliares tiene lugar tanto en los ámbitos con mayor centralidad y mejor conectados a carreteras principales, como en aquellos otros de accesibilidad muy baja y muy distanciados de los principales ejes viarios. Es decir, por un lado las viviendas unifamiliares crecen en aquellos espacios de carácter más excéntrico donde son características estas tipologías edificatorias, pero también en ubicaciones centrales y bien posicionadas, donde predominan unos patrones residenciales de altas densidades. Se vuelve a poner de manifiesto así el atractivo que han ejercido los espacios urbanos más centrales de cara al desarrollo de viviendas unifamiliares.

En el otro extremo, las tipologías residenciales colectivas en bloque pequeño han ganado un peso muy significativo en las ubicaciones más excéntricas del espacio vasco, en aquellos entornos donde tendían a mostrar una presencia menor. Su protagonismo ha aumentado en aquellas localizaciones con accesibilidad baja, alejadas de los ejes viarios principales y distantes de las capitales. El considerable aumento de peso que han conocido las edificaciones colectivas en algunos entornos con peores condiciones de accesibilidad y centralidad habría que achacarlo en parte al efecto estadístico, puesto que en muchos de esos municipios donde previamente apenas existían, la edificación de unos pocos bloques de estas dimensiones puede haber repercutido de forma importante en las tasas. En todo caso, es significativo que las morfologías residenciales típicamente urbanas también han proliferado en las ubicaciones más periféricas por los motivos arriba señalados.

<b>Tabla 10.3. VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS 2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>						
	Peso porcentual en 2010 (%) y diferencia del peso entre 1991-2010 (ptos. porcentuales)					
	Unifamiliares		Colectiva en bloque de 3-10 viv.		Colectiva en bloque de más de 11 viv.	
	2010	Dif.	2010	Dif.	2010	Dif.
<b>Accesibilidad</b>						
Muy alta	6,3	0,4	25,0	-0,9	68,7	0,5
Alta	18,7	-0,4	35,3	-1,1	46,0	1,5
Media	12,3	0,1	28,0	-0,8	59,8	0,7
Baja	20,3	-0,3	45,3	-1,4	34,5	1,7
Muy baja	49,3	0,6	31,0	1,3	19,6	-1,9
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>						
< 5 min	8,2	0,5	26,3	-0,7	65,5	0,3
5 - 10 min.	22,1	-0,5	43,0	-1,0	34,8	1,5
10 - 15 min.	20,4	1,8	35,0	-0,9	44,6	-0,8
> 15 min.	42,3	0,0	32,7	0,9	25,0	-0,9
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>						
< 10 min.	4,9	0,2	23,0	-0,9	72,1	0,6
10 - 20 min.	18,8	0,7	36,4	-1,8	44,9	1,2
20 - 30 min.	23,7	-0,8	38,4	0,5	37,9	0,3
> 30 min.	20,0	-0,1	40,0	-1,3	40,1	1,4
CAPV	11,2	0,5	29,9	-0,7	59,8	0,2

Fuente: Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

Se ha puesto de manifiesto una clara relación entre las tipologías residenciales predominantes y la intensidad del atractivo migratorio ejercido por los distintos ámbitos territoriales. Han sido los entornos caracterizados por unas menores densidades y donde abundan las viviendas unifamiliares aquellos hacia los que se han dirigido con mayor intensidad los flujos migratorios internos y como consecuencia, los que han conocido un mayor incremento demográfico en términos porcentuales. De igual forma, a lo largo del periodo se ha constatado un proceso de transformación del parque residencial singular: el peso de la vivienda unifamiliar dentro del conjunto del parque residencial ha aumentado en los municipios de mayor tamaño demográfico, carácter netamente urbano y bien ubicados, mientras que la vivienda colectiva en bloque generalmente pequeño ha cobrado mayor protagonismo en los ámbitos más periféricos y en los municipios de menor tamaño.

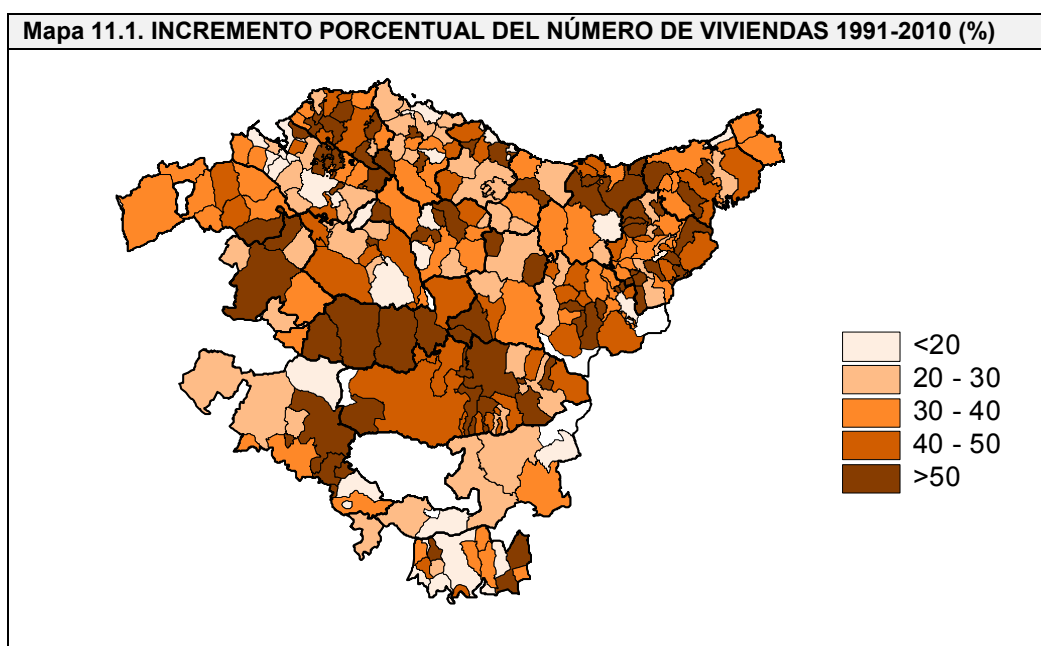
Esto ha conducido a una situación aparentemente contradictoria, puesto que las viviendas unifamiliares han aumentado en los entornos netamente urbanos por la gran demanda que han gozado durante los últimos años los modelos residenciales no estandarizados en emplazamientos bien situados respecto a los centros urbanos. De forma paralela, los bloques han proliferado en los asentamientos más pequeños y excéntricos, propiciados por las acciones de reequilibrio y fortalecimiento del sistema urbano que han afectado a algunos de estos núcleos, así como por el impulso de los propios ayuntamientos, que han buscado diversificar la oferta residencial para atraer más población. Las implicaciones espaciales de estos procesos serán abordadas con mayor detalle en la segunda fase de la investigación mediante técnicas cualitativas.

#### **4.3. Una evolución acelerada de la construcción, acompañada por su difusión hacia entornos más periféricos.**

Esta parte del análisis residencial se va a centrar en el incremento porcentual del número de viviendas registrado en las diferentes partes del territorio durante las dos últimas décadas, poniendo de relevancia el protagonismo que han tenido en el proceso cada una de los grupos tipológicos, es decir, las viviendas unifamiliares, las viviendas colectivas en bloque mediano y las colectivas en bloque grande. Dado que el proceso de construcción de nuevas viviendas no ha sido estable ni lineal a lo largo de ese periodo, ni ha tenido la misma incidencia en cada parte del territorio a lo largo del mismo, se analizará su comportamiento evolutivo segregándolo en periodos quinquenales, para poder apreciar mejor sus pormenores.

La distribución espacial del crecimiento residencial durante el periodo 1991-2010 (Mapa 11.1), revela la estrecha relación que mantiene este indicador con otras variables demográficas, tales como el saldo migratorio interno o el incremento porcentual de la población (Mapas 2.1 y 3.1). Los entornos que han conocido el mayor crecimiento relativo del parque residencial han sido los municipios que circundan Vitoria-Gasteiz y los que se prolongan desde la capital hacia el suroeste a lo largo de la N-1, el sector del Txorierrri localizado al noreste de la comarca de Gran Bilbao, la comarca del Plentzia-Mungia, así como los municipios localizados al suroeste de Donostia-San Sebastián y los ubicados en los márgenes del eje del corredor del río Oria. Se manifiesta una clara correlación entre los municipios con mayor crecimiento demográfico y los que como consecuencia de ello

han registrado un importante incremento de su parque residencial, si bien la cifra del incremento de viviendas ha estado muy por encima de la del aumento demográfico.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El aspecto más destacable del crecimiento porcentual del número de viviendas es la enorme amplitud que acusa respecto a la cifra del crecimiento porcentual de la población (Ver Tabla 11.1). Mientras en el conjunto del País Vasco el número de viviendas ha aumentado un 29,9% a lo largo de las dos últimas décadas, durante el mismo periodo la población lo ha hecho apenas un 3,5%. De este marcado desacoplamiento entre ambas variables se deduce que el importante dinamismo residencial no ha podido responder únicamente a factores socio-demográficos, tales como la llegada de inmigrantes extranjeros, la reducción del tamaño medio de los hogares o la emancipación de las generaciones más jóvenes.

Las causas de fondo para entender estas importantes cifras que arroja la evolución del parque residencial hay que buscarlas en otros factores, de modo que el ciclo económico expansivo basado en gran medida en el sector inmobiliario y de la construcción será la clave para entender la magnitud de esta cifra, que se aleja de forma tan acusada del aumento demográfico. Durante esos años, buena parte de esa demanda de vivienda fue demanda especulativa; si bien la bajada de los tipos de interés y el abaratamiento del precio del dinero, facilitó el acceso a los créditos hipotecarios y en consecuencia posibilitó la entrada de la generación del *baby boom* que había estado retrasando su compra, al mismo tiempo, la vivienda fue percibida como objeto de inversión por su rápida revalorización, con menor riesgo que la bolsa. Esto provocó que muchos ahorros familiares, así como el dinero opaco afluído en aquellos años de transición al euro, se refugiaron en este sector, convirtiéndola en un importante activo de inversión y estimulando así su demanda (Muñiz *at al.*, 2006).

El dinamismo del sector de la construcción ha estado muy vinculado a motivos especulativos, basados en las expectativas de revalorización del precio de la vivienda a corto plazo, guiado por su valor de cambio y no por el valor de uso. El importante crecimiento del parque de viviendas, incluso el destinado a segundas residencias en espacios extraurbanos y costeros, ha sido consecuencia en buena medida de ese fuerte dinamismo que alcanzó el sector inmobiliario. Solo dentro de este contexto propicio para una burbuja inmobiliaria se pueden entender la acusada escalada de las cifras de la segunda parte de la Tabla 11.1, que reflejan el paulatino incremento a lo largo de los tres primeros periodos del número de viviendas en forma de tasa de nuevas viviendas por cada mil habitantes.

En el caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco, durante el periodo 2001-06, momento en que se estaba rozando el punto álgido de la burbuja inmobiliaria, esta tasa ascendió a 48,3 nuevas viviendas por cada mil habitantes, duplicando ampliamente la entidad de la tasa registrada en el periodo 1991-96, que se situaba en 22,1 nuevas viviendas por cada mil habitantes. Pero esta tasa ha caído notablemente durante los últimos años, poniendo de manifiesto el hundimiento de la dinámica constructiva como consecuencia del pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Por Territorios Históricos, es Álava el que conoce un crecimiento porcentual del número de viviendas más elevado durante esas décadas. La intensificación de la construcción de nuevas viviendas durante el periodo expansivo 2001-06 fue más acusada en Álava y en Bizkaia, en las que repunta de forma importante respecto al periodo precedente, de forma especialmente acusada en la primera, mientras que en Gipuzkoa, donde ya era relativamente alta, la progresión fue más gradual.

En este contexto, las comarcas donde el crecimiento del parque de viviendas ha sido más acusado han sido las alavesas, despuntando Estribaciones del Gorbea, Llanada Alavesa y Valles Alaveses; en Bizkaia, sobresalen Plentzia-Mungia y Duranguesado, mientras que en Gipuzkoa, destaca Urola Costa. En todas ellas, el aumento del número de viviendas ha superado el umbral del 40%, una cifra considerable teniendo en cuenta que solo tres de ellas, las de menor entidad demográfica, alcanzaron esta cota en el incremento de su población durante el mismo periodo.

En lo referente a la tipología residencial mediante la que se ha materializado este intenso proceso edificatorio, destaca por su mayor entidad relativa el crecimiento de las unifamiliares en el conjunto del País Vasco. Los incrementos más acusados de las viviendas unifamiliares no corresponden solo a comarcas caracterizadas por tipologías más extensivas como Estribaciones del Gorbea o en menor medida Plentzia-Mungia, sino también a comarcas con morfologías predominantemente urbanas, caso de Llanada Alavesa, Bajo Bidasoa o Donostialdea. Los incrementos de vivienda colectiva, sin embargo, tienden a arrojar las cifras porcentuales más elevadas en comarcas caracterizadas por un parque residencial extensivo, tales como Estribaciones del Gorbea, Valles Alaveses, Arratia-Nervión o Encartaciones. Esto respondería a lo señalado en el epígrafe anterior, en cuanto al renovado interés por los ayuntamientos por diversificar la oferta residencial para ganar población, estrategia en ocasiones amparada por las orientaciones del planeamiento supramunicipal. En todo caso, las bajas cifras de las que partían estas comarcas hace que los datos porcentuales se vean en ocasiones muy distorsionados.

También cabe destacar la desigual incidencia que tuvo el periodo de máxima expansión del dinamismo inmobiliario (2001-06) en las diferentes comarcas vascas; mientras que este ciclo expansivo se acentúa en comarcas vizcaínas y alavesas, en muchas de las cuales se duplica ampliamente la construcción de nueva vivienda respecto al periodo anterior (Valles Alaveses, Gernika-Bermeo, Duranguesado, Arratia-Nervión, Llanada Alavesa), en las guipuzcoanas apenas se percibe un repunte significativo en Goierri o Donostialdea, mientras que en otras se atenúa, dado que en este Territorio Histórico la intensificación de las dinámicas constructivas fueron algo más tempranas y conocieron una evolución más progresiva, sin desencadenar el pico que se registró en las otras dos.

<b>Tabla 11.1. INCREMENTO DE VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y QUINQUENIOS, 1991-2010, POR COMARCAS.</b>									
	Incremento porcentual 1991-2010 (%)				Tasa de incremento de viviendas por 1.000 habitantes por periodos (nº)				
	Todas	Unifam.	Colect. 3-10	Colect. >11	1991-96	1996-01	2001-06	2006-10	1991-2010
CAPV	29,9	35,3	26,8	30,4	22,1	27,6	48,3	11,5	107,9
Alava	43,3	44,8	42,3	43,2	20,1	38,9	79,5	17,9	155,0
Cantábrica Alavesa	30,9	33,3	34,3	27,6	14,0	21,4	64,9	11,3	109,0
Estribaciones del G	68,6	65,4	80,7	54,2	70,7	71,6	116,4	10,7	260,0
Llanada Alavesa	45,6	66,8	41,9	44,8	20,5	37,1	76,6	20,8	154,0
Montaña Alavesa	25,8	23,1	42,1	50,0	-2,2	83,3	81,8	13,9	174,1
Rioja Alavesa	31,9	25,7	46,1	32,0	-5,7	93,5	105,0	7,5	197,2
Valles Alaveses	44,5	42,9	47,3	325,0	54,6	64,3	205,4	-39,2	272,6
Bizkaia	23,9	29,2	22,3	23,8	16,8	18,7	43,6	9,6	87,6
Arratia-Nervión	31,5	21,9	49,1	27,1	22,0	30,2	61,7	19,9	130,1
Duranguesado	40,1	31,5	41,5	41,4	27,9	26,5	73,3	5,5	130,4
Encartaciones	35,5	29,0	30,6	52,4	27,0	30,5	51,6	28,5	135,3
Gernika-Bermeo	25,8	25,3	15,5	39,5	23,7	19,7	46,0	21,6	108,9
Gran Bilbao	20,5	24,6	17,9	21,0	13,4	15,7	38,5	7,2	73,8
Markina-Ondarroa	21,5	22,2	28,4	14,3	17,0	15,9	38,2	22,8	92,2
Plentzia-Mungia	42,5	53,2	29,5	50,7	52,5	53,1	67,6	24,9	194,5
Gipuzkoa	34,5	37,7	28,7	38,0	31,8	37,6	42,5	11,6	121,8
Alto Deba	29,2	13,4	28,0	37,8	24,4	26,0	30,9	19,3	99,5
Bajo Bidasoa	35,9	47,4	31,1	37,4	35,0	47,8	36,7	9,3	127,5
Bajo Deba	30,8	36,5	18,0	39,2	20,5	49,4	35,6	11,1	113,2
Donostia-San Seb.	33,3	41,6	25,0	36,3	36,1	28,4	41,2	12,4	117,3
Goierri	35,4	46,9	30,2	37,3	25,0	24,3	71,9	7,5	123,8
Tolosaldea	35,9	40,7	32,8	36,6	25,9	51,6	36,6	16,1	126,9
Urola Costa	44,6	32,1	42,0	52,0	36,5	75,7	47,4	4,9	159,6

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El dinamismo edificatorio más acentuado se ha registrado en los grupos de municipios situados por debajo del umbral de los 5.000 habitantes, en los cuales el número de viviendas ha aumentado en torno al 45%, mientras que esta cifra va descendiendo conforme aumenta el tamaño de los municipios, con la excepción de las capitales vascas (Ver Tabla 11.2). Se hace necesario relativizar esta importante cifra, puesto que el incremento absoluto de las viviendas en estos entornos de escasa base demográfica no llamaría tanto la atención. En todo caso, los asentamientos de menor envergadura se han revelado como los más dinámicos durante las últimas décadas, en los cuales además, el periodo expansivo 2001-06 arrojó las tasas de nueva vivienda más elevadas de entre todos los grupos, si bien ya venían arrastrando un comportamiento mejor que los otros municipios durante los años anteriores.

El crecimiento relativo de las viviendas unifamiliares vuelve a revelar aquel comportamiento dual, puesto que si bien alcanza su mayor entidad en los asentamientos

menores adaptándose a la propia idiosincrasia del entorno, el segundo pico se sitúa en los municipios mayores de 40.000 habitantes (Ver Tabla 11.2). Sin embargo, la tendencia que se vuelve a manifestar con mayor claridad es el gran desarrollo de las viviendas colectivas en los municipios menores de 5.000 habitantes, donde su incremento ha rondado el 50%, despuntando claramente del resto de asentamientos de mayor tamaño. Estos municipios pequeños se han visto afectados por un dinamismo edificatorio incremental, que ha inducido la verticalización de su parque residencial, de modo que han conocido una intensificación edificatoria en una doble dimensión temporal y espacial desencadenada por la alianza de los factores referidos arriba.

<b>Tabla 11.2. AUMENTO DE VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y QUINQUENIOS, 1991-2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS.</b>									
	Incremento porcentual 1991-2010 (%)				Tasa de incremento de viviendas por 1.000 habitantes por periodos (nº)				
	Todas	Unifam.	Colectiva 3-10 viv.	Colectiva >11 viv.	1991-96	1996-01	2001-06	2006-10	1991-2010
<2.500 hab.	45,0	41,3	48,6	53,6	29,7	50,6	102,4	19,6	<b>195,4</b>
2.501 - 5.000	45,8	34,1	43,0	56,7	34,2	49,3	71,1	14,7	<b>164,9</b>
5.001 - 10.000	37,5	32,9	37,5	39,3	26,5	35,7	54,1	18,8	<b>132,5</b>
10.001 - 20.000	30,3	23,1	28,0	33,8	25,3	38,4	35,7	9,9	<b>107,5</b>
20.001 - 40.000	26,8	26,6	22,6	28,9	18,4	26,0	42,5	6,7	<b>92,6</b>
40.001 - 100.000	21,4	35,0	17,3	22,6	18,5	17,0	35,1	3,9	<b>74,7</b>
> 100.001	27,1	35,5	18,4	29,1	19,8	20,4	46,7	12,5	<b>98,4</b>
CAPV	29,9	35,3	26,8	30,4	22,1	27,6	48,3	11,5	<b>107,9</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Los mayores incrementos del parque de viviendas se han localizado en aquellas nuevas periferias cercanas a los espacios urbanos centrales de mayor accesibilidad hacia donde se ha desconcentrado la población. El análisis de las modalidades bajo las que se ha materializado este desarrollo residencial revela que mientras el dinamismo de las viviendas unifamiliares ha tendido hacia espacios bien conectados y ubicados en la sombra de las capitales, la vivienda colectiva ha mostrado una mayor preferencia hacia las orlas más apartadas, situadas en entornos con unas condiciones de localización menos privilegiadas.

A lo largo del periodo temporal se puede percibir una tendencia que constata una difusión espacial de la actividad inmobiliaria por todo el territorio, ya que si durante los dos primeros lustros son los espacios mejor localizados los que conocieron los mayores crecimientos del parque residencial, en el periodo 2001-06 caracterizado por la fuerte expansión residencial, las mayores tasas de nueva vivienda se desplazan hacia ámbitos con peores condiciones de localización. Es decir, a medida que se fue hinchando la burbuja inmobiliaria, los ámbitos más periféricos caracterizados por unas peores condiciones de accesibilidad, conectividad y una ubicación más distante respecto a los centros rectores del territorio, fueron acaparando las mayores tasas de construcción de viviendas, buena parte de las cuales se empezaron a materializar también bajo tipologías de mayor densidad apenas presentes con anterioridad.

De modo que se revela que durante los años del *boom* inmobiliario, el dinamismo edificatorio tendió a extenderse y difundirse territorialmente hacia ámbitos más alejados, acarreado la introducción de tipologías más densas y estandarizadas. En este proceso



tomaron parte un cúmulo de factores que se retroalimentaron amparados por el ciclo económico expansivo: una demanda de vivienda que parecía no saciarse, el despliegue de estrategias de fortalecimiento de ciertas cabeceras urbanas que catalizó nuevos desarrollos, el entusiasmo de los municipios por ofrecer vivienda para el máximo abanico de demandantes posibles, etc.

<b>Tabla 11.3. AUMENTO DE VIVIENDAS POR CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y QUINQUENIOS, 1991-2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>									
	Incremento porcentual 1991-2010 (%)				Tasa de incremento de viviendas por 1.000 habitantes por periodos (n°)				
	Todas	Unifam.	Colectiva 3-10 viv.	Colectiva >11 viv.	1991-96	1996-01	2001-06	2006-10	1991-2010
<b>Accesibilidad</b>									
Muy alta	23,9	32,5	19,8	24,8	19,5	19,8	39,1	8,9	86,7
Alta	41,9	38,8	37,8	46,6	32,8	46,0	63,1	9,8	148,5
Media	39,4	40,7	35,4	41,1	22,4	38,6	63,0	17,2	138,8
Baja	32,9	30,8	29,0	39,8	24,8	29,5	52,4	15,8	119,8
Muy baja	31,6	33,2	37,3	20,2	16,9	40,8	78,5	25,3	159,2
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>									
< 5 min	29,7	37,6	26,2	30,2	21,2	26,8	49,1	10,5	106,0
5 - 10 min.	35,6	32,6	32,7	41,5	28,2	35,8	49,5	13,3	124,2
10 - 15 min.	24,7	36,5	21,4	22,5	23,1	21,9	34,6	18,4	98,9
> 15 min.	22,2	22,1	25,6	18,0	18,7	35,7	65,0	21,8	139,4
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>									
< 10 min.	26,0	32,5	21,3	27,1	18,3	21,1	43,3	10,9	92,7
10 - 20 min.	41,3	46,4	34,6	45,0	36,4	46,7	58,0	10,2	148,3
20 - 30 min.	33,8	29,5	35,5	34,9	22,1	28,2	67,6	13,2	127,2
> 30 min.	28,2	27,4	24,2	32,9	19,7	32,7	39,8	16,2	106,4
CAPV	29,9	35,3	26,8	30,4	22,1	27,6	48,3	11,5	107,9

Fuente: Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

El desarrollo del parque de viviendas durante las últimas décadas ha estado caracterizado por su desacoplamiento respecto al aumento demográfico de la población, mostrando un dinamismo que solo puede entenderse dentro de la coyuntura urbanístico-especulativa de aquellos años (Delgado, 2009). Pese a que los entornos que conocieron el mayor desarrollo del parque residencial en el País Vasco corresponden a grandes rasgos con aquellos que arrojaban los saldos migratorios internos y las cifras de crecimiento demográfico más marcadas, la amplitud entre las variables es muy acusada, ya que el parque residencial aumento un 29,9% frente al escaso 3,5% de la población.

Los entornos donde el dinamismo residencial ha sido mayor constituyen municipios de menor tamaño, en los que el parque residencial está caracterizado por densidades más bajas. Las tipologías unifamiliares han sido una modalidad residencial muy atractiva durante los años pasados, proliferando no solo en los asentamiento donde son más propias, sino incluso en los entornos más netamente urbanos, donde su peso ha aumentado. En el sentido contrario, los bloques de vivienda han conocido un importante incremento en los municipios más pequeños, afectados por peores condiciones de accesibilidad y baja centralidad, introduciéndose en entornos donde previamente eran tipologías excepcionales o desconocidas.

Esta expansión residencial ha estado causada por la alianza de una serie de factores; las fuerzas de mercado, las operaciones impulsadas dentro de estrategias de reequilibrio del

sistema de asentamientos o las políticas municipales que han buscado los beneficios económicos que acarrea el desarrollo residencial (Sanchez y Suárez, 2008). En este contexto, los efectos de la construcción de viviendas se han ido difundiendo por todo el territorio vasco a lo largo de las dos últimas décadas, afectando a entornos cada vez más excéntricos y de carácter más rural a medida que avanzaba el periodo. Incluso los asentamiento más recónditos estuvieron afectados por las dinámicas inmobiliarias que se fraguaron al calor de la burbuja.

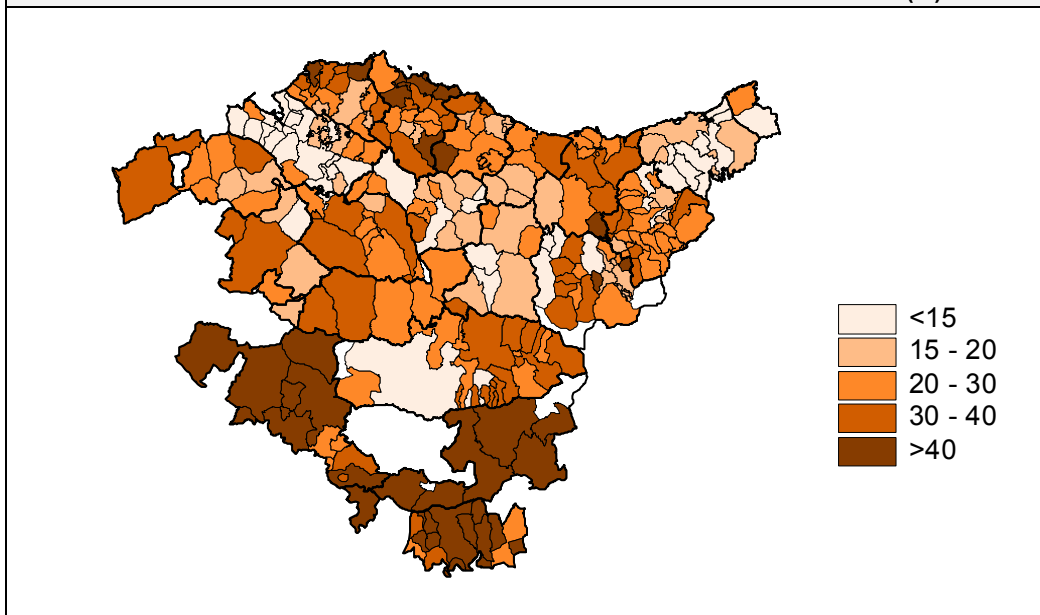
#### **4.4. La tendencia a una ocupación más intensa del parque residencial.**

Tras sacar a la luz las dinámicas residenciales en cuanto a la construcción de viviendas de nueva planta, es necesario conocer también el cambio de uso que se ha podido estar produciendo en el parque residencial. Las estadísticas lo segregan en viviendas principales cuando desempeñan la función de residencia habitualmente ocupada por una familia y no principales cuando no soporta una ocupación continuada, es decir, cuando tienen un uso estacional o se encuentran desocupadas. A pesar de que las fuentes estadísticas en el pasado diferenciaban estas dos últimas situaciones, las más recientes no las discriminan, lo que impide percibir aspectos muy importantes sobre los cambios de uso del parque residencial.

Numerosos trabajos han constatado que viviendas que en un inicio se construyen o adquieren con el fin de ocuparlas estacionalmente como lugar de veraneo o para pasar fines de semana y periodos vacacionales, con el tiempo, a medida que mejoran las condiciones de accesibilidad de la zona, cuando se dan otras serie de situaciones como cambios en la estructura familiar o en el estadio del ciclo vital o bien al ir extendiéndose nuevas pautas sociales, han pasado a convertirse en viviendas principales. Este proceso estudiado en países europeos como Inglaterra (Robinson, 1990), Francia (Herviu, 1997), Suecia (Muller y Marjavaara, 2012) o los Estados Unidos (Nelson, 2001), ha sido también percibido en muchas regiones españolas como Cataluña (Tort, 2002) o Cantabria (González, 1999), así como en Bizkaia (Antolín, 1999).

En el País Vasco el 83,9% de las viviendas tienen un uso principal, es decir, están permanentemente ocupadas por una unidad familiar, si bien esta cifra presenta importantes distorsiones comarcales, siendo las comarcas más urbanizadas las que presentan un porcentaje más acusado de viviendas principales, mientras que su peso baja en las comarcas rurales periféricas y en las costeras (Ver Tabla 12.1). Así, en las comarcas rurales alavesas las tasas de vivienda no principal por mil habitantes superan las 300 unidades y en las comarcas costeras vizcaínas y guipuzcoanas de Plentzia-Mungia, Markina-Ondarroa, Gernika-Bermeo y Urola Costa, sin llegar a esas elevadas cotas, la presencia de un parque residencial infrautilizado es considerable. En definitiva, el mayor predominio de las viviendas infrautilizadas se localiza en los municipios más desconectados de los principales ejes de comunicaciones del territorio vasco, entre los cuales los alaveses cobran especial protagonismo, puesto que prácticamente todos los municipios localizados en la mitad sur de la provincia presentan tasas superiores al 40% de viviendas no principales (Mapa 12.1).

MAPA 12.1. PESO PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS NO PRINCIPALES 2010 (%)



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Sin embargo, en las dos últimas décadas se ha elevado en 2,6 puntos porcentuales el peso de las viviendas principales, lo que revela una tendencia hacia una mayor intensidad de uso del parque residencial vasco (Ver Tabla 12.1). Los cambios más significativos en este sentido se han producido en Plentzia-Mungia, Valles Alaveses, Estribaciones del Gorbea, Rioja Alavesa, Arratia-Nervión y Markina-Ondarroa. En estas comarcas ha ganado peso la vivienda principal a costa de la no principal, lo que parece indicar una tendencia a la ocupación permanente como residencia habitual de algunas viviendas que previamente se usaban estacionalmente o permanecían vacías. Entre ellas destacan las dos comarcas que han liderado los saldos migratorios internos y las tasas de crecimiento demográfico, Plentzia-Mungia y Estribaciones del Gorbea, donde el peso de las viviendas no principales ha caído 15,7 y 13,0 puntos porcentuales respectivamente, lo que constata que parte de los nuevos residentes se han asentado en viviendas previamente infrautilizadas. En Valles Alaveses, Arratia-Nervión o Bajo Bidasoa ha podido estar materializándose un proceso paralelo, aunque no tan evidente.

A lo largo de las dos últimas décadas el incremento de las viviendas principales en el País Vasco ha triplicado en intensidad al crecimiento de las no principales (segundo bloque de la Tabla 12.1). Esta diferencia se hace aún más amplia en las comarcas que han conocido los mayores dinamismos demográficos, lo que indica que muchas familias tendieron a ocupar una vivienda ya existente. En otras comarcas más excéntricas que han venido conociendo crecimientos demográficos más selectivos, el aumento del parque residencial principal también ha estado muy por encima del no principal, caso de Arratia-Nervión, Gernika-Bermeo o Bajo Bidasoa. En cambio, también hay casos en los que el incremento porcentual de las viviendas no principales ha superado o ha estado muy parejo al de las principales, caso de Bajo Deba, Goierri, Duranguesado o Encartaciones.

Dada la variedad de casuísticas que encierra la categoría de las viviendas no principales, este hecho observado en esas comarcas puede ser consecuencia tanto de la creación de

nuevas viviendas destinadas a uso estival, como del sobredimensionamiento de la oferta residencial durante los años del *boom* inmobiliario, cuando han podido estar saliendo al mercado muchas viviendas que posteriormente han permanecido sin ocupar. En todo caso, la existencia de este parque de viviendas infrautilizadas en estas comarcas puede catalizar el crecimiento demográfico posterior. Si en un futuro mejorasen las condiciones de comunicación o cristalizase cualquier otro factor desencadenante, podrían acabar siendo permanentemente ocupadas como ha pasado en otras comarcas en el pasado.

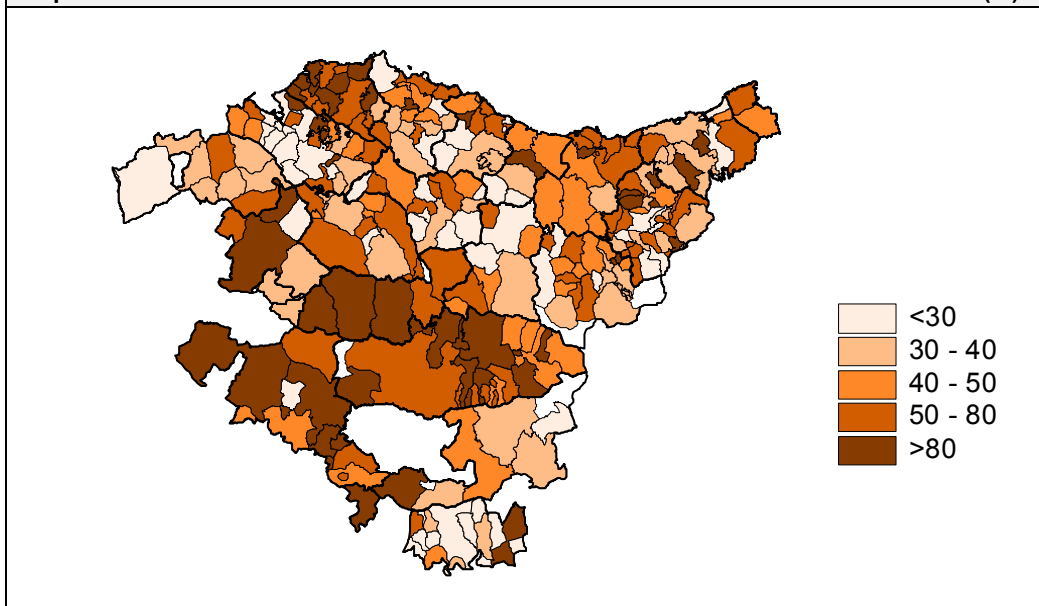
**Tabla 12.1. VIVIENDAS SEGÚN CLASE 2010, POR COMARCAS.**

	Situación 2010			Evolución 1991-2010		
	Principales		No principales	Incremento porcentual 1991-2010 (%)		
	Peso porcentual (%)	Aumento de peso respecto a 1991	Tasa de viviendas por 1.000 habitantes (nº)	Todas	Principales	No principales
CAPV	83,9	2,6	74,1	29,9	34,1	11,7
Álava	82,5	5,1	83,5	43,3	52,6	11,1
Cantábrica Alavesa	82,5	2,8	81,1	30,9	35,4	13,1
Estribaciones del G.	71,5	13,0	148,1	68,6	106,0	15,9
Llanada Alavesa	86,8	4,5	60,3	45,6	53,6	8,8
Montaña Alavesa	54,6	4,6	386,3	25,8	37,5	14,1
Rioja Alavesa	53,1	6,2	349,8	31,9	49,3	16,5
Valles Alaveses	54,8	13,7	335,7	44,5	92,5	11,0
Bizkaia	85,2	3,0	67,4	23,9	28,4	3,0
Arratia-Nervión	75,1	5,7	129,1	31,5	42,2	7,2
Duranguesado	84,1	0,2	70,2	40,1	40,4	38,8
Encartaciones	76,8	0,7	116,5	35,5	36,6	31,7
Gernika-Bermeo	72,6	3,2	144,7	25,8	31,6	12,5
Gran Bilbao	88,5	2,7	50,7	20,5	24,2	-2,3
Markina-Ondarroa	71,4	5,5	151,0	21,5	31,7	1,9
Plentzia-Mungia	68,3	15,7	171,1	42,5	84,9	-4,6
Gipuzkoa	82,6	1,1	80,9	34,5	36,4	26,3
Alto Deba	83,6	-0,5	74,0	29,2	28,4	33,4
Bajo Bidasoa	83,7	4,8	73,2	35,9	44,1	5,1
Bajo Deba	79,1	-4,8	104,9	30,8	23,3	69,8
Donostia-San Sebast.	85,3	1,3	67,3	33,3	35,3	22,7
Goierri	81,5	0,0	86,7	35,4	35,4	35,6
Tolosaldea	79,9	2,1	94,1	35,9	39,5	23,3
Urola Costa	74,4	4,4	123,8	44,6	53,7	23,5

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En todo caso, es innegable que una parte del crecimiento demográfico de las comarcas más atractivas del territorio vasco se ha asentado sobre viviendas previamente existentes. Para comprobarlo basta echar un vistazo al Mapa 12.2, que representa el aumento de las viviendas principales y compararlo con el Mapa 11.1, que plasmaba el incremento de la totalidad del parque residencial. Si bien la disposición espacial de las manchas es muy similar en ambos, la entidad numérica de la tasa de crecimiento en las comarcas más dinámicas alcanza mayor amplitud en este mapa, lo que constata que una parte de las viviendas principales constituidas no han sido el resultado de la construcción de edificaciones de nueva planta, sino que ya existían y se encontraban infrautilizadas.

**Mapa 12.2. EVOLUCIÓN PORCENTUAL DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El uso de las viviendas se encuentra estrechamente vinculado a la dimensión de los asentamientos, puesto que el peso que alcanzan las viviendas principales es directamente proporcional al tamaño de los municipios. En los municipios más pequeños de carácter rural, las viviendas no principales llegan a representar el 33,4%, o expresado de otra manera, existen 189,4 no principales por cada mil habitantes (Ver Tabla 12.2). Sin embargo, ha sido en estos entornos donde en mayor medida se ha intensificado el uso residencial permanente de las viviendas, puesto que las principales han ganado 6,8 puntos porcentuales, duplicando ampliamente el promedio vasco. Aunque el incremento porcentual de las viviendas permanentes ha alcanzado su mayor dimensión en estos pequeños municipios, también es cierto que estos mismos son los que tienden a canalizar el crecimiento de las viviendas no principales, si bien la tasa es muy inferior a la que arrojan las principales.

**Tabla 12.2. VIVIENDAS SEGÚN CLASE 2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.**

	Situación 2010			Evolución 1991-2010 (%)		
	Principales		No principales	Incremento porcentual (%)		
	Peso porcentual (%)	Aumento de peso respecto a 1991	Tasa de viviendas por mil habitantes (nº)	Todas	Principales	No principales
<2.500 hab.	66,6	6,8	189,4	45,0	61,6	20,3
2.501 - 5.000	76,7	3,1	114,7	45,8	52,0	28,8
5.001 - 10.000	81,9	4,1	83,7	37,5	44,8	12,0
10.001 - 20.000	82,8	2,7	78,3	30,3	34,7	12,4
20.001 - 40.000	86,0	-0,1	62,5	26,8	26,6	27,9
40.001 - 100.000	89,0	2,8	47,7	21,4	25,4	-3,1
> 100.001	87,3	2,7	57,8	27,1	31,2	4,7
CAPV	83,9	2,6	74,1	29,9	34,1	11,7

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Las condiciones de accesibilidad también condicionan la intensidad de uso del parque residencial, ya que las viviendas principales alcanzan el mayor peso en los municipios mejor situados, mientras que las no principales quedan relegadas a los entornos afectados por las peores condiciones de accesibilidad, conectividad y centralidad (Ver Tabla 12.3). Sin embargo, a lo largo de las dos últimas décadas han sido estos ámbitos peor posicionados los que han conocido el mayor aumento del peso de las viviendas principales, si bien la vivienda no principal sigue teniendo allí una presencia muy importante. En todo caso, ciertos entornos mejor situados en cuanto a su accesibilidad y sobre todo, aquellos municipios ubicados en la corona conformado por las isócronas de 10-20 minutos alrededor de las capitales vascas, también han conocido un incremento considerable de residencias principales. Con ello se vuelve a entrever la persistencia de esos dos flujos que tienden a la colonización residencial de ámbitos diferenciados, uno dirigido a aquellas nuevas periferias ubicadas bajo la sombra de influencia urbana y otro hacia espacios más alejados.

<b>Tabla 12.3. VIVIENDAS SEGÚN CLASE 2010, POR GRUPOS DE MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>						
	Situación 2010			Evolución 1991-2010		
	Principales		No principales	Incremento porcentual (%)		
	Peso porcentual (%)	Aumento de peso respecto a 1991	Tasa de viviendas por mil hab. (nº)	Todas	Principales	No principales
<b>Accesibilidad</b>						
Muy alta	86,9	2,6	58,7	23,9	27,8	3,3
Alta	79,4	3,7	97,5	41,9	48,8	20,2
Media	82,9	2,9	80,4	39,4	44,4	19,4
Baja	78,9	1,6	101,5	32,9	35,7	23,5
Muy baja	62,7	7,3	232,0	31,6	49,0	10,1
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>						
< 5 min	85,6	2,1	65,9	29,7	33,0	13,2
5 - 10 min.	81,3	3,2	85,6	35,6	41,4	16,1
10 - 15 min.	76,5	5,5	113,7	24,7	34,4	0,9
> 15 min.	56,1	8,1	328,2	22,2	42,8	3,1
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>						
< 10 min.	87,6	2,7	55,5	26,0	29,9	3,6
10 - 20 min.	79,8	4,6	95,5	41,3	50,0	14,9
20 - 30 min.	76,8	2,5	114,4	33,8	38,4	20,7
> 30 min.	78,1	0,0	108,4	28,2	28,2	28,4
CAPV	83,9	2,6	74,1	29,9	34,1	11,7

Fuente: Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

A lo largo de las dos últimas décadas se ha producido una intensificación del uso del parque residencial, por lo que ha aumentado el peso de las viviendas que se constituyen en residencia familiar permanentemente ocupada. Estas viviendas principales han crecido de forma más intensa en aquellas comarcas que han mostrado mayor dinamismo migratorio, revelando que parte de las nuevas familias llegadas a esos entornos se han asentado en unas viviendas previamente existentes que se encontraban anteriormente infrautilizadas. Los municipios de menor tamaño y condiciones de localización menos favorables respecto a los centros y corredores urbanos, han conocido con mayor intensidad este proceso por el cual la existencia de una vivienda no principal, seguramente secundaria o estival, ha funcionado como pasarela para su ocupación

permanente. Dado que la disponibilidad de un considerable parque de viviendas no principales ha estado desempeñando un importante papel en el proceso de atracción y asentamiento permanente de nueva población, se puede pensar que esta situación podría continuar en un futuro en aquellos entornos donde se vienen localizando los mayores aumentos de vivienda no principal, fundamentalmente municipios guipuzcoanos de pequeña entidad.

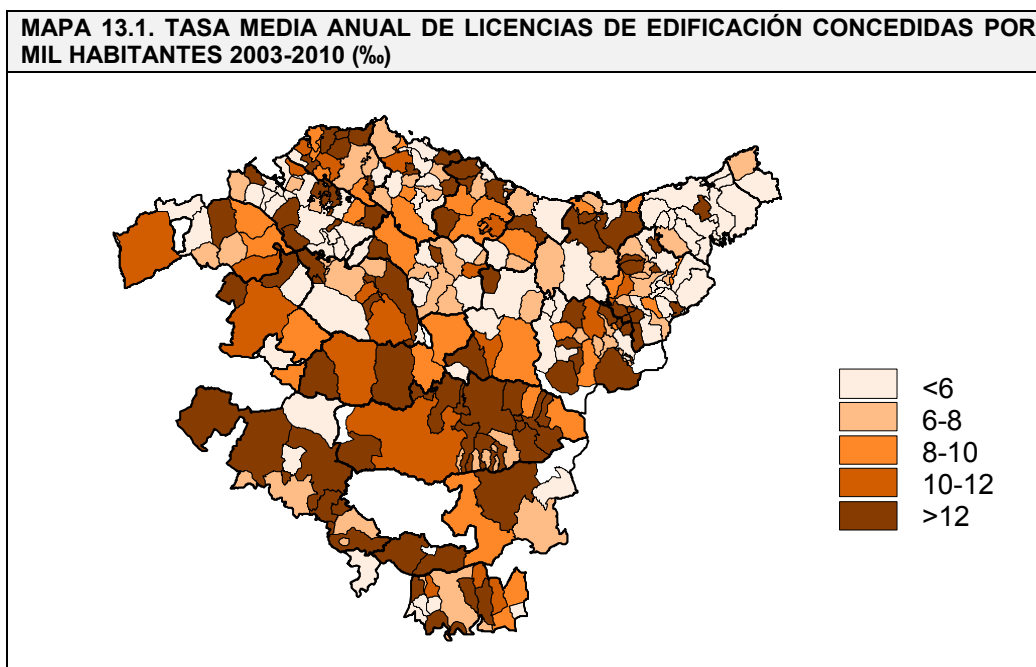
#### **4.5. Las licencias de edificación tienden a entornos más excéntricos, mientras la promoción de vivienda pública favorece ubicaciones centrales.**

Los datos relativos a la concesión de licencias y de vivienda pública no cuentan con la profundidad temporal de los anteriores, puesto que estas estadísticas no empiezan a registrarse y recopilarse de forma sistematizada hasta 2003. No obstante, el primer indicador reporta una idea de la incidencia espacial reciente del proceso edificatorio que ha afectado a las diferentes partes del territorio y que ha ido difundiéndose hacia entornos cada vez más excéntricos que se habían mantenido al margen de las dinámicas urbanísticas más intensas en un primer momento. Ya se ha puesto al descubierto que una parte de las residencias permanentes surgidas en los ámbitos periféricos se han asentado sobre viviendas preexistentes anteriormente infrautilizadas. Pero este proceso no explica sino una parte de la colonización residencial reciente, que se ha basado fundamentalmente en la construcción de viviendas de nueva planta. Igualmente, se tratará de detectar la incidencia espacial de la promoción de la vivienda pública y su posible implicación en el crecimiento demográfico de ciertos ámbitos o grupos de edad.

En primer lugar, hay que destacar que la dinámica constructiva en el Territorio Histórico de Álava ha estado duplicando a la registrada en las otras dos provincias, tal y como delata la elevada cota alcanzada por la tasa relativa de concesión de licencias en Álava (Ver Tabla 13.1). Como se puso de manifiesto atrás (Ver Tabla 11.1), Álava se sumó más tardíamente a este dinamismo inmobiliario que las otras dos provincias, en las que el despegue fue algo más temprano y paulatino, pero una vez desencadenado alcanzó las cotas de construcción relativa de nueva vivienda más acusadas de los tres territorios. Las cifras de concesión de viviendas vienen a corroborar este aspecto, ya que además alcanzan cotas muy significativas en las comarcas excéntricas de Álava como Rioja Alavesa, Valles Alaveses y Montaña Alavesa. En los otros dos territorios, pese a que las cifras son más tenues, repuntan en Plentzia-Mungia, Encartaciones, Arratia-Nervión, Goierri y Tolosaldea.

Prácticamente todas las comarcas vascas que han registrado en los años recientes las tasas de concesión de licencias para nueva vivienda más elevadas corresponden con entornos de bajo peso industrial; constituyen todas ellas, salvo acaso Plentzia-Mungia, comarcas periféricas respecto a los principales centros y ejes de actividad del territorio vasco y donde tiende a predominar el componente rural en sus asentamientos. Como se constataba arriba, a lo largo de las dos últimas décadas, y sobre todo con la progresiva consolidación de la burbuja inmobiliaria, la mayor actividad de construcción de nueva vivienda fue dispersándose hacia entornos más alejados, afectando cada vez en mayor medida a ámbitos periféricos, tal y como se vuelve a confirmar con este indicador.

El Mapa 13.1 tampoco deja lugar a dudas sobre la desigual incidencia espacial de la dinámica edificatoria durante los años recientes. Si bien recuerda al Mapa 11.1, que mostraba el crecimiento del parque residencial a lo largo de las últimas dos décadas, en este caso, se percibe que la mayor tasa de concesión de licencias tiende a desplazarse hacia municipios más excéntricos. En Plentzia-Mungia destaca su mayor incidencia en los municipios costeros alejados, incluso en la franja costera de comarcas más distantes como Gernika-Bermeo y Markina-Ondarroa. En Álava también se aprecia la mayor excentricidad de la actividad edificatoria, que tiende a circunvalar la capital, destacando incluso en municipios alejados, mientras que en Gipuzkoa, el sector interior más periférico de Urola Costa o Goierri han reflejado unas tasas muy relevantes, que destacan aún más si cabe al compararlas con las tenues cifras de los municipios de carácter más urbano-industrial de Gran-Bilbao, Alto Deba o Donostialdea.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En cuanto a la entidad de la vivienda pública, aquella promovida por las administraciones con el fin de facilitar la entrada a la primera vivienda a precio asumible a colectivos de renta limitada, cuyo acceso al mercado libre se encontraba obstaculizado por el elevado coste que fue alcanzando la vivienda en el pasado, también se revelan claros patrones espaciales (segunda parte de la Tabla 13.1). En este caso en cambio, su mayor incidencia se localiza en las comarcas más urbanizadas y de mayor centralidad funcional: en Llanada Alavesa, que despunta de forma muy acusada sobre todas las demás casi triplicando la media vasca, pero también en Cantábrica Alavesa, Donostialdea y Gran Bilbao.

En el caso de las dos comarcas alavesas, se puede intuir que este factor ha jugado a favor de una mayor presencia del grupo de población de 25-34 años, ya que su peso aparece sobrerrepresentado en ellas y su evolución ha sido más positiva que en el



contexto regional (Ver Tablas 3.1 y 4.1). En las otras dos comarcas con mayor incidencia de la vivienda pública el comportamiento del grupo de 25-34 años no despunta, pero no obstante, es mejor que en otras comarcas atractivas que han estado captando flujos socialmente más selectos, como Etribaciones del Gorbea o Plentzia-Mungia. Sin embargo, no se puede achacar este mejor comportamiento de los adultos jóvenes solo a la promoción de vivienda pública, dado que se trata de un cohorte generacional donde las explicaciones *job-led* guiaban las decisiones migratorias en mayor medida (Oliva, 1998; Ponce, 2002, Camarero y Oliva, 2000), por lo que en ese contexto los ámbitos urbano-industriales de mayor centralidad ofrecen mayores oportunidades.

<b>Tabla 13.1. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN CONCEDIDAS Y VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPO) FINALIZADAS, 2003-2010, POR COMARCAS.</b>		
	Tasa media anual de licencias por 1.000 hab. (nº)	Tasa media anual de VPO por 1.000 hab. (nº)
CAPV	6,2	2,0
Álava	11,6	4,8
Cantábrica Alavesa	9,8	1,8
Etribaciones del Gor.	11,6	0,6
Llanada Alavesa	11,6	5,8
Montaña Alavesa	12,0	0,2
Rioja Alavesa	16,8	0,2
Valles Alaveses	15,0	2,0
Bizkaia	5,2	1,4
Arratia-Nervión	7,8	1,2
Duranguesado	7,4	1,2
Encartaciones	9,0	1,0
Gernika-Bermeo	7,4	1,0
Gran Bilbao	4,4	1,6
Markina-Ondarroa	5,6	1,0
Plentzia-Mungia	9,8	1,2
Gipuzkoa	5,6	1,4
Alto Deba	7,0	1,0
Bajo Bidasoa	4,6	1,2
Bajo Deba	6,0	1,4
Donostia-San Sebast.	4,4	1,6
Goierri	7,4	1,2
Tolosaldea	7,0	1,0
Urola Costa	6,0	1,0

Fuente: Udalmap. Elaboración propia.

La tasa de concesión de licencias de edificación de mayor envergadura recae en los municipios de menor tamaño, de forma que en los menores de 5.000 habitantes la tasa anual ha rondado durante los últimos años las 10-11 viviendas por cada mil habitantes, siendo los únicos que han sobrepasado la media vasca. Este aspecto confirma esa dispersión de la dinámica edificatoria hacia municipios de menor entidad, que son los que han venido soportando las dinámicas de edificación más intensas recientemente (Ver Tabla 13.2).

La mayor incidencia de la vivienda de promoción pública se concentra en el grupo de municipios de mayor dimensión demográfica, aquel conformado por las capitales, si bien esta cifra está muy condicionada por Vitoria-Gasteiz, que durante aquellos años de fuerte expansión concentró buena parte de la oferta de vivienda pública construida en el País Vasco. Con unas tasas más atenuadas se sitúan los municipios entre 5.000-40.000

habitantes que como resultado de la aplicación de estrategias dirigidas a potenciar las ciudades medias o para evitar la huida de quienes no podían acceder al mercado libre, empezaron a potenciar este tipo de promociones. En algunos de estos entornos sí parece insinuarse un ligero mejor comportamiento de los grupos de adultos más jóvenes de entre 15-34 años (Ver Tabla 3.2.), lo que podría significar que la política de vivienda había podido influir en alguna medida en la retención de esos grupos.

**Tabla 13.2. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN CONCEDIDAS Y VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPO) FINALIZADAS, 2003-2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.**

	Tasa media anual de licencias por 1.000 hab. (nº)	Tasa media anual de VPO por 1.000 hab. (nº)
<2.500 hab.	11,4	0,8
2.501 - 5.000	10,0	1,2
5.001 - 10.000	5,8	1,6
10.001 - 20.000	4,6	1,4
20.001 - 40.000	4,2	1,4
40.001 - 100.000	5,4	1,2
> 100.001	5,8	3,0
CAPV	6,2	2,0

Fuente: Udalmap. Elaboración propia.

Otro indicio que viene a reafirmar la tendencia hacia la dispersión espacial de la dinámica constructiva lo pone de relevancia la Tabla 13.3, donde se advierte que la mayor incidencia relativa de la concesión de licencias ha recaído en los entornos caracterizados por su mal posicionamiento en cuanto a la accesibilidad, la conectividad viaria y la centralidad. Las menores tasas se sitúan en los lugares con los máximos valores de accesibilidad, centralidad y conectividad, dado que sus mayores niveles de saturación suponen unas mayores restricciones en la disponibilidad de suelo o implican unos costes mayores.

**Tabla 13.3. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN CONCEDIDAS Y VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (VPO) FINALIZADAS, 2003-2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.**

	Tasa media anual de licencias por 1.000 hab. (nº)	Tasa media anual de VPO por 1.000 hab. (nº)
<b>Accesibilidad</b>		
Muy alta	4,4	1,6
Alta	7,2	1,8
Media	9,8	3,6
Baja	8,0	1,2
Muy baja	10,4	1,4
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>		
< 5 min	6,0	2,2
5 - 10 min.	7,4	1,2
10 - 15 min.	5,8	0,4
> 15 min.	8,0	1,4
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>		
< 10 min.	5,6	2,2
10 - 20 min.	6,8	1,4
20 - 30 min.	8,0	1,2
> 30 min.	7,2	1,2
CAPV	6,2	2,0

Fuente: Udalmap. Elaboración propia.

En cambio, la ubicación de la vivienda de promoción pública muestra unas pautas espaciales opuestas, dado que su mayor incidencia radica en las ubicaciones de media accesibilidad, pero máxima conectividad y centralidad. Esto se debe a que este tipo de vivienda se construye en municipios de cierta entidad, que cuentan con suficiente capacidad de gestión y disponen de un banco de suelo calificado para este fin, por lo que se dirige hacia los entornos más intensamente urbanizados y casi siempre bajo tipologías colectivas. En estos entornos se aprecia un mayor peso de los adultos jóvenes pese a que la explicación a esta circunstancia no puede únicamente achacarse a la promoción de vivienda pública.

El indicador de las tasas de licencias de edificación ha puesto de manifiesto que como consecuencia de esa dinámica de construcción de viviendas que había ido dispersándose hacia los ámbitos más periféricos con la consolidación del *boom* inmobiliario, la intensidad de concesión de licencias durante los últimos años ha afectado en mayor medida a los municipios más excéntricos y de menor tamaño demográfico. Álava y especialmente algunas de sus comarcas periféricas, han presentado las mayores tasas de licencias, dado que a pesar de sumarse más tarde a la dinámica inmobiliaria, despuntaron rápidamente alcanzando las mayores tasas de nueva vivienda durante el periodo 2001-06.

Por el contrario, las pautas espaciales de la vivienda pública muestran patrones más urbanos, dado que su incidencia ha sido mayor en las comarcas y municipios densamente poblados y mejor posicionados dentro del espacio funcional vasco. En estos lugares, pese a que no se le puede achacar toda la responsabilidad a la promoción de vivienda pública, puede haber funcionado como un factor coadyuvante en el afincamiento de adultos más jóvenes, que muestran un mejor comportamiento en estos municipios de carácter urbano y mayor centralidad en los que ha tendido a ubicarse la vivienda de protección oficial.

#### **4.6. La intensificación de la actividad inmobiliaria y el cambio espacial de los patrones residenciales.**

Tras el análisis pormenorizado de los diferentes aspectos de la dimensión residencial del fenómeno de la dispersión urbana en el País Vasco, se pueden emitir una serie de conclusiones. En primer lugar ha destacado el carácter incremental que ha mostrado la dinámica de construcción de nuevas viviendas a lo largo de las dos últimas décadas, que ha estado caracterizada como en el resto del Estado por su desconexión respecto a la dinámica demográfica (Jiménez, 2011). En el caso concreto del País Vasco, durante el periodo 2001-06, inmediatamente anterior al pinchazo de la burbuja inmobiliaria, las tasas de nueva vivienda prácticamente llegaron a duplicar las registradas durante el periodo precedente. Esta dinámica residencial ha sido especialmente acentuada en Álava, donde el repunte en la edificación se originó más tarde pero evolucionó de forma más repentina por lo que alcanzó las cotas más elevadas, mientras que en Gipuzkoa apenas se percibe esa intensa aceleración, dado que el dinamismo había comenzado más tempranamente presentando una evolución más progresiva y atenuada. En Bizkaia se observa también un repunte importante durante la etapa más expansiva, pero sin llegar a alcanzar la intensidad de Álava.

Esta fuerte dinámica residencial ha tenido varias consecuencias sobre el territorio vasco. Por una parte, a medida que avanzaba el periodo y se recalentaba el sector inmobiliario, la edificación de viviendas fue afectando en mayor medida a comarcas y entornos más alejados y excéntricos del País Vasco, es decir, se fue dispersando por el territorio hasta alcanzar a los ámbitos más periféricos. Pese a que el factor económico actuó como coadyuvante, las *Directrices de Ordenación Territorial* también han contribuido en cierta forma a favor de estos patrones residencial más desconcentrados. Mediante las estrategias contempladas dentro de su modelo territorial y con objeto de favorecer un mayor equilibrio territorial, se han propiciado “crecimientos selectivos” y “hábitats alternativos” con el fin de redirigir la oferta residencial hacia entornos externos a las comarcas más densamente urbanizadas y congestionadas. Las expectativas desarrollistas de muchos ayuntamientos se sumaron a los factores anteriores.

La consideración de esas estrategias de reequilibrio territorial por parte de los planes de desarrollo de las *Directrices de Ordenación Territorial* que buscaron potenciar el papel urbano de ciertos asentamientos secundarios, el acelerado dinamismo inmobiliario de aquellos años, así como el impulso de una oferta residencial diversificada por parte de los ayuntamientos, no solo ocasionaron esa paulatina intensificación de la dinámica edificatoria hacia esos espacios más periféricos, sino también una verticalización de su parque residencial. En estos municipios de menor tamaño y localización más alejada de los principales centros y corredores urbanos, ha entrado con fuerza la vivienda colectiva en bloque, con lo que estas tipologías de mayor densidad han ganado peso dentro del parque residencial, incluso en asentamientos donde anteriormente eran desconocidas.

Pero la vivienda unifamiliar también ha tenido un papel importante en el desarrollo inmobiliario de los últimos años, ya que a pesar de su pérdida relativa de protagonismo por la multiplicación de tipologías colectivas, ha seguido construyéndose en los ámbitos periféricos de carácter más rural. Lo más destacable ha sido que dentro de un panorama en el cual se revalorizaron socialmente las modalidades residenciales de baja densidad, la vivienda unifamiliar ha ganado peso incluso en los municipios centrales de carácter más urbanos, mayor tamaño y mejores condiciones de accesibilidad. Por ello, se ha asistido a una situación singular, en la que han coexistido unos patrones residenciales tendentes a la verticalización en las zonas más periféricas, junto con una extensificación o mayor presencia de tipologías de baja densidad en los entornos más densamente urbanizados.

La vivienda secundaria también ha jugado un papel importante en la colonización residencial de ciertos ámbitos, donde la mejora de las condiciones de accesibilidad, las nuevas pautas sociales o los cambios en la estructura familiar, han desencadenado que en municipios menores y más periféricos ubicados generalmente en entornos colindantes a los más densamente urbanizados, viviendas anteriormente no principales hayan pasado a ser permanentemente ocupadas como residencia principal. Sin embargo, una parte de las viviendas construidas durante los últimos años, fundamentarme en comarcas periféricas y del interior de Gipuzkoa parece que se han destinado a un uso no principal, lo que podría sentar las bases para una colonización futura de estos ámbitos.

Los indicadores residenciales constatan un aumento del parque residencial en las nuevas periferias circundantes a los principales centros urbanos del territorio, revelando un claro paralelismo con otros indicadores demográficos como el saldo migratorio interno o el crecimiento demográfico. Pero por otro lado, y sobre todo a medida que ha ido avanzado

el periodo de estudio, se revela una colonización residencial de entornos más excéntricos, que empezó a conocer un importante desarrollo inmobiliario en el ecuador del mismo, cuando el fuerte dinamismo se fue extendiendo hasta alcanzar los municipios más alejados. De forma que esta dimensión residencial de la dispersión urbana también alimenta la hipótesis de partida que ha sentado las bases de la investigación, puesto que corrobora que los procesos edificatorios han llegado a afectar a la totalidad del territorio vasco.

Estas importantes dinámicas residenciales que han estado tensionando al territorio vasco, alimentadas por aquellos flujos migratorios movidos por distintas motivaciones y aspiraciones, han ido colonizando el espacio y se han plasmado bajo diferentes tipologías edificatorias en los distintos entornos receptores. Estas cuestiones de carácter morfológico son las que más adelante trataran de esclarecerse mediante un análisis cualitativo pormenorizado en la segunda parte de la investigación.

La aspiración social por la vivienda, acentuada durante los años pasados tanto por su valor de uso como por el de cambio o inversión, generó un crecimiento de la demanda que fue respondida de forma solvente por muchos ayuntamientos. En las revisiones de los planes urbanísticos se reclasificaban con entusiasmo amplias superficies para la expansión residencial y se generalizaron las actitudes proclives a extender la concesión de licencias, con el convencimiento de que cualquier crecimiento acabaría beneficiando a la economía local. En los ayuntamientos del País Vasco, a pesar de que las situaciones distan mucho de la envergadura de otras regiones españolas, también dominó la idea de no frenar la demanda urbanística y responder de ella a costa del sacrificio del suelo rural (Alberdi, 2011).

Es por ello, que la política de suelo llevada a cabo desde los diferentes ayuntamientos ha constituido un factor trascendental para canalizar y materializar los crecimientos residenciales recientes. La provisión de suelo urbano y urbanizable con capacidad de albergar viviendas de diferente tipología, más o menos en consonancia con las necesidades reales según los casos, ha jugado como factor de atracción hacia ciertos entornos y ha contribuido a retroalimentar el proceso. Ésta sería la tercera dimensión del proceso de la dispersión urbana que es preciso abordar, de manera que a lo largo de los siguientes epígrafes se tratarán de esclarecer las dinámicas y estrategias que han predominado en los municipios vascos en cuanto a la clasificación y calificación de suelo residencial.

## **5. El gran desarrollo del suelo residencial, inductor de la dispersión urbana.**

La tendencia hacia unos patrones más desconcentrados en la reubicación espacial de la población vasca ha acarreado nuevos procesos de colonización residencial que paulatinamente se han ido difundiendo hacia entornos alejados. Los indicadores socio-demográficos y residenciales analizados hasta el momento, ya han dejado entrever que aquellos modelos urbanos laxos y dispersos que eran más propios de otras sociedades como la anglosajona, han empezado a consolidarse también en el territorio vasco.

Las nuevas realidades que ya empezaban a percibirse a lo largo de la década de 1990 en diversas partes del territorio nacional y que fueron denominados por aquella batería terminológica en constante revisión, ciudad dispersa, ciudad difusa, ciudad diluida, ciudad

región, etc., pueden englobarse bajo el concepto del *urban sprawl*. Este enfoque ha ido tomando cuerpo y fuerza, conformándose en el nuevo siglo un fructífero campo de investigación para estudiar los procesos de expansión urbana por el territorio. Además, los estudios más recientes ya no se centran solo en los países anglosajones, fundamentalmente en los Estados Unidos, donde lo prematuro del fenómeno desencadenó pronto el interés por su estudio, sino que han llegado a abordarse en la Europa mediterránea, incluso en países emergentes, donde ya se están poniendo de manifiesto patrones urbanos similares.

La toma de conciencia sobre los problemas y conflictos que una extensión y difusión de los usos y actividades urbanas por el territorio pueden ocasionar no es reciente. Se ha estudiado mucho sobre los riesgos y problemas que entrañan esos nuevos modelos urbanos dispersos, desde impactos paisajísticos, consumo excesivo de suelo, fragmentación del espacio rural, desestructuración de la red de asentamientos, externalidades económicas negativas tanto para las administraciones como para las familias, etc., acentuado todo ello por la irreversibilidad del fenómeno. Por ello, los instrumentos de ordenación territorial y planificación urbana han ido tomando conciencia para afrontar, controlar o canalizar los procesos y dinámicas que concurren en estos patrones urbanos más laxos y dispersos, aunque no siempre con el éxito esperado.

Debido a la complejidad de estos procesos, la multitud de agentes implicados y la prevalencia de intereses particulares o cortoplacistas, que han tendido a sacar los máximos réditos especulativos al suelo dejando de lado el interés general que debe velar sobre todas estas actuaciones, se han desdibujado en la práctica muchos de los objetivos inicialmente pretendidos en los planes de ordenación territorial (Feria, 1999; Galacho, 1999). Las formas urbanas dispersas y difusas se han expandido incluso en aquellas regiones que han contado con instrumentos de ordenación que tomaron en consideración el riesgo de estas dinámicas y propusieron diversos mecanismos para hacerles frente.

A lo largo de este capítulo se van a abordar todas estas cuestiones. En primer lugar se tratará de acotar el significado y el alcance del fenómeno del *urban sprawl* a la luz de las aportaciones científicas que se han producido en el panorama internacional. La literatura universal reciente está siendo abundante, no solo enfocada a acotar y caracterizar la naturaleza del *sprawl*, sino también de cara a definir indicadores consensuados que permitan definirlo y mensurarlo correctamente y hacerlo así comparable entre regiones. También se están abordando cuestiones más aplicadas del mismo, en cuanto a la identificación de los factores causantes, su responsabilidad en el proceso y la consiguiente propuesta de medidas de regulación y control. Conocer estos aspectos fundamentales del *urban sprawl* constituirá un punto de arranque de cara a equipararlo con los procesos urbanísticos que han venido ocurriendo en el País Vasco y que se abordarán más adelante a través del tercer grupo de indicadores.

En segundo lugar, se repasará la legislación vasca en materia de ordenación territorial y urbanismo para estimar la sensibilidad que han mostrado hacia este fenómeno y las medidas que han desarrollado en su articulado para abordarlo, dado que los procesos de esta naturaleza no se producen en un vacío institucional, sino que vienen afectados por las políticas de suelo, vivienda e infraestructuras (Muñiz y García-López, 2013). Con este fin, se revisarán los dos instrumentos básicos de referencia que han enmarcado el contexto jurídico vasco en esta materia: La Ley de Suelo y Urbanismo de la Comunidad

Autónoma del País Vasco y las *Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco*, cuya filosofía, en principio, se muestra beligerante con todas estas situaciones que acarrearán el crecimiento urbano en extensión y baja densidad.

Finalmente, una vez realizada esta contextualización, se procederá a analizar a través de los indicadores, tal y como ya se ha hecho con las otras dos dimensiones del fenómeno, la vertiente más urbanística de la dispersión urbana. Con ello se busca percibir y esclarecer los nuevos patrones urbanísticos equiparables al *urban sprawl* que han tomado fuerza en el País Vasco. También se tratará de sacar a la luz el papel que hayan podido jugar los planes urbanísticos a lo largo de los últimos años en la generalización y materialización del *sprawl*. Se abordarán cuestiones como el análisis de la variación de las densidades en suelo residencial, la intensidad en la expansión y reclasificación de nuevo suelo, el dimensionamiento de la oferta de vivienda promovida o la incidencia del proceso de urbanización en el suelo rural.

### **5.1. La universalización de los patrones urbanos del *urban sprawl*. Una realidad compleja y multicausal.**

El término *urban sprawl* ha venido utilizándose como un gran contenedor donde caben todo tipo de fenómenos y enfoques, consecuencia de lo cual a menudo ha aludido a una realidad borrosa y no bien delimitada, por lo que no ha existido una única definición, demostrando ser un término extremadamente elástico (Muñiz y García-López, 2013). A pesar de los intentos en este sentido, establecer indicadores de medida ha sido complejo debido a las interpretaciones contradictorias que se le han dado al término, lo cual ha obstaculizado hacer comparaciones precisas entre los estudios de diferentes entornos con el fin de determinar el grado de desarrollo del proceso manifestado en cada país (Jaeger *et al.*, 2010).

Uno de los primeros esfuerzos se centró en definir el concepto con precisión, de forma objetiva y operativa, ya que con frecuencia muchos de los estudios en lugar de utilizar definiciones precisas se quedaban en pseudodefinitiones inconsistentes, utilizando prototipos de ciudad como referencia o adjetivándolo con términos cargados de subjetividad y peyorativos (modelo banal, amorfo, repetitivo...), sin alcanzar una definición universal centrada en la descripción neutra del fenómeno en cualquiera de las formas que pudiera adoptar (Muñiz *et al.*, 2006). Era necesaria una definición precisa aplicable a ciudades diferentes, pertenecientes a países distintos, donde el contexto socio-económico y cultural puede variar, pero no la raíz del fenómeno.

La diversidad de realidades subyacentes en cada contexto socio-espacial afectado por el *sprawl*, ha provocado que sacar a la luz los factores desencadenantes del mismo haya resultado un aspecto complejo. Al igual que ocurría con los aspectos causales de la contraurbanización, con los que guardan muchos paralelismos, las causas del *sprawl* se achacan a una batería de factores interrelacionados entre sí y difíciles de individualizar, que han generado un contexto favorable a la difusión de esas nuevas realidades urbanas. Estas cuestiones se repasarán en segundo lugar.

### 5.1.1. El complejo reto de definir el urban sprawl.

Casi todas las definiciones del *urban sprawl* se han basado en diferentes aspectos morfológicos de la dispersión, aunque el consenso en cuanto a los indicadores concretos que lo caracterizan suele ser difícil de alcanzar, pese a las numerosas propuestas lanzadas en este sentido (Hasse y Lathrop, 2003; Kasanko *et al.*, 2006; Arribas-Bel *et al.*, 2010; Jaeger *et al.*, 2010). Se han venido produciendo diferentes aproximaciones, que han solido ir desde su equiparación a la suburbanización añadiéndole un acento peyorativo, una asimilación a la contraurbanización, un proceso contrario al policentrismo o bien adjetivándolo como un fenómeno nocivo, consumidor de suelo o desestructurado (Muñiz y García-López, 2013).

Como los estudios han estado básicamente desarrollados por urbanistas y economistas, en ellos se subraya la necesidad de definir unos parámetros cuantitativos que permitan medir la dimensión del *sprawl*, de forma que se puedan establecer comparaciones entre diferentes periodos y distintas ciudades y poder así monitorizar el proceso (Jaeger *et al.*, 2010). Para la conceptualización y la medida del *sprawl* se han empleado indicadores que se pueden englobar dentro de tres categorías: los basados en la densidad de población, los que miden la dispersión del empleo y aquellos otros que consideran diferentes dimensiones vinculadas a los usos del suelo (Jaret *et al.*, 2009).

Las que mayor aceptación parecen estar teniendo son las definiciones multidimensionales que se constituyen como la suma exhaustiva de las diferentes dimensiones descriptivas del *sprawl*. Haciendo una recopilación de todas ellas, el *sprawl* se definiría como el crecimiento urbano que cumple toda esta serie de condiciones, para cada uno de los cuales se suelen considerar uno o varios indicadores de medida, igualmente discutidos entre los diversos autores y en los que no se va a incidir por desbordar el alcance del trabajo:

- Baja densidad: Se asocia el *sprawl* al crecimiento de áreas residenciales periféricas poco densas, con predominio de las viviendas unifamiliares, dado que la ciudad tiende a extenderse en forma de mancha de aceite sobre su periferia con unas densidades decrecientes que implican un mayor consumo de suelo a medida que aumenta la distancia al centro.
- Baja centralidad: La población y las actividades se desplazan hacia el exterior, con lo que el centro tradicional pierde peso a favor de diversos nodos de la periferia, como consecuencia de lo cual se produce una desjerarquización de la red de asentamientos.
- Baja proximidad y baja conectividad: La dispersión acarrea un alejamiento del centro y un progresivo aislamiento de las piezas que conforman la mancha urbana, de forma que los centros de trabajo, consumo y ocio quedan alejados, generando un modelo urbano dependiente del vehículo individual.
- Baja concentración, desparramamiento y dispersión: La población y las funciones se dispersan en zonas poco densas, por lo que las zonas densas que concentraban cierta riqueza de funciones urbanas tienden a perder protagonismo.
- Discontinuidad: La dispersión crece adoptando formas fragmentadas, sin continuidad entre unos desarrollos y otros, dejando intersticios vacíos en medio de ellos, en



ocasiones fomentados por la existencia de diversas barreras, tanto naturales como antrópicas.

- Segregación funcional y baja mezcla de usos: El espacio queda funcionalmente segregado, separando las áreas residenciales de las de empleo, servicios, equipamientos, etc., de manera que desaparece la típica mezcla de usos característica de la ciudad tradicional.

No obstante, a pesar de las evidencias con la que se manifiesta *a priori* el proceso en un territorio determinado, el establecimiento de indicadores cuantitativos precisos y consensuados sigue adoleciendo de una estrategia coordinada, por lo que la definición del *urban sprawl* presenta aún indefiniciones y controversias a la hora de ser detectado y medido con rigor. En este sentido, mientras el enfoque típicamente estadounidense suele equipararse con todas estas formas que toma el crecimiento de una ciudad, en Europa tiende a utilizarse el término de forma más acotada, dando énfasis al carácter caótico y aleatorio del modelo de ocupación del suelo (EEA, 2006; Muñiz y García-López, 2013).

### **5.1.2. Los factores desencadenantes del urban sprawl. Predominio de estudios norteamericanos no siempre generalizables.**

Al igual que ocurría con la contraurbanización, el *sprawl también* responde a un abanico de factores causales difíciles de individualizar que han interactuado de forma conjunta, favoreciendo modelos urbanos más dispersos, laxos y desconcentrados. Fallah *et al.* (2010) organizan estas causas desencadenantes en tres grandes grupos: las fuerzas del mercado, las preferencias individuales de la población y un planeamiento urbano inadecuado. En cualquier caso, desde el enfoque del *urban sprawl*, en el que priman las metodologías cuantitativas, con el fin de definir, medir y establecer las causas del fenómeno se han venido efectuando complejos análisis correlativos, tratando de precisar las relaciones causales entre factores mediante coeficientes numéricos.

Dado que muchos de estos factores guardan estrecha relación con el entramado de causas que en su momento se recopilaron para explicar la contraurbanización, no se redundará en ellos, dando preferencia a las nuevas aportaciones que desde el campo del *sprawl* han ido gestándose. Así, desde el punto de vista de los factores macroeconómicos, se alude cada vez con mayor unanimidad a la liberalización de los mercados del suelo y de la vivienda, que ha propiciado la puesta en el mercado de más suelo, al flexibilizarse los controles impuestos por las instituciones públicas en su gestión (Muñiz *et al.*, 2006). Aunque se haya solido pensar que sacando al mercado más suelo bajarían los precios y se podría cubrir la demanda de vivienda, no se consideraba que parte de esa demanda era demanda especulativa. Además, su menor precio a menudo no se ha traducido en viviendas más asequibles, sino en unas mayores dimensiones de las mismas y en consecuencia, en menores densidades y en un mayor nivel de *sprawl* (Wassmer, 2008). A esto también ha contribuido la pérdida de rentabilidad agraria, que incapaz de competir, sucumbe ante la renta urbana favoreciendo así la dispersión urbana.

El aumento de la renta de los hogares ha propiciado que muchas familias hayan tenido capacidad para realizar sus aspiraciones residenciales, que han tendido a orientarse hacia entornos alejados de las ciudades y bajo modalidades de menor densidad

(Wassmer, 2008; Pirotte, 2011). Asimismo, los costes del suelo más baratos y las menores tasas fiscales que suelen afectar a las entidades administrativas más alejadas del centro de las áreas metropolitanas, también han orientado la ocupación urbana de entornos cada vez más alejados de forma laxa (Brueckner y Kim, 2003; Song y Zenou, 2006; Bento *et al.*, 2009; Cho *et al.*, 2009; Yan y Zenou, 2009; Gaffney, 2009).

Los aspectos fiscales, es decir, las tasas e impuestos sobre la propiedad (*property tax*) que afectan al suelo ubicado en diferentes entornos, también se han revelado en Estados Unidos como factores precursores del *sprawl*, ya que impuestos más bajos llevan a construir viviendas de mayor tamaño, con lo que aumenta la extensión del espacio urbanizado y se reduce la densidad (Brueckner y Kim, 2003). En las ciudades norteamericanas ha llegado a cuantificarse esta correlación regresiva entre la *property tax* y la expansión urbana, estableciendo que un aumento del 1% en las tasas fiscales conllevan una reducción del tamaño de la mancha urbana del orden de 0,4% (Song y Zenou, 2006). Cuando el impuesto de propiedad es menor en los suburbios que en el centro, se desencadena un crecimiento expansivo y mayores niveles de descentralización de la población.

También la propiedad de la tierra se ha revelado un factor influyente en el *sprawl*, puesto que en Estados Unidos, donde la urbanización es acometida por empresas privadas, los promotores con el fin de adquirir el suelo sin demora y agilizar así los procesos, prefieren negociar con pocos propietarios de grandes extensiones de suelo situadas más allá de la periferia urbanizada, en lugar de hacerlo con abundantes pequeños propietarios de ámbitos cercanos a la ciudad, lo que tiende a expandir el procesos hacia espacios más alejados (Miceli y Sirmans, 2007). Otros estudios apuntan que allí donde la propiedad está más fragmentada y el número de vendedores de tierra es numeroso, se produce el *sprawl* con mayor intensidad, ya que la oferta es mayor y con ello el precio de compra baja, posibilitando una colonización urbana más efectiva (Cadigan *et al.*, 2011).

Todos los factores anteriores, han demostrado su vinculación al *sprawl* en el contexto estadounidense, pudiendo no ser plenamente extrapolables a la realidad de otros países europeos, donde este tipo de estudios no han sido apenas abordados. Lo que sí parece demostrado en los entornos suburbanos españoles, es que la competencia entre diferentes municipios por atraer población, guiado por la creencia de que más residentes acarrearían mayores beneficios fiscales, ha ocasionado no solo una extensión del *sprawl*, sino también un mayor desorden territorial y funcional (Sánchez y Suárez, 2008). Un proceso similar a éste también se ha observado en Estados Unidos, donde el crecimiento competitivo entre dos ciudades cercanas tiende a favorecer un desarrollo demasiado rápido, caótico y de menores densidades (Heubeck, 2009).

Los valores ambientales del entorno también constituyen un factor de atracción importante para las familias, tal como lo demostraron los numerosos estudios realizados bajo el enfoque de la contraurbanización, que prestó especial atención al papel ejercido por las amenidades naturales y ambientales de los diversos espacios en la captación de nuevos residentes (Sullivan, 1994; Moir *et al.*, 1997; Dahms y McComb, 1999; Elbersen, 2001; Hunter *et al.*, 2005). La presencia de espacios naturales de especial valor ha jugado un papel relevante tanto en Estados Unidos, donde se detecta una proliferación de viviendas y nuevas infraestructuras viarias en los bordes exteriores de los parques nacionales (Gimmi *et al.*, 2011), como en España, donde se ha demostrado también el efecto llamada ejercido por los espacios naturales (Delgado, 2008a; Abelairas y

Astorkiza, 2012). Como la legislación restringe el crecimiento dentro del área, frecuentemente los espacios naturales se han visto cerrados por aureolas de urbanizaciones en toda su franja de amortiguación (Prados, 2006).

El deseo social por residir en entornos más descongestionados o habitar formas no estandarizadas como los unifamiliares parece haberse mercantilizado, de manera que el anhelo de poseer una casa en el campo ha obedecido a los intereses capitalistas y de mercado (Ferrás, 1999). Esta idea ha ido cobrando fuerza tras la crisis inmobiliaria que arrancó en los Estados Unidos para propagarse mundialmente, dando origen a estudios que tratan de buscar las causas de estos procesos de *sprawl* en la lógica capitalista neoliberal imperante, que se encargó de difundir un moderno discurso del *rural idyll* con el fin de inducir el consumo de la experiencia de vivir en entornos exurbanos (Hines, 2012; Larsen *et al.*, 2011; Woods, 2011). De esta forma, se han reconstruido paisajes residenciales a la carta para capitalizar las amenidades y posteriormente ser consumidos por las clases que buscan reproducir en ellos el supuesto aura de autenticidad y las experiencias que se les ha vendido (Van Auken y Rye, 2011).

Las formas de hábitats previas parecen haber jugado en diferente sentido, tanto a favor como en contra de la propensión social hacia formas urbanas dispersas. Así, mientras en las áreas de poblamiento concentrado la resistencia psicológica y funcional a la difusión del crecimiento parece que fue mayor, en los entornos de hábitat disperso la suburbanización fue más temprana y la dispersión urbana ha alcanzado mayores dimensiones, debido a que los asentamientos previos han actuado como puntos de atracción y núcleos de condensación (Precedo, 1988).

Dentro de la función jugada por las políticas públicas en la difusión de la dispersión urbana, se ha hecho ya referencia al trascendental papel ejercido por las nuevas infraestructuras viales, que funcionan como elementos inductores de la ocupación de espacios cada vez más distantes gracias a su papel como creadoras de accesibilidad (Fernández, 2009). Asimismo, las normas y regulaciones desarrolladas a través de las diversas políticas sectoriales que afectan al territorio, también se revelan como factores causales de primer orden, si bien establecer en este campo generalizaciones válidas es complejo, dada la variedad de situaciones que presenta el entramado jurídico y legislativo de cada país o región.

A lo largo y ancho de Europa se aplican diferentes sistemas de planeamiento, desde los más centralizados y jerarquizados (Benelux y países del sur de Europa) a los más descentralizados, donde los procesos son regulados desde el poder local (Escandinavia), pasando por casos intermedios, como el británico donde se planifica a escala local pero fuertemente monitorizado a nivel nacional o el germánico, donde la administración regional concentra todo el poder en la planificación territorial (Newman y Thornley, 1996). En este sentido, se ha demostrado que los países con un sistema de planeamiento desconectado y fragmentado, similar al que predomina en los Estados Unidos, son los que han experimentado con mayor intensidad expansiones urbanas laxas, desconectadas, fragmentadas y descoordinadas.

Los planes de ordenación urbana de alcance estrictamente municipal no parecen los más adecuados para abordar la expansión metropolitana, puesto que el crecimiento en forma de *sprawl* supera los límites administrativos de las ciudades desbordándose por municipios limítrofes, lo que hace necesaria una perspectiva territorial lo suficientemente amplia para encarar el proceso desde la escala propicia. Además, los planes requieren

fijar una adecuada coordinación tanto horizontal como vertical de todas las políticas sectoriales con incidencia sobre el territorio, por lo que la escala regional se demuestra como la que mejor se adecuaría al control de la dispersión urbana, que requiere ser abordada desde unas criterios comunes y unas estrategias de conjunto.

En definitiva, los factores que influyen en el *sprawl* son numerosos, y dado que a menudo están íntimamente imbricados, interactúan de forma compleja retroalimentándose entre sí, de manera que resulta difícil desligar unos de otros y aislarlos de forma individual para sopesar su participación real en la materialización final del proceso. En todo caso, se ha revelado el peso que desde este nuevo enfoque se viene otorgando a los factores relacionados con el planeamiento urbano, a cuya inoperancia se achaca una parte de los motivos que han inducido al *sprawl* (Fallah *et al.*, 2010). Por ello, en el siguiente epígrafe se repasarán los instrumentos legislativos que afectan a los usos del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el fin de esclarecer en qué medida el contexto normativo regional ha podido favorecer o amparar los procesos de dispersión.

## **5.2. El contexto legislativo vasco: La Ley de Suelo y las *Directrices de Ordenación Territorial*, instrumentos con sensibilidad teórica sobre la dispersión urbana.**

Los procesos de periurbanización y expansión de usos urbanos por el territorio, se han desarrollado frecuentemente ante la ausencia de un marco general de planificación, no acorde a un esquema de ordenación y gestión territorial integrado, ni con la mira puesta en el interés general y en el largo plazo (Feria, 1999). Como consecuencia de ello, las nuevas periferias urbanas han tendido a crecer a saltos, apoyándose en núcleos preexistentes, en los márgenes de carreteras o en parcelas más baratas, dando origen a formas fragmentadas, funcionalmente inconexas y formalmente confusas, consecuencia de un crecimiento espontáneo y una planificación inexistente o, en caso de haberla, deficiente o ineficaz (Molinero, 1990). Bajo la influencia de todos esos procesos complejos, cambiantes e imprevisibles, suelen ir conformándose sucesivas coronas periurbanas según el grado de evolución y la intensidad de los procesos de transformación que intervienen, y en las que las funciones agrarias van sucumbiendo progresivamente a medida que la especulación y la revalorización del suelo las va expulsando.

Debido a la paulatina toma de conciencia ante estos problemas, las administraciones han venido adoptando en los últimos años diversas iniciativas para contener esta expansión difusa a través de diferentes instrumentos como la zonificación y regulación precisa de usos del suelo, el acondicionamiento de anillos verdes, la protección de áreas naturales, etc. También el País Vasco viene contando desde la década de 1990 con instrumentos que han ido mostrándose más sensibles y conscientes de la necesidad de controlar los procesos de dispersión urbana. De esta forma, las *Directrices de Ordenación Territorial*, instrumento general de referencia para la ordenación del territorio en el País Vasco, establecieron unas determinaciones de obligado cumplimiento para la práctica del planeamiento urbanístico municipal, con el objetivo de frenar y canalizar esas dinámicas.

Pero a pesar de ello, las fuerzas e intereses subyacentes han provocado con demasiada frecuencia que la planificación urbana haya seguido usando el espacio rural como reserva de suelo necesario para cubrir las demandas de crecimiento urbanístico, relegando cualquier otro aspecto como sus características agrológicas, productivas,

paisajísticas o recreativas (Alberdi, 2010). Ha perdurado en cierta forma una filosofía desarrollista, que ha entendido el suelo como mero soporte físico de las actuaciones dirigidas a satisfacer las demandas urbanas, valorándolo exclusivamente por su cercanía y sus posibilidades de albergar desarrollos urbanos. También en el País Vasco, pese a contar con instrumentos para hacer frente a estos procesos, el suelo rural ha desempeñado con demasiada frecuencia el papel de reserva de suelo para los desarrollos urbanos, lo que ha contribuido a favorecer crecimientos urbanos excesivos y una expansión urbana difusa en muchas partes del territorio.

Desde el enfoque de la contraurbanización, también se apuntaba que como consecuencia de los procesos de colonización residencial de espacios cada vez más alejados de los centros urbanos, así como de la reestructuración generacional y social de la población que esto acarrea, se han ido conformando una serie de nuevos actores ajenos a estos espacios y a las actividades tradicionales, que participan desde diferentes posturas en el control y la gestión del territorio. Pese a que algunos investigadores trataron de recopilar y caracterizar toda la amalgama de agentes que influyen en los complejos procesos y dinámicas que afectan a los ámbitos receptores (Kayser, 1990; Gorton *et al.*, 1998; Oliva y Camarero, 2002), no se alcanzaron consensos claros, dada la complejidad de los actores que interactúan. En cualquier caso, todos ellos señalaban directa o indirectamente el importante papel que juegan las administraciones locales y los planificadores, que desde diferentes orientaciones no siempre consensuadas que oscilan entre la conservación y el desarrollo, la regulación o la desregulación, restringen, canalizan, orientan o inducen estos procesos urbanísticos.

De esta forma, se justifica la necesidad de una aproximación al contexto legislativo general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con el fin de sacar a la luz los principios desde los que los instrumentos de planificación han abordado la necesidad de control y regulación de los procesos de dispersión urbana. Posteriormente, se retomará el análisis de los indicadores urbanísticos para dilucidar si efectivamente estos documentos han logrado en la práctica esos propósitos recogidos en su articulado.

### ***5.2.1. La actual Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006: unos principios beligerantes ante los crecimientos en extensión y baja densidad desdibujados por la figura del Núcleo Rural.***

Las Leyes de Suelo y sus reformas inciden a lo largo del tiempo sobre un territorio dirigiendo y canalizando los procesos de ocupación del suelo, dando así lugar a modelos urbanos particulares. La atención que ha prestado la legislación del suelo a este proceso de dispersión urbana ha sido desigual; si bien los primeros textos jurídicos no vieron la necesidad de abordarlo de forma explícita, a medida que se ha intensificado y se han hecho palpables los problemas que ocasiona, la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco actualmente vigente, lo toma ya explícitamente en consideración mostrando una actitud beligerante ante esos procesos de dispersión urbana. Pero a pesar de establecer objetivos y medidas concretas enfocadas a la limitación y regulación de esas dinámicas urbanas difusas, la propia Ley 2/2006, como más adelante se detallará, presenta figuras y disposiciones incongruentes con los principios generales, que pueden ser utilizadas para legitimar muchos de estos procesos.

En la primera Ley de Suelo estatal y en sus sucesivas reformas puestas en marcha desde mediados del siglo pasado, el suelo rústico o suelo no urbanizable, aquel llamado a servir de soporte, tras su reclasificación, a las expansiones urbanas, era considerado como un suelo residual, con apenas consideraciones particulares respecto a su tratamiento y gestión. La ley del Suelo de 1956 lo dejaba al margen del proceso urbanístico y aunque posteriores reformas ya advertían de los excesos del crecimiento urbano desvinculado de una ordenación territorial coherente, el desorden en las periferias de los centros urbanos fue en aumento, por la poca capacidad de aquellos primeros instrumentos para regular el proceso durante los años de fuerte desarrollismo.

Las nuevas aportaciones al texto jurídico, fueron considerando el suelo rústico como el espacio que desde el planeamiento urbanístico se debía salvaguardar del proceso urbanizador, prohibiendo los usos que implicasen la transformación de su destino o naturaleza o lesionasen su valor específico. Solo se permitían instalaciones agropecuarias y edificaciones destinadas a servicios de obras públicas, y de forma excepcional, la edificación de vivienda familiar aislada en lugares donde no existiera posibilidad de formar núcleo de población. Sin embargo, se seguía considerando esta clase de suelo con un carácter secundario y residual, definido por exclusión, de forma que desempeñaba sin tapujos el papel de reserva de suelo para satisfacer las necesidades de la expansión urbana (García-Bellido, 2002).

A medida que la conciencia ambiental fue aumentando, ésta fue impregnando paulatinamente la legislación, de manera que la reforma socialista que se plasma en la Ley 8/1990 ya introduce los principios de derecho a la protección del medio ambiente y la necesidad de la regulación de la expansión del suelo urbano de acuerdo con el interés general. Posteriormente, la reforma popular que se materializa en la Ley 6/1998, de planteamiento más liberal, achacaba una excesiva intervención administrativa en los procesos de desarrollo urbano y fijó como objetivo facilitar el aumento de la oferta de suelo. Para ello, posibilitaba que todo el suelo en el que no concurrían razones para su preservación podría considerarse como susceptible de ser urbanizado, cuestionando de esta forma la propia clasificación del suelo no urbanizable. Precisamente esta Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones parece que funcionó como el principal factor detonante del proceso de suburbanización y dispersión urbana en las áreas metropolitanas españolas, puesto que a pesar de desencadenarse más tardíamente que en otras sociedades desarrolladas, su expansión desde entonces fue mucho más acelerada (Martori, 2010).

En los años sucesivos, la legislación estatal fue complementándose en las diferentes Comunidades Autónomas con diversos decretos, que fueron configurando el complejo entramado jurídico que regía los usos del suelo de cada una. En este contexto, en 2006 se promulgó la primera Ley autonómica vasca. La Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco o Ley 2/2006, se aprobó con la pretensión de configurar un ordenamiento general y acabar con la anterior situación de dispersión normativa que aquejaba al urbanismo vasco, donde coexistían una ley estatal complementada con diversas normas y decretos autonómicos. La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismos del País Vasco nace como una ley compleja que persigue el progreso pero no la ruptura respecto al anterior marco jurídico, consciente de que los objetivos que marca son ambiciosos y difíciles de perseguir, pues chocan con una realidad social en la que el papel de los diferentes sujetos llamados a intervenir en el urbanismo es antagónico: Administraciones Públicas, promotores, propietarios, asociaciones y ciudadanos (Eguiluz y Sanz, 2007).

La nueva Ley adopta en su Exposición de Motivos y Principios Generales una postura abiertamente beligerante frente al crecimiento urbano en extensión y en baja densidad, por la escasez de suelo apto para urbanizar en el territorio vasco, estableciendo “con carácter novedoso” la necesidad de imponer una política racional e intensiva de suelo, para evitar la extensión de la cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado y los crecimientos dispersos (Exposición de Motivos 2.1). Alega que este modelo esponjado y en baja densidad debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio vasco no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar esos patrones de urbanización.

Las clases de suelo con vocación para acoger el desarrollo residencial siguen siendo el suelo urbano y el suelo urbanizable calificados para tal fin, mientras que el suelo no urbanizable, así clasificado por la inconveniencia de su desarrollo, queda vinculado a un régimen restrictivo, aunque no escapa a los procesos urbanísticos, como más adelante se verá. A pesar de escasear los estudios interpretativos, esta Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco, ha sido calificada de innovadora, ya que es una de las pocas legislaciones estatales que establece tanto un mínimo como un máximo de densidad o edificabilidad en cada categoría de suelo. En España, donde la mayoría de las legislaciones autonómicas parecen haber ido en contra de la ciudad compacta, solo las leyes de Cataluña, Castilla y León y País Vasco, además de una densidad máxima, determinan también una densidad mínima que evita el despilfarro de suelo y favorece unas estructuras urbanas con un mínimo de consistencia (Moliní y Salgado, 2010).

Ya en la misma Exposición de Motivos, se destaca el carácter novedoso que supone el señalamiento de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de cada uno de los ámbitos de ordenación, en aras de una utilización racional e intensiva del suelo. En las áreas de suelo urbano no consolidado de uso residencial, se establece una edificabilidad física máxima que no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, mientras que en los sectores de suelo urbanizable esta edificabilidad máxima se fija en 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, reduciéndose a 1,1 metros en los municipios con población inferior a 7.000 habitantes. Asimismo, la edificabilidad urbanística mínima se fija en 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo respecto a la superficie del área o del sector, que se reduce a 0,3 cuando se trate de terrenos con una pendiente igual o superior al 15%, o a 0,25 en el caso de municipios pequeños no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida. En todos los casos, tanto en suelo urbano no consolidado como en el urbanizable sectorizado la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.

De esta manera, suponiendo unas viviendas con un tamaño medio de 100 m<sup>2</sup>, estas cuantías y estándares edificatorios se traducen en densidades máximas de 230 viviendas/Ha. en suelo urbano no consolidado y 130 viviendas/Ha. en suelo urbanizable, que puede reducirse a 110 viviendas/Ha. en los municipios de menor entidad poblacional. Las densidades mínimas en cualquiera de las dos clases de suelo señaladas, se situarían en 40 viviendas/Ha. siempre que no existan condicionantes topográficos que la reduzcan a 30 viviendas/Ha. y cuando se tratase de municipios sin obligación de reservar suelo para vivienda pública, se reduciría esa densidad a 25 viviendas/Ha. En todo caso, queda patente que las nuevas expansiones apoyadas en suelo urbanizable están limitadas por

unas densidades máximas muy por debajo de las que podría soportar el suelo urbano anteriormente clasificado.

Estas medidas de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco que obligan a unas densidades mínimas y a una ocupación mínima del área por la edificación, persiguen evitar una excesiva laxitud y dispersión edificatoria de los nuevos desarrollos urbanos. No obstante, a pesar de lo innovador que pueda resultar el establecimiento de estándares mínimos, resultan bajos en comparación con las densidades que se alcanzan en los barrios de las ciudades compactas tradicionales. A pesar de fijarse esos umbrales mínimos, sus parámetros tan laxos han contribuido a materializarse en forma de entornos urbanizados donde la edificación suele quedar excesivamente diluida entre espacios verdes, configurando modelos urbanos de carácter discontinuo y fragmentado, donde la calle frecuentemente desaparece como elemento articulador del entramado. Los estándares mínimos pueden desempeñar un papel coadyuvante en la introducción de morfologías de carácter más urbano en forma de pequeños bloques de vivienda colectiva en los entornos rurales, situación que ya ha estado materializándose como se comprobó al abordar el análisis de los indicadores residenciales. Por el contrario, dificultarían las tipologías unifamiliares, que estuvieron proliferando durante los últimos años en muchos entornos urbanos densos y de de hacerlo, podrían resultar unas composiciones formalmente muy apretadas.

Pero sin duda, el aspecto más estudiado y controvertido de la Ley de Suelo 2/2006 ha sido el papel que juega el espacio rural en el desarrollo residencial, fundamentalmente por la inclusión de la figura jurídica del Núcleo Rural, la cual cuenta con posibilidades residenciales a pesar de que en sus propios principios y objetivos, la Ley 2/2006 aboga por un régimen restrictivo y por la preservación estricta del suelo no urbanizable. De forma general, declara improcedente la transformación urbanística de esta clase de suelo por sus valores naturales, paisajísticos, agrícolas, ganaderos o forestales, prohibiendo de manera explícita, usos y construcciones urbanas por considerarlas inadecuadas para el desarrollo del medio rural, salvo contadas excepciones siempre vinculadas a actuaciones de interés general.

Una apuesta importante de la Ley 2/2006 en el sentido de proteger el suelo rural, ha sido la de endurecer las condiciones para otorgar licencias en suelo no urbanizable, con el fin de restringir la construcción de viviendas de nueva planta vinculada a explotación económica hortícola o ganadera, cuya proliferación reconocía haber estado causando consecuencias productivas y paisajísticas nefastas. En el pasado, las fórmulas para canalizar este proceso se dirigieron por la vía de presentar la vivienda como explotación agrícola plantando tan solo una pequeña huerta, o por el procedimiento de comprar la parcela con el derecho a construir ya obtenido (Antolín, 1999). La construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico también se acogió a la posibilidad de declarar como explotación agraria cualquier finca sin otro requisito que el valor dimensional de 10.000 m<sup>2</sup>, para obtener así la licencia de edificación. Pero a pesar del endurecimiento de la normativa, se siguieron comprando o constituyendo explotaciones en toda regla a un coste mucho mayor a fin de obtener la codiciada licencia (Ainz, 2002).

Con la Ley 2/2006 se pretende poner freno a este proceso de urbanización difusa del espacio rural, concediendo únicamente licencia cuando la vivienda haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. Para ello deberá probarse fehacientemente su vinculación a la actividad agraria acreditando una



serie de condiciones sobre la viabilidad económica de la explotación y la permanencia de la vinculación de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de 25 años, bajo pena de declarar la vivienda fuera de ordenación. De esta forma, se endurecen las exigencias para solicitar licencia de edificación ligada a la explotación y evitar así la constitución de explotaciones agrarias ficticias. Con el mismo fin se regula la reforma de viviendas y la construcción de edificaciones anexas dedicadas a otros usos, susceptibles de pasar en un futuro a desempeñar una función residencial. Asimismo, solo se permite la reconstrucción de caseríos cuando se conserva en su integridad la estructura de la vivienda en planta y altura, imposibilitando obtener permisos a partir de muros o ruinas.

Pero el aspecto más chocante de la Ley 2/2006 en cuanto a su incongruencia con esta regulación tan restrictiva del suelo no urbanizable, ha sido la inclusión de la figura del Núcleo Rural, que sin embargo no es nueva, ya que se trata de una figura jurídica surgida con la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y asumida ocho años después con algunas restricciones, por la actual Ley de Suelo y Urbanismo. El Núcleo Rural se define como una categoría especial de suelo no urbanizable con una capacidad de desarrollo urbano limitado, constituida por la agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.

En los Núcleos Rurales, el planeamiento puede posibilitar un crecimiento del aprovechamiento urbanístico equivalente al 50% del número de viviendas existente en el momento de delimitarlo, sin poder sobrepasar nunca las 25 viviendas. La actual Ley es más restrictiva que la Ley 5/1998 originaria, que en su día fijó el tope del crecimiento urbanístico potencial en el doble respecto al existente previamente y el número máximo en 30 viviendas. La legislación actual añade la salvedad de que la división horizontal de caseríos preexistentes para dar lugar a dos o más viviendas no tendrá consideración de incremento de viviendas, buscando redirigir la demanda residencial hacia las construcciones tradicionales.

Se fija así un precedente importante, al permitir el crecimiento urbanístico residencial en forma de viviendas unifamiliares sobre suelo clasificado como no urbanizable, sin ningún requerimiento de vinculación a las actividades agroganaderas. No se ofrece ningún argumento urbanístico sustantivo para su justificación, señalándose incidentalmente en la exposición de motivos que los Núcleos Rurales “ya venían siendo recogidos por el planeamiento municipal como ámbitos diferenciados, pero sin que hubiera hasta este momento una regulación legal sobre los mismos”. Por tanto, se trataba únicamente de legalizar una práctica del planeamiento municipal, que hasta entonces era plenamente irregular (Ainz *et al.*, 2011). Es difícil entender que se sigan manteniendo estos crecimientos controlados en ámbitos clasificados como suelo no urbanizable dentro de un contexto jurídico tan restrictivo, sino es como una válvula de escape para canalizar de forma controlada unas ansias latentes por este tipo de asentamientos por parte de ciertas clases sociales.

Con el fin de impedir que con cada nuevo desarrollo de un Núcleo Rural se genere el derecho de un nuevo crecimiento en una progresión geométrica solo limitada por el número máximo de 25 viviendas, la actual Ley establece que los Núcleos Rurales que ya completaron su desarrollo conforme a la Ley 5/98 deberán quedar consolidados, sin posibilidad de futuros crecimientos. Pero el texto legal muestra cierta ambigüedad e incertidumbre sobre una futura reclasificación de estos barrios, ya que en sus

Disposiciones Transitorias indica que los Núcleos Rurales que hayan completado su desarrollo quedarán congelados, “quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos bajo la categoría de Núcleo Rural. Los nuevos desarrollos en estos núcleos requerirán de la previa reclasificación del Núcleo Rural a la clase de suelo urbano”. De forma velada parece dejar la puerta abierta a eventuales desarrollos en el futuro, al añadir que cuando “no reúna los requisitos para su inclusión y clasificación en esta categoría, quedará adscrito a la de suelo urbano” (Disposición Transitoria Primera).

Tampoco el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, aclara estos puntos oscuros respecto al destino de los Núcleos Rurales que completen su desarrollo. Sí en cambio, parece poner freno al uso indiscriminado que de esta figura han hecho muchos ayuntamientos, otorgando la facultad de inventariar los Núcleos Rurales a las Diputaciones Forales, sin que el planeamiento urbanístico pueda prever nuevos núcleos por su cuenta como ha venido siendo la tónica general hasta el momento. También aclara lo que la Ley debe entender por caserío, al definirlo como una vivienda con una ocupación residencial probada anterior a 1950. Esto podría resultar de ayuda si se utiliza como criterio de referencia para considerar la cantidad de viviendas preexistente sobre las cuales calcular la dimensión del nuevo crecimiento y fijar así el tamaño tope de los Núcleos Rurales.

Si esto no fuera así, el mecanismo legal de fijar el incremento de su aprovechamiento urbanístico en el 50% del existente, podría llevar a diferentes interpretaciones, como el referido únicamente al periodo de vigencia de un plan, con lo que sería fácilmente incrementado mediante sucesivas modificaciones o revisiones del planeamiento municipal y desarrollarse sin límites teóricos. Además, como la propia Ley prohíbe en estos Núcleos Rurales que se definan nuevos equipamientos, espacios libres o vías públicas de nuevo trazado, tratando al parecer de salvaguardar cierto aspecto rural, el resultado final puede ser peor, puesto que permite concentrar hasta 25 edificaciones unifamiliares sobre la vialidad rural original y ningún equipamiento colectivo (Bilbao, 2007).

Esta capacidad de desarrollo urbanístico con la que se dota a los Núcleos Rural acarrea efectos negativos en el territorio, que paradójicamente trataban de evitarse en la Exposición de Motivos de la propia Ley. Aunque en el País Vasco esta categoría se circunscribe a 620 núcleos o barriadas que albergan un total de cerca de 7.500 viviendas extendidas en poco más de 3.000 Has., las implicaciones territoriales de esta controvertida figura son numerosas. Se da además la circunstancia de que los Núcleos Rurales suelen contar con mayor atractivo como soporte del crecimiento residencial, motivado por los menores costes asociados a su desarrollo urbanístico. Sobre esta categoría de suelo no existen obligaciones legales de cesión de aprovechamientos urbanísticos, ni de estándares de dotaciones para equipamientos, ni siquiera el deber de costear las obras de urbanización, tal y como sí ocurre con el suelo urbano y el suelo urbanizable, que cuentan con mecanismos para revertir parte de las plusvalías generadas por el urbanismo en el conjunto de la sociedad mediante el sistema de cargas y cesiones.

A pesar de su denominación, los Núcleos Rurales pueden acabar convirtiéndose en auténticos barrios residenciales exclusivos, puesto que a sus notables atractivos intrínsecos se le suma lo limitado de la capacidad crecimiento que ostentan, lo que desencadena unos precios de suelo tan altos que solo podrán ser asumidos por quienes disponen de un elevado nivel de renta (Astorkiza *et al.*, 2006).

### **5.2.2. Las Directrices de Ordenación Territorial de 1997 y la Modificación de 2012; el reconocimiento del fracaso en el control de la dispersión urbana.**

Las *Directrices de Ordenación Territorial* (DOT) aprobadas en 1997 constituyen el documento de referencia para la ordenación del territorio en el País Vasco. Nacieron con el objetivo de establecer un modelo territorial para proteger y mejorar los recursos naturales, reequilibrar las zonas urbanas, mejorar el sistema de asentamientos, potenciar la escala intermedia del territorio y favorecer la integración de la Comunidad Autónoma en Europa. Para perseguir esos objetivos recogen unas pocas determinaciones de obligado cumplimiento y un amplio conjunto de directrices generales que deben ser desarrolladas a través de los instrumentos de desarrollo que las mismas contemplan: los Planes Territoriales Parciales (PTP), que desde una perspectiva horizontal concretan todas esas cuestiones en las diversas Áreas Funcionales definidas, y los Planes Territoriales Sectoriales (PTS), que desde una óptica vertical o sectorial abordan la regulación de las infraestructuras, el medio ambiente, el desarrollo económico, etc.

Las DOT han sentado las bases y los principios que deben regular los usos coherentes del territorio, sirviendo de referencia a los Planes Territoriales Parciales que han ido elaborándose a partir de entonces en cada una de las Áreas Funcionales vascas. Aunque una década y media después, muchas áreas aún no han aprobado su Plan Territorial correspondiente, poniendo de manifiesto que se trata de un proceso largo y complejo, en el que afloran numerosos conflictos y sensibilidades difíciles de atender y armonizar. Como consecuencia de las rápidas transformaciones territoriales, sociales y económicas ocurridas desde que se aprobaron, en pocos años empezó a cuestionarse la vigencia de algunos de sus aspectos y comenzó a sugerirse la necesidad de readecuarlo al nuevo contexto. Por este motivo, hace unos años se inició un proceso de reestudio y revisión de las DOT para dar cabida y contemplar procesos que bien se han intensificado, han aparecido recientemente, o no se les prestó la debida atención en su día. De esta forma, mediante la Orden de 24 de febrero de 2012, se publicó la Aprobación Inicial de la Modificación de las DOT como consecuencia de su reestudio.

La Modificación de las DOT está concebida para yuxtaponerse de forma complementaria con las directrices vigentes, de forma que reoriente las determinaciones anteriores en función del nuevo diagnóstico efectuado. Se mantiene su objetivo principal, el de articular un auténtico desarrollo sostenible del territorio, por lo que no implica una alteración del modelo propuesto, sino una modificación de aspectos puntuales y accesorios para adecuarlos a la realidad socio-territorial actual. Entre sus modificaciones más palpables en lo que a los desarrollos urbanísticos se refiere, destaca la revisión del método de cuantificación residencial empleado para calcular las necesidades de viviendas en los municipios y áreas funcionales, que demostraron estar sobredimensionadas. Por ello, se revisan a la baja esas necesidades de vivienda y se apuesta por contener la dispersión urbana, reutilizar los espacios ya ocupados por la edificación que admitan nuevos usos y potenciar una ocupación más intensiva y racional del territorio.

Ya desde su aprobación en 1997, las DOT fueron conscientes de la tendencia a la desurbanización que se había venido produciendo y consintiendo durante las décadas de 1980 y 1990, por lo que entendieron que si no se ponía freno a la tendencia espontánea de construcción de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, en pocos años cambiaría la fisonomía y el paisaje vasco. Para ello, el artículo 10 establecía que la demanda de

vivienda unifamiliar aislada debía ir dirigida hacia los núcleos rurales o ámbitos clasificados y calificados urbanísticamente para acoger tal uso, papel desempeñado por los cientos de barrios de caseríos que salpican las laderas y que desde la perspectiva de la Ley de Suelo podrían asimilarse a los Núcleos Rurales. No existe ninguna constancia explícita que relacione estas estrategias de las DOT con la posterior propuesta de esa figura, aunque se puede insinuar cierta correspondencia; en todo caso, se intuye el efecto negativo que puede acarrear, al desencadenar un crecimiento multinuclear y difuso contrario a los principios generales de salvaguardar el suelo rural.

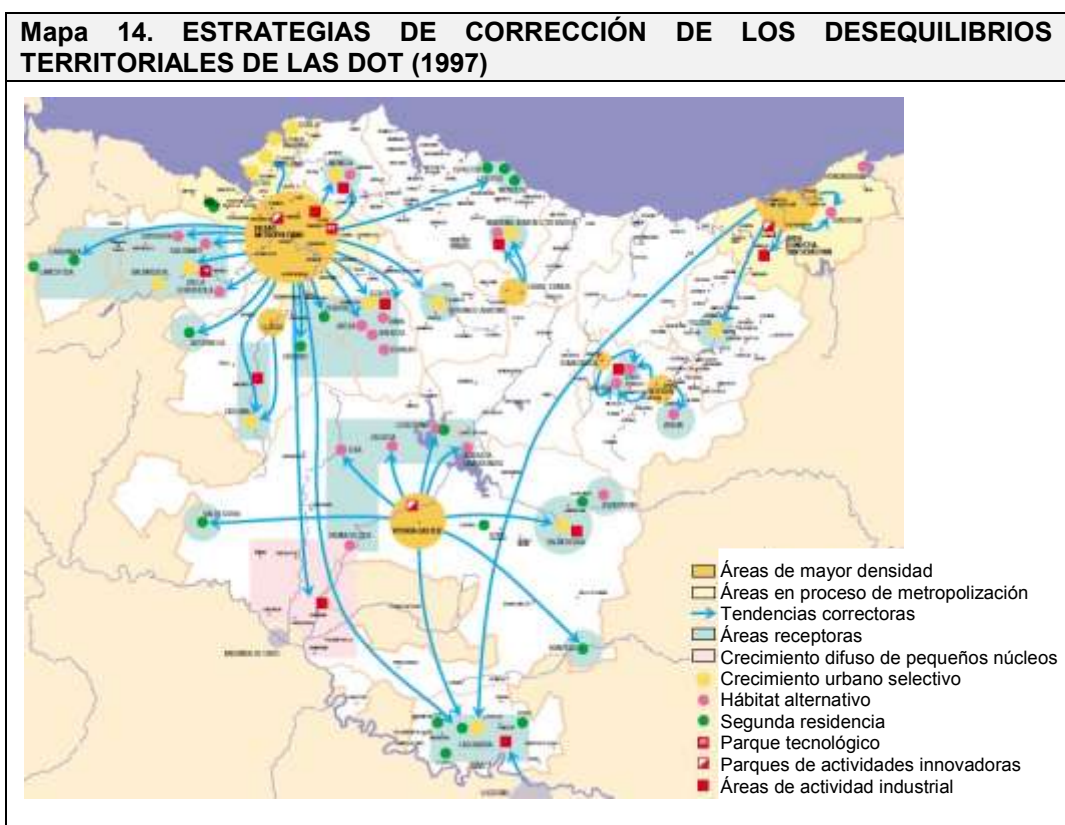
Las propias DOT ya advertían que en el suelo no urbanizable común quedaba prohibido el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada, salvo en aquellos casos en que fehacientemente se demostrase su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios, debido al riesgo de desestructuración territorial y las disfunciones asociadas al proceso (especulación del suelo agrario, saturación de infraestructuras, etc). A pesar de que contemplaban esta prohibición de la vivienda aislada en suelo no urbanizable no vinculada a explotación agroganadera como una disposición vinculante, no señalaban criterios específicos para su aplicación concreta, lo que ha hecho posible que el proceso haya perdurado, tal vez de forma más encubierta.

La evidencia del avance de los usos residenciales de baja densidad a costa del suelo rústico, desencadenó la consideración de esos procesos también desde la óptica de las estrategias orientadas al espacio rural. Las DOT consideraron estratégico el mantenimiento de las áreas rurales y sus valores naturales, paisajísticos y productivos, cuya pérdida ocasionaría un empobrecimiento socio-cultural del País Vasco. Mostraron su preocupación ante los usos residenciales dispersos, puesto que reconocían que los efectos sobre la ocupación del suelo y su impacto sobre el medio iban mucho más allá del mero espacio físico que ocupaban.

Otras apuestas de cara a frenar y canalizar la desurbanización pasaban por estrategias como la de los “crecimientos selectivos”, con lo que se pretendía dirigir los crecimientos urbanos hacia ciertos municipios en aras de una estrategia de reequilibrio territorial, articulando las determinaciones del planeamiento municipal desde un enfoque supramunicipal y del largo plazo. También pasaban por el establecimiento de los denominados “hábitats alternativos”, definidos como núcleos de menor tamaño de población orientados a tipologías residenciales menos convencionales, con predominio de la baja densidad y un mayor contacto con la naturaleza (Mapa 14). Estas dos estrategias han podido amparar y canalizar una colonización residencial de espacios más periféricos que se ha puesto de relevancia en capítulos precedentes (Ver los epígrafes 4.2 y 4.3 del Capítulo 2). El modelo redirigía espacialmente las segundas residencias a ciertos ámbitos periféricos, parte de las cuales han llegado a constituirse con el tiempo en viviendas permanentes.

Las DOT, desde el momento mismo de ser aprobadas, contemplaban una revisión de las mismas al cabo de un periodo de vigencia de 10 años. Esto ha llevado a que década y media después, en 2012 se apruebe su Modificación, que como se ha indicado más arriba, mantiene el modelo y los objetivos iniciales, si bien adecuándolos a un diagnóstico renovado donde ciertos elementos, procesos y dinámicas han cobrado un creciente protagonismo y precisan ser atendidos. Con la Modificación de las DOT se busca desarrollar y hacer evolucionar un nuevo modelo territorial a partir del modelo anterior, de forma que en el documento actualizado los problemas de la urbanización difusa y de la

expansión urbana de baja densidad cobran especial relevancia. Dentro del contexto de la ciudad-región vasca, entienden que esos problemas vinculados a la urbanización difusa deben ser abordados con especial atención. Dado que se trata de procesos complejos y multicausales, para su control y regulación precisan acometerse coordinadamente diversas políticas sectoriales que aborden las cuestiones directamente vinculadas con los patrones urbanos difusos: la articulación de los sistemas de movilidad sostenible, el desajuste en la localización relativa de las áreas de residencia y empleo, la ocupación sistemática de espacios agrícolas y naturales, la falta de identidad de algunas áreas de la región urbana, el reciclado de espacios en declive, etc.



Fuente: *Directrices de Ordenación Territorial* de la CAPV

Se destaca el consenso social que existe en la actualidad en torno al deterioro del paisaje como consecuencia los desarrollos urbanísticos recientes y de los procesos de urbanización difusa, los cuales han inducido un desorden en los usos del suelo, provocado importantes cambios paisajísticos sobre todo en las periferias urbanas, los valles de mayor densidad demográfica y en torno a las principales vías de comunicación. Además es consciente de que el declive de la agricultura no solo amenaza la pervivencia de muchos paisajes tradicionales, sino que propicia su invasión por nuevos usos residenciales. En este contexto, se muestra muy crítica con la artificialización del suelo en un territorio donde el 7,3% de la superficie corresponde a infraestructuras y zonas urbanizadas, recalcando su gravedad por la alarmante velocidad de las transformaciones. También se insiste especialmente en la necesidad de preservar la imagen de los pequeños núcleos de población, regulando la adecuada integración en el entorno de la forma de implantación de las nuevas edificaciones, así como su tipología y estética.

Por todo ello, la Modificación de las DOT frente al énfasis al crecimiento, propone explícitamente recuperar la densidad de los asentamientos urbanos, limitar los procesos de expansión de las zonas edificadas y hacer de las iniciativas de renovación y reutilización de los espacios construidos el centro de las iniciativas de futuro. Se detecta la consideración de algunas medidas anti *sprawl* y una clara apuesta hacia formas de crecimiento urbano más acordes al principio del *smart growth* o del crecimiento urbano inteligente, una nueva teoría y práctica urbanística surgida inicialmente en los Estados Unidos con la pretensión de revertir el patrón del *sprawl* hacia formas urbanas de mayor densidad, compacidad y funcionalidad (Handy, 2005; Boyle y Mohamed, 2007; Behan *et al.*, 2008; Filion, 2009; La Greca *et al.*, 2011).

En este sentido, para las áreas metropolitanas vascas, ante el proceso de desconcentración, expansión y aumento de la complejidad de las nuevas periferias que han ido abarcando ámbitos funcionales cada vez más amplios, las iniciativas propuestas por la Modificación de las DOT se orientan en diferente sentido en función de la problemática particular de cada una. En el Bilbao Metropolitano las medidas se centrarían en iniciativas de densificación y renovación urbana; en la de Donostia-San Sebastián, además de priorizar acciones de densificación urbana, se apuesta por concentrar los nuevos desarrollos en torno a ejes de transporte para evitar la urbanización difusa; y en el área urbana de Vitoria-Gasteiz, se dirigirían a regular los bordes urbanos de los asentamientos menores para preservar el paisaje y minimizar el consumo de suelo que ha acarreado el crecimiento en bajas densidades.

Se continúa apostando por el sistema polinuclear de ciudades vascas, con el fin de contribuir a la articulación territorial, originar ámbitos de centralidad e integrar los espacios de crecimiento, reduciendo con ello los riesgos de proliferación de la urbanización difusa. Se propone el desarrollo de ejes de articulación urbana, para concentrar en torno a corredores los procesos de edificación y evitar así la dispersión de desarrollos urbanos por el resto del territorio. Se establecen también una serie de criterios territoriales para el desarrollo urbano sostenible, tales como la obligatoriedad de que los nuevos desarrollos urbanos estén servidos por la red de transporte público y restringir la clasificación de nuevo suelo para uso residencial, permitiéndolo solo cuando la capacidad del suelo urbano y urbanizable disponible todavía no ejecutado no sea suficiente para acoger las demandas residenciales previstas a corto plazo.

El mecanismo más concreto e innovador en este sentido recogido en la Modificación de las DOT, se centra en la propuesta de delimitar un “Perímetro de Crecimiento Urbano” en torno a los núcleos existentes con el fin de concentrar allí todo uso urbano. Esta medida para frenar el crecimiento urbano disperso y consolidar los asentamientos está inspirada en los *Urban Growth Boundaries* (UGB) norteamericanos, cuya aplicación práctica viene siendo objeto de estudio y debate durante la última década (Anas y Rhee, 2007; Carlson y Dierwechter, 2007; Gennaio *et al.*, 2009; Catenaccio, 2011). Estas medidas buscan generar espacios urbanos más densos, integrados, coherentes, de mayor intensidad urbana, garantizados por la diversidad y la mezcla de usos, al tiempo que optimizar los costes en la dotación de servicios e infraestructuras urbanas.

En resumen, la Modificación de las DOT se reorienta para dar respuesta a los nuevos retos surgidos en la última década y media, abordando de forma explícita y desde diferentes enfoques sectoriales la urgente necesidad de minimizar el consumo de suelo y de frenar y canalizar los procesos de urbanización dispersa y de baja densidad, para lo

cual propone las estrategias y líneas de actuación referidas. El objetivo pasa por salvaguardar el espacio rural de la oleada urbanizadora, dadas las importantes funciones ambientales, paisajísticas y sociales que desempeña, así como por dimensionar convenientemente las nuevas áreas residenciales en consonancia con parámetros más realistas, ubicándolas en aquellos espacios con la capacidad de acogida adecuada. En todo caso, dando siempre prioridad a la consolidación de los núcleos preexistentes y favoreciendo tejidos urbanos densos, que repercutan positivamente en aspectos como una movilidad y accesibilidad eficientes, servicios y equipamientos urbanos funcionales, etc.

Esos objetivos y estrategias parecen pertinentes y bien enfocadas para abordar las disfuncionalidades territoriales que genera la dispersión urbana, pero una vez más adolecen de instrumentos precisos y de carácter vinculante que no limiten este nuevo documento a una mera declaración de intenciones, como tan a menudo se le ha achacado a su predecesor. Las DOT no han frenado la tendencia a la urbanización dispersa por no estar dotadas de instrumentos convenientes y realmente vinculantes para hacerle frente al proceso y por el retraso en la puesta en marcha de muchos de los Planes Parciales que las desarrollan. Además, algunas de sus estrategias de reequilibrio territorial como los “hábitats alternativos”, los “crecimientos selectivos” o las “segundas residencias”, han podido incluso impulsar la dispersión, derivando el crecimiento urbanístico hacia entornos más excéntricos y alejados respecto a los principales centros urbanos y bajo patrones menos convencionales, tal y como se ha constatado al analizar los indicadores demográficos y sobre todo los residenciales.

Durante el ciclo económico expansivo que se desarrolló desde finales de la década de 1990, cuando el sector inmobiliario fue tomando una participación desmesurada en la economía, el papel que jugaron tanto las administraciones públicas (construyendo nuevas infraestructuras, recalificando suelo en exceso, programando grandes expansiones...), como los agentes privados que realimentaron la burbuja, prevalecieron sobre las regulaciones dictadas por las DOT. En este contexto desarrollista, lejos de tender hacia pautas de uso del territorio más coherentes y sostenibles, el suelo urbano artificializado dio un salto espectacular, puesto que por cada Hectárea construida en 1996 se pasó a una y media en 2006 (Galdos y Ruiz, 2008), lo que convierte a este problema en aspecto clave que debe ser abordado durante esta nueva etapa de vigencia de las DOT.

Por todo lo señalado atrás, la Modificación de las DOT, que hace alarde de una clara voluntad para reconducir el problema de la ocupación dispersa del territorio, requiere de herramientas y compromisos concretos que fijen la forma de hacer cumplir y materializar esas intenciones. Es posible que el contexto de recesión y decrecimiento actual puedan contribuir a la contención y al freno de estos procesos y brindar una oportunidad para el cumplimiento de los objetivos propuestos, pero también puede constituir un obstáculo añadido, si tienden a primarse las políticas sectoriales de recuperación económica frente a la planificación territorial, que puede ser percibida como un obstáculo para la recuperación (Fernández, 2009).

Dado que se trata de instrumentos cuyos resultados solo son perceptibles a medio y largo plazo, será preciso estar atento a las consecuencias que sobre los nuevos desarrollos urbanos y el reajuste de las densidades residenciales tendrán tanto el contexto económico sobrevenido a partir de 2007, como la paulatina aplicación de las renovadas *Directrices de Ordenación Territorial*. En todo caso, salta a la vista un cambio muy

relevante en lo referente a los mecanismos de cálculo municipal de la oferta residencial, puesto que la cuantificación de las necesidades de vivienda se traduce en unas previsiones más modestas que las del pasado, revelando así unas pautas de crecimiento y desarrollo más contenidas y coherentes que las del modelo precedente, que parecen ir en la dirección de los objetivos marcados.

### **5.2.3. El reajuste de la cuantificación de la oferta de vivienda en la Modificación de las DOT.**

Entre las determinaciones de las *Directrices de Ordenación Territorial*, destaca la de establecer el modelo de cálculo para la cuantificación de la oferta máxima de viviendas a ofertar por el planeamiento urbanístico. Éste se desarrolla a partir de una hoja de cálculo que define los criterios a tener en cuenta en cada municipio para la estimación de la necesidad de vivienda futura, basándose en diferentes componentes: las implicaciones del modelo territorial, es decir las estrategias o acciones específicas que contemplen las DOT para ese ámbito determinado, la previsión del crecimiento demográfico, la variación del tamaño familiar, la correlación de la rigidez de oferta y las segundas residencias.

En las implicaciones del modelo territorial se toman en consideración las estrategias de “crecimiento selectivo” y los “hábitats alternativos” referidos más arriba. Las operaciones de crecimiento selectivo se han centrado en potenciar ciertos municipios, en los que buscando una estrategia de equilibrio territorial se han tratado de plasmar las determinaciones de las DOT en el planeamiento municipal desde un enfoque supramunicipal y de largo plazo. Esta actuación se aplica a municipios y conjuntos municipales como Balmaseda-Zalla, Durango-Abadiño, Igorre, Laguardia, Markina-Xemein-Etxebarria, Mungia, Orduña, Salvatierra, Tolosa-Ibarra y el eje Getxo-Sopelana-Barrika-Plentzia-Górliz.

Dentro de la propuesta de “hábitats alternativos”, se sugirieron otros espacios de menor entidad con vocación para acoger crecimientos residenciales alternativos a los de los centros urbanos tradicionales. Estos se canalizaron hacia Arantzazu, Arrazua-Ubarrundia, Areatza, Asparrena, Ataun, Artea, Zeanuri, Zigoitia, Dima, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Galdames, Gordexola, Hondarribia, Iruña de Oka, Legutiano, Markina-Xemein-Etxebarria, Mungia, Oiartzun, Sopuerta, Zuia y a los asentamientos del eje Vitoria-Gasteiz-Miranda. Buen número de todos estos entornos han demostrado un gran dinamismo demográfico y residencial a la luz de los indicadores analizados hasta el momento, de lo que se deduce el papel que han ejercido esas determinaciones de las DOT en el proceso de desconcentración residencial de la población por el territorio vasco.

Aplicando en la tabla de cálculo residencial esas implicaciones derivadas del modelo territorial propuesto por las DOT, así como las resultantes de la proyección de la dinámica demográfica particular del municipio y los demás componentes, se obtenía el cómputo de las necesidades residenciales que el planeamiento municipal debía contemplar. En muchos entornos esta metodología de cuantificación pecaba de una visión excesivamente desarrollista, arrojando necesidades de vivienda muy por encima de las proyecciones demográficas y de las necesidades reales previsibles (Ainz *et al.*, 2008). Esos excesos fueron más palpables en los municipios de menor tamaño, donde se contemplaron coeficientes de esponjamiento para la corrección de la rigidez de la oferta



muy elevados, de lo cual resultaba una oferta potencial de nuevas viviendas demasiado amplia.

Se da además la circunstancia de que estos parámetros de cálculo de la oferta de vivienda de las DOT quedan rebasados en los pequeños municipios que cuentan con Núcleos Rurales calificados, ya que esas estimaciones solo computan la oferta de vivienda a considerar en suelo urbano y suelo urbanizable. Ya se ha señalado cómo a menudo tiende a desplazarse parte del crecimiento edificatorio hacia esos entornos, por sus ventajas económicas y porque suele ser la única demanda de vivienda existente, lo que de forma paradójica ha llegado a provocar que los municipios con mayor demanda de suelo en Núcleo Rural sean los que disponen de grandes reservas de suelo urbanizable vacante (Bilbao, 2007).

Dentro del nuevo contexto socio-económico sobrevenido con la crisis económica y tras el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, con la *Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial* se ha replanteado esta metodología de cálculo y se propone una nueva tabla de cuantificación residencial para establecer las necesidades de viviendas que debe contemplar el planeamiento para el periodo 2010-2017. Aplicando el nuevo método resultan necesidades máximas de vivienda claramente inferiores que las que reportaba el anterior.

Para el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la nueva metodología arroja una provisión máxima de viviendas un 17% inferior que si se hubiese calculado con el método antiguo; Álava ve disminuir su cuantificación residencial un 3%, Bizkaia un 18% y Gipuzkoa un 23%. En todas las Áreas Funcionales se produce un descenso de sus necesidades teóricas futuras, salvo en la de Mungia y la de Vitoria-Gasteiz. La primera de ellas, correspondería *grosso modo* con la comarca de Plentzia-Mungia, donde se han puesto de manifiesto durante las dos últimas décadas las dinámicas demográficas y residenciales más acentuadas y hacia la cual se siguen derivando estrategias de crecimientos selectivos. La segunda de ellas, el Área Funcional de Vitoria-Gasteiz, la más extensa de todo el País Vasco, comprende casi toda la provincia excepto los valles atlánticos y la Rioja Alavesa, y también ha revelado en muchos entornos (en Estribaciones del Gorbea, en Llanada Alavesa y en el corredor Vitoria-Miranda), un crecimiento demográfico y una actividad residencial importante durante los años pasados.

En la situación opuesta, las disminuciones más notables en la provisión de nuevas residencias resultantes de la comparación del modelo actual respecto al anterior, recaen en Áreas Funcionales como Beasain-Zumarraga, Eibar, Gernika-Markina, Mondragón-Bergara o Tolosa, en las cuales la estimación de viviendas se reduce alrededor de un 30%. Se trata en todos los casos de comarcas donde el crecimiento demográfico durante los últimos años ha sido muy tenue y en algunos casos negativo, a pesar de que el desarrollo del parque de viviendas haya sido importante. De esta manera, se presenta una previsión mas contenida y acorde con la dinámica demográfica reciente de los ámbitos, en alguno de los cuales se ha constatado que la oferta residencial expansiva de años pasados ha tendido a materializarse en viviendas no principales y en la proliferación de la dispersión.

### 5.3. Unas densidades residenciales contrastadas en el territorio, pero con una tendencia generalizada a la baja.

En los epígrafes anteriores ya se ha puesto de manifiesto que el dinamismo residencial estuvo conociendo una evolución incremental a lo largo de las pasadas décadas hasta tocar techo durante el periodo 2001-06. La consecuencia de esta dinámica ha sido no solo el aumento del parque residencial del País Vasco, sino también una dispersión de la actividad edificatoria hacia espacios cada vez más periféricos del territorio. Este segundo aspecto, en parte también ha estado propiciado por las estrategias contempladas desde los instrumentos de ordenación territorial, que han potenciado actuaciones de reequilibrio para potenciar nuevos subcentros urbanos y redirigir el crecimiento hacia entornos alternativos a los espacios más densificados y congestionados.

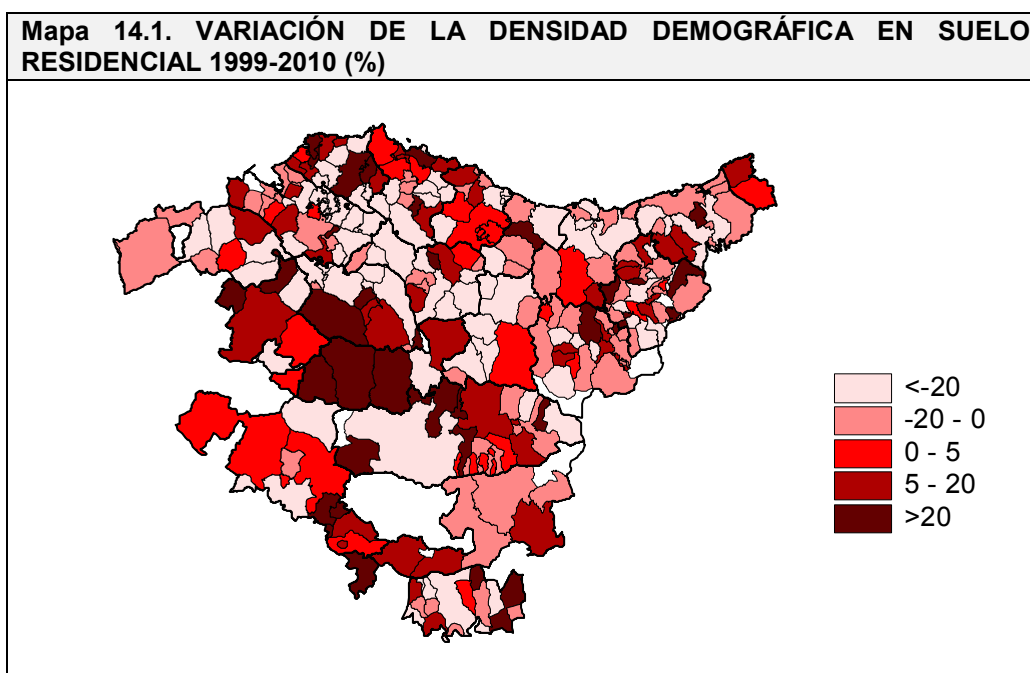
Estas dos circunstancias, tanto las estrategias emanadas del modelo territorial propuesto por las *Directrices de Ordenación Territorial*, que estimularon las expectativas de crecimiento en muchos municipios, como el ciclo económico expansivo imperante durante aquellos años, han amparado una política de promoción de suelo expansiva por parte de muchos ayuntamientos. Estos se aferraron en las previsiones de crecimiento, en ocasiones desmedidas, consideradas por los modelos de cuantificación residencial de aquel momento y animados por el contexto expansionista y desarrollista generalizado durante esos años, promovieron reclasificaciones de suelo de considerable envergadura para canalizar la demanda residencial que durante aquellos años parecía crecer sin parar.

Al analizar los indicadores demográficos, ya se verificó que las dinámicas migratorias más acusadas se redirigían desde los espacios centrales y más accesibles del territorio hacia los entornos adyacentes a los principales centros y ejes urbanos, incluso hacia otros ámbitos más excéntricos. Es decir, las dinámicas demográficas y residenciales han demostrado unos patrones espaciales paralelos, lo que induce a pensar que las pautas de los indicadores urbanísticos han tendido en el mismo sentido. De esta forma, a continuación se va a proceder a analizar un primer indicador que pone en relación el suelo residencial con la población y con las viviendas: las densidades demográficas y las residenciales.

Las densidades demográficas que soporta el suelo residencial clasificado de los diferentes municipios también han conocido transformaciones significativas, arrojando en el conjunto del País Vasco un descenso del 16,3% entre 1999 y 2010 (Ver Tabla 14.1). Los diferentes municipios muestran situaciones muy dispares, puesto que las densidades demográficas han aumentado de forma importante en la mayor parte de los que durante las últimas décadas han venido conociendo saldos migratorios internos positivos y en consecuencia, crecimientos porcentuales importantes de población (Mapa 14.1). En este sentido, vuelven a despuntar los ámbitos y corredores de costumbre, tales como el arco que circunda Vitoria-Gasteiz, los municipios localizados al noreste del eje de la ría del Nervión o algunos municipios en torno a Donostia-San Sebastián, desbordándose hacia el suroeste en los márgenes de la carretera N-1. De igual forma, algunos ámbitos excéntricos de Arratia-Nervión, Montaña Alavesa o municipios costeros de Gernika-Bermeo o Markina-Ondarroa han registrado incrementos importantes de la densidad demográfica sobre suelo residencial.

En todos estos ámbitos señalados, el crecimiento de la población ha estado por encima de la dinámica de reclasificación de nuevo suelo residencial, motivo por el que las densidades que soportan han tendido a elevarse. Todos ellos conforman municipios de pequeña entidad demográfica donde las densidades de partida eran muy bajas, al predominar en ellos tipologías residenciales extensivas. En todo caso, el comportamiento particular de estos municipios atractivos, no debe ocultar la tendencia general del periodo, que ha sido la del descenso de las densidades demográficas. Para percatarse de ello, basta comprobar los colores más claros que presenta el Mapa 14.1 en todo el arco invertido que se dibuja entre Bilbao y Donostia-San Sebastián y que a grandes rasgos coincide con el corredor de la N-634, donde se localizan municipios de elevado peso industrial y densamente poblados, en los cuales las densidades han tendido a caer.

Es preciso recordar que éstos eran los municipios con el dinamismo demográfico más tenue, regresivo en algunos. Además en muchos de ellos se reveló un aumento del peso de las tipologías unifamiliares. Todo esto, junto con una dinámica de reclasificación de suelo que ha estado por encima del generalmente débil aumento poblacional, explican que las densidades demográficas sobre el suelo residencial hayan tendido a reducirse en todo ese arco.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Hay que tener presente que en el comportamiento de este indicador entran en juego dos variables: la evolución de la población y la política de suelo más o menos expansionista llevada a cabo durante el mismo periodo. De esta forma, en algunas comarcas, pese a que el incremento de la población haya sido muy notable, caso de Plentzia-Mungia, las densidades demográficas sobre el suelo residencial apenas han aumentado, debido a que la revitalización demográfica ha estado acompañada por una intensa reclasificación de nuevo suelo residencial. En cambio, en otras comarcas con importante crecimiento

demográfico como Etribaciones del Gorbea, el aumento de las densidades ha sido bastante acusada, lo que delata que en este caso la llegada de nueva población no ha estado acompañada durante la última década por una política expansionista de reclasificación de suelo residencial, lo que resulta una situación excepcional en el conjunto regional (Ver primer bloque de la Tabla 14.1).

Otra dimensión paralela de este fenómeno que revela la intensidad de ocupación residencial del espacio urbanizado, se percibe con las densidades de vivienda sobre suelo residencial, variable que presenta claros contrastes en el País Vasco (Mapa 14.2). Mientras la práctica totalidad de los municipios guipuzcoanos así como los vizcaínos ubicados a lo largo del corredor del Nervión-Ibaizabal, presentan unas densidades residenciales muy acusadas, los ámbitos rurales alaveses y las comarcas excéntricas de Bizkaia, donde tienen un claro predominio las tipologías residenciales unifamiliares, arrojan unas densidades mucho más bajas. Se manifiesta un marcado contraste entre provincias y comarcas, diferencias que se hacen muy importantes en un ámbito territorial tan reducido como el País Vasco (Ver segundo bloque de la Tabla 14.1).

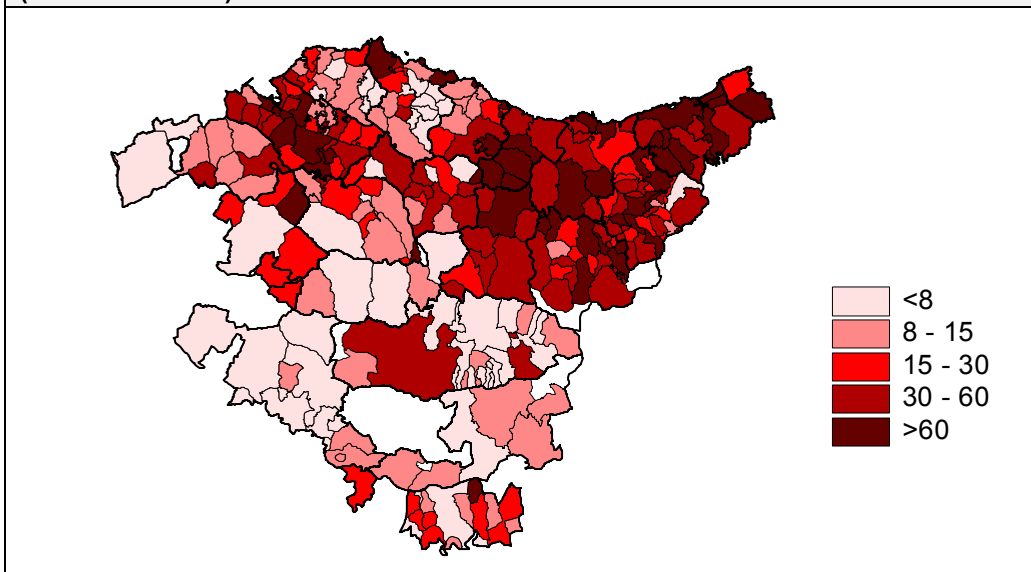
Un aspecto muy significativo han sido las transformaciones producidas en el transcurso de la última década, durante la cual las densidades de vivienda sobre suelo residencial han aumentado de forma importante en muchos de los pequeños municipios receptores de población localizados en los márgenes de los espacios y corredores más urbanizados del territorio (Mapa 14.3). Por el contrario, han tendido a disminuir en la orla de municipios articulados por el corredor de la N-634, en los que las densidades residenciales partían de valores más elevados pero donde han caído o apenas han aumentado. Esta situación está volviendo a poner de manifiesto, en esta ocasión desde el punto de vista urbanístico, el proceso de desconcentración por el territorio, de manera que los espacios urbanizados más densificados han estado aminorando sus densidades, mientras que muchos de los nuevos municipios receptores de población, caracterizados tradicionalmente por unos modelos urbanos más extensivos, han tendido a un incremento de las densidades residenciales.

Pero la correlación del comportamiento demográfico y residencial con la variación de las densidades residenciales es compleja, puesto que detrás se esconden muchas situaciones particulares, lo que explica la abundancia de datos atípicos en el mapa 14.3. En primer lugar, y esta circunstancia también la corrobora la Tabla 14.1 pese a que su desagregación espacial sea inferior a la del mapa, se detectan ciertos municipios que han gozado de gran atractivo residencial, donde las densidades de vivienda sobre suelo residencial han caído de forma muy marcada. Este es el caso de algunos municipios interiores de Plentzia-Mungia, los costeros de Urola Costa, los municipios del corredor del Txorierrri en la margen nororiental del Gran Bilbao o los municipios más periféricos de la Llanada Alavesa. La explicación a esta situación por la que el intenso dinamismo demográfico y residencial no se ha traducido en incrementos de las densidades de vivienda hay que achacarla a dos factores.

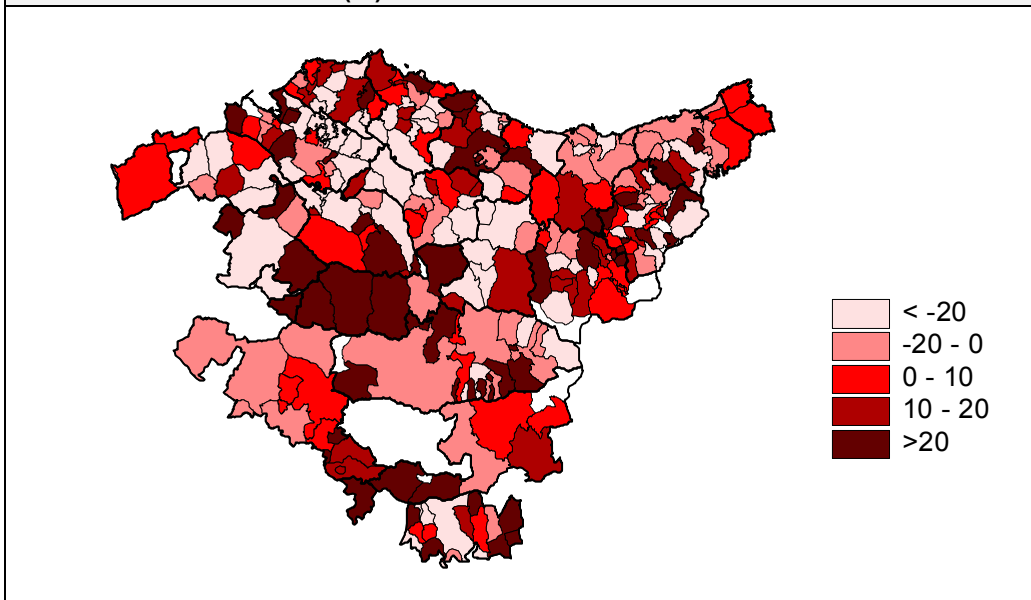
Por un lado, ese descenso de las densidades residenciales en municipios tan dinámicos ha estado propiciada por una política de reclasificación de suelo muy expansiva, de forma que la clasificación de nuevo suelo residencial se ha situado muy por encima del crecimiento que han albergado estos núcleos, circunstancia que se amplificará si esta expansión se ha programado bajo patrones de bajas densidades. En segundo lugar, en

aquellos lugares en los que los nuevos residentes han ocupado de forma permanente viviendas anteriormente desocupadas, el incremento de población puede no traducirse en un aumento de las densidades de vivienda, ya que éstas ya existían previamente, circunstancia que destacaba en Plentzia-Mungia, Estribaciones del Gorbea o Valles Alaveses.

**Mapa 14.2. DENSIDAD DE VIVIENDAS EN SUELO RESIDENCIAL 2010 (VIVIENDAS/HA.)**



**Mapa 14.3. VARIACIÓN DE LA DENSIDAD DE VIVIENDAS EN SUELO RESIDENCIAL 1999-2010 (%)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En un contexto regional caracterizado por la caída generalizada de las densidades de vivienda en suelo residencial, destacan ciertos ámbitos dinámicos como Estribaciones del Gorbea o los municipios guipuzcoanos localizados en las laderas del corredor del río

Oria, en los cuales las densidades residenciales han aumentado de forma significativa (Mapa 14.3). Esta tendencia atípica delataría una política de reclasificación de suelo más contenida que la llevada a cabo en los municipios que han visto caer sus densidades de forma importante. Pero esta postura comedida es una excepción en el contexto vasco, que como indica la tabla 14.1, ha visto disminuir un 7,7% las densidades residenciales a lo largo de apenas una década.

Pese a la mayor aglomeración de las circunscripciones territoriales que presenta la Tabla 14.1 y la pérdida de detalle espacial que ello conlleva, permite constatar mejor las pautas generales al quedar difuminados los frecuentes datos atípicos que reflejan los mapas. Así, mientras que en las comarcas más atractivas las densidades aumentan o descienden tenuemente, en función de las estrategias urbanísticas menos o más desarrollistas llevadas a cabo en ellas, buena parte de las comarcas que alojan importantes centros urbanos, tales como Alto Deba, Duranguesado, Llanada Alavesa o Urola Costa, registran caídas bastante acusadas. Esta circunstancia revela que en estos entornos más urbanos, se ha producido una oferta de nuevo suelo por encima de su dinamismo demográfico y además, tal y como se señalaba atrás, se ha tendido hacia patrones más extensivos en las tipologías residenciales, por la expansión que han conocido durante los últimos años las viviendas unifamiliares y los bloque colectivos de menor tamaño.

<b>Tabla 14.1. DENSIDADES EN SUELO RESIDENCIAL, 1999 Y 2010, POR COMARCAS.</b>						
	Densidades demográficas (Personas/Ha)			Densidades residenciales (Viviendas/Ha)		
	1999	2010	Variación (%)	1999	2010	Variación (%)
CAPV	112,9	94,5	-16,3	46,5	42,9	-7,7
Álava	58,7	50,6	-13,8	24,5	23,8	-2,9
Cantábrica Alavesa	58,7	56,6	-3,6	23,1	26,4	14,3
Estribaciones del Gor.	8,7	11,1	27,6	4,4	5,8	31,8
Llanada Alavesa	99,5	75,1	-24,5	39,1	33,7	-13,8
Montaña Alavesa	10,4	10,5	1,0	8,0	9,0	12,5
Rioja Alavesa	23,9	21,4	-10,5	17,2	15,0	-12,8
Valles Alaveses	7,9	8,4	6,3	6,1	6,0	-1,6
Bizkaia	122,6	101,5	-17,2	50,2	46,0	-8,4
Arratia-Nervi6n	38,3	33,3	-13,1	18,6	16,0	-14,0
Duranguesado	117,7	87,1	-26,0	46,2	37,4	-19,0
Encartaciones	26,5	24,1	-9,1	12,1	12,1	0,0
Gernika-Bermeo	61,7	52,4	-15,1	30,5	28,0	-8,2
Gran Bilbao	206,4	173,9	-15,7	81,5	76,9	-5,6
Markina-Ondarroa	92,7	70,7	-23,7	43,1	38,2	-11,4
Plentzia-Mungia	27,2	27,5	1,1	15,3	14,3	-6,5
Gipuzkoa	151,7	130,8	-13,8	62,6	58,4	-6,7
Alto Deba	183,1	108,6	-40,7	72,2	49,7	-31,2
Bajo Bidasoa	96,6	102,1	5,7	40,0	42,9	7,3
Bajo Deba	237,0	181,4	-23,5	95,5	84,2	-11,8
Donostia-San Sebast.	166,8	145,3	-12,9	68,0	63,6	-6,5
Goierni	131,9	129,7	-1,7	54,9	59,2	7,8
Tolosa	138,4	112,6	-18,6	57,7	52,4	-9,2
Urola Costa	139,9	122,1	-12,7	63,3	57,7	-8,8

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

El análisis de las densidades residenciales en los distintos grupos de municipios según su entidad demográfica, reafirma que las caídas más importantes se han producido en los

municipios de connotaciones más urbanas, tanto en las capitales como en los de 20.000-40.000 habitantes, circunstancia que confirma la oferta de suelo expansiva que han llevado a cabo esos municipios, junto con la tendencia a la introducción de patrones residenciales más extensivos. El grupo de municipios de 40.001-100.000 presenta una situación atípica debido a los condicionantes físicos que les afectan, pues se trata de municipios localizados generalmente en la Margen Izquierda del Nervión o en los fondos de valle guipuzcoanos, donde la falta de espacio apto para la expansión ha propiciado una mayor densificación residencial. Conviene recordar que éstos han sido los que mayores pérdidas de población han conocido.

En cambio, en los municipios de menor tamaño se perciben unas caídas algo más tenues de las densidades demográficas (Ver Tabla 14.2.), en parte debido a que la oferta de nuevo suelo, a pesar de haber podido ser de importante magnitud, ha estado acompañada por los crecimientos demográficos y residenciales más intensos de entre todos los grupos y por otra parte, porque se ha tendido a la verticalización del parque residencial. Llama la atención que en los municipios de menos de 5.000 habitantes, donde el crecimiento del parque residencial en términos porcentuales había sido el más acusado de entre todos los grupos, se revelen unos aminoramientos de las densidades tan llamativos; esta circunstancia insinúa que de forma paralela se ha procedido a reclasificaciones de suelo de importante calado, cuestión en la que se profundizará en epígrafes posteriores.

<b>Tabla 14.2. DENSIDADES EN SUELO RESIDENCIAL, 1999 Y 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.</b>						
	Densidades demográficas (Personas/Ha)			Densidades residenciales (Viviendas/Ha)		
	1999	2010	Variación (%)	1999	2010	Variación (%)
<2.500 hab.	24,5	22,2	-9,4	13,2	12,1	-8,3
2.501 - 5.000	60,4	50,7	-16,1	27,1	24,0	-11,4
5.001 - 10.000	87,5	83,7	-4,3	36,8	38,5	4,6
10.001 - 20.000	117,7	105,4	-10,5	47,3	47,5	0,4
20.001 - 40.000	200,5	153,4	-23,5	80,4	67,6	-15,9
40.001 - 100.000	193,1	191,9	-0,6	74,1	86,1	16,2
> 100.001	191,7	152,4	-20,5	77,7	67,0	-13,8
CAPV	112,9	94,5	-16,3	46,5	42,9	-7,7

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

En este epígrafe se ha puesto de manifiesto que las densidades sobre suelo residencial, tanto las demográficas como las residenciales, se han reducido significativamente en el conjunto del País Vasco entre 1999 y 2010. Esta variable era una de las definitorias del *urban sprawl*, por lo que su descenso es indicativo de que esos patrones urbanos tendentes a una mayor dispersión de los usos urbanos bajo formas más laxas también se han venido materializando aquí. Sin embargo, no ha sido una tendencia uniforme, ya que se constata que mientras en los ámbitos de carácter más netamente urbano la caída de las densidades ha sido acusada, en otros entornos demográficamente muy activos en las últimas décadas, las densidades han tendido a mantenerse o incluso a aumentar ligeramente.

En los municipios de menor tamaño en los que las densidades bien aumentan o bien tienen a mantenerse en niveles similares, esta circunstancia sería consecuencia de una serie de factores que pasarían desde un importante crecimiento demográfico y residencial, una política de suelo más contenida o la difusión de las tipologías edificatorias más intensivas que han tendido a propagarse hacia esos ámbitos más excéntricos. En todo caso, para los que han conocido el descenso más acusado de las densidades, esta circunstancia habría que achacarla a una política municipal de promoción de suelo muy expansiva, así como a una tendencia hacia usos del suelo más extensivos o la mayor presencia de suelo sin ocupar.

Se constata que las caídas de densidades más acusadas se localizan en comarcas y corredores con elevadas densidades y de naturaleza claramente urbana, mientras que los aumentos más notables tienden hacia espacios que parten de densidades bajas y presentan una ubicación periférica respecto a los primeros, lo cual delata una descongestión urbana desde los ámbitos más saturados hacia orlas exteriores. De forma que desde el punto de vista urbanístico, también se revela una desconcentración de las densidades demográficas y residenciales desde los espacios más colmatados hacia los que presentan los patrones de ocupación del suelo más extensivos. Como resultado, las densidades entre las diferentes comarcas han tendido a homogeneizarse, puesto que la dispersión que presentan sus valores en la actualidad es menor de la que mostraban una década atrás.

Este primer indicador urbanístico apunta dos de aquellos requerimientos que implicaba el *urban sprawl*: un aminoramiento de las densidades en las circunscripciones centrales más saturadas como consecuencia de los patrones urbanos más laxos desplegados en sus periferias inmediatas, junto con un nuevo modelo de centralidad más difuminado, puesto que las densidades, siguiendo la misma tendencia de los indicadores demográficos y residenciales, tienden a consolidarse en municipios periféricos respecto a esos centros y ejes más congestionados, que ven así reforzada su entidad urbana.

Las externalidades de este nuevo modelo que revela unos patrones propios del *sprawl*, han sido abordadas con intensidad en los últimos años en Estados Unidos, donde el proceso muestra los mayores signos de madurez. En otras sociedades como los países del sur de Europa, en los que también se viene conociendo una tendencia más tardía pero repentina hacia la generalización de patrones similares (EEA, 2006), los estudios sobre las consecuencias negativas de los modelos urbanos más dispersos y laxos han ido cobrando creciente interés. Desde el punto de vista económico, el coste de construcción y de habitar una vivienda unifamiliar duplica el de una vivienda alojada en bloque colectivo (Henry, 2007) y la provisión y el mantenimiento de infraestructuras y redes de servicios urbanos en entornos urbanos menos densos y más alejados de los centros urbanos consolidados, ha demostrado ser mucho más costosa para las arcas públicas (Brueckner, 2000; Ecoffey y Pflieger, 2010; Pflieger y Ecoffey, 2011). Este aspecto también se ha puesto de manifiesto en los municipios españoles, donde se ha constatado que durante los últimos años se han erosionado las economías de aglomeración que se producían en la zonas de elevada concentración de población (Benito *et al.*, 2010), de forma que el mantenimiento de las dotaciones y servicios urbanos de esas nuevas periferias más alejadas o de menor densidad podría suponer en el futuro una importante carga para los ayuntamientos (Hortás y Solé-Ollé, 2010).



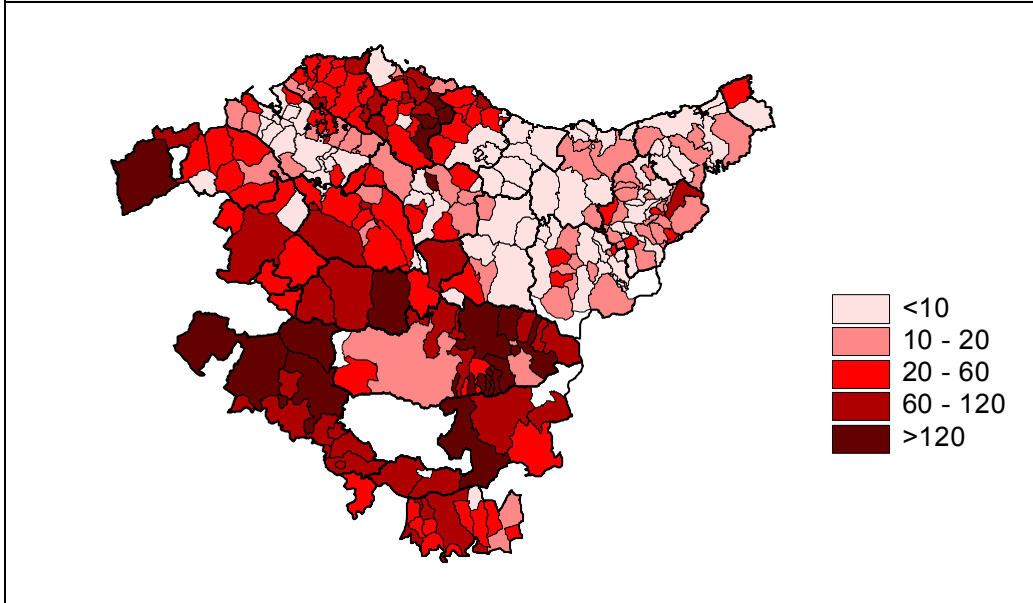
Si bien estos aspectos relativos a las implicaciones económicas que pueden acarrear los nuevos modelos urbanos no han sido abordados sistemáticamente por el momento en el País Vasco, podrían gravar de forma importante los presupuestos de las administraciones públicas en los próximos años. Como se pondrá de manifiesto a lo largo de los siguientes epígrafes, este aminoramiento de las densidades ha sido consecuencia del importante aumento del suelo residencial promocionado durante los últimos años, que ha favorecido la aparición de entornos urbanos menos consolidados y más excéntricos, incluso formas de colonización urbana dispersa. A la vista de las consecuencias que ha tenido en otros países, su mantenimiento implicará importantes costes para una instituciones afectadas por importantes recortes en sus ingresos.

#### **5.4. Una disponibilidad de suelo para canalizar el crecimiento diversificada y espacialmente contrastada.**

El suelo residencial que el planeamiento municipal ha calificado para acoger los usos residenciales, muestra una disponibilidad espacial *per cápita* muy desigual en el País Vasco, muy condicionada por las tipologías residenciales predominantes en cada ámbito. En aquellas comarcas de carácter claramente rural y donde dominan las viviendas unifamiliares, la disponibilidad de suelo es mayor que en las comarcas netamente urbanas donde las tipologías características son los bloques de alta densidad (Ver Tabla 15.1). Destacan las diferencias entre las tres provincias, de manera que es palpable la mayor disponibilidad de suelo *per cápita* en los municipios alaveses que en los guipuzcoanos, donde incluso los de carácter más rural presentan una disponibilidad escasa. En Bizkaia destaca el eje del Nervión-Ibaizabal, donde la disponibilidad es menor por las tipologías residenciales intensivas predominantes, frente a los municipios que lo bordean, con mayor disponibilidad *per cápita* de suelo, lo que los ha convertido en ámbitos propicios para la desconcentración residencial (Mapa 15.1).

Se constata la clara vinculación entre la disponibilidad relativa de suelo y el dinamismo demográfico y residencial registrado por cada entorno, dado que los municipios que mayor tasa de suelo residencial disponen han sido los más atractivos para el reasentamiento de la población. Toda la orla de municipios rurales que rodean la capital alavesa, el sector del Txorierri localizado al noreste del Gran Bilbao y la comarca de Plentzia-Mungia se revelan como los entornos colindantes a esos espacios más congestionados que presentan mayor disponibilidad de suelo. Aquellos lugares excéntricos donde se detectaba un crecimiento demográfico más selectivo también destacan por su elevada disponibilidad de suelo *per cápita*: el entorno de Urdaibai, Arratia-Nervión y de forma más tenue y puntual, algunos municipios guipuzcoanos ubicados en los márgenes del corredor de la carretera N-1.

**Mapa 15.1. TASA DE SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL DISPONIBLE POR CADA MIL HABITANTES 2010 (HAS.)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El desglose de la superficie de suelo residencial en las tres clases diferentes que lo componen en virtud de la Ley de Suelo y Urbanismo, pone de manifiesto diferentes patrones y estrategias en cada ámbito territorial (segunda parte de la Tabla 15.1). El suelo urbano sería aquella superficie urbana teóricamente consolidada o cercana a estarlo que cuenta con todos los servicios urbanísticos requeridos. El suelo urbanizable constituiría la superficie clasificada para acoger las expansiones urbanísticas futuras y puede encontrarse más o menos desarrollado y por consiguiente, en diversos estadios de colmatación. Finalmente, el suelo no urbanizable residencial, pese a lo contradictorio de la denominación, corresponde con los Núcleos Rurales conformados por barriadas de caseríos ubicadas en entornos rurales, que se califican bajo esta figura legal otorgándoles una capacidad de crecimiento limitada.

La presencia de las diferentes clases de suelo residencial revela claros contrastes espaciales. En primer lugar, hay que destacar que como era de esperar en vista de la disminución de las densidades, la disponibilidad de suelo *per cápita* ha aumentado con carácter general entre 1991 y 2010. Se comenzará el análisis pormenorizado con el suelo no urbanizable residencial, por ser el que mayor polaridad espacial presenta, puesto que su mayor parte se extiende en Bizkaia, mientras que los municipios de Gipuzkoa apenas han hecho uso de esa figura. De esta manera, en comarcas vizcaínas como Encartaciones, Arratia-Nervión, Plentzia-Mungia, Gernika-Bermeo y en la alavesa de Etribaciones del Gorbea, el suelo de Núcleo Rural constituye una buena parte del total del suelo residencial calificado, pese a que su potencialidad urbanística sea mucho más limitada que la de las otras dos clases de suelo que son las que cuentan con verdadera vocación residencial.

La distribución espacial del suelo urbanizable *per cápita* también muestra contrastes notables, ya que su disponibilidad en Álava duplica ampliamente la media vasca mientras

que en Gipuzkoa es muy escaso. Despuntan claramente en cuanto a la disponibilidad de suelo urbanizable clasificado *per cápita* algunas de las comarcas que han venido arrojando los crecimientos demográficos más acusados: Valles Alaveses o Plentzia-Mungia. En otras donde la disponibilidad de suelo urbanizable es muy relevante, caso de Montaña Alavesa o Encartaciones, el atractivo demográfico ha sido de menor intensidad, acaso más selectivo.

En cuanto al suelo urbano, destaca el caso de Gipuzkoa, donde esta clase aglutina la mayor parte del suelo residencial, dado que la presencia de suelo no urbanizable residencial en dicho Territorio Histórico es anecdótica y el suelo urbanizable juega un papel muy secundario. Todas estas circunstancias, llevan a la conclusión de que la política de suelo ejercida en los municipios de Gipuzkoa ha sido menos expansionista y más mesurada que la de los municipios de las otras provincias, y la consecuencia de ello son las densidades demográficas y residenciales palpablemente mayores que presentaban sus municipios (Mapa 14.2), así como las disponibilidades de suelo *per cápita* tan limitadas que albergan (Mapa 15.1).

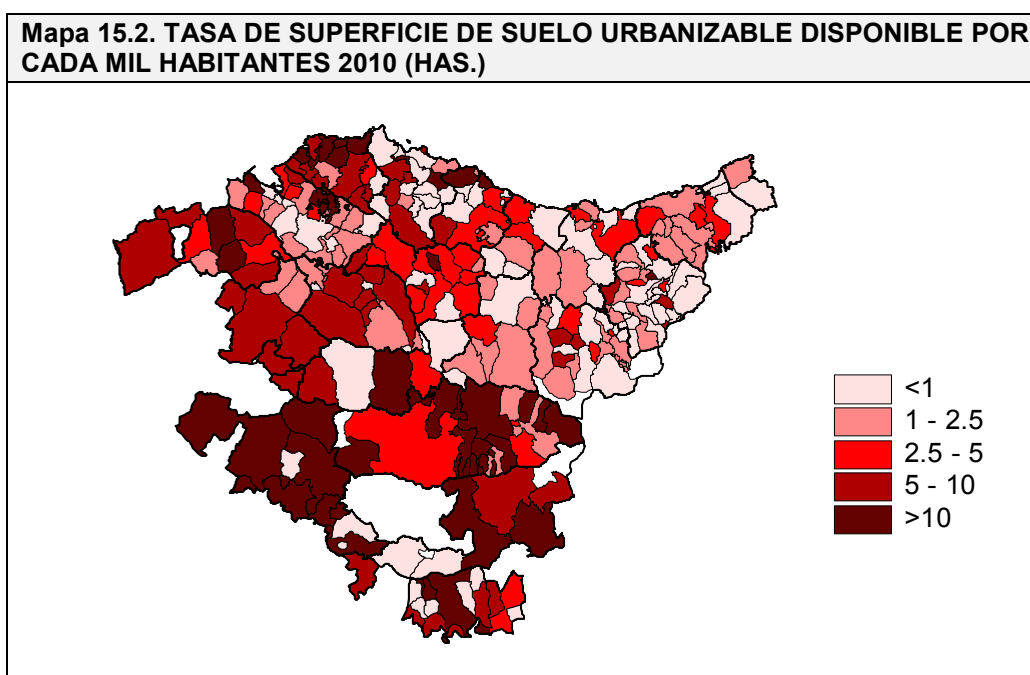
<b>Tabla 15.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL POR MIL HABITANTES, 1999 Y 2010 Y DESGLOSE POR CLASES 2010, POR COMARCAS.</b>					
	Superficie de clases de suelo por 1.000 habitantes (Has.)				
	Total Suelo Residencial (Has.)		Distribución de las clases de suelo, 2010 (Has.)		
	1999	2010	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU residencial
CAPV	8,9	10,6	6,8	2,4	1,4
Álava	17,0	19,8	13,6	5,4	0,8
Cantábrica Alavesa	17,0	17,7	10,7	3,5	3,4
Estribaciones del Gor.	115,4	89,7	69,3	5,7	14,7
Llanada Alavesa	10,1	13,3	8,7	4,7	0,0
Montaña Alavesa	95,8	95,6	79,9	15,2	0,4
Rioja Alavesa	41,9	46,6	31,0	15,4	0,2
Valles Alaveses	126,4	118,7	97,7	20,5	0,5
Bizkaia	8,2	9,9	5,5	2,1	2,2
Arratia-Nervión	26,1	30,1	12,6	5,4	12,1
Duranguesado	8,5	11,5	5,2	2,3	4,0
Encartaciones	37,8	41,5	12,5	10,8	18,2
Gernika-Bermeo	16,2	19,1	9,8	1,6	7,7
Gran Bilbao	4,8	5,8	4,1	1,2	0,4
Markina-Ondarroa	10,8	14,1	8,0	1,8	4,3
Plentzia-Mungia	36,8	36,3	17,0	10,5	8,7
Gipuzkoa	6,6	7,6	6,0	1,4	0,2
Alto Deba	5,5	9,2	5,4	1,9	2,0
Bajo Bidasoa	10,4	9,8	8,9	0,9	0,0
Bajo Deba	4,2	5,5	4,3	1,0	0,3
Donostia-San Sebast.	6,0	6,9	5,2	1,6	0,0
Goierri	7,6	7,7	6,2	1,3	0,2
Tolosa	7,2	8,9	7,5	1,3	0,1
Urola Costa	7,2	8,2	6,8	1,4	0,0

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

Los datos anteriores han puesto de manifiesto la correlación entre la disponibilidad de suelo residencial y la dinámica migratoria y residencial de los diversos ámbitos, dado que han demostrado ser los municipios y comarcas con una disponibilidad *per cápita* de suelo más elevada los que han liderado en términos generales los saldos migratorios y los

crecimientos porcentuales de población y viviendas. Para aclarar estas cuestiones, se va proceder a centrar el análisis en la distribución espacial de la clase de suelo que más claramente delata las pautas y estrategias expansionistas de los municipios, el suelo urbanizable, aquél que programan los ayuntamientos para proyectar ampliaciones del espacio urbano y dar cabida a los nuevos crecimientos residenciales.

De esta forma, se pone de manifiesto una coincidencia bastante clara entre los municipios que han conocido las dinámicas demográficas y de vivienda más intensas con los que presentan una mayor disponibilidad de suelo urbanizable (Mapa 15.2). Despuntan los municipios alaveses bajo la influencia de la capital, algunos municipios de la Margen Derecha y del Txorierri en la comarca del Gran Bilbao, así como casi toda la comarca de Plentzia-Mungia. También destacan por la alta disponibilidad de suelo urbanizable otros municipios más periféricos que han venido conociendo un desarrollo demográfico selectivo, tales como muchos municipios alaveses periféricos y algunos de Gernika-Bermeo, Encartaciones o Arratia-Nervión. En Gipuzkoa esta variable se muestra más atenuada y restringida espacialmente, pero despunta ligeramente en algunos de los pequeños municipios excéntricos que han conocido crecimientos.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Se constata así que las dinámicas de las dos variables se encuentran correlacionadas; el crecimiento de población y la calificación de suelo residencial están vinculados mediante relaciones causa-efecto complejas. En algunas ocasiones, una demanda social por ciertas ubicaciones anima a los municipios a recalificar suelo para dar cabida a esas aspiraciones. En otras, algunos municipios programan expansiones avaladas por el cumplimiento de las estrategias de los planes de ordenación territorial superiores, o ansiando captar los flujos demográficos que venían favoreciendo a municipios cercanos. Esta actitud les ha llevado a realizar unas revisiones del planeamiento expansionistas

con la perspectiva de que una abundante oferta de suelo residencial puede atraer a nuevos residentes. Sería difícil establecer, y escapa al alcance de este trabajo, determinar cuál ha podido ser el factor que ha actuado en primer lugar en estos entornos de gran dinamismo, si ha sido la demanda social por esos emplazamientos o si el factor precipitante fue la oferta de suelo por parte de los ayuntamientos.

La disponibilidad de suelo residencial *per cápita* va disminuyendo conforme aumenta el tamaño de los municipios, dado que las tipologías residenciales extensivas donde predominan las unifamiliares van dando lugar a patrones de ocupación más intensivos propios de la vivienda colectiva en bloque (Ver Tabla 15.2). Esos municipios de menor tamaño destacan por presentar la oferta de suelo más diversificada, puesto que es allí donde mayor peso alcanza el suelo de Núcleo Rural, pero también tiene una envergadura considerable el suelo urbanizable, el que juega el papel relevante de cara a la expansión de los asentamientos. Por tanto, en estos pequeños municipios que han acaparado los flujos migratorios de destino y han registrado las mayores tasas del dinamismo residencial, los ayuntamientos han desplegado una oferta de suelo diversificada para dar cabida a todo tipo de aspiraciones residenciales. Hacia los Núcleos Rurales se han canalizado las demandas residenciales más elitistas en forma de viviendas exentas en entornos privilegiados y a través de suelo urbano o urbanizable, se han orientado formas más estandarizadas como las viviendas bifamiliares, adosadas o incluso las colectivas en bloque que han conocido una importante difusión en esos entornos.

<b>Tabla 15.2. DISPONIBILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL POR MIL HABITANTES, 1999 Y 2010 Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR CLASES 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.</b>					
	Suelo residencial por 1.000 hab. (Has.)		Distribución porcentual de las clases de suelo 2010 (%)		
	1999	2010	Suelo urbano (%)	Suelo urbanizable (%)	SNU residencial (%)
<2.500 hab.	40,8	45,1	59,4	17,5	23,1
2.501 - 5.000	16,5	19,7	40,1	29,4	30,5
5.001 - 10.000	11,4	11,9	63,0	30,3	7,6
10.001 - 20.000	8,5	9,5	70,5	15,8	13,7
20.001 - 40.000	5,0	6,5	69,2	26,2	6,2
40.001 - 100.000	5,2	5,2	78,8	19,2	0,0
> 100.001	5,2	6,6	72,7	27,3	0,0
CAPV	8,9	10,6	64,2	22,6	13,2

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

A pesar de algún altibajo en la progresión, en términos generales la disponibilidad de suelo residencial *per cápita* va disminuyendo conforme las condiciones de accesibilidad, conectividad y centralidad mejoran, puesto que estos condicionantes implican un uso más intensivo del espacio urbano y por lo tanto un predominio de viviendas en bloque (Ver Tabla 15.3). En cambio, el peso de cada una de las categorías de suelo residencial revela diferentes aspectos sobre su tendencia espacial.

El suelo de Núcleo Rural tiende a predominar en los municipios más alejados de las capitales y más allá de la banda inmediata a los principales ejes viarios, pero muestra una distribución bimodal en cuanto a la accesibilidad, ya que presenta el valor máximo

tanto en las ubicaciones con peores condiciones de accesibilidad como en las de alta accesibilidad. El suelo urbanizable en cambio, adquiere mayor peso en las ubicaciones con los mejores niveles de accesibilidad y bajo el influjo de las capitales. En definitiva, a diferencia del suelo de Núcleo Rural que tiende a un patrón espacial más periférico, el suelo urbanizable revela una mayor presencia en ámbitos de mayor centralidad y accesibilidad, orientándose hacia las nuevas periferias adyacentes a los centros y corredores más urbanizados. Llama la atención la importante oferta de suelo de Núcleo Rural en ubicaciones relativamente favorables, lo que induce a pensar en su vinculación con las demandas urbanas.

<b>Tabla 15.3. DISPONIBILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL POR MIL HABITANTES, 1999 Y 2010 Y DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR CLASES 2010, SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>					
	Suelo residencial por 1.000 hab. (Has.)		Distribución porcentual de las clases de suelo 2010 (%)		
	1999	2010	Suelo urbano (%)	Suelo urbanizable (%)	SNU residencial (%)
<b>Accesibilidad</b>					
Muy alta	5,7	6,6	73,8	21,5	4,6
Alta	17,3	18,9	53,4	23,3	23,3
Media	9,5	12,2	66,1	28,1	5,8
Baja	11,9	14,9	64,9	17,6	17,6
Muy baja	42,3	48,6	52,4	15,8	31,8
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>					
< 5 min.	6,7	8,1	71,3	22,5	6,3
5 - 10 min.	15,0	18,3	59,3	18,7	22,0
10 - 15 min.	19,0	21,2	47,6	27,4	25,0
> 15 min.	44,0	49,4	61,9	22,1	16,0
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>					
< 10 min.	5,5	6,8	70,1	26,9	3,0
10 - 20 min.	14,6	16,9	62,7	21,9	15,4
20 - 30 min.	16,1	17,0	60,8	17,0	22,2
> 30 min.	12,1	15,3	58,2	17,0	24,8
CAPV	8,9	10,6	64,2	22,6	13,2

Fuente: Udalplan, Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

La disponibilidad *per cápita* de suelo residencial presenta una clara relación con las tipologías residenciales predominantes en cada entorno, ya que es alta en las comarcas donde predominan las bajas densidades residenciales y las viviendas unifamiliares, pero descende en aquellas comarcas densamente pobladas y urbanizadas donde destacan las tipologías colectivas. En este contexto, las dinámicas demográficas y residenciales manifestadas durante los últimos años han mostrado una intensidad mayor en el primero de los ámbitos, puesto que allí donde predominan entornos más descongestionados, tipologías unifamiliares en consonancia con los deseos sociales, junto con una oferta de suelo más expansiva y diversificada, el proceso de colonización residencial ha sido más intenso.

El papel ejercido por el planeamiento se hace patente al analizar la distribución espacial de las mayores tasas del suelo urbanizable, aquél que se promociona guiado por fines expansionistas, puesto que existe una clara correlación entre la oferta de suelo urbanizable con el atractivo migratorio y el desarrollo residencial. Pero en los municipios de menor tamaño y ubicación más periférica, toma relevancia el peso del suelo no

urbanizable de Núcleo Rural, que puede llegar a representar una parte superficial considerable de todo el suelo residencial. Esta oferta particular de suelo en ubicaciones ricas en amenidades rurales y paisajísticas, puede encontrarse relacionada con el atractivo que han venido conociendo los entornos más excéntricos para aquellos grupos sociales con elevado nivel socio-cultural.

Una oferta de suelo residencial abundante y diversificada ha jugado un papel catalizador en la atracción de los flujos migratorios hacia muchos espacios. En algunos lugares más excéntricos en cambio, se aprecia una elevada disponibilidad de suelo urbanizable pero desvinculada de un dinamismo demográfico o residencial. En estos casos, donde además como consecuencia de esta fuerte expansión de suelo han caído de forma acusada las densidades, se insinúa un sobredimensionamiento de la oferta, consecuencia de unas estrategias de reclasificación de suelo no acordes con las demandas finales. En este sentido, el análisis de la evolución porcentual de las diferentes superficies residenciales a lo largo de la última década podrá corroborar estos aspectos, así como sacar a la luz otras dimensiones de los procesos urbanísticos recientes.

### **5.5. Un incremento generalizado de las diferentes clases de suelo residencial guiado por distintas estrategias.**

La caída generalizada de las densidades en suelo residencial, tanto de las densidades demográficas como de las residenciales, es un síntoma inequívoco de que en el conjunto del País Vasco la expansión superficial del suelo ha estado por encima del crecimiento demográfico y del incremento del parque de viviendas. Pese a que la evolución temporal de la población y del parque de viviendas no es posible cotejarla con exhaustividad, dados los diferentes horizontes temporales empleados para el análisis de cada variable, el marcado descenso de las densidades en muchos ámbitos es suficientemente elocuente para intuir la dinámica expansionista que ha predominado en la reclasificación de suelo.

Con estos antecedentes, ya se puede resaltar que el suelo residencial ha aumentado superficialmente un 23,8% en el conjunto del País Vasco en el transcurso de apenas una década (Ver Tabla 16.1). La cifra alcanza una importante dimensión, más si se considera que durante el mismo periodo el aumento de la población fue tan solo del 3,7%. Es bastante pareja en los tres Territorios y solo refleja pequeñas diferencias, acordes con las que se venían reflejando en otras dimensiones como en el dinamismo demográfico o en el residencial. Como viene siendo habitual, Álava arroja el mayor incremento porcentual de suelo residencial, mientras que en Gipuzkoa se localiza el más atenuado.

Descendiendo a la escala comarcal, despuntan ciertas comarcas donde se registraron expansiones de suelo residencial de importancia, que en términos porcentuales revelan una mayor entidad en comarcas de marcado carácter urbano, tales como Alto Deba, Llanada Alavesa o Duranguesado. Sin embargo, en la segunda parte de la Tabla 16.1 se aprecia que salvo en la segunda, donde el aumento está desencadenado por la importante dimensión que adquiere el suelo urbanizable, en las otras dos comarcas, la categoría que más contribuye a tan marcado incremento es la del suelo no urbanizable de Núcleo Rural. Es decir, el acusado incremento porcentual de superficies ha estado

inducido de forma notable por el importante desarrollo de esta categoría de suelo tan particular.

El comportamiento similar que aparentemente muestran los tres Territorios se torna más divergente si en lugar de calcular el mero aumento porcentual, se pone en relación el incremento de las nuevas superficies respecto a la base demográfica de cada uno. Empleando este indicador desglosado en las tres categorías, las diferencias entre Territorios Históricos se amplifican, revelando estrategias de promoción de suelo diferenciadas. Mientras en el conjunto de la Comunidad Autónoma del País Vasco se han reclasificado 2,1 Has. de nuevo suelo residencial por cada mil habitantes entre 1999 y 2010, esta tasa se duplica ampliamente en Álava, con 4,7 nuevas Has. de suelo, mientras que en Bizkaia y Gipuzkoa quedan por debajo de la media con 1,8 y 1,6 nuevas Has. de suelo residencial por mil habitantes respectivamente.

<b>Tabla 16.1. INCREMENTO DE LAS CLASES DE SUELO 1999-2010, POR COMARCAS.</b>					
	Incremento porcentual (%)	Tasa de incremento por 1.000 habitantes (Has.)			
		Suelo Residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU resid.
CAPV	23,8	2,1	0,6	1,0	0,5
Álava	28,9	4,7	1,0	3,9	-0,2
Cantábrica Alavesa	5,8	1,0	0,8	0,7	-0,4
Estribaciones del G	3,6	3,6	3,4	-0,2	0,4
Llanada Alavesa	47,5	4,5	0,6	4,1	-0,2
Montaña Alavesa	1,4	1,4	1,5	1,2	-1,4
Rioja Alavesa	29,2	11,3	0,1	11,2	0,0
Valles Alaveses	23,8	26,0	18,3	10,7	-3,0
Bizkaia	22,4	1,8	0,4	0,5	0,9
Arratia-Nervión	27,6	6,8	3,3	1,5	2,0
Duranguesado	44,3	3,6	0,9	0,3	2,4
Encartaciones	16,8	6,2	0,2	1,8	4,1
Gernika-Bermeo	22,4	3,6	1,1	0,0	2,5
Gran Bilbao	17,7	0,9	0,2	0,3	0,3
Markina-Ondarroa	30,0	3,2	0,9	0,2	2,1
Plentzia-Mungia	25,3	8,2	1,9	3,3	3,1
Gipuzkoa	21,1	1,4	0,7	0,4	0,2
Alto Deba	65,8	3,6	0,9	0,8	1,9
Bajo Bidasoa	4,3	0,4	-0,2	0,6	0,0
Bajo Deba	29,2	1,2	0,8	0,1	0,3
Donostia-San Seb	18,5	1,1	0,5	0,6	0,0
Goierni	8,1	0,6	0,4	0,0	0,2
Tolosa	31,0	2,2	1,8	0,7	-0,3
Urola Costa	27,4	1,9	1,9	-0,1	0,0

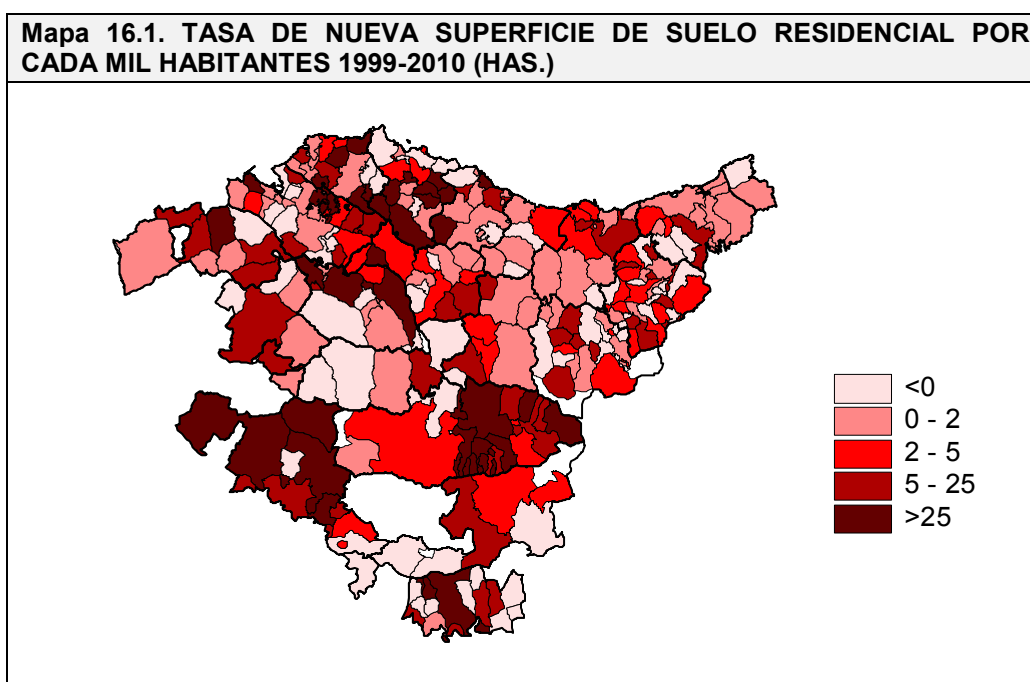
Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

La menor base demográfica de la provincia meridional, junto con el hecho de que allí predominan las comarcas rurales donde las tipologías características son las unifamiliares que requieren de mayor amplitud de suelo, explicarían en parte este comportamiento diferencial. Pero otra circunstancia fundamental para entender la dimensión que toma la variable la constituye la enorme expansión residencial que conoció Álava, que despuntó de forma notable dentro del contexto regional vasco durante el periodo de máxima expansión económica (Ver Tabla 11.1). Animados por aquel contexto expansivo, en muchos municipios dominaron actitudes muy proclives a las reclasificaciones de suelo, estrategia favorecida no solo por la coyuntura económica, sino



por la mayor disponibilidad de suelo apto para la expansión que cuenta esta provincia en comparación con las atlánticas, así como también por las tendencias correctoras de los desequilibrios territoriales que guiaron las *Directrices de Ordenación Territorial* para favorecer hábitats alternativos en algunos pueblos alaveses (Mapa 14).

Desde la perspectiva territorial más fina que desvela el Mapa 16.1, se puede determinar que los procesos de reclasificación y expansión del suelo residencial más intensos han tenido lugar en entornos bastante concretos: en esos pequeños municipios de la Llanada Alavesa ubicados al este de la capital, en la comarca de Valles Alaveses, en los municipios que conforman el corredor del Txorierrri al sector noreste de la comarca de Gran Bilbao, en los municipios más accesibles de Arratia-Nervión, en algunos periféricos de Duranguesado, en los municipios de Plentzia-Mungia que han venido teniendo un dinamismo más reciente a la zaga de los pioneros, así como algunos otros localizados en la margen derecha de la ría de Urdaibai dentro de la comarca de Gernika-Bermeo. En Gipuzkoa el proceso de reclasificación de suelo revela una intensidad más tenue, tendiéndose a ubicar en el eje costero hacia el oeste de la capital y en los márgenes del corredor de la carretera N-1.



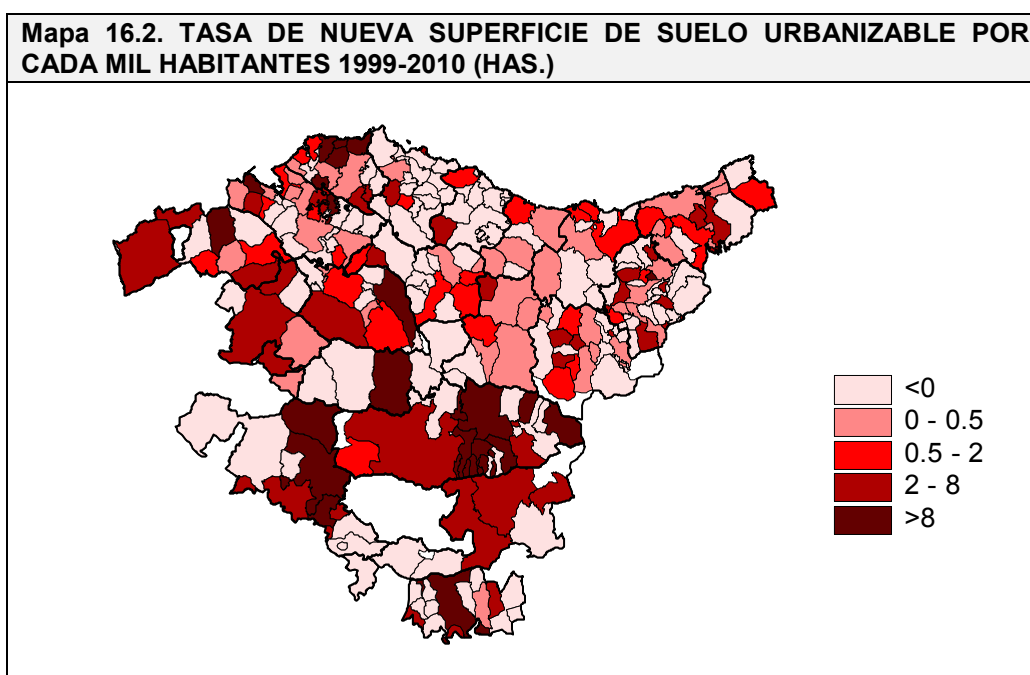
Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Las clases de suelo que han favorecido las importantes expansiones de suelo residencial en los ámbitos referidos esconden diferentes tácticas (segunda parte de la Tabla 16.1). Mientras en las comarcas alavesas la expansión se ha materializado como consecuencia de la elevada promoción de suelo urbanizable, que se refleja en las altas cotas que alcanza en Valles Alaveses o Llanada Alavesa, en Bizkaia por el contrario, la importante expansión radica en la estrategia de promoción de suelo de Núcleo Rural, tal y como se constata en Gernika-Bermeo o Duranguesado, pero también en Encartaciones o Plentzia-

Mungia. Ésta última ha destacado por haber conocido la expansión de suelo más diversificada de todas, ya que el suelo urbanizable también ha conocido una ampliación considerable.

En el País Vasco han coexistido estrategias de expansión del suelo residencial distintas; mientras en los municipios alaveses se ha apostado por el suelo urbanizable desclasificando los escasos Núcleos Rurales que algunos municipios habían demarcado en el pasado, en Bizkaia se ha hecho una clara apuesta por esta figura legal, sobre todo en las comarcas que bordean el Gran Bilbao. En Gipuzkoa, vuelven a destacar las estrategias más contenidas y mesuradas, donde apenas se ha producido un ligero aumento del suelo urbanizable.

Durante la última década el incremento de suelo urbano en Gipuzkoa ha sido más acusado que el del suelo urbanizable, lo que delata que más que una promoción de nuevas superficies de expansión se ha ido produciendo un paulatino proceso de consolidación de superficies de crecimiento ya clasificadas en el pasado. El mismo fenómeno se pone de manifiesto en Etribaciones del Gorbea, donde incluso se ha desclasificado suelo urbanizable y en cambio se ha consolidado el suelo urbano. Esto revela que esta comarca que conoció un dinamismo demográfico y residencial muy temprano, en los últimos años el crecimiento residencial se ha dirigido a ir ocupando las abundantes holguras de las extensas superficies de suelo clasificadas tiempo atrás.

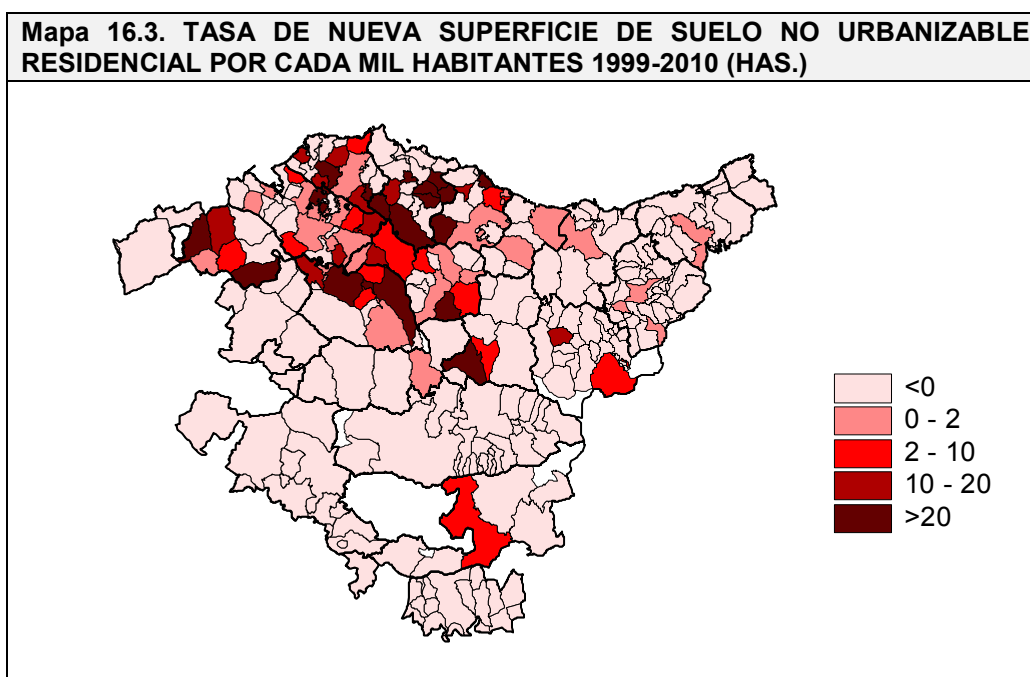


Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Se han revelado dos estrategias generales para llevar a cabo la expansión del suelo residencial; la intensa reclasificación de suelo urbanizable y la apuesta por la promoción de suelo de Núcleo Rural. Para arrojar más luz sobre estas cuestiones, se van a tratar de esclarecer sus pautas espaciales durante el periodo. Antes, es preciso señalar que el

análisis evolutivo en el caso del suelo urbanizable presenta algunos condicionantes, al tratarse de una extensión de suelo de carácter provisional y transitorio, clasificado como tal hasta no contar con el necesario grado de consolidación y las infraestructuras y servicios urbanísticos que lo conviertan en suelo urbano. Su entidad también se encuentra muy condicionada por la antigüedad y los plazos de revisión del planeamiento.

Asumiendo estas limitaciones, las mayores tasas de reclasificación de suelo urbanizable se han localizado en dos ámbitos fundamentales (Mapa 16.2). El primero de ellos, se encuentra localizado en la provincia de Álava y abarcaría toda la amplia zona de los municipios circundantes a la capital, tanto los de la Llanada Alavesa oriental, como los de Valles Alaveses ubicados en los márgenes de la N-1, incluso los más cercanos de la comarca de Montaña Alavesa. El segundo ámbito radica en Bizkaia, extendiéndose en la Margen Derecha de la ría del Nervión, revelando los mayores incrementos de suelo urbanizable en los municipios occidentales del Txorierra mejor conectados con el centro del Área Metropolitana de Bilbao, así como en Uribe Costa o sector costero de Plentzia-Mungia, especialmente en los más alejados. En Gipuzkoa, las tasas de aumento del suelo urbanizable no son tan acusadas, circunscribiéndose a los municipios del Área Metropolitana de San Sebastián y a algunos municipios de los márgenes del corredor del río Oria.



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En segundo lugar, la singular figura del suelo no urbanizable de Núcleo Rural ha sido empleada casi exclusivamente en la provincia de Bizkaia, donde se ha hecho uso con profusión durante la última década (Mapa 16.3). En algunos municipios de Gernika-Bermeo, Duranguesado, Encartaciones o Arratia-Nervión el incremento porcentual de esta categoría de suelo ha tenido una relevancia muy importante. La Tabla 16.1 ya

revelaba que en todas esas comarcas algo más de la mitad del nuevo suelo programado para la expansión residencial correspondía a esta categoría. Pero incluso en municipios del Txorierri, ubicados bajo el radio de influencia directo del Área Metropolitana de Bilbao, este suelo ha aumentado de forma notable. Si bien su verdadera relevancia habría que relativizarla, puesto que alberga posibilidades de crecimiento muy restringidas, resulta llamativo constatar que buena parte de los desarrollos más intensos no corresponden a municipios excéntricos donde la pervivencia de formas y actividades rurales ha podido ser mayor, sino a municipios fácilmente accesibles y ubicados en una segunda orla respecto a importantes corredores de comunicación del País Vasco.

Los mayores incrementos porcentuales de suelo residencial se han localizado en los municipios de menos de 5.000 habitantes, pero también en los mayores de 20.000, con la excepción de los municipios de 40.000-100.000 habitantes, núcleos de antigua industrialización prácticamente urbanizados en su totalidad o localizados en estrechos fondos de valle afectados por obstáculos físicos. Pero al centrar el análisis en las tasas de incremento *per cápita*, se revela que los procesos de reclasificación de suelo de mayor calado se han concentrado en los entornos menos poblados, en todos los municipios menores de 5.000 habitantes, pero muy especialmente en los menores de 2.500 habitantes, que despuntan de forma notable (Ver Tabla 16.2). Esta política de suelo expansionista de los asentamientos menores es consecuencia de dos circunstancias: del mayor crecimiento demográfico y desarrollo residencial que les ha afectado (Ver Tablas 4.2 y 11.2) y de las tipologías residenciales laxas predominantes. Pese a la tendencia a la verticalización, siguen predominando los crecimientos en bajas densidades, modalidad que requiere mayor superficie de suelo.

Además, estos pequeños municipios muestran una estrategia de promoción de suelo diversificada entre la reclasificación de suelo urbanizable y la delimitación de nuevos Núcleos Rurales (en los alaveses predomina la primera, mientras en los vizcaínos la segunda). En los municipios mayores el suelo de Núcleo Rural pierde transcendencia, orientándose la estrategia de expansión a la promoción de suelo urbanizable. En los municipios de dimensión intermedia, los que mostraron dinámicas demográficas y residenciales más tenues, ha tendido a predominar un proceso de consolidación del suelo urbano, que ha prevalecido sobre la expansión de nuevas superficies.

<b>Tabla 16.2. INCREMENTO DE LAS CLASES DE SUELO 1999-2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO</b>					
	Incremento porcentual (%)	Tasa de incremento por 1.000 habitantes (Has.)			
		Suelo Residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU resid.
<2.500 hab.	32,6	12,1	4,0	4,3	3,8
2.501 - 5.000	32,9	5,1	1,4	2,0	1,8
5.001 - 10.000	14,0	1,5	0,4	0,4	0,8
10.001 - 20.000	14,9	1,2	0,8	0,1	0,4
20.001 - 40.000	31,5	1,6	0,7	0,5	0,4
40.001 - 100.000	-1,6	-0,1	-0,3	0,2	0,0
> 100.001	29,6	1,5	0,3	1,2	0,0
CAPV	23,8	2,1	0,6	1,0	0,5

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

La promoción de suelo residencial más acentuada en términos porcentuales ha tendido hacia municipios con condiciones de accesibilidad, cercanía a carretera principal y centralidad de segundo orden, debido a los obstáculos para la expansión urbana que padecen las ubicaciones con los máximos valores. Sin embargo, las reclasificaciones *per cápita* de suelo más altas se localizan los municipios de muy baja accesibilidad y distantes de las carreteras principales, si bien ubicados bajo el radio de influencia de las capitales, en la franja delimitada por las isocronas de 10-20 minutos (Ver Tabla 16.3). Al volver la vista al Mapa 16.1, queda aclarada esta circunstancia, ya que los principales aumentos de suelo residencial radican en el arco que circunda la capital alavesa y en los municipios que se extienden al noreste del corredor urbanizado del Nervión, donde buena parte se han orientado a bajas densidades.

La mayor expansión de los Núcleos Rurales no se ha dirigido, como sería de esperar, hacia las ubicaciones desfavorables y excéntricas, sino que ha tenido lugar en ámbitos con relativamente buenas condiciones de localización respecto a las capitales y los corredores viarios. De forma que la promoción de esta clase de suelo no urbanizable rural habría estado guiada por demandas urbanas, ya que se ha potenciado con fuerza en emplazamientos con buenas conexiones y sin alejarse demasiado de las capitales.

<b>Tabla 16.3. INCREMENTO DE LAS CLASES DE SUELO 1999-2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD</b>					
	Incremento porcentual (%)	Tasa de incremento de viviendas por 1.000 habitantes (Has.)			
	Suelo Residencial	Suelo Residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU resid.
<b>Accesibilidad</b>					
Muy alta	16,2	0,9	0,2	0,4	0,3
Alta	20,1	3,3	1,7	0,7	0,9
Media	38,9	3,5	0,7	2,4	0,4
Baja	29,6	3,5	1,2	1,0	1,3
Muy baja	26,4	10,7	2,4	5,8	2,5
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>					
< 5 min	24,7	1,6	0,4	0,9	0,3
5 - 10 min.	30,5	4,4	1,9	0,8	1,8
10 - 15 min.	13,4	2,5	-0,2	1,7	1,0
> 15 min.	18,4	7,9	2,8	5,3	-0,2
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>					
< 10 min.	24,0	1,3	0,2	1,0	0,2
10 - 20 min.	29,4	4,1	1,5	1,1	1,4
20 - 30 min.	12,7	2,0	0,7	0,5	0,7
> 30 min.	25,6	3,1	1,2	1,2	0,7
CAPV	23,8	2,1	0,6	1,0	0,5

Fuente: Udalplan, Eustat, Udalmap. Elaboración propia.

Durante la última década se han producido unas extensiones considerables de la superficie de suelo residencial, que en el conjunto del País Vasco han representado un incremento porcentual del 23,8%. Las reclasificaciones más acusadas han tendido a ubicarse en las provincias de Álava y de Bizkaia, mientras que Gipuzkoa ha mostrado una dinámica tenue. Prácticamente todos los municipios ubicados bajo la órbita funcional de Vitoria-Gasteiz, desde el extremo de Valles Alaveses hasta el sector más oriental de la Llanada y casi toda la Montaña Alavesa, han conocido importantes incrementos de suelo

residencial. Un proceso paralelo ha tenido lugar en los municipios vizcaínos ubicados al noreste del eje metropolitano del Nervión, desde el corredor del Txorierrri y Plentzia-Mungia, hasta ubicaciones más excéntricas de la comarca de Gernika-Bermeo. Algunos municipios bien conectados de Arratia-Nervión y de los márgenes del corredor urbano del Duranguesado, también han conocido importante desarrollos del suelo residencial.

Se constata que los procesos de reclasificación de suelo han alcanzado de forma notable a municipios relativamente excéntricos, quedando también sometidos a la dispersión urbana. Como en estos entornos predominan las bajas densidades y además muchos de ellos han venido conociendo un dinamismo demográfico y residencial importante, la provisión de nuevo suelo *per cápita* ha sido de mayor envergadura que en los de carácter más urbano. La actividad constructiva se fue dispersando espacialmente y acelerando en consonancia con el ciclo económico expansivo de los primeros años del siglo, por lo que muchos ayuntamientos fueron respondiendo a la coyuntura con revisiones expansivas de su planeamiento urbanístico.

Las estrategias de promoción de suelo han seguido dos caminos, la expansión del urbanizable, caso de los municipios alaveses y de los vizcaínos inmediatos a grandes espacios urbanos, y la clasificación de Núcleos Rurales, circunscrito a municipios vizcaínos, donde las relativamente buenas condiciones de ubicación insinúan que su promoción ha respondido a demandas urbanas que buscan colonizar entornos residenciales accesibles ricos en amenidades rurales. Los espacios más dinámicos de Bizkaia, caso de Plentzia-Mungia, han seguido estrategias urbanísticas diversificadas, haciendo uso tanto del suelo urbanizable como del Núcleo Rural, mientras que en Gipuzkoa, con una dinámica reclasificadora más mesurada, ha predominado la consolidación del suelo urbano frente a la promoción de nuevas superficies de expansión.

El incremento porcentual de la superficie de suelo residencial, situado muy por encima del escaso crecimiento demográfico, ha acarreado la disminución general de las densidades detectada atrás. El auge de tipologías residenciales no estandarizadas en entornos más abiertos y descongestionados, se ha traducido en un importante dinamismo reclasificador de suelo incluso en municipios excéntricos *a priori* menos expuestos a las dinámicas de expulsión urbana, si bien dinamizados por estrategias de reequilibrio territorial o por las estrategias particulares de cada uno. Esta oferta de suelo expansiva se ha traducido en unos modelos urbanísticos que han tendido a dispersarse por el territorio, desbordándose hacia nuevas periferias circundantes a los viejos espacios industriales mediante patrones más laxos pero afectando también a asentamientos menores y más distantes.

Numerosos autores apuntan a que la *fiebre urbanizadora* difundida durante aquellos años de fuerte crecimiento económico llevó a muchos ayuntamientos a la reclasificación de superficies de expansión por encima de lo realmente necesario (Mella, 2008; Lahoz, 2010; Moliní, 2010; Martori, 2010). Lo cierto es que a menudo las nuevas superficies programadas en muchas regiones españolas consideraban incrementos del parque residencial que podían llegar a multiplicar ampliamente el número de viviendas preexistentes. Esos extremos no se han generalizado en el País Vasco, sin embargo es fácil sospechar un sobredimensionamiento de la oferta residencial llevada a cabo en ciertos entornos, que a día de hoy presentan holguras residenciales que con el repliegue actual de la demanda, no se espera que sean ocupadas a medio plazo. El próximo

epígrafe tratará de poner de relevancia el sobredimensionamiento de suelo acometido en el pasado, que se traduce en una abundancia de suelo residencial vacante.

### 5.6. Una oferta de suelo residencial desproporcionada que ha originado una importante capacidad vacante.

La promoción de nuevo suelo urbanizable clasificado ha tenido una trascendencia importante sobre todo en Álava y también en los ámbitos más dinámicos de Bizkaia. Esta circunstancia ya es claramente sintomática de la estrategia expansiva que ha dominado el planeamiento urbanístico municipal, ya que esta clase de suelo está directamente enfocada a acoger las nuevas expansiones urbanas. Esta idea la confirma el importante dimensionamiento que ha adquirido el suelo urbanizable respecto al suelo urbano, puesto que en el conjunto del País Vasco, las superficies de suelo urbanizable clasificadas equivalen al 34,8% del suelo urbano, cuando esta proporción era del 22,8% tan solo una década atrás (Ver primer bloque de la Tabla 17.1).

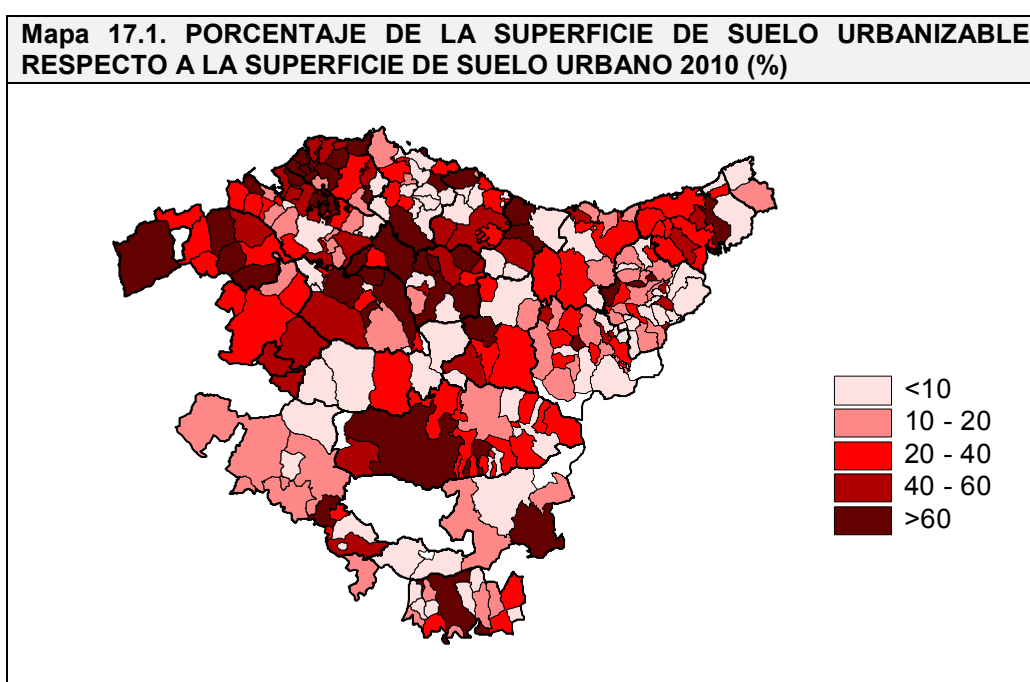
Tabla 17.1. CAPACIDAD URBANÍSTICA VACANTE SEGÚN PLANEAMIENTO 2010, POR COMARCAS						
	Relación Suelo urbanizable/Suelo urbano (%)		Porcentaje de viviendas previstas respecto a las existentes (%)	Tasa de viviendas previstas por 1.000 habitantes en cada clase de suelo (nº)		
	1999	2010	Suelo residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU residencial
CAPV	22,8	34,8	17,2	44,9	31,6	1,5
Álava	12,6	39,2	21,1	38,6	60,1	0,8
Cantábrica Alavesa	28,8	33,0	18,2	42,7	38,4	3,7
Estribaciones del G	8,8	8,2	47,0	178,9	53,5	11,5
Llanada Alavesa	9,4	54,0	16,1	16,4	56,1	0,0
Montaña Alavesa	17,8	19,0	55,1	326,8	146,3	0,0
Rioja Alavesa	16,1	49,5	51,8	231,0	130,1	0,0
Valles Alaveses	13,5	20,9	62,6	251,0	188,4	4,0
Bizkaia	32,1	38,7	16,4	46,0	25,8	2,5
Arratia-Nervión	42,0	42,8	38,5	79,7	84,2	21,8
Duranguesado	46,7	44,1	23,8	54,8	42,5	5,0
Encartaciones	73,1	85,8	31,9	77,6	62,1	20,9
Gernika-Bermeo	18,6	16,6	13,7	38,0	26,1	9,1
Gran Bilbao	23,0	30,3	13,1	41,8	15,8	0,3
Markina-Ondarroa	23,2	22,8	17,7	71,0	17,1	7,6
Plentzia-Mungia	49,6	61,9	35,0	59,6	115,4	6,5
Gipuzkoa	19,1	24,2	16,6	45,8	28,2	0,1
Alto Deba	25,8	35,6	16,0	48,3	25,1	0,0
Bajo Bidasoa	3,7	10,0	16,7	48,8	21,2	0,0
Bajo Deba	24,4	22,3	17,0	59,2	19,1	0,3
Donostia-San Seb	22,8	31,3	14,7	32,7	31,3	0,1
Goierri	21,7	21,1	19,6	47,8	41,5	0,2
Tolosa	11,2	17,3	18,1	61,8	22,3	0,1
Urola Costa	28,8	20,3	21,2	77,1	23,0	0,0

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

Este hecho se vincula a la importante expansión que ha conocido el suelo urbanizable durante el periodo, que tal como se ha comprobado no alcanzaba la misma dimensión en todas las provincias. A pesar de que Álava y Bizkaia sean las provincias donde la superficie urbanizable adquiere la mayor envergadura respecto a la urbana, su evolución revela diferencias. Si en Bizkaia una década atrás ya se partía de un protagonismo importante del suelo urbanizable, en Álava por el contrario, el aumento ha sido muy

acusado en la última década, reflejo de su dinamismo inmobiliario más tardío pero acelerado. Gipuzkoa vuelve a mostrar el menor dimensionamiento relativo de suelo urbanizable de los tres Territorios Históricos.

El dimensionamiento de la superficie de suelo urbanizable destaca especialmente en la Margen Derecha y en el sector nororiental de la comarca de Gran Bilbao, en toda la comarca de Plentzia-Mungia, en muchos municipios del corredor del Ibaizabal dentro de la comarca de Duranguesado, así como en Arratia-Nerviión. También destaca su importante peso en otras ubicaciones excéntricas de Encartaciones o Markina-Ondarroa. En Álava, la Llanada Alavesa, tanto Vitoria-Gasteiz como los pequeños municipios que la rodean, arrojan importantes cifras. En Gipuzkoa, la provisión de suelo urbanizable se muestra proclive a ubicarse en el entorno metropolitano de Donostia-San Sebastián (Mapa 17.1).



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

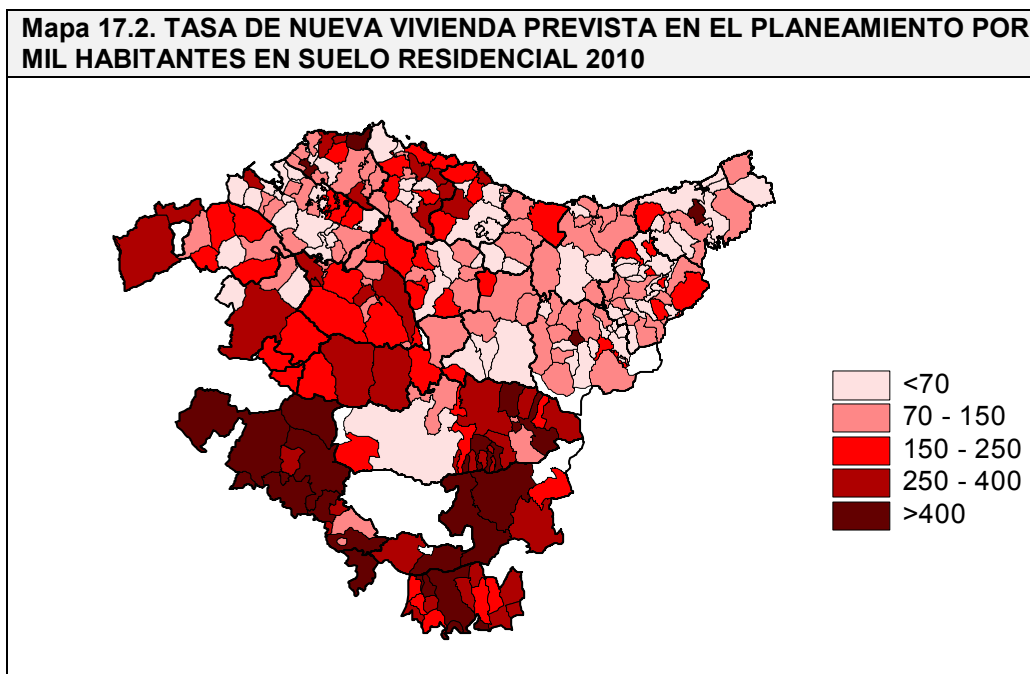
En este sentido, en comarcas como Encartaciones, Plentzia-Mungia o Llanada Alavesa, la superficie de suelo urbanizable llega a sobrepasar en un 50% a la del urbano (Ver Tabla 17.1). Dado que la vocación del suelo urbanizable es la de acoger las expansiones urbanas futuras, la presencia de amplias extensiones de esta clase, si bien puede encontrarse ya más o menos colmatado, es sintomático de una considerable capacidad residencial potencial. No obstante, el suelo urbano puede no estar completamente consolidado tampoco y albergar capacidad para alojar nuevas viviendas, al igual que el suelo de Núcleo Rural, que pese su oferta residencial más limitada adquiere relevancia en algunas comarcas rurales.

El planeamiento actualmente vigente podría acoger en esas tres superficies destinadas a un uso residencial una cuantía importante de viviendas. En el conjunto de la Comunidad Autónoma, los planes urbanísticos en vigor podrían alojar tantas nuevas viviendas como el equivalente al 17,2% del actual parque residencial (segunda parte de la Tabla 17.1).



Pero esta media despunta de manera notable en algunas comarcas alavesas como Valles Alaveses, Montaña Alavesa o Llanada Alavesa, donde se dibujan previsiones de nuevas viviendas que llegan a ser equivalentes a la mitad del parque residencial preexistente. Las cifras no alcanzan cotas tan desmesuradas en Bizkaia, aunque las potencialidades más amplias se centran en Arratia-Nervi6n, Plentzia-Mungia y Encartaciones, revelando en todas ellas unas estrategias de crecimiento residencial trazadas con una visi6n expansionista. Gipuzkoa muestra unas potencialidades residenciales inferiores a la media vasca y 6nicamente Urola Costa repunta ligeramente en ese contexto de mayor contenci6n.

Destaca el marcado contraste espacial entre la provisi6n urbanística llevada a cabo en el Territorio Hist6rico de Gipuzkoa respecto a los otros dos, puesto que la tasa de nuevas viviendas contempladas por el planeamiento no supera las 75 por cada mil habitantes, mientras que en los otros unas holguras tan exiguas solo se encuentran en los entornos urbanos m6s congestionados, en algunos municipios excéntricos o en alguno que soporta situaciones especiales relacionadas con la suspensi6n o paralizaci6n temporal de su plan urbanístico. Por el contrario, las previsiones de nueva vivienda m6s desproporcionadas en relaci6n con la base demogr6fica se ubican en el centro y sur de 6lava, destacando en Montaña Alavesa, Valles Alaveses y en el sector oriental de Llanada Alavesa, todos ellos municipios poco poblados que desde finales del siglo pasado han venido conociendo un dinamismo residencial importante. En Bizkaia, los desarrollos potenciales m6s acusados se localizan en municipios excéntricos de Plentzia-Mungia, Encartaciones o Gernika-Bermeo (Mapa 17.2).



Fuente: Eustat. Elaboraci6n propia.

Es preciso puntualizar que todos los municipios donde despuntan las holguras m6s acusadas son de pequeña dimensi6n demogr6fica, por lo que las cifras absolutas de nuevas viviendas contempladas tendr6n menor envergadura que las previstas por municipios de tamaño medio o grande. La mayor provisi6n relativa de vivienda en los

pequeños municipios hay que entenderla en un contexto donde la oferta residencial presenta mayor rigidez que en los municipios mayores, por lo que tiende a sobredimensionarse para no estrangular la demanda. A pesar de ello, las cifras demuestran que en muchas ocasiones se ha pecado de una visión excesivamente desarrollista, tal y como se irá esclareciendo al examinar las clases de suelo destinadas a acoger esos crecimientos potenciales.

A pesar de haberse producido durante la última década un aumento muy significativo de la superficie de suelo urbanizable, el suelo urbano sigue presentando una capacidad residencial vacante importante, que en el conjunto del País Vasco incluso supera a la prevista para el urbanizable (tercera parte de la Tabla 17.1). Considerando que el planeamiento vigente permitiría construir de media 78,0 nuevas viviendas por mil habitantes, estas se distribuirían de la siguiente forma: 44,9 en suelo urbano, 31,6 en suelo urbanizable y 1,5 en suelo de Núcleo Rural. Se revela por tanto, que la promoción de suelo urbanizable en términos generales no ha respondido a un agotamiento severo del suelo urbano.

El análisis espacial a escala comarcal pone de relevancia que Álava es el único territorio donde la potencialidad del urbanizable para alojar nuevas viviendas es más elevada que la del urbano, debido al intenso proceso reciente de reclasificación de esa categoría. En las comarcas de Valles Alaveses y Montaña Alavesa destaca su acusado sobredimensionamiento, que resulta aún más flagrante al constatarse la elevada capacidad potencial que conserva el suelo urbano en esas comarcas. Esta situación es opuesta a la que presenta Estribaciones del Gorbea, que teniendo una holgura importante en suelo urbano, heredada de expansiones realizadas en el pasado, apenas ha realizado reclasificaciones de suelo recientes, por lo que el urbanizable no se ha promovido. En esta comarca pionera en la provincia, donde los procesos de recolonización residencial se materializaron de forma más temprana, las expansiones de suelo residencial se realizaron de forma intensa en el pasado, pero durante la última década en cambio, apenas ha expandido el perímetro del suelo residencial, dirigiendo el crecimiento hacia los abundantes intersticios que presenta el suelo urbano.

En Bizkaia, el suelo urbano sigue mostrando mayor capacidad vacante que el urbanizable, pese a que las previsiones de crecimiento dispensadas a este último hayan sido de importante envergadura en Plentzia-Mungia, Arratia-Nervión y Encartaciones. Además, las dos primeras, Arratia-Nervión y Encartaciones lideran la previsión de viviendas en Núcleo Rural de toda la Comunidad Autónoma, puesto que allí alrededor del 12% de las viviendas potencialmente edificables se canalizan a través de esta figura. Se puede deducir por tanto que esas tres comarcas han mostrado los patrones más expansivos de la provincia, apostando por una estrategia diversificada entre la promoción del urbanizable y del no urbanizable residencial.

En Gipuzkoa el suelo de Núcleo Rural apenas se ha empleado, demostrando una actitud más coherente a la hora de dotar las superficies para nuevos crecimientos, puesto que en las comarcas donde el suelo urbano aún contiene una potencialidad de desarrollo importante, el suelo urbanizable se ha promocionado poco. Únicamente despuntan Urola Costa, Goierri y Tolosaldea como las comarcas donde la previsión de viviendas en suelo residencial es mayor a la media vasca, que en todo caso, constituyen las comarcas que han venido conociendo a lo largo de los últimos años unas tasas migratorias de destino ascendentes que han destacado en el contexto provincial (Ver Tabla 2.1).

Como consecuencia del proceso de reclasificación que afectó con mayor intensidad a los municipios menores, la amplitud de suelo urbanizable presenta la entidad relativa más acusada en los municipios de 2.500-5.000 habitantes, donde la superficie del urbanizable equivale prácticamente a las tres cuartas partes del urbano, mientras que en los más pequeños la estrategia de crecimiento ha basculado en mayor grado hacia la promoción de Núcleos Rurales (Ver Tabla 17.2).

Los municipios de menor tamaño son los que se han visto favorecidos por una oferta residencial más holgada, ya que la previsión en ellos de nueva viviendas por mil habitantes duplica ampliamente la media vasca. En su conjunto, cuentan con capacidad para edificar el equivalente a alrededor de un tercio de nuevas viviendas respecto a las preexistentes (36,9% y 28,9% respectivamente para los dos grupos menores). Además, aquí se manifiestan de forma clara las estrategias desarrollistas acometidas, puesto que destaca la elevada capacidad de crecimiento programada en el suelo urbanizable cuando el urbano presenta aún vacantes muy considerables.

<b>Tabla 17.2. CAPACIDAD URBANÍSTICA VACANTE SEGÚN PLANEAMIENTO 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO</b>						
	Relación Suelo urbanizable/Suelo urbano (%)		Porcentaje de viviendas previstas respecto a las existentes (%)	Tasa de viviendas previstas por 1.000 habitantes en cada clase de suelo (nº)		
	1999	2010	Suelo residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU residencial
<2.500 hab.	17,2	29,6	36,9	106,2	80,7	13,6
2.501 - 5.000	59,9	74,2	28,9	67,4	64,2	5,3
5.001 - 10.000	45,4	48,5	18,1	45,1	37,4	0,7
10.001 - 20.000	23,2	22,0	18,6	47,0	35,5	1,0
20.001 - 40.000	29,9	37,2	17,9	48,0	30,6	0,3
40.001 - 100.000	19,1	25,5	12,2	42,0	12,8	0,0
> 100.001	11,8	36,8	12,0	29,1	23,7	0,0
CAPV	22,8	34,8	17,2	44,9	31,6	1,5

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

La previsión de vivienda más holgada que posibilitaría edificar un número equivalente a más de la cuarta parte del parque residencial preexistente, radica en dos entornos de características marcadamente contrastadas. Por un lado destaca en municipios dotados de condiciones de accesibilidad y conectividad con carretera principal propicias y por el otro, en municipios con malas condiciones de accesibilidad y ubicación excéntrica respecto a los principales ejes viarios (Ver Tabla 17.3).

El patrón espacial dual de la oferta de suelo ha podido funcionar como factor coadyuvante de las dos corrientes de colonización residencial detectadas, con destino a esos dos ámbitos residenciales diferenciales hacia donde ha concurrido la oferta más holgada, plasmándose en un desbordamiento metropolitano o en una exurbanización de entornos distantes. En estos últimos ámbitos la potencialidad residencial latente es muy alta en todas las clases, destacando la escasa consolidación del suelo urbano y la abundante oferta residencial que presentan los Núcleos Rurales, que tal vez no han resultado tan atractivos como los situados en localizaciones mejor comunicadas con los espacios urbanos.

**Tabla 17.3. CAPACIDAD URBANÍSTICA VACANTE SEGÚN PLANEAMIENTO 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD**

	Porcentaje de viviendas previstas respecto a las existentes (%)	Tasa de viviendas previstas por 1.000 habitantes en cada clase de suelo (nº)		
	Suelo residencial	Suelo urbano	Suelo urbanizable	SNU residencial
<b>Accesibilidad</b>				
Muy alta	13,9	40,5	20,6	0,4
Alta	26,9	62,3	54,2	4,7
Media	17,7	34,8	45,7	1,0
Baja	19,9	59,4	35,2	2,5
Muy baja	31,1	107,5	61,0	19,4
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>				
< 5 min	15,5	41,0	27,0	0,7
5 - 10 min.	25,2	59,8	52,1	3,4
10 - 15 min.	19,4	51,5	42,5	5,5
> 15 min.	31,6	135,2	83,4	14,1
CAPV	17,2	44,9	31,6	1,5

Fuente: Udalplan, Eustat. Elaboración propia.

El importante crecimiento de las diferentes superficies de suelo residencial a lo largo de la última década, especialmente la del urbanizable, no solo ha favorecido un descenso generalizado de las densidades residenciales, sino que se ha demostrado desproporcionado. Como consecuencia de unas prácticas urbanísticas excesivamente desarrollistas, el suelo residencial actualmente clasificado presenta unas holguras importantes, que en la situación de recesión sobrevenida la exigua demanda actual difícilmente podrá ir absorbiéndolas a corto y medio plazo.

La entidad superficial que adquiere el suelo urbanizable respecto al urbano es exagerada en muchos municipios, fundamentalmente de mediano y pequeño tamaño localizados en Bizkaia y en Álava. En esta última, su entidad durante la última década se ha disparado por la desmesura que han alcanzado las estrategias expansionistas en los municipios rurales que circundan la capital, los cuales pese a haberse sumado más tarde al proceso que los pioneros de Bizkaia, protagonizaron expansiones de suelo urbanizable de gran envergadura.

La proliferación de estas reclasificaciones de suelo urbanizable tuvieron lugar incluso en municipios que todavía presentaban una capacidad residencial vacante importante en suelo urbano. Como consecuencia de ello, la oferta residencial potencial para nueva vivienda contemplada por los planes urbanísticos, supera con frecuencia el equivalente al 30% del parque residencial preexistente, llegando a extremos que sobrepasan el 50% en comarcas alavesas como Valles Alaveses y Montaña Alaveses. En Bizkaia la promoción de suelo urbanizable que despunta en Plentzia-Mungia ha ido acompañada por la delimitación de nuevos Núcleos Rurales, que en comarcas más excéntricas como Encartaciones, Arratia-Nerviñón y Gernika-Bermeo, ha contribuido a diversificar la considerable oferta residencial. En Gipuzkoa no aparecen entornos que presenten una entidad del suelo urbanizable tan desmesurada ni que despiquen, consecuencia del dimensionamiento más coherente de la oferta residencial. Se trata de una provincia con situaciones intercomarcales más homogéneas y políticas de suelo mesuradas donde no se dibujan ámbitos de descongestión tan definidos como en las otras dos.

En definitiva, muchos pequeños municipios, tanto los cercanos a los principales centros y ejes urbanos como los más excéntricos, aunque especialmente estos últimos, han revisado durante los últimos años sus planes urbanísticos con actitudes desarrollistas, contemplando previsiones de crecimiento muy expansivas. La amplia oferta de suelo residencial promovida ha contribuido a catalizar la llegada de nuevos residentes hacia estos entornos, tanto hacia los periurbanos como hacia los exurbanos. Su desarrollo demográfico ha contribuido a retroalimentar el proceso, al arrojar proyecciones de población muy optimistas en las que basar los modelos de cálculo para la provisión futura de nuevo suelo residencial. Este contexto proclive al desarrollo urbanístico animó a los ayuntamientos a seguir extendiendo la oferta residencial, hasta que las circunstancias propicias se trastocaron antes de finalizar la primera década del nuevo siglo.

Esta dinámica no ha sido exclusiva del País Vasco, donde ha presentado incluso mayor moderación que en otras regiones españolas (Burriel, 2009). Durante aquel contexto económico y social se produjo una coalición entre la demanda y la oferta, entre una población que demandaba vivienda de unas particularidades específicas, no solo por su valor de uso, y una serie de agentes, entre ellos los ayuntamientos, que alimentaron dicha demanda posibilitando las condiciones para el desarrollo urbanístico (Muñiz *et al.*, 2006). Muchos ayuntamientos, incluso los más pequeños con apenas dinamismo residencial previo, se sumaron a la corriente imperante y revisaron su planeamiento para dotar de mayor capacidad de crecimiento urbanístico al municipio. Bajo el pretexto de atraer nueva población, avalados por estrategias de reequilibrio territorial y animados por el gran incremento de ingresos para las arcas municipales que el proceso de recalificación, urbanización y edificación reportaba (Sánchez y Suárez, 2008), se plantearon grandes expansiones en ocasiones innecesarias, en vista de las holguras con las que contaban muchos municipios en el propio suelo urbano.

Con el cambio de ciclo económico y al amparo de la Modificación de las *Directrices de Ordenación Territorial*, se ha empezado a apostar por formas de crecimiento urbano más densas, proponiendo un cambio sustancial en el procedimiento para la cuantificación de las necesidades residenciales, mucho más comedido y con la vista puesta en priorizar la consolidación de los sectores iniciados frente a la clasificación de nuevas superficies. En este contexto puede abrirse un nuevo escenario que anime a la revisión de algunos planes urbanísticos o cuanto menos, al reajuste de muchas áreas de expansión delimitadas (Jiménez, 2011). Esta tesitura no sería inédita en el País Vasco, puesto que ha sido constatada en Etribaciones del Gorbea durante la última década.

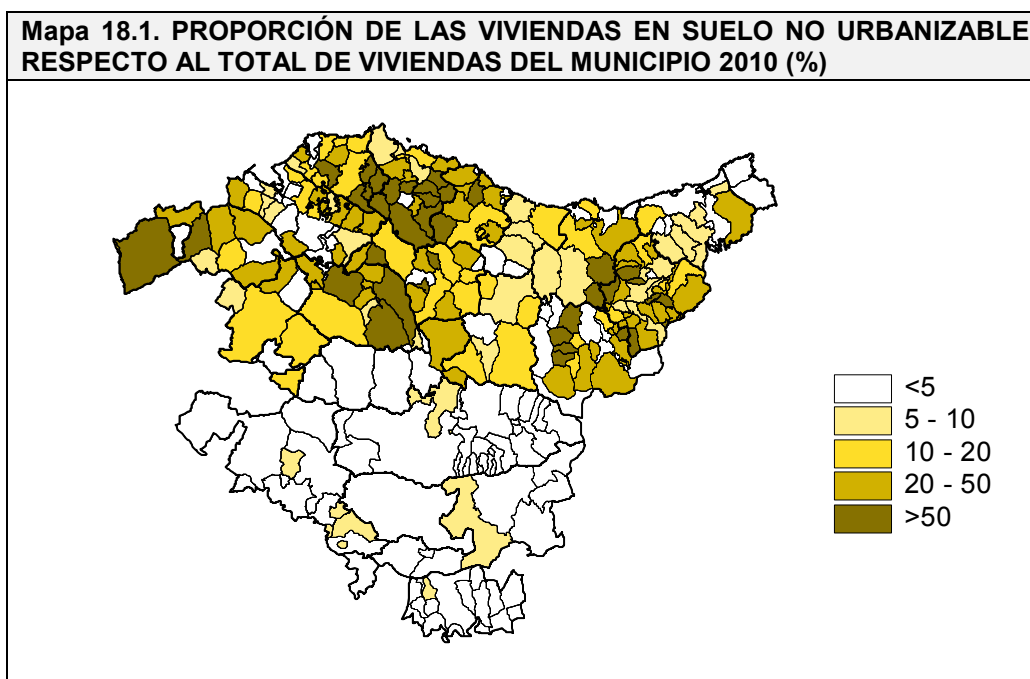
### **5.7. El proceso particular de urbanización del suelo no urbanizable, más vinculado a demandas urbanas que a intereses rurales.**

El suelo no urbanizable carece en principio de vocación residencial, cuestión avalada por las sucesivas Leyes del Suelo que lo han considerado con mejor o peor fortuna como un recurso natural que no podía ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero o cinegético. A pesar de que los principios generales que rigen el destino de esta clase de suelo abogan por su protección de los procesos de urbanización, lo cierto es que también sobre él se ha producido un proceso de ocupación residencial, si bien más puntual, particular y diluido. Pero su ocupación urbanística acarrea importantes

consecuencias, más en un territorio pequeño y montañoso como el norte del País Vasco, con escasez de suelo apto para diferentes actividades y sobre el cual convergen intereses encontrados que intensifican las presiones sobre él.

En la vertiente atlántica del País Vasco, que abarca las provincias de Bizkaia y Gipuzkoa y la comarca alavesa de Cantábrica Alavesa, donde el hábitat rural tradicional ha estado protagonizado por los caseríos que se agrupan en barriadas más o menos compactas o se dispersan por las laderas, el suelo rural ha seguido ocupándose. En un territorio donde los suelos de mayor capacidad agrológica no son solo estratégicos para el sector agrario, sino también para el resto de actividades, la gran competencia por el uso del suelo y la menor capacidad de apropiación que presenta la agricultura frente al uso residencial hace que la batalla se salde a favor de este último (Ainz, 2002). Los pequeños barrios rurales funcionan como núcleos de condensación, canalizando el proceso de ocupación (Precedo, 1988), por lo que las áreas rurales se encuentran en buena medida directamente condicionadas por la influencia de fuerzas y dinámicas urbanas, al igual que otras muchas de los países avanzados en los que la agricultura ha perdido el peso que tuvo en el pasado (Hervieu, 1997).

En este contexto, el papel que el medio rural ha jugado en la planificación territorial y urbanística ha sido con frecuencia el de mero soporte físico de las actuaciones dirigidas a satisfacer esas demandas urbanas, sin preocuparse por los usos propios de este espacio y valorándolo por su cercanía y sus posibilidades de albergar desarrollos urbanos (Alberdi 2010). Al menos para el caso de Bizkaia, parece que la demanda de vivienda en suelo no urbanizable antes de la década de 1990 provenía de los habitantes del propio municipio, pero a partir de esa fecha se incrementaron los demandantes de elevada capacidad económica provenientes del exterior (Antolín, 1999).



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

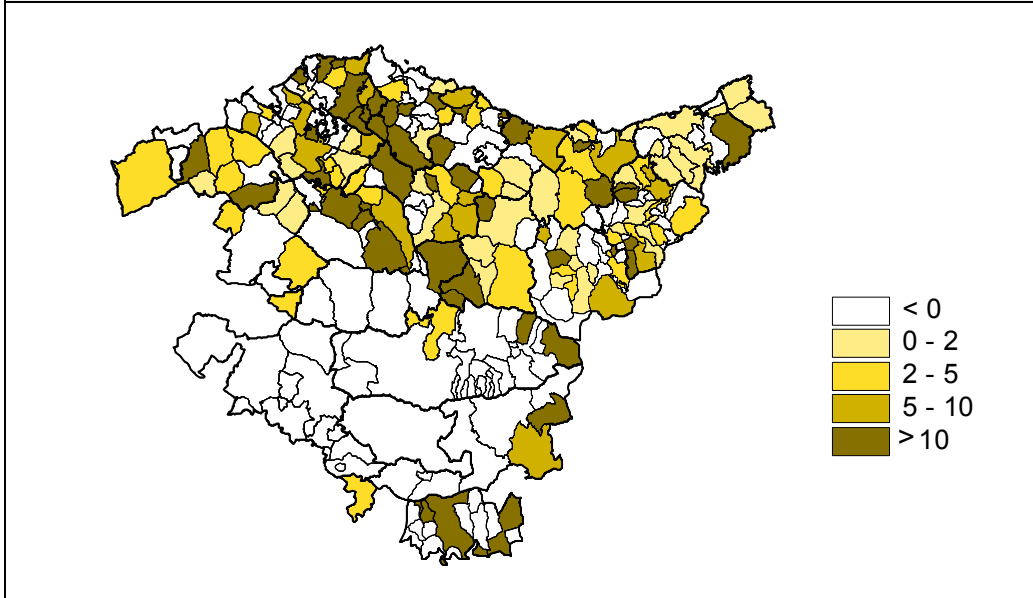
En el conjunto del País Vasco, apenas el 4,8% del total del parque residencial se ubica sobre suelo no urbanizable, si bien su distribución presenta una acusada heterogeneidad espacial, puesto que es en las comarcas más excéntricas de Gipuzkoa y de Bizkaia, que quedaron al margen de los fuertes procesos de industrialización y urbanización del pasado, donde el peso de la viviendas sobre suelo no urbanizable alcanza el peso más significativo (Mapa 18.1). En el interior de la comarca de Gernika-Bermeo, en Encartaciones, en Arratia-Nervión o en los municipios más excéntricos de Plentzia-Mungia, Tolosaldea o Goierri, la vivienda aislada en suelo rural sigue teniendo una participación considerable dentro del parque residencial, lo que dota a estos entornos de un elevado valor simbólico y gran atractivo.

Para contener esas dinámicas, las sucesivas Leyes de Suelo han tratado de poner barreras a la ocupación indiscriminada de este espacio, con objeto de disminuir la presión sobre el suelo agrario una vez constatadas las consecuencias productivas y paisajísticas nefastas que supone la proliferación de vivienda unifamiliar aislada en el medio rural. Esta preocupación también fue abordada por las *Directrices de Ordenación Territorial*, una de cuyas determinaciones vinculantes apostó por frenar el proceso de edificación de vivienda sobre suelo rural desvinculada de las actividades agrarias que ya entonces se venía generalizando, si bien con resultados poco efectivos.

Dado que la clasificación de los ámbitos rurales bajo la figura de suelo no urbanizable la determina su inconveniencia para el desarrollo urbanístico, se han ido estableciendo restricciones jurídicas cada vez más estrictas para la instalación de viviendas ligadas a explotaciones hortícolas, que ha sido la estratagema utilizada durante las últimas décadas para obtener la licencia de edificación en esos espacios. A pesar de que los principios de las sucesivas leyes abogaban por la protección del suelo rústico de los procesos de urbanización, los mecanismos para hacer frente a estas dinámicas se han mostrado casi siempre insuficientes, puesto que se han esquivado utilizando diversas argucias que permitían salvar las restricciones de la ley.

De esta manera, el espacio rural ha seguido siendo objeto de construcción de viviendas, gran parte de ellas desvinculadas de la actividad agropecuaria (Mapa 18.2). En algunos casos, ha bastado con constituir una explotación agraria ficticia plantando un pequeño huerto o contar con una superficie mínima de una Hectárea para demostrar la viabilidad económica y obtener así la ansiada licencia (Ainz, 2002). Actualmente esta vía se ha restringido considerablemente, puesto que la apuesta de la Ley 2/2006 en este sentido ha sido la de endurecer las condiciones para otorgar licencias en suelo no urbanizable para la construcción de viviendas de nueva planta acogándose a la supuesta vinculación a explotación económica hortícola o ganadera. Los requisitos que han de cumplirse para autorizar la licencia son mucho más estrictos ahora, debiendo demostrar ante órganos superiores al municipal la viabilidad económica de la explotación agroganadera a la que se quiere vincular la vivienda y garantizar su permanencia en el futuro.

**Mapa 18.2. EVOLUCIÓN PORCENTUAL DE NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE 1999-2010 (%)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Para hacer todavía más difícil los fraudes cometidos en el pasado con el fin obtener licencia sobre suelo no urbanizable, las actividades ligadas a la vivienda deben ser exclusivamente las hortícolas y las ganaderas, quedando excluidas las de frutales, viñedos y forestales. Sin embargo, el requerimiento de la viabilidad económica se fija en la obtención de una UTA, equiparable al salario mínimo interprofesional, fácilmente salvable mediante la horticultura intensiva (Alberdi, 2010). Este endurecimiento de las condiciones pudiera estar mitigando la intensidad del proceso, pero puede estar dando lugar a un proceso asimilable a la gentrificación que predominó en las áreas rurales inglesas, ya que a pesar de ser casos aislados por su alto coste económico, sigue dejando abierta la posibilidad de construir una vivienda en suelo rural a población con elevada capacidad económica (Ainz, 2002).

La segunda vía de acceso a la construcción de una nueva vivienda en suelo rural la ampara la propia Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 mediante la figura legal del Núcleo Rural en suelo no urbanizable, planteada inicialmente en la Ley 5/98 y recogida por el nuevo texto legal, si bien limitando la capacidad de crecimiento potencial de los Núcleos. El Núcleo Rural se define como la agrupación de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter. Su régimen específico establece que el crecimiento de cada núcleo no podrá superar en un 50% el número de viviendas preexistente, con un tope de 25 viviendas y que además las nuevas viviendas deberán ubicarse en parcelas que cuenten con una dimensión mínima y acceso directo desde un camino preexistente. Esta circunstancia obliga a unir parcelas que no llegan a ese umbral mediante acuerdos entre propietarios y no se permite ningún tipo de actuación urbanística o construcción de infraestructuras, por lo que el entramado viario rural primitivo se convierte en elemento estructurante de los nuevos desarrollos urbanísticos.

Los responsables de establecer las condiciones para la delimitación de estos Núcleos Rurales han sido los ayuntamientos, quienes a menudo han buscado las argucias



necesarias para incluir en un núcleo a caseríos relativamente distantes para posibilitar la formación de Núcleo Rural. Otras veces, las artimañas se dirigieron a fragmentar un barrio de caseríos de relativo tamaño en varios Núcleos Rurales, de modo que se segmentaba la holgura de las 25 unidades y repercutía en unas mayores posibilidades urbanísticas. El elemento aglutinador necesario suele ser una iglesia, ermita, plaza, frontón, etc. aunque no faltan casos en los que se utilizan elementos de mobiliario urbano banales con tal de justificar esta condición (Bilbao, 2007).

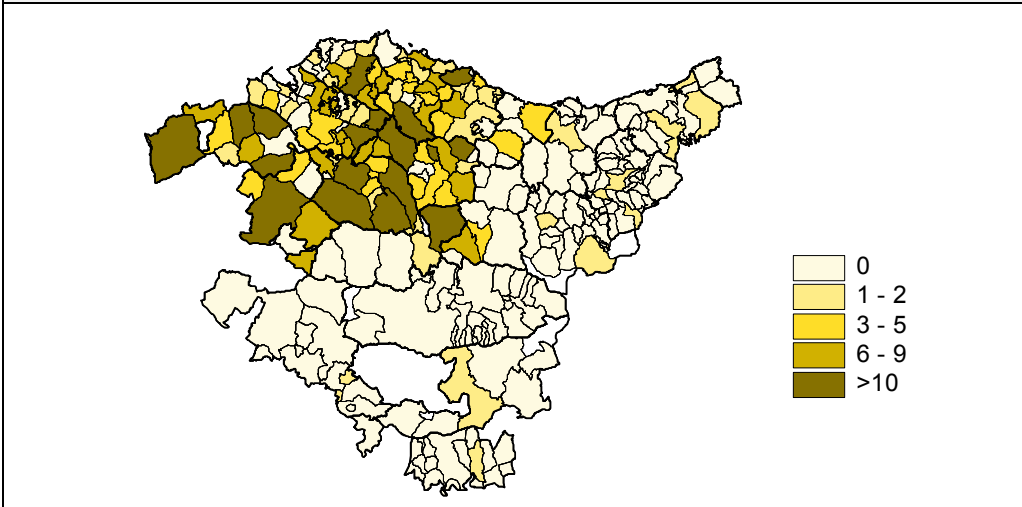
Estos Núcleos Rurales pueden soportar un crecimiento residencial muy limitado, ya que en ocasiones la potencialidad residencial teórica máxima establecida por ley en un 50% respecto a lo preexistente puede quedar restringida por el planeamiento a un número de nuevas viviendas inferior, en virtud de cualquier circunstancia o peculiaridad que concurra en cada caso y desaconseje un desarrollo urbanístico mayor. En todo caso, al alcanzar el tope de 25 viviendas quedarían en principio consolidados, aunque la Ley 2/2006 muestra cierta ambigüedad en este sentido y presenta una situación llena de incertidumbres sobre una posible reclasificación futura de estos barrios bajo la categoría de suelo urbano (Ver epígrafe 5.2.1. del Capítulo 2).

El reconocimiento de esta figura deja en evidencia las paradojas que encierra la actual Ley de Suelo y Urbanismo vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, puesto que si por una parte impone restricciones muy severas a la vivienda aislada en suelo no urbanizable, por la otra ampara crecimientos controlados en ámbitos clasificados como suelo no urbanizable de Núcleo Rural, cuando los principios de la Ley se orientan hacia la preservación estricta de este tipo de suelo en general. Por tanto, el reconocimiento de la figura y el régimen específico de los Núcleos Rurales solo puede entenderse como una vía para canalizar de forma controlada unas ansias latentes por este tipo de asentamientos por parte de grupos de elevado nivel socio-económico.

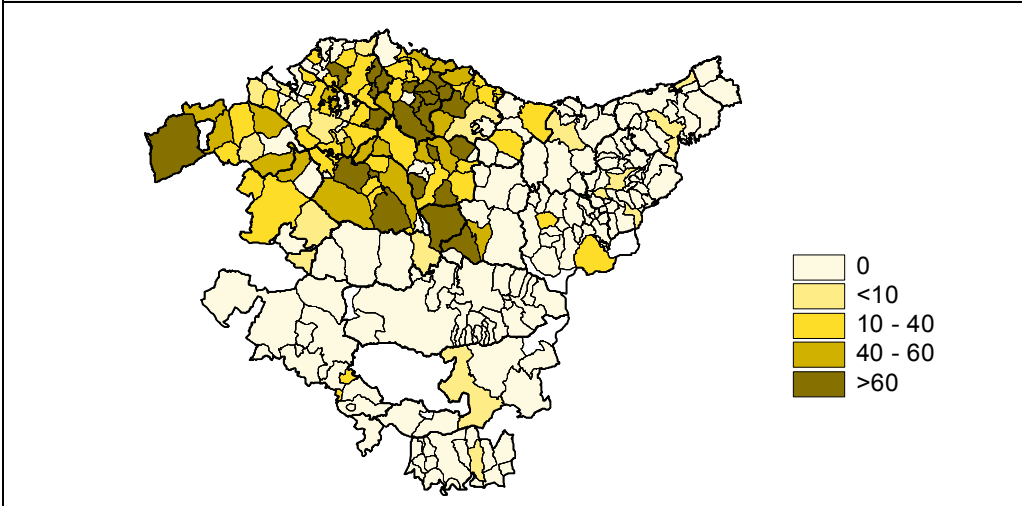
A pesar de las desafortunadas consecuencias que puede conllevar este proceso por constituir el detonante de una ocupación residencial multifocal y dispersa del territorio, está siendo ampliamente utilizada por muchos ayuntamientos que han favorecido con entusiasmo la calificación de suelo no urbanizable residencial o de Núcleo Rural. En este sentido, se ha tendido a complacer al mayor número de vecinos durante una época en la que la demanda de la vivienda unifamiliar en entorno rural estaba creciendo por encima de la oferta (Ainz, 2002).

Este contexto proclive a la demarcación y clasificación de Núcleos Rurales, ha tenido sin embargo una plasmación espacial muy polarizada, dado que los municipios de Bizkaia son los que han hecho un uso abusivo de esta figura (Ver Tabla 18.1). De un total de 620 Núcleos Rurales clasificados en la Comunidad Autónoma, son 540, es decir casi nueve de cada diez, aquellos que se concentran en Bizkaia, mientras que en Álava se restringen a sus dos comarcas septentrionales donde las formas de asentamiento tradicional presentan patrones dispersos y en Gipuzkoa apenas se ha empleado. Destaca el considerable número de Núcleos Rurales que se localizan en comarcas densamente urbanizadas como Gran Bilbao o Duranguesado, lo que vuelve a sugerir su preferencia por emplazamientos bien ubicados respecto a los centros urbanos.

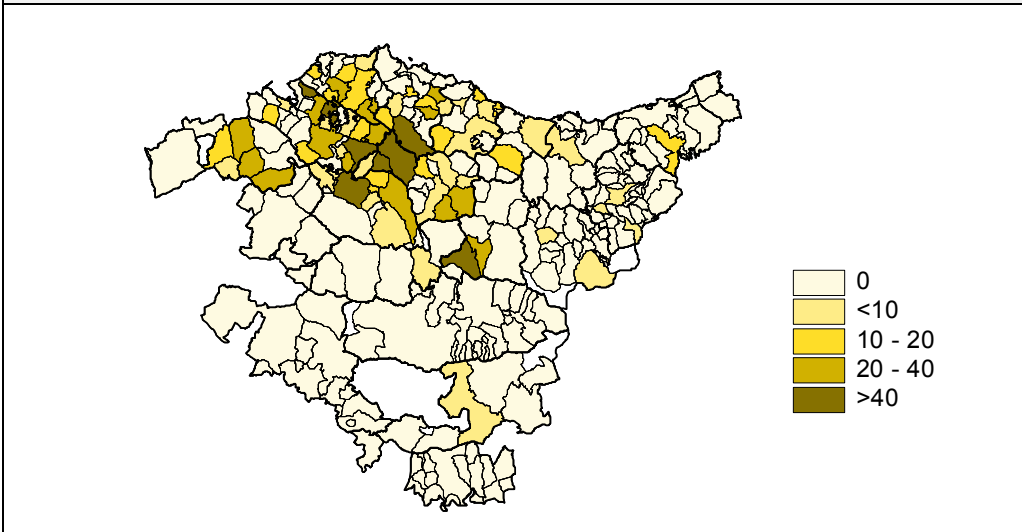
**Mapa 18.3. NÚMERO DE NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE RESIDENCIAL 2010 (Nº)**



**Mapa 18.4. ENTIDAD DE LA SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE NÚCLEO RURAL RESPECTO AL TOTAL DE SUELO RESIDENCIAL 2010 (%)**



**Mapa 18.5. INCREMENTO ABSOLUTO DE LA SUPERFICIE MUNICIPAL DEL SUELO NO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE NÚCLEO RURAL 1999-2010 (HAS.)**



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El número de Núcleos Rurales que aloja cada municipio tiende a estar en consonancia con la extensión territorial de cada uno (Mapa 18.3.), de forma que en aquellos municipios más extensos suele coexistir un núcleo urbano de cabecera clasificado bajo suelo urbano al que se adosa el suelo urbanizable si lo hubiera, con una constelación más o menos numerosa de Núcleos Rurales que se vinculan a las barriadas tradicionales de caseríos. No obstante, tan solo el 15,9% de las viviendas sobre suelo rural del País Vasco se circunscriben dentro de esta figura legal (Ver Tabla 18.1). El mayor porcentaje se da en Álava, aunque esta provincia es poco paradigmática, dado el poco peso y la situación tan localizada que presenta la vivienda dispersa en suelo rural. En Bizkaia las viviendas en suelo no urbanizable adscritas a Núcleo Rural constituyen el 23,3%, pero el papel de esta figura despunta en Arratia-Nerviñón o Encartaciones, donde superan el 40% las viviendas en suelo rural demarcadas dentro de ellos.

En muchos municipios de pequeña entidad demográfica que han salvaguardado en mayor medida su idiosincrasia rural, el suelo no urbanizable de Núcleo Rural representa un porcentaje importante de la totalidad del suelo residencial clasificado, llegando a superar con creces la extensión del suelo urbano y urbanizable que constituyen la cabecera urbana del municipio. En municipios excéntricos de Encartaciones, Plentzia-Mungia o Duranguesado o en el interior de la comarca de Gernika-Bermeo, más de la mitad del suelo residencial clasificado corresponde a esta figura (Mapa 18.4). Esto pone de manifiesto, que una buena parte de la demanda de vivienda en estos municipios puede ser canalizada hacia estos ámbitos.

En el transcurso de apenas una década los ayuntamientos han procedido a reclasificar considerables extensiones de suelo no urbanizable bajo esta categoría, lo que delata el atractivo del que ha gozado (Mapa 18.5). Su entidad superficial está muy relacionada con la extensión de cada municipio, pero la ubicación espacial de los municipios que han actuado en este sentido no deja lugar a dudas. Han sido los ubicados en la diagonal que se dibuja desde el Abra de Bilbao hasta Elorrio los que han aumentado la superficie de esta categoría de suelo clasificando nuevos núcleos. Resulta llamativo en este sentido, que municipios volcados hacia entornos urbanos como los del Txorierrri, Galdakao o Amorebieta-Etxano, hayan protagonizado expansiones importantes, por encima de otros municipios rurales más excéntricos que apenas han conocido incrementos, si bien en algunos de ellos esta figura ya venía siendo usada con anterioridad. Este comportamiento demuestra que la promoción de los Núcleos Rurales durante la última década ha estado guiada en buena medida por las demandas de ciertas clases urbanas por emplazamientos residenciales tan atractivos, por lo que han tendido a ubicarse en esos ámbitos con mejores condiciones de accesibilidad.

Estos Núcleos Rurales constituyen en la actualidad ámbitos con un tamaño que ronda por término medio 4,8 Has. y albergan alrededor de una docena de viviendas (12,1 unidades), si bien en ciertos entornos como Plentzia-Mungia o Encartaciones se percibe un sobredimensionamiento de los mismos, al presentar una entidad superficial y un número de viviendas superior a la media (segunda mitad de la Tabla 18.1). Esta circunstancia da lugar a que, en virtud de la regla establecida por la Ley de Suelo que determina el crecimiento máximo en el 50% del número inicial de viviendas, esas dos comarcas arrojen la holgura absoluta *per cápita* más elevada. En el reparto porcentual de la oferta residencial latente en este tipo de suelo Encartaciones se posiciona a la cabeza,

pues concentra prácticamente la quinta parte de la oferta de vivienda en Núcleos Rurales de todo el territorio vasco (19,9%). Le siguen Arratia-Nervión, Gernika-Bermeo y Plentzia-Mungia. En todo caso, esta capacidad vacante que aún disponen buena parte de los Núcleos y que por término medio se sitúa en el 29,7% de su tamaño potencial, podría ir canalizando a lo largo de los próximos años un proceso de ocupación paulatino y selectivo de estos ámbitos.

Tabla 18.1. USO RESIDENCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 2010, POR COMARCAS.									
	Viviendas en suelo no urbanizable			Núcleos Rurales en SNU					
	Peso de la vivienda en SNU (%)	Ubicación de la vivienda en SNU (%)		Nº NR	Tamaño medio actual		Potencialidad de desarrollo futuro		
		En SNU común (%)	En NR (%)		Sup. (Has.)	Nº viv.	Nº medio de viv. nuevas	Vacante actual (%)	Reparto territorial de la potencialidad (%)
CAPV	4,8	84,1	15,9	620	4,8	12,1	5,1	29,7	100,0
Álava	1,4	71,4	28,6	51	4,9	11,4	4,9	30,0	7,9
Cantábrica Alavesa	7,7	72,0	28,0	32	3,6	10,6	4,0	27,2	4,0
Estribaciones del G	7,9	35,8	64,2	16	7,8	13,8	6,3	31,4	3,2
Llanada Alavesa	0,2	100,0	-	-	-	-	-	-	-
Montaña Alavesa	2,1	94,7	5,3	1	1,4	3,0	0,0	-	-
Rioja Alavesa	1,3	91,4	8,6	1	2,2	9,0	0,0	-	-
Valles Alaveses	2,2	86,6	13,4	1	2,6	9,0	21,0	70,0	0,7
Bizkaia	5,6	76,7	23,3	540	4,8	12,6	5,3	29,5	89,8
Arratia-Nervión	25,3	58,0	42,0	103	3,0	11,8	4,7	28,5	15,4
Duranguesado	10,5	80,1	19,9	83	4,7	10,4	5,0	32,6	13,2
Encartaciones	20,1	59,5	40,5	95	6,0	13,6	6,6	32,8	19,9
Gernika-Bermeo	13,5	70,6	29,4	79	4,5	12,3	5,4	30,6	13,6
Gran Bilbao	2,4	89,0	11,0	91	3,9	11,4	3,4	23,0	9,8
Markina-Ondarroa	12,7	80,8	19,2	35	3,4	10,0	6,1	38,1	6,8
Plentzia-Mungia	15,3	74,9	25,1	54	8,8	19,8	6,6	24,9	11,2
Gipuzkoa	5,0	99,4	0,6*	29	6,5	7,0*	5,6*	44,5*	2,3
Alto Deba	7,1	99,8	0,2	12	11,2	-	-	-	-
Bajo Bidasoa	2,6	100,0	-	-	-	-	-	-	-
Bajo Deba	4,9	96,3	3,7	6	2,7	7,0	3,2	31,1	0,6
Donostia-San Seb	2,7	99,8	0,2	4	3,7	2,0	9,5	82,6	1,2
Goierri	8,3	98,4	1,6	3	4,3	13,7	5,3	28,1	0,5
Tolosa	13,7	100,0	-	2	2,6	-	-	-	-
Urola Costa	7,0	100,0	-	2	1,6	-	-	-	-

\* Los datos de Gipuzkoa se han calculado considerando únicamente las comarcas de Bajo Bidasoa, Bajo Deba, Donostialdea y Goierri.

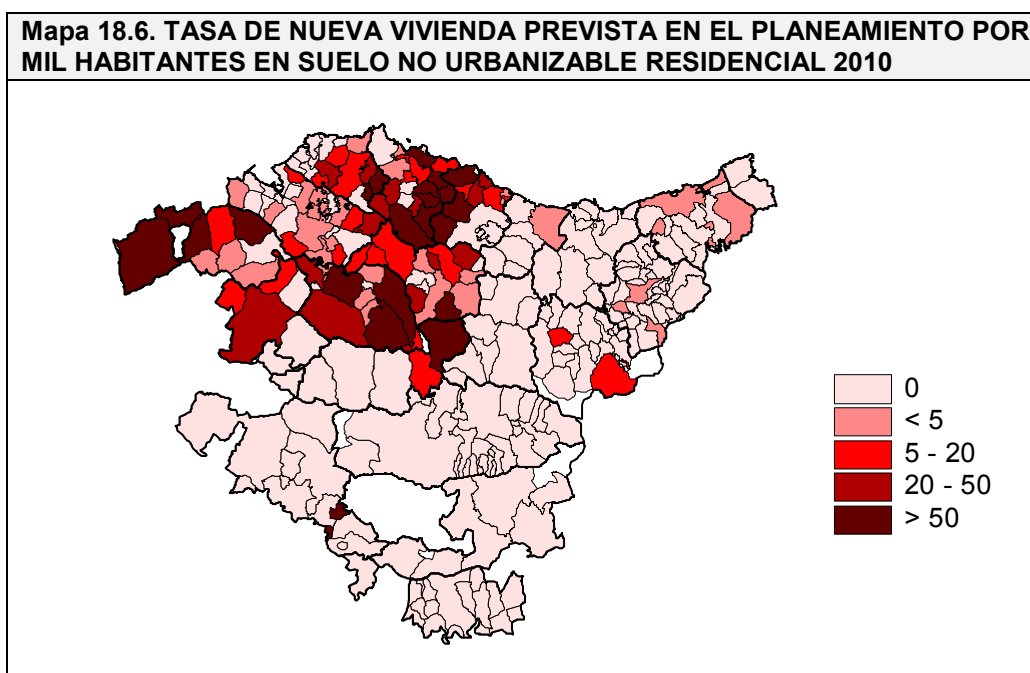
Fuente: Udalplan. Elaboración propia.

La oferta de vivienda con la que se ha dotado a esta categoría de suelo no urbanizable de Núcleo Rural, posibilitará en el futuro seguir colonizando estos entornos bajo patrones de baja densidad, construyendo nuevas viviendas unifamiliares apoyadas en la trama rural preexistente. La mayor oferta relativa de vivienda en este tipo de asentamientos radica en los pequeños municipios rurales de carácter excéntrico que han resultado menos atractivos hasta el momento. Se encuentran ubicados al sur y al este de Gernika-Bermeo, en los márgenes del corredor del Duranguesado, en Arratia-Nervión y en Encartaciones, con lo que esta holgura puede orientar su colonización en un futuro (Mapa 18.6).

Como se puso de manifiesto al abordar el análisis de los indicadores socio-demográficos, los pequeños municipios han venido conociendo un creciente atractivo migratorio que ha desencadenado un significativo aumento de su población, especialmente el de grupos sociales con elevado estatus socio-económico. Es fácil suponer por lo tanto, que la oferta

de vivienda en este tipo de asentamientos rurales tan codiciados ha podido jugar un importante papel en la reactivación demográfica de los ámbitos más excéntricos, hacia los que se detectaron flujos migratorios equiparables a las *amenity migrations*. Estos entornos están afectados por movimientos migratorios protagonizados por esas clases que reubican su residencia movidos por aspiraciones ambientalistas, que gracias a su elevado nivel de renta tienen capacidad de establecerse en esos entornos selectos y restringidos.

En el futuro las holguras de vivienda prevista en Núcleos Rurales podrán seguir canalizando el reasentamiento de estas clases sociales de alto estatus, ya que su oferta no parece ir en consonancia con la demanda local. En estos ámbitos ya se ha constatado la pervivencia de un éxodo rural selectivo que afecta a la población joven, que tiende a emigrar a entornos de mayor centralidad y carácter más urbano. En este contexto, la colonización de estos espacios por clases de elevada renta puede haber estado acarreado una importante carestía del precio del suelo favoreciendo la expulsión de la población local que no tiene capacidad para acceder a una vivienda en entornos cada vez más elitistas, proceso que ya ha sido constatado en las campañas inglesas afectadas por la contraurbanización (Cloke, Phillips y Thrift, 1998; Murdoch y Day, 1998).



Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Estos Núcleos Rurales se concentran en los municipios de menor tamaño demográfico, puesto que dos terceras partes del total se alojan en municipios con población inferior a 2.500 habitantes y es en ellos donde mayor relevancia urbanística adquiere esta figura, puesto que el 24,7% de las viviendas en suelo no urbanizable se adscriben a esta categoría (Ver Tabla 18.2). Otro dato relevante de la trascendencia de los pequeños municipios se constata en el hecho de que el 53,9% de toda la superficie clasificada bajo

Núcleo Rural en el conjunto del País Vasco se ubica allí, así como el 62,0% de las viviendas adscritas a ellos.

En algunos de los siguientes grupos de municipios con entidad poblacional mayor y en los cuales el peso de la vivienda rural va perdiendo peso por tratarse de municipios de carácter más netamente urbano, el tamaño medio de los Núcleos Rurales aumenta considerablemente. Parece haber una tendencia a sobredimensionarlos, tanto en la superficie media como en el número medio de viviendas incluidas, circunstancia que se acusa sobre todo en los municipios de 10.000-20.000 habitantes, donde este sobredimensionamiento despunta de forma clara. Esta circunstancia propicia que aplicando la regla que permite aumentar su tamaño hasta un máximo del 50%, su potencialidad para alojar nuevas viviendas aumente. En vista de estos datos, se vuelve a manifestar que en estos municipios de tamaño medio y por lo tanto de idiosincrasia urbana, ha habido cierto interés en clasificar esta figura maximizando en lo posible su potencial de desarrollo.

**Tabla 18.2. USO RESIDENCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN TAMAÑO.**

	Viviendas en suelo no urbanizable			Núcleos rurales en la actualidad					Núcleos rurales. Potencialidad futura			Densidad de viviendas (viv/Ha.)	
	Peso de la vivienda en SNU (%)	Ubicación (%)		Nº NR (nº)	Sup. Media (Has.)	Nº medio de viviendas	Relevancia territorial del NR		Nº medio de viv. nuevas	Vacante actual (%)	Reparto territorial de la potencialidad (%)	Actual	Potencial o futura
		En SNU común	En NR				Reparto superficie NR (%)	Reparto viviendas NR (%)					
<2.500 hab.	22,6	75,3	24,7	409	4,0	11,3	53,9	62,0	4,8	29,9	62,6	2,9	4,1
2.501 - 5.000	12,1	80,7	19,3	90	7,6	13,4	22,7	16,1	6,7	33,2	19,0	1,8	2,6
5.001 - 10.000	9,0	93,5	6,5	47	3,9	12,1	6,0	7,6	3,2	20,8	4,7	3,1	4,0
10.001 - 20.000	5,4	89,0	11,0	39	10,0	18,5	13,0	9,7	8,3	30,8	10,2	1,9	2,7
20.001 - 40.000	2,8	92,6	7,4	22	4,2	10,4	3,1	3,0	4,0	27,8	2,8	2,5	3,4
40.001 - 100.000	1,5	96,0	4,0	8	2,2	12,5	0,6	1,3	1,6	11,5	0,4	5,7	6,5
> 100.001	0,3	98,6	1,4	5	4,1	3,2	0,7	0,2	2,2	40,7	0,3	0,8	1,3
CAPV	4,8	84,1	15,9	620	4,8	12,1	100,0	100,0	5,1	29,7	100,0	2,5	3,5

Fuente: Udalplan. Elaboración propia.

Asimismo, los Núcleos Rurales demuestran una clara preferencia por ubicaciones ventajosas dentro del espacio funcional vasco, pues se constata que el 50,5% se sitúan en ubicaciones con las mejores condiciones de accesibilidad, el 40,8% en la orla inmediata que flanquea las carreteras principales y el 52,4% en el entorno contiguo a las capitales por debajo de la isócrona de los 20 minutos (Ver Tabla 18.3). Este comportamiento espacial tan característico corrobora todo lo apuntado anteriormente en cuanto a la preferencia de estos asentamientos por ubicaciones privilegiadas respecto a los principales nodos y ejes estructurales del territorio. Tanto la mayor demanda urbana que converge en los municipios bien emplazados o las presiones y expectativas de urbanización más intensas a las que están sometidos, parecen haber jugado a favor de unas estrategias urbanísticas proclives al empleo de esta figura.

La distribución porcentual de las superficies clasificadas bajo Núcleo Rural, así como el número de viviendas adscritas a ella, reflejan el mismo comportamiento espacial favorable a las ubicaciones privilegiadas. También se percibe la tendencia al

sobredimensionamiento en estas localizaciones, ya que el número medio de viviendas que alojan es superior a la media. Como consecuencia, la capacidad de crecimiento potencial otorgada a esos núcleos mejor ubicados es bastante mayor que la que presentan en los entornos más excéntricos, lo que reafirma que la oferta de este tipo de viviendas se ha venido orientando hacia los ámbitos mejor localizados.

Su grado de colmatación también acusa diferencias en cuanto a las condiciones de localización más o menos ventajosas, ya que la holgura residencial media de los Núcleos Rurales es ligeramente menor en las ubicaciones más favorables, es decir, éstos presentan un mayor grado de consolidación que los ubicados en entornos excéntricos de peor accesibilidad y alejados de los principales centros y corredores viarios. Todo esto revela que la promoción de este tipo de suelo residencial en asentamientos rurales ha estado estrechamente vinculada a las demandas urbanas, ya que se ha favorecido en las ubicaciones más accesibles y próximas, en las cuales además han tendido a ser colonizados con mayor intensidad.

<b>Tabla 18.3. USO RESIDENCIAL DEL SUELO NO URBANIZABLE 2010, POR MUNICIPIOS SEGÚN ACCESIBILIDAD, CONECTIVIDAD Y CENTRALIDAD.</b>										
	Viviendas en SNU (%)	Núcleos Rurales en la actualidad						Capacidad potencial de crecimiento futuro		
		Cuantía de NR N°/ Reparto porcentual por ámbitos (%)	Superficie Has. / Reparto porcentual por ámbitos (%)	Tamaño medio NR Su. (Has.) / N° viv.	Total nuevas viviendas	Reparto porcentual (%)	Holgura residencial media NR (%)			
<b>Accesibilidad</b>										
Muy alta	2,5	121	19,5	436,6	14,5	3,6	10,0	436	13,8	26,5
Alta	8,8	192	31,0	1251,8	41,6	6,5	15,0	1273	40,2	30,7
Media	4,5	78	12,6	310,0	10,3	4,0	11,7	353	11,2	27,9
Baja	10,1	134	21,6	536,0	17,8	4,0	10,1	494	15,6	26,8
Muy baja	20,1	95	15,3	472,5	15,7	5,0	11,9	609	19,2	35,0
<b>Tiempo de acceso a carretera principal (min.)</b>										
< 5 min	3,5	253	40,8	986,4	32,8	3,9	10,8	1165	36,8	29,9
5 - 10 min.	11,0	182	29,4	1044,0	34,7	5,7	13,2	876	27,7	26,8
10 - 15 min.	7,6	133	21,5	804,6	26,8	6,0	13,8	813	25,7	30,7
> 15 min.	10,2	52	8,4	171,8	5,7	3,3	10,0	311	9,8	37,4
<b>Tiempo de acceso a capital de T.H. (min.)</b>										
< 10 min.	1,7	87	14,0	298,0	9,9	3,4	9,8	288	9,1	25,2
10 - 20 min.	9,4	238	38,4	1116,4	37,1	4,7	13,4	1191	37,6	27,1
20 - 30 min.	10,7	188	30,3	857,5	28,5	4,6	11,1	970	30,6	31,6
> 30 min.	7,5	107	17,3	734,9	24,4	6,9	12,4	716	22,6	35,0
CAPV	4,8	620	100	3006,7	100,0	4,8	12,1	3165	100	29,7

Fuente: Udalplan, Udalmap. Elaboración propia.

A pesar del escaso peso porcentual que representa la vivienda sobre suelo no urbanizable en el País Vasco, apenas un 4,8% del total, su importancia radica en que se ubica en entornos rurales de vital importancia para un territorio densamente urbanizado, los cuales tienen que hacer frente a importantes presiones por tratarse de espacios socialmente muy valorados. La trascendencia espacial de la vivienda dispersa en suelo no urbanizable es muy desigual, ya que su presencia prácticamente se restringe a la vertiente atlántica donde aún perdura el hábitat disperso protagonizado por el caserío, siendo el peso de la vivienda en suelo rural mayor en aquellas comarcas excéntricas que quedaron al margen de los procesos de industrialización.

Las *Directrices de Ordenación Territorial* del País Vasco muestran una actitud beligerante contra la difusión de viviendas unifamiliares en el medio rural y también la Ley de Suelo vasca ha revelado una postura contraria al desarrollo residencial del suelo no urbanizable, por constituir una categoría excluida de tal uso, orientada teóricamente hacia la producción del sector primario y la conservación de los recursos naturales. Sin embargo, la construcción de viviendas sobre el suelo no urbanizable ha continuado produciéndose a lo largo de la última década, si bien su intensidad ha sido muy secundaria en comparación con el desarrollo que han soportado las clases de suelo expresamente destinadas a la expansión urbana.

A este desarrollo residencial del suelo no urbanizable han contribuido dos factores. Por un lado, la proliferación de edificaciones ha sido consecuencia de que los requisitos que se exigían para la construcción de viviendas de nueva planta acogiendo a su vinculación a explotación económica hortícola o ganadera, fueron fácilmente salvable por quienes contaban con suficiente capacidad económica, que han constituido explotaciones ficticias para obtener la codiciada licencia. Estos requisitos se han endurecido de forma notable con la actual Ley de Suelo y Urbanismo, que sin embargo, deja abierta otra vía para la urbanización del espacio rural mediante la figura del suelo no urbanizable de Núcleo Rural. Con ello se posibilitan crecimientos residenciales limitados de las barriadas de caseríos calificadas como tal sin requerir ninguna vinculación a las actividades agroganaderas.

Esta figura anómala que busca la fijación de población en ámbitos rurales permitiendo la construcción de viviendas en barriadas preexistentes, ha tenido una proliferación enorme en Bizkaia, provincia que ha venido utilizándola con profusión. En los municipios de pequeña entidad demográfica de comarcas como Arratia-Nerviñ, Encartaciones, Gernika-Bermeo o Plentzia-Mungia, entornos donde perdura en buena medida la idiosincrasia rural de los asentamientos, se han calificado buena parte de las barriadas rurales bajo esta figura. Pero durante la última década, los municipios que han expandido con mayor intensidad esta clase de suelo no han sido municipios rurales excéntricos como sería de esperar por las características propias de estos asentamientos, sino municipios accesibles y bien conectados con los principales centros y corredores urbanos.

Se revela por lo tanto como una figura urbanística enfocada fundamentalmente a cubrir la demanda de ciertas clases sociales de alto nivel de renta por estos asentamientos, más que a la fijación de la población autóctona como a veces se ha argumentado (Bilbao, 2007), pudiendo generar el efecto contrario, puesto que este proceso de colonización selecto puede expulsar de estos entornos a la población con menor nivel de renta. El Núcleo Rural está contribuyendo a consolidar barrios residenciales exclusivos habitados por nuevos residentes de alto estatus socio-económico, perdiendo paulatinamente su carácter rural secular. Este proceso puede seguir canalizándose durante los próximos años, dado que estos barrios aún cuentan con capacidad vacante para seguir alojando nuevas viviendas, especialmente los Núcleos Rurales de los entornos excéntricos, que parecen haber gozado de menor atractivo que los accesibles.

Resulta paradójico el reconocimiento legal de los desarrollos residenciales en una clase de suelo como el no urbanizable, excluido en principio de cualquier desarrollo urbanístico-residencial. Es llamativo que la figura del Núcleo Rural además de contradecir los



principios generales de la propia Ley que los ampara, tampoco esté en consonancia con la filosofía de la *Revisión de las Directrices de Ordenación Territorial*, que se muestra contraria a estos patrones urbanos dispersos en forma de bajas densidades. A pesar de que esta excepción se justifica con objeto de fijar población en el medio rural y preservar la actividad y la estructura social local, estos objetivos quedan desdibujados por la realidad, ya que su crecimiento responde a dinámicas urbanas, lo que ha llevado a tachar esta situación como una desregulación del planeamiento desde el propio planeamiento (Bilbao, 2007).

La figura del Núcleo Rural lleva aparejadas una serie de problemas. Por un lado, dadas las ventajas que concurren sobre estos ámbitos urbanísticos que no están afectados por el sistema de cargas y cesiones, resultan más atractivos que el propio casco urbano, pudiendo llegar a conformar una concentración edificada mayor que la del propio suelo urbano. Por otro lado, la ley prohíbe definir nuevos equipamientos o infraestructuras en ellos, pero con el tiempo los residentes acaban reclamando una serie de servicios colectivos que acaban siendo asumidos por el erario público. Finalmente, el crecimiento de los Núcleos Rurales no se encuentra coordinado con el que simultáneamente proyecta el planeamiento municipal sobre el suelo urbano y el suelo urbanizable, por lo que la oferta de viviendas del municipio pierde su coherencia territorial generando modelos desequilibrados (Bilbao, 2007).

Pese a la pequeña magnitud absoluta que representan estos desarrollos sobre suelo no urbanizable desde el punto de vista estadístico, su verdadera trascendencia deviene por afectar a una unos entornos frágiles, escasos y que están irremediamente perdiendo sus características y dinámicas tradicionales. Las transformaciones que han tenido lugar en los espacios rurales afectados por la proliferación de viviendas aisladas, se abordarán con mayor grado de detalle espacial en la segunda parte del trabajo, donde se pondrán de manifiesto las diferentes dinámicas y estrategias de crecimiento que han conocido. En todo caso, un desarrollo completo de la capacidad vacante supondría un incremento sustancial de sus densidades, pasando de las actuales 2,5 viviendas/Ha. a unas densidades potenciales de 3,5 viviendas/Ha., equivalente a un incremento del aprovechamiento urbanístico del orden del 40%, lo que implicaría una considerable transformación de su fisonomía.

#### **5.8. Una década marcada por grandes expansiones del suelo residencial que han derivado hacia unos patrones propios del *sprawl*.**

En el País Vasco se ha constatado una contundente tendencia al aumento de las superficies urbanizadas, revelando una intensidad muy por encima de la dinámica demográfica. La proliferación de nuevas superficies urbanas ha mostrado pautas de mayor laxitud en los espacios urbanos tradicionales y sus contornos cercanos, así como una propensión a difundirse hacia los entornos más alejados y excéntricos. Esta nueva realidad, además de poner de manifiesto que los patrones del *urban sprawl* han ido cobrando fuerza, constatan desde la perspectiva más urbanístico-territorial que la dispersión urbana ha afectado intensamente a todo el territorio vasco, verificando de esta manera la hipótesis que ha dirigido la investigación.

A lo largo de la primera década del nuevo siglo se ha producido un descenso generalizado en las densidades demográficas y residenciales sobre el suelo residencial calificado en el País Vasco. Esta tendencia no ha sido uniforme, ya que mientras las caídas más acentuadas se han producido en los entornos centrales más poblados, las densidades han aumentado puntualmente en algunos asentamientos menores más periféricos. De esta manera, los ámbitos más netamente urbanos han conocido una caída de las densidades residenciales por el menor atractivo residencial que han venido teniendo y por la tendencia hacia la mayor presencia de viviendas unifamiliares. Solo en entornos receptores más atractivos, conformados por municipios menores con usos más extensivos, las densidades han tendido a crecer ligeramente como consecuencia del gran desarrollo que han conocido, que además ha podido implicar la entrada de bloques de vivienda colectiva.

La tendencia generalizada al descenso de las densidades ha estado causada por el importante proceso de reclasificación que se vino produciendo durante la primera década del nuevo siglo, durante la cual la superficie del suelo residencial aumentó un 23,8% mientras que la población apenas lo hizo en un 3,7%. Los procesos de reclasificación de nuevo suelo residencial se orientaron preferentemente a los municipios de menor tamaño localizados tanto a la sombra de los principales centros y corredores urbanos como a los más excéntricos, que procedieron a incrementar el suelo residencial de forma muy importante. Esta dinámica tuvo una importante envergadura en Bizkaia, donde fue temprana, también en Álava donde fue posterior y repentina, mientras que Gipuzkoa ha mostrado una mayor moderación en la reclasificación de suelo.

Las estrategias seguidas para aumentar la oferta de suelo han sido diferentes, pero han buscado atraer y canalizar los flujos migratorios que se han ido desconcentrando por el territorio. Mientras en Álava se apostó con fuerza por la promoción del suelo urbanizable, en Bizkaia la tendencia ha sido más diversificada, promoviendo con intensidad nuevos Núcleos Rurales así como amplias extensiones de suelo urbanizable en las comarcas más expuestas a las presiones provenientes de los espacios densamente urbanizados. La excepción a esta postura expansionista la marca Gipuzkoa, donde ha predominado una tendencia a la consolidación de los asentamientos frente a su expansión.

La elevada oferta de suelo residencial materializada durante aquellos años de fuerte expansión económica y gran desarrollo inmobiliario, ha funcionado como factor catalizador para la colonización residencial de los nuevos espacios receptores, tanto las nuevas periferias ubicadas bajo la sombra de las grandes áreas urbanas como la de los entornos más excéntricos. Este fuerte crecimiento demográfico a su vez, ha realimentado el proceso al avalar los modelos de cálculo, en vista de las proyecciones demográficas, ofertas de suelo futuras de gran envergadura.

Las desmesuradas ampliaciones del suelo residencial estuvieron guiadas por unas expectativas excesivamente desarrollistas, animadas por el recalentamiento del ciclo económico y amparadas por las estrategias de reequilibrio territorial de las *Directrices de Ordenación Territorial* y los propios modelos de cálculo de la oferta residencial. En todo caso, han derivado en unas holguras residenciales importantes en el suelo clasificado, que con el repliegue actual de la demanda de vivienda difícilmente serán cubiertas a medio plazo. El dimensionamiento del suelo urbanizable, sobre todo en Álava y en Bizkaia es enorme, buena parte del cual alberga unas posibilidades residenciales vacantes que en muchos entornos posibilitarían edificar un número superior al 30% de las

viviendas existentes. Durante aquellos años se produjo una coalición entre la oferta y la demanda, de forma que muchos ayuntamientos, especialmente de los municipios menores y más periféricos que se incorporaron más tarde a estas dinámicas, revisaron los planes urbanísticos con previsiones muy expansionistas, reclasificando suelo urbanizable incluso cuando el urbano albergaba vacantes considerables.

Además de ese descenso generalizado de las densidades, la proliferación de nuevas superficies urbanizables hacia los entornos más alejados y los menores niveles de consolidación de los nuevos espacios urbanos, como consecuencia de umbrales legales menores y de la capacidad vacante que encierran, también se ha venido produciendo una dispersión de los usos residenciales por el suelo rural. El suelo no urbanizable, aunque de forma más puntual y restringida, ha seguido ocupándose para albergar nuevas edificaciones, amparándose en la constitución de explotaciones ficticias, pero sobre todo en la vía abierta por la Ley de Suelo, que contempla la figura de Núcleo Rural permitiendo desarrollos limitados de los barrios rurales así calificados. Estos Núcleos que se han clasificado fundamentalmente en Bizkaia, tienden a ubicaciones accesibles y bien comunicadas respecto a los centros y corredores urbanos, donde han aumentado considerablemente, se les ha dotado de un mayor dimensionamiento y se encuentran más colmatados que los localizados en entornos excéntricos. Esto revela que pese a la idiosincrasia rural de esos asentamientos, su desarrollo responde a demandas urbanas ejercidas por unas clases de elevado nivel de renta que han venido colonizando mediante vivienda aislada entornos residenciales selectos y atractivos.

Todos los indicadores urbanísticos analizados a lo largo del capítulo ponen de manifiesto claros indicios que apuntan hacia la proliferación de unos nuevos modelos urbanísticos asimilables al *urban sprawl*. El aminoramiento de las densidades, la expansión y proliferación de nuevos suelos potencialmente urbanizables hacia asentamientos menores situados en entornos más periféricos, los menores niveles de consolidación de las nuevas superficies residenciales, así como la proliferación de usos urbanos difusos incluso sobre el suelo no urbanizable, delatan que la dispersión urbana también ha ido difundándose por el territorio vasco durante los últimos años. En cualquier caso, corroboran la hipótesis de partida y conducen a la segunda parte de la investigación, que deberá orientarse a analizar desde un enfoque territorial y cualitativo las formas en las que ha derivado esta dispersión urbana que ha afectado a todo el territorio vasco.

## **6. Resultados. Una dispersión urbana que ha afectado a todo el País Vasco, causada por dos tipos de flujos con destino a ámbitos diferentes.**

A lo largo de las dos últimas décadas en el País Vasco, la expansión y difusión de los ámbitos urbanizados por el territorio ha ido rebosando los límites más acotados que tendió a presentar en el pasado. Durante la etapa de fuerte industrialización, cuando predominaba una corriente migratoria que partía de los espacios rurales y tenía como destinos los centros urbano-industriales, se fue originando una fuerte concentración y polarización de la población y las actividades en los espacios urbanos y metropolitanos.

En los últimos años en cambio, ha predominado una tendencia hacia la dispersión urbana, desencadenada por unos flujos migratorios que han favorecido la desconcentración de la población desde los espacios congestionados hacia las nuevas periferias colindantes, pero también hacia ubicaciones más distanciadas de los centros y

corredores urbanizados tradicionales. Este nuevo patrón migratorio se ha traducido en un importante desarrollo residencial y urbanístico de los nuevos ámbitos receptores, descongestionados, menos industrializados y conformados por asentamientos de menor tamaño que soportan densidades más bajas que las de los centros urbanos de antigua industrialización.

Este fenómeno en las diferentes dimensiones que presenta, la socio-demográfica, la residencial y la urbanística, se ha constatado en todo el País Vasco durante las últimas décadas, revelando paralelismos con procesos similares que han estado ocurriendo en otros países desarrollados. En todo caso, los resultados de esta primera parte del trabajo corroboran que la dispersión urbana ha estado tensionando a la totalidad del territorio vasco durante las dos últimas décadas, ratificando de esta forma la hipótesis de partida en la que se ha asentado la investigación y ha guiado el análisis de los diferentes aspectos del fenómeno.

Los procesos socio-territoriales que se esconden detrás de la dispersión urbana se encuentran desencadenados por unos mecanismos de carácter general, pero guiados por pautas particulares en cada país o región, condicionados por el complejo entramado de factores subyacentes en cada sociedad. Todo esto hace que los ritmos, los patrones y las formas de materialización presenten formas particulares en cada contexto territorial afectado por el fenómeno. Así las cosas, en el País Vasco las diferentes facetas de la dispersión urbana, han revelado las características, pautas y dinámicas que se destacan a continuación.

A lo largo de las dos últimas décadas se ha manifestado un trasvase poblacional desde los municipios más poblados y densificados hacia los más pequeños, descongestionados y menos industrializados. La cuantía de los saldos migratorios internos ha sido inversamente proporcional al tamaño del municipio, de manera que mientras los grupos conformados por los menores de 10.000 habitantes han atraído población, en los municipios mayores de ese umbral han predominado las salidas. Por ello, los incrementos de población más elevados se han concentrado en los pequeños municipios, mientras que los mayores presentan unos aumentos atenuados y con frecuencia incluso pérdidas.

Los flujos migratorios se han dirigido espacialmente hacia las comarcas colindantes y bien comunicadas con los principales centros y corredores urbanos del País Vasco, tales como Etribaciones del Gorbea, Plentzia-Mungia, Valles Alaveses o Urola Costa, que se han demostrado como los espacios receptores con mayor atractivo residencial. En cambio, en comarcas de larga tradición urbano-industrial (Bajo Deba, Alto Deba, Gran Bilbao) y en las rurales excéntricas (Markina-Ondarroa, Goierri) han predominado las salidas de población.

Se ha revelado así que los incrementos demográficos más acusados se han localizado en los municipios de menor tamaño poblacional de las comarcas descongestionadas y de menor peso industrial. Sin embargo, en lo referente a las condiciones de accesibilidad, conectividad viaria y centralidad, despuntan dos tipos de ubicaciones que revelan la coexistencia en el País Vasco de dos procesos simultáneos de desconcentración, que se dirigen hacia ámbitos territoriales diferenciados, protagonizados por distintos grupos sociales y materializándose bajo diferentes patrones urbanísticos.

El primero, un flujo migratorio con destino a los espacios colindantes a los de mayor accesibilidad y centralidad, que se asociaría a un proceso de suburbanización extendida o desbordamiento metropolitano inducido por el elevado grado de congestión que afecta a los espacios centrales. Este flujo dirige los movimientos hacia los ámbitos adyacentes a los más densificados, hacia municipios de buena accesibilidad que albergan mayor capacidad residencial o presentan mejores condiciones para acoger nuevos desarrollos. Sus protagonistas tienden a ser adultos de mediana edad acompañados de sus hijos menores y se materializa bajo patrones urbanos de mayor densidad.

El segundo, un flujo migratorio de menor entidad absoluta pero que arroja unas tasas considerables por recaer en entornos de escasa base demográfica, que tiene como destino ámbitos más excéntricos o afectados por peores condiciones de accesibilidad pero favorecidos por otro tipo de atractivos residenciales. Esta segunda corriente, que destaca por haber ido acentuándose a lo largo de las dos últimas décadas, se asociaría con una contraurbanización en su sentido más estricto o una exurbanización inducida por las *amenity migrations*, dadas las condiciones ambientales y paisajísticas más favorables de las que gozan los entornos periféricos receptores. Los protagonistas de estos movimientos tienden a ser familias de elevado nivel socio-económico, mayor edad media y se materializa generalmente en formas residenciales de baja densidad.

El reasentamiento de nuevas clases urbanas, tanto hacia las nuevas periferias aledañas a las comarcas industrializadas como hacia otros pequeños municipios de carácter más excéntrico, ha originado una reestructuración generacional de la población, ya que los nuevos residentes son en su mayoría adultos de mediana edad con hijos menores a su cargo. Este rejuvenecimiento de la estructura demográfica de los ámbitos receptores, consecuencia de la llegada de familias con hijos, ha desencadenado la revitalización del saldo vegetativo, puesto que ha repercutido en un aumento de la natalidad y en una amortiguación de la mortalidad. La reversión de los patrones del saldo natural ha sido muy relevante en algunos pequeños municipios de ubicación más excéntrica, que tras conformarse como entornos receptores de población, están empezando a arrojar saldos naturales positivos tras décadas afectados por una dinámica regresiva.

Los entornos cercanos y bien comunicados con los centros económicos y rectores del territorio han tendido a atraer en mayor medida a los adultos más jóvenes, mientras que en las ubicaciones más excéntricas destaca un mayor protagonismo de los adultos de mayor edad media, lo que pone de manifiesto la relación entre el estadio dentro del ciclo vital y familiar y la elección del nuevo entorno residencial.

En todos estos ámbitos receptores que han conocido una revitalización demográfica, se constata una mejora más acusada de la tasa de actividad, especialmente de la femenina, un mejor comportamiento del nivel formativo y una evolución del nivel de renta de la población más favorable que en los espacios que han tendido a expulsarla. Pero los aumentos más destacados en los niveles de instrucción y de renta, se localizan en los pequeños municipios periféricos, aquéllos que han venido conociendo ese flujo migratorio asimilable a las *amenity migrations*. En muchos de ellos, el peso de la población muy bien formada y con alto nivel adquisitivo ha alcanzado cotas considerables, lo cual lleva a pensar que también en esos entornos rurales privilegiados del País Vasco ha podido estar teniendo lugar un proceso similar a la gentrificación descrita en otros países.

Todos esos nuevos entornos receptores de población presentan unas morfologías urbanas más laxas y contextos residenciales de menor densidad, en los cuales destaca el

peso de las viviendas unifamiliares. Tanto las reubicaciones residenciales que se han dirigido a ámbitos periurbanos que han ofrecido una oferta residencial más diversificada o asequible, como aquellas más voluntarias que se han guiado buscando entornos extraurbanos abiertos y con amenidades, han tenido como destino ámbitos más descongestionados. De esta forma, estos nuevos entornos receptores han ofrecido, por una u otra causa, posibilidades residenciales no asumibles o no deseables en los entornos urbano-industriales congestionados, degradados o prohibitivos.

A lo largo de las dos últimas décadas esos nuevos entornos receptores de población han conocido de forma paralela un incremento importante del parque residencial, crecimiento casi siempre de entidad porcentual muy superior al demográfico, no pudiéndose achacar este gran dinamismo inmobiliario solamente a cambios familiares o generacionales. El importante aumento de viviendas hay que enmarcarlo en un contexto económico expansivo durante el cual la demanda creciente respondió con frecuencia a fines especulativos.

Las viviendas unifamiliares han crecido en los municipios de antemano caracterizados por un parque residencial extensivo, pero también en los municipios más poblados, netamente urbanos y de mayor centralidad que presentan un parque residencial conformado por bloques colectivos. Esto revela un importante desarrollo de estas tipologías socialmente tan apreciadas incluso en los entornos más densificados. En la situación opuesta, en los municipios de menor tamaño y más periféricos, pese a que las tipologías unifamiliares han protagonizado el desarrollo residencial reciente, ha entrado con fuerza la vivienda colectiva, que ha crecido de forma importante en muchos entornos donde previamente era una modalidad excepcional. Han coexistido dos procesos simultáneos, la extensificación de los espacios más densamente urbanizados por la entrada de tipologías edificatorias de menor densidad, al tiempo que la intensificación o la verticalización residencial en entornos receptores de bajas densidades y localización más periférica.

El ritmo de construcción de nuevas viviendas ha estado muy condicionado por el ciclo económico expansivo que comenzó a mediados de la década de 1990. A pesar de que el País Vasco no se viera afectado por un *boom* inmobiliario tan intenso como el que tuvo lugar en otras regiones del estado, durante los años centrales del ciclo expansivo (2001-2006), muchas comarcas llegaron a duplicar la tasa de nueva vivienda registrada durante los años anteriores. Este acusado aumento del parque residencial y de la actividad constructora fue más tardío, repentino, acelerado y alcanzó las cotas más elevadas en las comarcas alavesas, mientras que en las comarcas vizcaínas, donde el proceso fue temprano, siguió una progresión más gradual. En las comarcas guipuzcoanas, con una dinámica más moderada, los efectos del periodo expansivo no fueron tan marcados como en las otras.

Durante el periodo 2001-2006, que correspondió con los años centrales del periodo de fuerte desarrollo inmobiliario, las comarcas que durante los periodos anteriores presentaban una actividad constructora considerable, la aumentaron en mayor medida, mientras que en otras comarcas más periféricas despuntó de forma acusada. En este periodo se fue produciendo la entrada de las tipologías de vivienda colectiva en bloque hacia los entornos periféricos caracterizados por tipologías edificatorias más extensivas. De este modo, la dinámica edificatoria tendió a difundirse espacialmente, hasta afectar a las comarcas más periféricas que anteriormente presentaban un menor dinamismo.

A lo largo de las dos últimas décadas el aumento de las viviendas principales ha alcanzado mayor entidad que el de las viviendas no principales, revelando que en los entornos que más han crecido demográficamente, una parte de la llegada de nuevos residentes se ha asentado en viviendas preexistentes que no se habitaban de forma continuada. Gipuzkoa es el territorio donde se ha producido un mayor aumento de las viviendas no principales, lo cual podría traducirse en una ocupación progresiva en el futuro como se ha comprobado que ha ocurrido en las comarcas pioneras.

Las densidades sobre suelo residencial han tendido a disminuir en casi todas las comarcas, dado que las pautas de ocupación del suelo durante la última década han estado protagonizados por patrones más laxos, manifestándose la consolidación de tendencias de ocupación del suelo propias del *sprawl*. Solo en algunos de los entornos que mayor crecimiento demográfico y residencial registraron han aumentado ligeramente las densidades. En todo caso, la tendencia general del periodo ha sido la de reclasificar suelo residencial a mayor ritmo que el del crecimiento de la población.

El aumento de las superficies de suelo residencial entre 1999 y 2010 en el País Vasco ha sido del orden del 23,8%, despuntando las cotas tanto en las comarcas más urbanizadas y sus contornos inmediatos que albergan posibilidades físicas de expansión, como en los nuevos ámbitos receptores de menor tamaño y localización más periférica. Pero sin duda, la mayor entidad de las expansiones de suelo en relación a la baja población que soportan, se ha producido en aquellos entornos excéntricos, de menor centralidad y peores condiciones de accesibilidad, que se revelaron atractivos para los flujos protagonizados por clases de elevado estatus socio-económico. La materialización de esta colonización bajo tipologías unifamiliares que requieren una mayor extensión superficial, junto con una actitud proclive de esos municipios a ofertar suelo, explican el importante aumento de las reclasificaciones en entornos excéntricos, donde destacan casi todas las comarcas rurales alavesas, Encartaciones o Arratia-Nervión.

Un claro indicador de las actitudes expansionistas generalizadas en buena parte de los ayuntamientos lo revela el enorme calado que adquiere el suelo urbanizable, que aumentó superficialmente un 66,7% en apenas una década hasta alcanzar una superficie equivalente a un tercio del suelo urbano clasificado. La mayor incidencia territorial de estas desproporcionadas reclasificaciones de suelo urbanizable se han producido en los municipios alaveses circundantes a la capital, en el corredor del Txorierrri situado al noreste del Área Metropolitana de Bilbao y en muchos municipios de Plentzia-Mungia, así como en otros más excéntricos de las comarcas arriba referidas.

La desproporcionalidad de las políticas expansivas de promoción de suelo se hace más evidente en los municipios de menor tamaño y emplazamiento más excéntrico. En estos entornos, además de la fuerte expansión del suelo urbanizable, en Bizkaia se ha apostado con fuerza por el Núcleo Rural, calificando durante los últimos años importantes superficies bajo esta figura para dar respuesta a demandas residenciales urbanas de carácter elitista, que se han tendido a materializar preferentemente en los ámbitos dotados de buenas condiciones de accesibilidad y bien conectados con los espacios urbanos.

El sobredimensionamiento de suelo residencial llevado a cabo durante los últimos años, se ha traducido en la desmesurada capacidad edificatoria vacante que presentan muchos de los entornos más atractivos. El planeamiento vigente llega a contemplar holguras residenciales que permitirían incrementar por encima del 30% el parque residencial actual

en comarcas rurales alavesas bajo el radio de acción de la capital, en Plentzia-Mungia, así como en todo el conjunto de municipios con un umbral de población inferior a los 2.500 habitantes y en los periféricos con las peores condiciones de accesibilidad.

Ni siquiera el suelo no urbanizable, que en principio se trata de proteger de los procesos de urbanización, ha escapado a las dinámicas de colonización residencial durante la última década. Éstas se han amparado tanto en los requerimientos fácilmente salvables para acogerse a la posibilidad de declarar la nueva vivienda vinculada a una explotación agraria, como a la propia figura del Núcleo Rural contemplada en la Ley de Suelo. Esta figura particular, pese a la pequeña trascendencia que tiene en cuanto al número de viviendas implicadas y las limitadas posibilidades de crecimiento que alberga, afecta a los cada vez más escasos espacios rurales vasco-atlánticos. Representa de media el 13,0% del total del suelo residencial, pero con una trascendencia muy importante en comarcas como Arratia-Nervión, Encartaciones o Gernika-Bermeo, donde alberga potencialidad para canalizar buena parte de la demanda residencial del municipio, que se materializa en forma de vivienda aislada sin ninguna vinculación a las actividades agrarias, conformando barrios residenciales exclusivos en entornos rurales.

Todos estos aspectos ratifican la consolidación de un proceso de dispersión urbana en el País Vasco, que se manifiesta en todas sus dimensiones, tanto en la demográfica como en la residencial y también en la urbanística. Los nuevos flujos migratorios se han redirigido hacia espacios receptores localizados en los márgenes de las comarcas más densamente industrializadas y también hacia entornos periféricos. Esta desconcentración de la población ha ido acompañada de un creciente dinamismo residencial en esos nuevos espacios receptores, que a su vez ha estado amparada por una política de promoción de suelo residencial que durante la última década se ha demostrado muy expansionista, contribuyendo a unos patrones residenciales y urbanísticos equiparables al *urban sprawl*, si bien mediatizado por circunstancias y factores condicionantes propios del País Vasco, entre los que ha destacado el marco normativo.

La tendencia hacia modelos urbanos más desconcentrados y laxos también es imputable a las propias *Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco*. Mediante las estrategias de reequilibrio territorial que buscaban una distribución más uniforme y menos polarizada de la población y las actividades por el territorio, guiaron la desconcentración espacial a través de iniciativas de crecimientos selectivos y de la promoción de hábitats alternativos, además de reconducir hacia entornos periféricos la segunda residencia, que con frecuencia se ha convertido en permanente. Del mismo modo, el establecimiento de un modelo de cálculo de las necesidades residenciales a ofertar por el planeamiento urbanístico, que posteriormente ha demostrado su sobredimensionamiento, ha servido de coartada a muchos ayuntamientos para promover reclasificaciones de suelo expansionistas.

La Ley de Suelo 2/2006, pese a su corta trayectoria, muestra una actitud teórica contraria a las expansiones dispersas en baja densidad, pero contempla umbrales de densidades muy bajos en suelo urbanizable, mermados cuando concurren ciertas circunstancias como la escasa dimensión de los asentamientos o condicionantes topográficos adversos. Además, la figura atípica del Núcleo Rural está amparando nuevas edificaciones unifamiliares en suelo no urbanizable, que puede seguir propiciando la dispersión urbana hacia los ámbitos periféricos donde aún se conservan importantes holguras en esta



categoría de suelo. También encierra incertidumbres en cuanto al posible destino futuro de los Núcleos Rurales que han colmatado sus posibilidades de desarrollo.

Todo esto pone de relevancia que el *sprawl* se encuentra desencadenado por unas causas de carácter general que se materializan de forma particular en consonancia con los condicionantes locales del territorio al que afectan. En este sentido, el País Vasco, pese a su pequeña amplitud espacial, conforma un territorio con marcados contrastes internos, por lo que cada territorio ha presentado unas pautas de la dispersión diferenciadas, dentro de un contexto socio-territorial y normativo común.

Bizkaia ha sido el territorio pionero en los procesos de dispersión urbana, ya que allí se localiza el corredor urbano-industrial más densamente ocupado y afectado por problemas de congestión y saturación, aspectos que funcionaron como detonantes de cara a la expulsión de la población y de las funciones residenciales, redirigiéndolas hacia ámbitos colindantes. En este sentido, la existencia de amplios entornos descongestionados al norte del corredor del Nervión favorecieron su progresiva colonización residencial, a medida que nuevas infraestructuras viarias iban mejorando su accesibilidad.

La comarca de Plentzia-Mungia fue la que conoció de forma más temprana estos procesos, donde en la actualidad se encuentran más extendidos y consolidados. Se han plasmado bajo tipologías edificatorias diferentes y presentan gran diversidad de patrones urbanísticos, reflejo del carácter de los flujos migratorios a los que han respondido, así como de las diversas políticas y estrategias llevadas a cabo por los ayuntamientos a lo largo de las últimas décadas. Posteriormente, el corredor del Txorierra también empezó a conocer un creciente atractivo que ha estado canalizado por políticas de suelo muy expansionistas. De forma más atenuada, otras comarcas excéntricas como Arratia-Nervión o Gernika-Bermeo, también empezaron a ser afectadas por una dispersión urbana alimentada por clases de mayor nivel socio-económico.

De esta manera, se dibujan distintos patrones de la dispersión urbana, reflejo de los dos flujos migratorios implícitos detrás. Uno se configura como una prolongación del espacio metropolitano, desbordándose a lo largo de las infraestructuras y consolidándose con patrones de mayor densidad en torno a asentamientos preexistentes gracias a la abundante clasificación de suelo urbanizable. El otro tiende a dirigirse hacia ubicaciones más excéntricas en las que destaca el componente rural de los asentamientos, materializándose bajo tipologías de menor densidad, tanto en la cabecera urbana donde pueden haber venido acompañadas por nuevos bloques colectivos, como en los núcleos rurales en forma de vivienda aislada.

En Álava, el desencadenamiento de los factores que indujeron a la dispersión urbana ha sido más reciente, salvo en la comarca de Estribaciones del Gorbea, donde estos procesos fueron más tempranos, propiciados en parte por las dinámicas y presiones provenientes del Área Metropolitana de Bilbao. En el resto del territorio alavés, los procesos de desconcentración residencial y el consecuente desarrollo urbanístico-residencial de los pueblos y aldeas circundantes a la capital, tuvieron una materialización posterior, acelerándose a partir de la segunda mitad de la década de 1990, coincidiendo con los años de fuerte crecimiento económico. Durante la última década, los municipios alaveses desarrollaron políticas de reclasificación de suelo muy expansionistas que llevaron a ampliar considerablemente la oferta de suelo a través de la fuerte promoción del urbanizable.

En este caso, a diferencia de Bizkaia, el desencadenamiento de la dispersión no parece haber sido tanto resultado de las fuerzas de expulsión urbana, sino de las de atracción que generaron los pequeños pueblos. Coincidió con un momento de fuerte crecimiento económico y una difusión de las modas y preferencias por las tipologías unifamiliares, que se tradujo en una actitud proclive a las expansiones urbanísticas por parte de los ayuntamientos, que han centrado las actuaciones en la promoción de la vivienda unifamiliar. En Álava no se puede hablar de una suburbanización extendida o un derramamiento metropolitano hacia municipios colindantes, por el menor influjo de la capital y la disponibilidad de amplios espacios circundantes. Se ha focalizado el proceso en los pequeños pueblos, en torno a los cuales se ha condensado todo el crecimiento.

En Gipuzkoa en cambio, la dispersión urbana presenta una entidad mucho más moderada en todas sus dimensiones, así como una incidencia territorial más restringida y puntual. Los flujos migratorios internos se han revelado más atenuados, las dinámicas de edificación de vivienda no se han visto apenas influidas por el periodo económico expansivo y las políticas de promoción de nuevo suelo residencial han sido contenidas, de manera que no se han producido expansiones tan relevantes como las ocurridas en los otros territorios.

Gipuzkoa destaca por una topografía accidentada, donde las escasas áreas aptas para el crecimiento urbano se reducen frecuentemente a los estrechos fondos de valle y a las llanuras costeras. Por otro lado, cuenta con una red de asentamientos bastante equilibrada y mejor distribuida espacialmente. A diferencia de lo que ocurría en las otras dos provincias, la ausencia de espacios de descongestión claros, junto con una visión más prudente y comedida por parte de los ayuntamientos pueden explicar la menor entidad que ha revelado la dispersión urbana en este Territorio. Otro indicio claro a favor de este argumento, es que en Gipuzkoa, que presenta al igual que Bizkaia un hábitat disperso en suelo rural, apenas se ha hecho uso de la figura del Núcleo Rural que tanto ha proliferado allí.

En definitiva, el análisis de los diversos indicadores estadísticos ha posibilitado constatar el proceso de la dispersión urbana en todas sus dimensiones, mensurar su trascendencia en diferentes entornos, percibir las pautas que presentan cada una de sus facetas, así como caracterizar los dos flujos principales a través de los que se ha estado materializando. Estas dos corrientes se dirigen hacia diferentes espacios y se plasman bajo distintos modelos urbanísticos: una tiene como destino los entornos cercanos y bien comunicados desde las áreas densamente urbanizadas, plasmándose en tipologías edificatorias de mayor densidad o más estandarizadas, mientras que la otra se dirige a espacios más excéntricos o alejados, configurando formas urbanas de menor densidad bajo patrones selectos.

Estas dos corrientes o subformas que presenta la dispersión serían el resultado de distintos factores causales del proceso: una respondería a una expulsión urbana desencadenada por los altos precios de la vivienda, mientras que la otra estaría inducida por la atracción de entornos periféricos con amenidades. Además de haber sido verificada la hipótesis de partida de la investigación que planteaba la conjetura de que todo el espacio vasco habría estado presionado por la dispersión urbana, como así ha quedado probado, el análisis de los indicadores ha permitido sacar a la luz otras características del proceso. La más relevante ha sido constatar la coexistencia de estas dos corrientes de fondo que lo han alimentado, vinculadas a grupos sociales diferentes

que se han dirigido a distintas partes del territorio, materializando su colonización mediante estrategias residenciales específicas.

Una vez percibidas someramente mediante indicadores las dos subformas que presenta el fenómeno de la dispersión urbana, se requiere un estudio de mayor profundidad que se centre en sus aspectos espaciales y morfológicos. Sólo mediante un análisis minucioso empleando otras técnicas más acordes a los objetivos de la segunda parte de la investigación, se podrá esclarecer cómo han afectado a las distintas parte del territorio y las formas espaciales concretas bajo las que se han materializado esas dos corrientes que han canalizado el proceso. Para ello, se hará preciso escoger unos ámbitos de estudio paradigmáticos, para centrar en esos entornos acotados el estudio detallado de las repercusiones territoriales que acarrea cada una de las subformas, procediendo a través de metodologías de análisis cualitativas basadas en el estudio retrospectivo de fotografías aéreas y en el trabajo de campo, que permitirán el acercamiento a los patrones espaciales y a las formas tipológicas bajo los que se materializan esas dos corrientes en cada uno de los espacios afectados.

## **Capítulo 3. Formas espaciales y tipológicas de la dispersión urbana en los diferentes ámbitos de acogida.**

En los capítulos precedentes se ha abordado el estudio de las diferentes dimensiones de la dispersión urbana: la socio-demográfica, la residencial y la urbanística, lo que ha posibilitado detectar la entidad y el comportamiento espacial de los indicadores establecidos para percibir cada una. De este modo, han destacado unas comarcas sobre otras y las peculiaridades de los municipios en cuanto a su dimensión demográfica o su ubicación relativa respecto a los nodos y ejes estructurantes del territorio han demostrado ser factores esenciales para entender la incidencia espacial de estos procesos.

Ciertos espacios han manifestado un dinamismo demográfico, residencial y urbanístico notable a lo largo de las últimas décadas, revelándose como importantes ámbitos receptores de población, en los cuales el crecimiento del parque residencial y el desarrollo urbanístico han sido acusados. Frente a los ámbitos dinámicos se ha hecho notar la general atonía de los entornos de antigua industrialización, mayor centralidad, más poblados y densificados. También ha sido posible detectar que los nuevos entornos receptores presentan diferentes características en cuanto a su ubicación relativa respecto a los principales centros urbanos, así como distintos contextos ambientales, residenciales o sociales. De esta manera, se han insinuado dos grandes corrientes migratorias con destino hacia cada uno de ellos, un flujo evidente que se dirige hacia espacios aledaños a los centros metropolitanos, junto a otro más limitado y elitista, que se orienta hacia ámbitos más excéntricos y selectos.

En este capítulo se tratarán de esclarecer las consecuencias espaciales que están teniendo los procesos de reubicación residencial con destino a esos dos grandes tipos de espacios receptores. Para ello, previamente se definirán y acotarán una serie de ámbitos de estudio paradigmáticos que han estado conociendo las distintas variantes o subformas de estas complejas dinámicas socio-territoriales. El estudio se centrará en esos ámbitos concretos, en los cuales no solo se analizará el comportamiento de algunos de los indicadores más sintomáticos que se han venido empleando con anterioridad para reconocer la dispersión urbana, sino también las transformaciones urbanísticas, las morfologías urbanas y las tipologías residenciales particulares a las que están dando lugar. Este último aspecto se abordará a través de una metodología de carácter cualitativo, basada en el análisis comparativo de fotografía aérea y en el reconocimiento de campo.

### **1. Elección, delimitación y análisis de unos ámbitos representativos para el estudio pormenorizado del fenómeno.**

El estudio general del comportamiento de los diferentes indicadores socio-demográficos, residenciales y urbanísticos llevado a cabo a escala regional y comarcal, ha revelado una evidente correlación entre las tres dimensiones del fenómeno de la dispersión urbana, de forma que los espacios que han conocido importantes incrementos de población, han registrado asimismo, un destacado desarrollo de su parque residencial y un dinamismo urbanístico y de reclasificación de suelo generalmente de envergadura. En esta segunda fase de la investigación, los ámbitos territoriales escogidos como áreas paradigmáticas

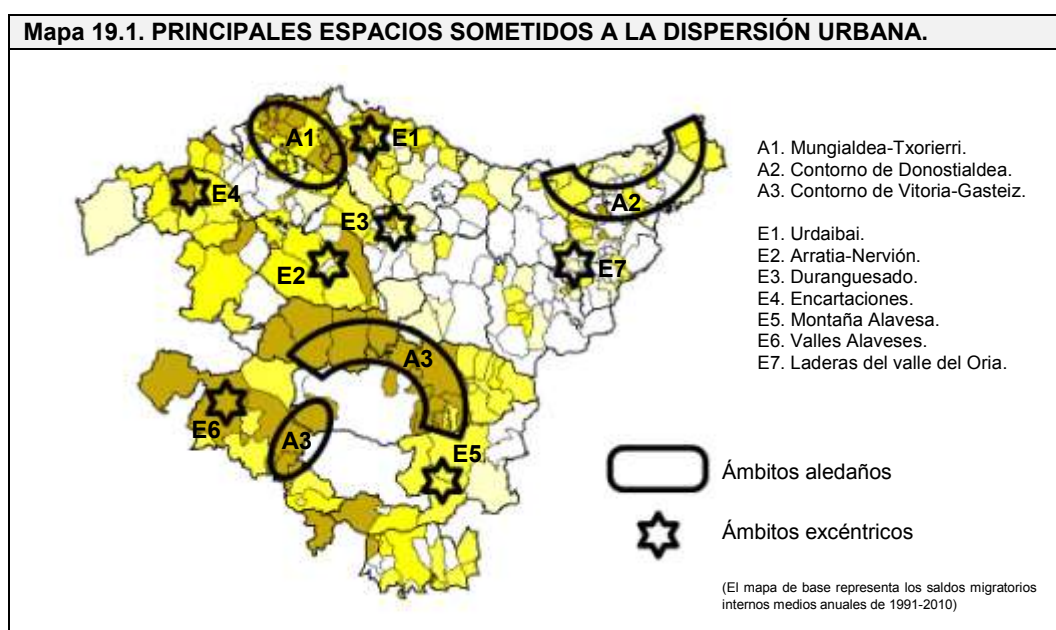
para un análisis pormenorizado de los efectos espaciales de la dispersión se han seleccionado atendiendo a los siguientes criterios:

- Las áreas bien delimitadas y con cierta coherencia territorial que han presentado un saldo migratorio interno marcadamente superior a los entornos circundantes. Dado que algunos espacios marginales han repuntado más tardíamente, se ha dado especial relevancia al comportamiento migratorio de los últimos años. Así, pese al valor discreto que pueda haber arrojado en alguno de los entornos el promedio de las dos últimas décadas en su conjunto, se ha otorgado mayor relevancia al valor del saldo migratorio en la última década, para no dejar escapar algunos ámbitos donde este indicador ha revertido de forma repentina durante los últimos años. Resulta complicado establecer un valor exhaustivo de corte por la dispersión que presentan los valores, sobre todo en los ámbitos conformados por municipios de pequeño tamaño. Pero obviando un restringido número de datos atípicos que tiende a afectar en mayor medida a estas jurisdicciones, los municipios escogidos han registrado durante la última década un saldo migratorio interno medio anual de una amplitud superior a los 8-10 puntos (‰) respecto a la media de su Territorio Histórico.
- Los entornos que han registrado un incremento demográfico muy destacado dentro del contexto vasco. Se ha considerado que debe ser al menos cuatro o cinco veces superior al escaso 3,5% en que ha aumentado la población vasca durante las dos últimas décadas. Dado que como se aludía arriba, en algunos entornos receptores los flujos demográficos se han ido consolidando de forma más tardía, se ha prestado especial atención al dinamismo demográfico de la última década y a aquellos espacios que han conocido recientemente un punto de inflexión significativo.
- Las áreas donde el crecimiento del parque residencial haya superado ampliamente al promedio regional, que se ha situado en el 29,9% a lo largo de las dos últimas décadas. Debido a que en ciertos ámbitos con larga tradición como asentamientos estivales, parte de la nueva colonización residencial se ha basado en la ocupación permanente de viviendas secundarias, en esas zonas concretas se ha requerido que las viviendas principales hayan aumentado su peso de forma notable.
- Los espacios que han conocido un crecimiento del suelo residencial expansionista a lo largo de la última década o presenten indicios de haberlo soportado anteriormente. Los indicadores de carácter urbanístico, por la limitación de las propias fuentes, adolecen de la profundidad temporal que tienen los demás, de modo que los ámbitos que tuvieron un desarrollo temprano registraron los procesos de reclasificación de suelo más intensos en un momento que ha quedado fuera del horizonte temporal estudiado. No obstante, un síntoma claro de que han estado predominando políticas de suelo expansionistas es la elevada disponibilidad de suelo urbanizable. Por ello, los municipios escogidos destacan bien por haber registrado un incremento porcentual de la superficie de suelo clasificado superior a la media vasca, o por presentar un dimensionamiento del suelo urbanizable más pronunciado. En el contexto guipuzcoano, caracterizado por la mayor medida que presentaban allí los indicadores urbanísticos, se dará

mayor trascendencia a los demográficos y residenciales a la hora de seleccionar y delimitar los ámbitos.

A pesar de la estrecha correlación que tiende a darse entre estas variables, el cumplimiento exhaustivo de todos los condicionantes no se produce siempre, porque cada ámbito ha estado conociendo dinámicas demográficas, residenciales y urbanísticas particulares como consecuencia de sus realidades territoriales diferentes. El desigual grado de evolución que presenta la dispersión, provoca que en ciertos espacios algunos de estos indicadores-clave considerados aún se muestren en un estadio incipiente y no hayan llegado a arrojar tasas extraordinariamente altas. Tal es el caso de algunos de los ámbitos menores y excéntricos, que han conocido un dinamismo demográfico y residencial más reciente o selectivo y no han alcanzado el grado de madurez que presentan las áreas pioneras. En todo caso, alrededor del 90% de los municipios que conformarán los ámbitos de estudio seleccionados cumplen al menos tres de los cuatro requerimientos anteriores; los otros se han incluido en aras de la continuidad territorial en la demarcación de las unidades espaciales objeto de estudio.

Se ha cuidado mantener una mínima coherencia en los ámbitos seleccionados de cara al análisis territorial de detalle, de forma que conformen áreas con cierta consistencia y a ser posible geográficamente estructuradas. Se ha buscado que los ámbitos definidos presenten una identidad más o menos clara o fácilmente perceptible, no solo por compartir un dinamismo importante en todas esas variables definidas arriba, sino por sus características físicas o ambientales, por disponerse a lo largo de un eje estructural que los vertebra o por estar localizados a la sombra de un espacio urbano que incide en sus dinámicas. Buscando esta coherencia territorial en la acotación de los diferentes ámbitos de análisis, en algunos casos se ha tenido que contemplar algún municipio cuyo comportamiento, por alguna razón particular, no presenta las pautas tan nítidas y remarcadas de los municipios contiguos, circunstancia que se aclarará en cada caso.



Fuente: Elaboración propia.

Atendiendo a los criterios arriba definidos para identificar y delimitar espacialmente los ámbitos territoriales que han conocido de forma más intensa y destacada las diferentes dimensiones de la dispersión urbana, es posible dibujar unos espacios claramente afectados por este fenómeno dentro del territorio vasco. De esta manera, un simple vistazo a los mapas recogidos en el capítulo anterior que representan las principales variables definitorias del proceso (Mapas 2.1, 3.1, 11.1, 12.2, 16.1 y 17.1), cuya información se han sintetizado en el Mapa 19.1, permite constatar que el fenómeno de la dispersión urbana que tensiona a todo el territorio vasco tiende a concurrir con especial incidencia en estos entornos relativamente bien definidos:

- El espacio localizado al noreste del eje más urbanizado del Gran Bilbao, que correspondería con el corredor del Txorierrri y la comarca de Plentzia-Mungia.
- El eje costero guipuzcoano localizado alrededor de la capital Donostia-San Sebastián.
- El sector oriental de la Llanada Alavesa, situado al este de la capital Vitoria-Gasteiz.
- El eje desarrollado entre la capital alavesa y los municipios limítrofes con la localidad burgalesa de Miranda de Ebro.
- El sector occidental de la comarca alavesa de Estribaciones del Gorbea, localizado al noroeste de la capital alavesa.
- El entorno de la ría de Urdaibai, en el sector central de la comarca vizcaína de Gernika-Bermeo.
- Algunos municipios de la comarca vizcaína de Arratia-Nervión.
- Algunos pequeños municipios del Duranguesado y de Encartaciones.
- Pequeños municipios ubicados en las laderas y valles transversales del río Oria, en torno al corredor urbano-industrial formado por las localidades guipuzcoanas de Villabona, Tolosa, Ordizia y Beasain.

Para abordar el análisis de carácter espacial y morfológico que permita dilucidar los patrones urbanísticos y las tipologías residenciales a los que ha dado lugar la dispersión urbana, se seleccionarán algunos espacios de entre los referidos arriba. En función de la desigual materialización de estos procesos en ámbitos distintos, caracterizados por su localización relativa respecto a los principales nodos y ejes territoriales, o por ciertas particularidades intrínsecas de partida que presenta el contexto residencial, se procederá a diferenciar las dos grandes subformas. Por un lado, aquella que tiende a dirigirse hacia los espacios aledaños situados bajo la influencia directa de los entornos densamente urbanizados y por el otro, la que tiene lugar en entornos más periféricos y mediante densidades más laxas; cada una está guiada por unos flujos migratorios, responde a unas causas y se materializa de manera particular.

### **1.1. Criterios para la selección y delimitación de las diferentes áreas-tipo.**

Tal y como se ha ido detectando a lo largo del análisis general del proceso a través de los diferentes indicadores que lo definen, destacan como espacios receptores dos áreas-tipo: aquellas con buena accesibilidad y ubicación aledaña a las principales centros urbano-

industriales y aquellas otras más excéntricas, conformadas por pequeños municipios donde predominan las bajas densidades y localizadas en espacios con mayores amenidades ambientales. A pesar de vislumbrarse el protagonismo de estos dos entornos receptores, afectados por flujos migratorios diferentes en cuanto a su composición socio-generacional y tras los que se podrían deducir diferentes motivaciones desencadenantes de la colonización, establecer una delimitación clara entre ambos resulta complicado.

Por un lado, detrás de un traslado residencial se esconden decisiones complejas y multicausales que dependen del subjetivo y cambiante contexto personal, generacional, social, psicológico y cultural de la familia, que se materializa tras concurrir una serie de etapas después de producirse un factor desencadenante que alienta al traslado (Boyle y Halfacree, 1998). Por el otro, la elección del nuevo emplazamiento no suele estar tomado en un contexto de libre elección personal o familiar, ya que con frecuencia se encuentra mediatizado por la capacidad real para colonizar esos entornos, no siempre acorde a las expectativas iniciales. En muchas ocasiones las limitaciones que impiden cumplir los deseos residenciales son de índole económica, si bien también se le ha otorgado una relevancia a la red de contactos disponible y al grado de conocimiento de la zona (Harper, 1991).

Por otro lado, concurren una amalgama de factores locales difíciles de estandarizar y evaluar objetivamente, tales como el mercado local del suelo y la vivienda, las amenidades ambientales y sociales, las infraestructuras y los servicios disponibles, etc., que además resultan cuestiones valoradas diferencialmente por los diferentes filtros impuestos por las circunstancias de cada familia (Cloke, 1985). Todas estas cuestiones ponen de manifiesto la dificultad que supone caracterizar e individualizar fehacientemente los diferentes tipos de flujos migratorios y los respectivos espacios receptores característicos asociados a cada uno de ellos.

A pesar de poder reprochársele una simplificación excesiva del complejo entramado de factores y circunstancias subyacentes, con frecuencia se ha aludido a dos tipos de explicaciones para clasificar los reasentamientos residenciales según los factores desencadenantes: las migraciones *people-led*, que se guiarían por motivaciones personales, en un contexto libre de toma de decisión y desencadenadas por aspiraciones ambientalistas y de clase, frente a las *job-led*, más mediatizadas por decisiones forzadas de carácter económico o laboral (Boyle y Halfacree, 1998; Murdoch, 1998). Mientras que estas últimas se vincularían a los movimientos migratorios clásicos, las primeras, cuyo papel parece haber ido cobrando fuerza durante las últimas décadas coincidiendo con los avances y las transformaciones económicas, tecnológicas y sociales, han venido a denominarse *amenity migrations* (Cadieux y Hurley, 2011; Gosnell y Abrams, 2011; Walker, 2011) y fueron las que sustentaron el fenómeno de la contraurbanización.

De forma paralela, se puede hablar de dos espacios receptores contrastados, los entornos aledaños a importantes centros urbanos, frente a los ámbitos de ubicación periférica. La revitalización socio-demográfica de estos ámbitos excéntricos carentes de una base industrial y sin apenas actividad económica, salvo las primarias en retroceso, hace suponer que los procesos de dispersión urbana que se han dirigido allí han sido consecuencia de las *amenity migrations*. Por el contrario, el desarrollo demográfico, residencial y urbanístico que se ha redirigido hacia los bordes aledaños a los entornos urbano-industriales tradicionales, respondería a condicionantes de índole más material.



Por un lado podrían estar forzadas por el mercado laboral, aunque en un contexto de alta movilidad cotidiana como el actual, responden en mayor medida a la dificultad para acceder al restringido mercado de la vivienda que presentan los centros urbanos más congestionados (Solana, 2008; Rivera, 2009).

No solo la ubicación relativa y las características del espacio residencial de acogida reportan pistas sobre el tipo de movimiento que ha inducido su colonización. También las propias tipologías residenciales distinguen a los que fueron expulsados de la ciudad por los precios de la vivienda, de aquellos otros para los que la huida fue una elección libre, puesto que mientras los primeros tienden a ocupar pisos, los segundos se instalan en chalets y viviendas unifamiliares (Oliva y Camarero, 2002). Dentro de este segundo grupo, la variedad tipológica es muy alta, de manera que las propias características de la vivienda unifamiliar, bien se trate de promociones empresariales de chalets seriados y estandarizados o por el contrario, de viviendas de promoción particular en amplia parcela, reportan información no solo del nivel socio-económico de los residentes, sino también apuntan a la motivación más aspiracional del movimiento (Antolín, 1999; Paquette y Domon, 2003).

Según estas premisas, los espacios vascos donde la dispersión urbana ha despuntado durante las últimas décadas, podrían clasificarse en uno u otro grupo:

- Los entornos aledaños y bien comunicados con los espacios más urbanizados. Allí la reubicación residencial habría sido inducida por esas limitaciones de tipo económico impuestas por el mercado de la vivienda, derivando en un desbordamiento metropolitano o una suburbanización extendida hacia municipios más distantes, donde la mejora de las infraestructuras ha facilitado el *commuting* cotidiano y los intereses inmobiliarios han impulsado la oferta residencial. Una parte del nuevo parque residencial se ha materializado en viviendas colectivas, aunque las promociones de viviendas unifamiliares también han conocido un importante desarrollo inducido por la moda del adosado de los últimos años, que fueron de la mano de la amplia oferta y de la facilidad para obtener crédito (Muñiz *et al.*, 2006).
- Los espacios excéntricos que gozan de mayores niveles de amenidades ambientales y sociales, donde el fenómeno se asimilaría a la exurbanización o a la contraurbanización en su sentido más estricto. Las características del parque residencial de estos entornos, formado por viviendas unifamiliares frecuentemente exentas, de mayor calidad y cuidada estética, incluso lujosas en ciertos casos, revelan que la decisión de reubicar la residencia allí ha estado motivada por expectativas y aspiraciones vinculadas al disfrute de paisajes de mayor valor ecológico, al desarrollo de nuevos estilos de vida o como signo de ascenso social y prestigio de clase (Halfacree y Boyle, 1998; Cloke, Phillips y Thrift, 1998; Martínez, 1998; González, 1999; Delgado, 1999; Durà, 2003).

Pero detrás de esta simple clasificación se esconden realidades socio-espaciales variadas que encajan con mayor o menor precisión en cada una de esas dos clases. El conjunto conformado por el corredor del Txorierrri y parte de Mungialdea, constituiría un espacio en el que los procesos serían asimilables a un desbordamiento metropolitano desencadenado por la escasez de suelo o la carestía del mismo en los densos municipios de antigua industrialización ubicados en el eje del Nervión. Esta limitación ha reconducido la formación de nuevos hogares hacia los municipios aledaños situados a la sombra del

Gran Bilbao, donde se ha mejorado la red viaria y la oferta de vivienda ha sido abundante y diversificada durante los últimos años.

El dinamismo de los ámbitos vascos ubicados en entornos de mayor excentricidad respecto a los principales ejes y centros rectores de territorio, tales como Urdaibai, Arratia-Nervión o Estribaciones del Gorbea, estaría vinculado a una exurbanización causada por *amenity migrations* protagonizadas por familias que buscan entornos residenciales atractivos y de calidad. El elevado nivel socio-económico de sus protagonistas, así como las notables amenidades ambientales, paisajísticas y sociales que presentan los ámbitos receptores, en los cuales los nuevos desarrollos residenciales se materializan en bajas densidades y tienden a presentar gran calidad, corroborarían este movimiento migratorio selecto que ha revelado paralelismos con el proceso de gentrificación descrito en otros países europeos.

Pero mientras esos casos se adecuarían con precisión a esas dos categorías propuestas, otros entornos no presentan rasgos tan nítidos. Sería el caso de los ámbitos de importante dinamismo aledaños a la capital alavesa, localizados tanto en la Llanada Oriental como en el eje de la N-1 que se prolonga hacia el suroeste de la provincia. Conforman entornos localizados bajo el área de influencia de una ciudad de tamaño medio como Vitoria-Gasteiz (240.000 habitantes), pero que no han estado sometidos a fuerzas de expulsión urbana tan intensas como las que han afectado a los entornos aledaños a la capital vizcaína. Además, en este ámbito inmediato a la capital alavesa los asentamientos receptores tienen unas densidades muy bajas y no conforman una red urbana con una mínima consistencia, por lo que no se puede hablar de un desbordamiento metropolitano como en el caso anterior.

Los ámbitos guipuzcoanos localizados en los márgenes peor comunicados del corredor de la N-1 a su paso por las comarcas de Tolosaldea y Goierri, presentan particularidades en cuanto a su emplazamiento. Si bien se localizan a bastante distancia de la capital, por lo que no cabe clasificarlos como un espacio aledaño, se sitúan cerca de un corredor urbano-industrial densamente ocupado que se prolonga desde Villabona hasta Beasain. Pese a su cercanía física con espacios muy urbanizados, las condiciones topográficas adversas y la mala accesibilidad que sufren esos pequeños municipios colgados en las laderas circundantes han condicionado la dispersión urbana.

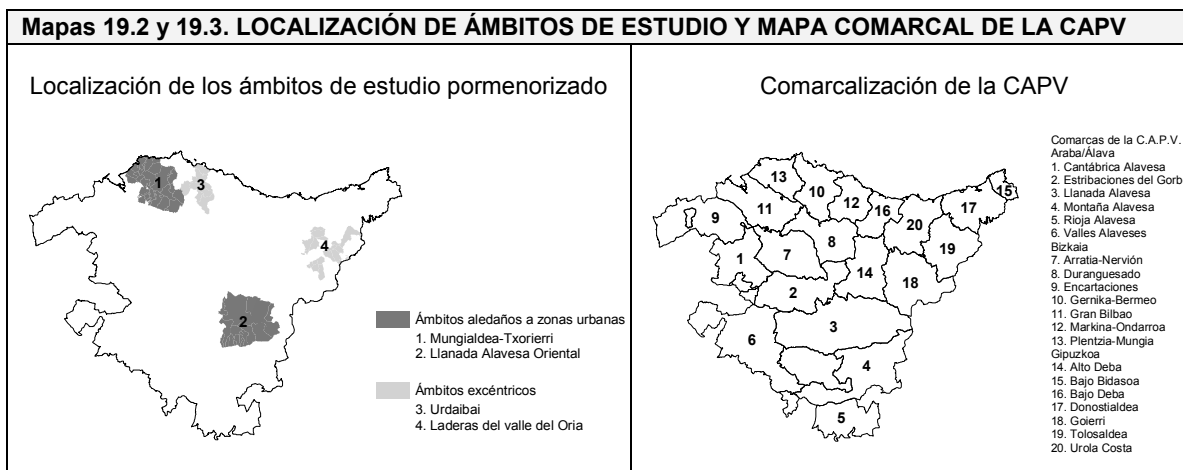
Por todo ello, al analizar las características concretas de cada entorno afectado por la dispersión, algunos no se ajustan categóricamente a la dualidad aledaño-excéntrico. Así, el cinturón de municipios que rodean Vitoria-Gasteiz, pese a su gran dinamismo, no ha conocido un proceso de colonización comparable con el producido a la sombra del Bilbao Metropolitano. Incluso dentro de un ámbito aledaño a un espacio metropolitano, los entornos más recónditos, menos expuestos a la colonización masiva, pueden presentar ciertas analogías con aspectos más propios de los ámbitos excéntricos, de modo que pequeños municipios con peores condiciones de accesibilidad del Txorierri o de Mungialdea pueden presentar hábitats residenciales y formas de materialización más asimilables al fenómeno de las *amenity migrations*.

Estos ejemplos ponen de manifiesto la dificultad que entraña categorizar estos procesos socio-territoriales y establecer unas clases claramente diferenciadas para facilitar su análisis y comprensión. A pesar de que algunos espacios receptores muestran características claras que hacen posible asimilarlos a uno u otro, otros no se ajustan con tanta precisión, revelando situaciones intermedias a medio camino entre las propias de

los entornos aledaños y de los excéntricos, así como formas residenciales variadas, incluso entremezcladas, entre las inherentes a las motivaciones *job-led* y las *people-led*. El límite entre ambos entornos receptores es poroso e impreciso, frecuentemente se encuentran imbricados y además evolucionan en función de la intensidad ejercida por las presiones urbanizadoras y del grado de madurez que van presentando las dinámicas.

Pese a estas dificultades para acotar ámbitos receptores medianamente estandarizados, se apuesta por un procedimiento estructurado y sistematizado para abordar el análisis de los cuatro ámbitos de estudio pormenorizado escogidos. De esta manera, buscando también un orden formal en la organización del trabajo, se van a estudiar dos ámbitos en la categoría de los entornos aledaños y otros dos dentro de la de los excéntricos. Mientras que en cada grupo uno de los ámbitos presentará características más propias de cada categoría diferenciada, el otro dejará traslucir otras particularidades que permitirán percibir el amplio abanico de matices que encierran estos procesos, tratando en todo caso de que sean representativos de las diferentes subformas que presenta el fenómeno en el territorio vasco.

Atendiendo a los valores que arrojaban los indicadores-clave enumerados atrás y complementando estas variables cuantitativas con el análisis de las formas espaciales, percibidas tanto mediante la fotografía aérea como a través del reconocimiento de campo, se han seleccionado y acotado cuatro ámbitos de estudio paradigmáticos de entre la lista de arriba. Dentro de los ámbitos aledaños a espacios urbanizados e industrializados se ha incluido Mungialdea-Txorierrri y la Llanada Alavesa Oriental. Entre los espacios excéntricos, se ha optado por Urdaibai y por las laderas del valle del río Oria.



Fuente: Elaboración propia y Eustat.

El primero de ellos, el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, se ha seleccionado dado que en todos los indicadores de la dispersión urbana ha despuntado notablemente. Además un simple recorrido de campo pone de manifiesto que en este ámbito aledaño y bien comunicado con la mayor área metropolitana vasca, los procesos fueron más tempranos y han desencadenado una ocupación del suelo intensa y unas transformaciones urbanísticas de gran calado. Aquí se constata claramente cómo se ha prolongado el espacio metropolitano a través de dos pasillos que desbordan su perímetro tradicional, uno articulado a lo largo de la BI-637 en el corredor del Txorierrri y el otro a lo largo de la BI-634, en el sector costero de Uribe Costa.

El ámbito de la Llanada Alavesa Oriental, a pesar de constituir un espacio aledaño a una ciudad media, ha soportado procesos de dispersión urbana de menor magnitud e intensidad y más recientes, derivando en realidades espaciales muy diferentes a las que presenta el ámbito anterior, por lo que podría calificarse como una subforma distinta de espacio aledaño. Se trataría de un entorno menos influenciado por las presiones urbanizadoras provenientes de la ciudad cercana, ya que al contar con amplias superficies para posibilitar su expansión y haber ofrecido una considerable oferta residencial, las fuerzas *push* han ejercido menor protagonismo, destacando las *pull*, que han orientado la colonización de nuevos entornos residenciales alternativos al urbano.

Es preciso aclarar que se ha escogido este ámbito de la Llanada Oriental tras descartar el de Estribaciones del Gorbea, pese a que esta comarca había venido mostrando los valores más acusados en casi todas las variables analizadas junto con el vizcaíno de Plentzia-Mungia. Por un lado, Llanada Alavesa no destacaba en el análisis comarcal por englobar en su seno a la capital alavesa, que con su envergadura diluye el comportamiento particular del resto de municipios menores. Por el otro, en muchos aspectos como en la mayor madurez del proceso, en lo selecto del mismo o en las formas espaciales más difusas, Estribaciones del Gorbea presenta ciertas similitudes con patrones de la dispersión de ámbitos vizcaínos. Por eso, se ha preferido escoger la Llanada Oriental, ya que es representativo del modelo netamente alavés, que se reproduce también en los municipios meridionales de Valles Alaveses inmediatos a la N-1 y en menor medida, en Montaña Alavesa.

En todo caso, estos dos ámbitos aledaños a espacios urbanizados que se acaban de delimitar, conforman subtipos distintos que se plasman en pautas de colonización y formas de ocupación espacial diferentes. Asimismo, constituyen entornos complejos, especialmente el primero de ellos, puesto que encierran una clara heterogeneidad interna dependiendo de la facilidad de penetración que presenta cada sector desde los centros urbanos, lo cual condiciona tanto los patrones espaciales como el grado de madurez que presentan los procesos. Esta circunstancia ha justificado la segregación de cada ámbito en varios sectores, cuestión que volverá a abordarse más adelante.

El ámbito de Urdaibai se ha seleccionado por conformar un espacio excéntrico paradigmático, donde más claramente se perciben las características típicas de las *amenity migrations*, puesto que se trata de un entorno ambiental y paisajísticamente muy valioso y socialmente apreciado. Allí adquiere un gran protagonismo la población de elevado nivel socio-económico y se encuentra conformado por un parque residencial de mayor calidad estética, donde cobran protagonismo los desarrollos urbanísticos de promoción individual, con una relevancia más limitada de las promociones de viviendas unifamiliares estandarizadas que tienden a predominar en los anteriores.

Las laderas del río Oria, pese a constituir un entorno descongestionado, montuoso y con elevado valor paisajístico, presenta un menor grado de consolidación de la dispersión. Se ubica fuera del radio de influencia directa de la capital guipuzcoana, pero cercana aunque mal conectada con un importante corredor urbano-industrial densamente encajado en el eje del río Oria, que hacen de él un entorno peculiar. Destaca por ser el que mayor dinamismo ha revelado en el comportamiento de los indicadores en una provincia como la de Gipuzkoa, donde las diferentes dimensiones de la dispersión urbana no se han hecho notar con tanta intensidad como en los otros dos territorios vascos.

Esta segregación aparentemente simplista de los ámbitos en dos grupos en función de su posición relativa respecto a los grandes centros urbanos, se encuentra refrendada por una serie de características distintivas en cuanto a las condiciones de accesibilidad viaria, las densidades de población y las características del parque residencial. Estos tres parámetros, constituyen unos condicionantes de primer orden en la toma de decisión de la relocalización residencial, especialmente de aquellas consideradas *people-led*.

- Los ámbitos clasificados como excéntricos cumplen con los siguientes parámetros: unas condiciones de accesibilidad menores, tanto por el alejamiento respecto a la red general como por las malas condiciones de las conexiones, unas densidades demográficas inferiores a los 45 habitantes/km<sup>2</sup> y un parque residencial constituido por viviendas unifamiliares en más de un 70%.
- Los ámbitos aledaños presentan mayores facilidades de conexión viaria, unas densidades demográficas muy superiores, especialmente en el ámbito de Mungialdea-Txorierra donde se superan los 250 habitantes/km<sup>2</sup> y un parque residencial donde la vivienda colectiva adquiere mayor relevancia que la unifamiliar, sobrepasando el 65% en los sectores más expuestos a la influencia urbana.

Pero como ya se adelantaba arriba, los espacios aledaños a los centros urbanos presentan gran complejidad, puesto que además de las notables diferencias que presenta el ámbito vizcaíno respecto al alavés, hay que sumarle el hecho de que dentro de cada uno coexisten sectores con condiciones diferentes. Por ello, la correcta percepción de los procesos que han estado teniendo lugar en ellos, así como la interpretación de las formas espaciales resultantes, precisan tomar en consideración las significativas peculiaridades internas que encierra cada uno de los ámbitos aledaños, especialmente el vizcaíno, intensamente afectado por la dispersión y por lo tanto, el más complejo.

Los sectores más periféricos y marginales de estos dos ámbitos aledaños han soportado unos procesos de colonización más limitados que los más expuestos y con frecuencia bajo unas pautas que podrían asimilarse a características distintivas de los ámbitos excéntricos, por las formas de ocupación más laxas y el mayor protagonismo de la vivienda unifamiliar. En el caso de los municipios periféricos del ámbito de Mungialdea-Txorierra, dadas las grandes transformaciones inducidas por la intensidad de la dispersión urbana, muchos asentamientos en origen más selectos han acabado conociendo una colonización reciente bajo patrones más netamente urbanos. Pero en el caso de los municipios más alejados de la Llanada Oriental, las características de partida así como las pautas urbanísticas, salvando las peculiaridades de partida de cada entorno, presentarían semejanzas con las de Urdaibai o las de las laderas del Oria.

En definitiva, atendiendo a los criterios predefinidos, se han seleccionado dos tipos de ámbitos de estudio, para abordar de la forma más sistemática y ordenada posible el estudio pormenorizado de los efectos espaciales y urbanísticos de la dispersión urbana. Sin embargo, la complejidad interna que encierran los ámbitos aledaños a los espacios urbanizados resulta considerablemente mayor, puesto que albergan sectores heterogéneos. Por ello, los dos ámbitos aledaños se han segregado en diferentes sectores, donde los condicionantes de partida y la exposición a las presiones urbanizadoras han sido diferentes y también las formas y pautas en las que se ha plasmado el fenómeno. Pese al deseo de simplificar y estandarizar en lo posible los distintos espacios de estudio pormenorizado, la propia naturaleza de la dispersión

urbana, así como la enorme diversidad interna que presenta el territorio vasco pese a sus reducidas dimensiones, han obligado a una jerarquización más compleja pero necesaria, de forma que se puedan percibir correctamente los procesos que han tenido lugar en los diferentes espacios:

- Ámbitos aledaños a importantes áreas urbanas:
  1. Corredor de Mungialdea-Txorierrri.
    - 1.1. Sector corredor de Uribe Costa.
    - 1.2. Sector corredor de Txorierrri-Mungia.
    - 1.3. Sector de los municipios periféricos.
  2. Llanada Alavesa Oriental.
    - 2.2. Sector cercano a la capital.
    - 2.3. Sector alejado de la capital.
- Ámbitos excéntricos:
  3. Urdaibai.
  4. Laderas del valle del Oria.

En cada uno de estos ámbitos y sectores se procederá al análisis detallado de las dinámicas recientes que han demostrado las diferentes vertientes de la dispersión urbana, así como al reconocimiento de la dimensión espacial del desarrollo urbanístico y residencial, las morfologías bajo las que se han ido plasmando, así como las tipologías edificatorias a las que han dado lugar. Con este fin, se volverá al análisis de los indicadores más relevantes en cada caso, complementándolo con metodologías de carácter cualitativo basadas en la comparación de fotografía aérea y en el reconocimiento de campo.

## **1.2. Metodología para abordar el análisis espacial pormenorizado de los procesos de dispersión urbana. Fuentes de información.**

El análisis de las dimensiones socio-demográficas, residenciales y urbanísticas de los procesos de dispersión urbana que han tenido lugar en cada uno de los distintos ámbitos seleccionados, se abordará a través de los indicadores estadísticos empleados en el estudio general de la primera parte de la investigación. Como ya se señaló en su momento, las fuentes de información empleadas para su elaboración han sido Eustat, Udalmap y Udalplan. En este caso sin embargo, dado que se trata de caracterizar con mayor nivel de detalle y profundidad las dinámicas y transformaciones ocurridas en esos espacios concretos y acotados, se dará relevancia a las variables significativas de cada ámbito, además de centrar el análisis en la escala municipal, de lo que resultará una visión espacialmente más detallada de las diferentes realidades.

Salvo para el caso del comportamiento de los indicadores socio-demográficos, cuyos resultados se generalizarán para el conjunto del ámbito, el resto de indicadores residenciales y urbanísticos se desagregarán hasta el nivel municipal. De esta manera, se podrá percibir con claridad el comportamiento y los procesos residenciales y urbanísticos diferenciados que hayan podido tener lugar en cada municipio concreto que

componen cada ámbito de estudio. Pero como el análisis territorial pormenorizado que ahora se busca persigue entender y caracterizar las formas de materialización espacial de la dispersión urbana en los diferentes ámbitos receptores, este análisis estadístico presenta un alcance limitado, que precisa ser complementado con otras técnicas de investigación.

Se procede al análisis estadístico preliminar ya que posibilita poner de manifiesto los municipios donde mayor incidencia han tenido las dinámicas inmobiliarias y urbanísticas, así como vislumbrar la dimensión de las transformaciones ocurridas en cuanto a la variación de las tipologías edificatorias, los cambios en las densidades, las actuaciones más o menos expansionistas acometidas, etc. En cambio, para abordar las cuestiones relativas a la localización y la disposición espacial de los nuevos desarrollos, las formas de materialización o las tipologías edificatorias específicas mediante las que se han plasmado los crecimientos urbanos, se hace necesario recurrir a otras fuentes de información de carácter cualitativo.

En este sentido, la fotografía aérea se revela como una fuente de información de inestimable ayuda para percibir y comprender las transformaciones territoriales a lo largo del tiempo. Está siendo empleada en el panorama internacional durante los últimos años en numerosas investigaciones que mediante complejas técnicas de tratamiento digital de la información gráfica, persiguen desentrañar, modelizar y monitorizar los patrones y tendencias del *sprawl*, abordar estudios comparativos de su incidencia en diferentes regiones, estimar sus impactos y consecuencias sobre diferentes dimensiones del territorio, etc. (Deal y Schunk, 2004; Fang *et al.*, 2005; Paul y Tont, 2005; Ojima, 2007; Irwin y Bockstael, 2007; Torrens, 2008; Clark *et al.*, 2009; Poelmans y Van Rompaey, 2009; Sun *et al.*, 2009; Couturier *et al.*, 2011; Hayek *et al.*, 2011; Wissen *et al.*, 2011).

En esta investigación se va a proceder a una comparativa entre las ortofotografías tomadas hace dos décadas y las actuales, con el fin de percibir las pautas espaciales que han seguido estos desarrollos urbanísticos de carácter más desconcentrado, laxo o disperso. Se busca entender la forma en la que se han desbordado las periferias de las grandes ciudades, que han tendido a ir conformando corredores en torno a los espacios de mayor accesibilidad, pero también la urbanización de carácter más puntual y difuso que ha venido afectando a los espacios excéntricos. El objetivo será interpretar esas formas de ocupación residencial del territorio y entender cómo han actuado los diferentes elementos de partida, tales como los condicionantes físicos del entorno, el sistema de asentamientos originario o la red viaria.

En la actualidad la fotografía aérea se ha convertido en un instrumento accesible y de gran utilidad para el análisis espacial, gracias a la resolución que ha llegado a tener y a la elevada periodicidad de la toma de datos espaciales que permiten las técnicas recientes. Las ortofotografías empleadas para llevar a cabo este análisis espacial se han obtenido del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco. Pese a la inestimable utilidad de esta fuente, es preciso tener presente una serie de cuestiones que condicionan algunos aspectos de la investigación. Se trata de una herramienta muy reciente que ha evolucionado muy rápidamente. Por ello, las ortofotografías actuales no presentan apenas limitaciones para la percepción de estos procesos de dispersión urbana gracias a la extraordinaria resolución con la que se toman, pero la serie de ortofotografías más antiguas publicadas para el conjunto del País Vasco,

que corresponden a un vuelo del año 1991, tienen una resolución menor que limita percibir ciertos aspectos.

Las ortofotografías del año 2010 empleadas en esta parte del estudio, ofrecen una escala de 1:10.000 y una resolución digital de 25 centímetros por pixel, de manera que permiten apreciar con toda claridad tanto los espacios urbanizados más compactos y su estructura interna, como las edificaciones dispersas. En cambio, las ortofotografías del año 1991, tomadas cuando las técnicas de teledetección no estaban tan avanzadas como en la actualidad, fueron realizadas a una escala de 1:25.000 y presentan una resolución digital de 2,5 metros por pixel, de manera que la percepción de ciertos elementos se ve notablemente disminuida. Si bien las estructuras urbanas de cierta consistencia se distinguen sin problemas, detectar la vivienda aislada en el espacio rural así como otros elementos urbanos menores entraña mayores dificultades. Este problema no tiene lugar en las ortofotografías del año 2010, a través de las cuales es posible diferenciar nítidamente la vivienda aislada, incluso ciertos elementos que la acompañan, tales como edificaciones anejas, cierres perimetrales o elementos vegetales de la parcela. En todo caso, tomar la ortofotografía más reciente como referencia, facilita mucho la interpretación y la identificación de elementos que puedan mostrarse confusos en la más antigua.

Por lo tanto, las ortofotografías tomadas en diferentes momentos permitirán detectar y analizar los cambios territoriales acaecidos como consecuencia del desarrollo demográfico, residencial y urbanístico de estos ámbitos, cambios que se manifiestan espacialmente de forma palpable tras los pasados años de fuerte desarrollo inmobiliario. Para percibir estas transformaciones se va a proceder a comparar las ortofotografías correspondientes al vuelo de 1991, coincidente con el horizonte temporal de arranque de las series estadísticas demográficas y residenciales empleadas, con las más recientes del año 2010.

Se seleccionarán para cada ámbito de estudio una serie de asentamientos que se consideren paradigmáticos de los procesos de dispersión urbana materializados en cada lugar. Para escoger estos asentamientos-tipo que se van a reproducir mediante las dos ortofotografías retrospectivas, se primarán aquellos sectores localizados en municipios donde los indicadores estadísticos hayan presentado intensidades considerables, seleccionando los que se revelen más representativos dentro del ámbito. Esta cuestión se dilucidará tras el análisis exhaustivo de las formas, patrones y modalidades de crecimiento predominantes en ese entorno concreto, tanto mediante la fotografía aérea como del trabajo de campo, que permitirá percibir aspectos sobre el entorno residencial y las tipologías edificatorias que escapan a la fotointerpretación.

Al cotejar las ortofotografías de los diferentes núcleos y asentamientos se podrá dimensionar la envergadura espacial que ha alcanzado la dispersión, percibir las formas que han adquirido los nuevos desarrollos y entender cómo se han articulado respecto al espacio urbano preexistente y a otro tipo de elementos estructurantes como carreteras y caminos previos o nuevos viales construidos. También se constatarán las tipologías bajo las que se ha materializado el proceso de ocupación urbanístico, si bien en este caso además de a la fotografía aérea será preciso recurrir al trabajo de campo, puesto que no siempre es posible discernir las viviendas unifamiliares, especialmente las adosadas, de los bloques de viviendas de menor tamaño. Además, aspectos como las formas más o menos estandarizadas o banales, o más o menos selectas de las viviendas,



fundamentalmente en el caso de las unifamiliares, solo es posible percibirlo *in situ*. Otras cuestiones como su uso continuado o estacional o las relacionadas con las dotaciones del entorno urbano y la calidad de los servicios prestados en cada lugar, solo serán constatables mediante los recorridos de campo.

Una vez caracterizados los modelos y formas particulares bajo los que se ha materializado espacialmente la dispersión urbana en cada uno de los ámbitos de análisis pormenorizado definidos, se tratará de llegar hasta los diferentes factores causales que han conducido al desarrollo de una u otra forma espacial del fenómeno, cuestión no siempre fácil de determinar. Las políticas municipales de promoción de suelo residencial llevadas a cabo en cada entorno, expansivas en unos municipios y más restrictivas en otros, también han derivado en diferentes patrones de crecimiento, tanto en lo relativo a su extensión, como en las morfologías y tipologías urbanas resultantes. Por ello, las dos ortofotografías retrospectivas se acompañan de una figura donde se representa la clasificación urbanística del suelo de ese sector conforme al planeamiento vigente, de forma que puedan percibirse los límites del suelo residencial, las diferentes clases de suelo sobre el que se ha apoyado cada área de crecimiento, así como el suelo residencial desocupado que orientará las futuras ampliaciones.

Detrás de las formas espaciales que adquiere la dispersión urbana coexisten multitud de factores difíciles de percibir y estimar, que condicionan que el proceso se materialice ahí y no en otro lugar, que tenga mayor o menor intensidad y que cristalice bajo una forma y unas tipologías concretas y no bajo otras. Así, la oferta de suelo, el precio diferencial de la vivienda en distintos municipios, la percepción ambiental y social de la que goza un entorno, las políticas de promoción de vivienda pública, las formas de asentamiento tradicional, la infraestructura viaria, la clase particular de suelo sobre la que se materializa el desarrollo, los efectos inducidos por los ciclos económicos expansivos, la ideología dominantes en la corporación municipal, etc. constituyen factores complejos de valorar.

En todo caso, se tratarán de caracterizar e interpretar las diferentes formas de la dispersión urbana en cada ámbito de acogida demarcado en el epígrafe anterior. Pero además de la forma en la que ya se han consumado, también se podrán dibujar a partir de la situación actual, de la disponibilidad de suelo vacante existente o de las propuestas del planeamiento supramunicipal, algunos esbozos sobre la orientación que pueden tomar los desarrollos futuros. Es decir, estimar si las reservas de suelo van a favorecer una paulatina colmatación de los intersticios actuales, una prolongación del perímetro, una periurbanización completa del núcleo originario, etc.

## **2. Los ámbitos aledaños a centros urbanos.**

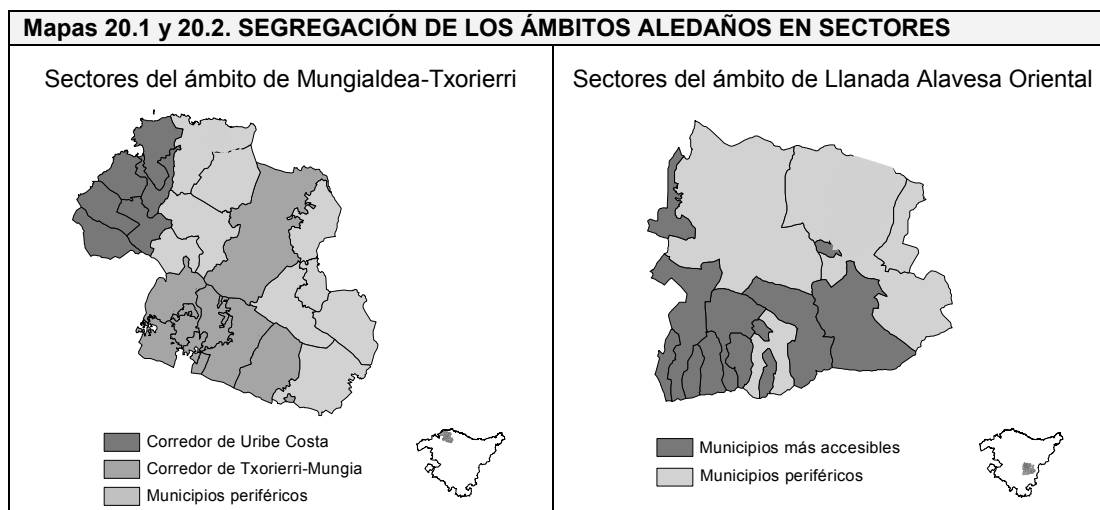
A lo largo de este capítulo se va a abordar el estudio espacial pormenorizado de los dos ámbitos afectados por los procesos de dispersión urbana ubicados bajo la sombra de espacios urbanos del País Vasco de diferente carácter, el área metropolitana de Bilbao y la ciudad de Vitoria-Gasteiz. Tal y como ya se ha ido señalando en los epígrafes precedentes, tanto esos dos entornos desde los cuales se originan las presiones urbanizadoras, como los propios ámbitos receptores aledaños que han venido soportando la ocupación residencial, presentan características y condicionantes muy diferentes. La elección consciente de ámbitos dispares busca aclarar sus distintas variantes, entender los procesos desencadenados en cada uno y las formas espaciales

resultantes bajo contextos tan distintos. Así, en el complejo ámbito de Mungialdea-Txorierrri, sometido a intensas presiones y donde los fenómenos de dispersión empezaron a desencadenarse antes, su envergadura y grado evolutivo es mayor que en el ámbito de Llanada Oriental, donde Vitoria-Gasteiz no ha ejercido unas fuerzas de expulsión tan acusadas y los núcleos receptores constituyen asentamientos de pequeño tamaño.

Además, cada uno de estos ámbitos aledaños afectados por importantes dinámicas residenciales y urbanísticas presenta una heterogeneidad interna importante, donde se entrevén diferentes entornos. Esto ha obligado a su segregación en sectores, con el fin de poder percibir adecuadamente los distintos procesos y transformaciones originadas. En el ámbito de Mungialdea-Txorierrri coexisten dos contextos residenciales bien diferenciados, uno netamente urbano estructurado a lo largo de las principales vías de comunicación que tienden a conformar corredores urbanizados y otro ubicado en los intersticios de estos ejes viarios, en espacios menos accesibles donde la dispersión urbana se ha materializado bajo intensidades y patrones diferentes.

El primero de estos espacios correspondería a los sectores conformados por el corredor de Uribe Costa y el corredor del Txorierrri, articulados a lo largo de las carreteras BI-634 y BI-637 respectivamente, que cuentan con unas conexiones privilegiadas con la capital y han dirigido un desbordamiento del perímetro del área metropolitana. Las densidades demográficas sobrepasan los 400 habitantes/km<sup>2</sup>, mientras que el peso de la vivienda colectiva supera el 75% del parque residencial. El otro sector se encuentra conformado por los municipios periféricos que se ubican en los intersticios y los márgenes de los anteriores corredores, en los cuales las densidades demográficas rondan los 75 habitantes/km<sup>2</sup> y el peso de las viviendas unifamiliares sobrepasa el 70% del total.

En el ámbito aledaño alavés de la Llanada Oriental también pueden dibujarse dos sectores, si bien las diferencias entre ambos no son tan acusadas como en el ámbito anterior. El primero sería el sector conformado por los municipios cercanos a Vitoria-Gasteiz y mejor comunicados, que presenta unas densidades demográficas que rondan los 65 habitantes/km<sup>2</sup> y la vivienda colectiva alcanza dos tercios del parque residencial. En el sector de los municipios alejados de la capital, las densidades demográficas son inferiores a 10 habitantes/km<sup>2</sup> y el predominio de la vivienda unifamiliar es prácticamente absoluto.



Fuente: Elaboración propia.

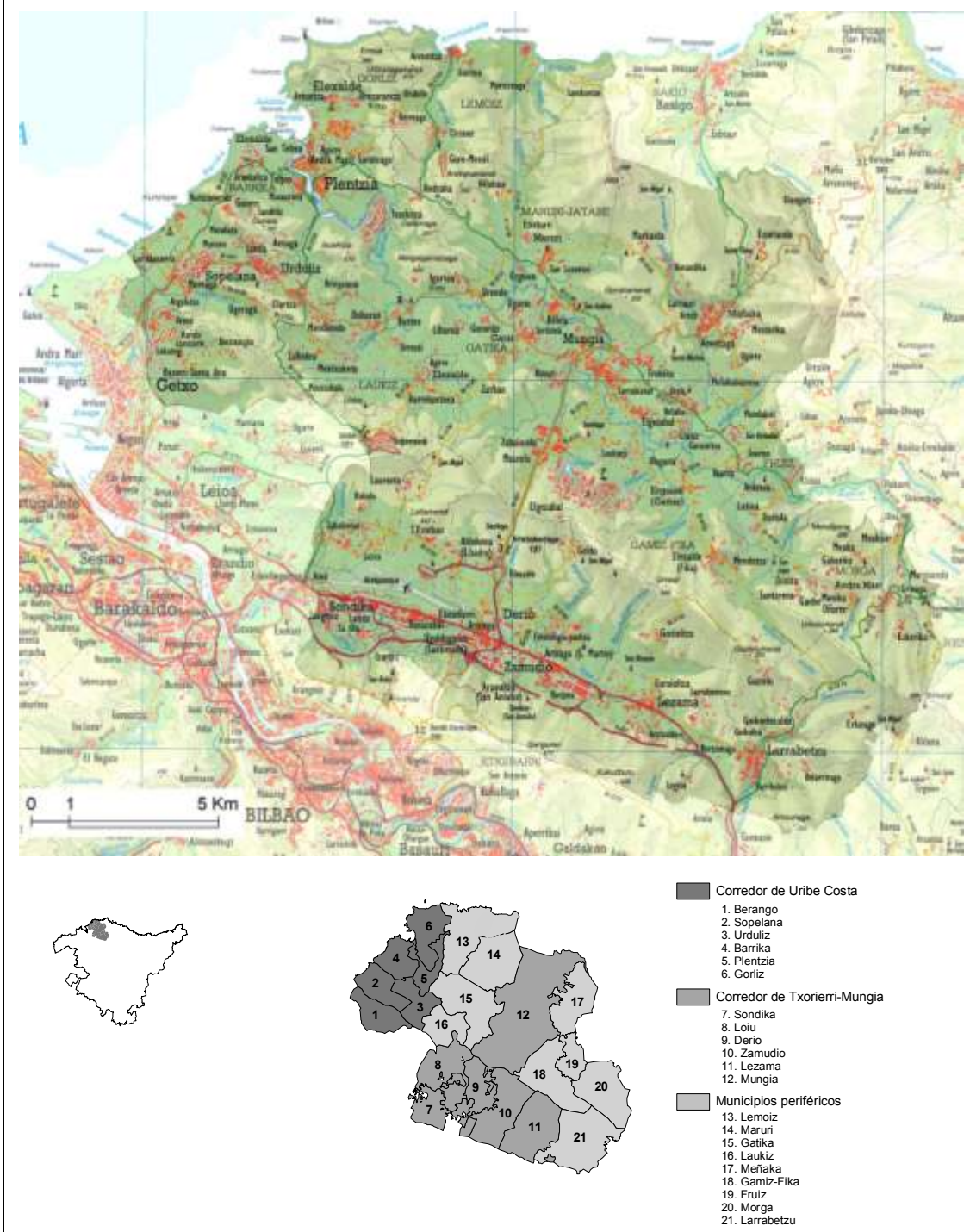
Mientras que los sectores de los ámbitos aledaños que cuentan con las mejores condiciones de accesibilidad desde los centros urbanos estarían desarrollándose impulsados por causas *job-led*, guiados por fuerzas de expulsión urbana derivadas de las rigideces impuestas por el mercado de la vivienda (Cloke, 1985; Muñiz *et al.*, 2006; Solana, 2008), en los sectores periféricos peor comunicados tenderán a cobrar mayor relevancia las causas *people-led* impulsadas por las fuerzas de atracción ejercidas desde esos entornos descongestionados (Mormont, 1987; Camarero, 1993; Entrena, 1998; Marsden, 1998; Martínez, 1998; Murdoch, 1998; Oliva, 1999). En todo caso, estos contextos residenciales tienden a mostrar límites difusos, imbricándose con frecuencia las dos corrientes que concurren, pese a que las morfologías urbanas resultantes tienden a hacerlas explícitas (Oliva y Camarero, 2002).

### **2.1. El ámbito de Mungialdea-Txorierra: una prolongación estructural del espacio metropolitano de Bilbao sujeta a intensas transformaciones.**

El primero de los ámbitos de estudio donde se van a interpretar las formas de la dispersión urbana, conforma un espacio de unos 285 km<sup>2</sup> ubicado al noreste de la mayor área metropolitana vasca, la aglomeración urbano-industrial del Gran Bilbao articulada en torno a la ría del Nervión. Este ámbito se sitúa al norte de la alineación conformada entre los límites septentrionales de los términos municipales de Getxo, Bilbao y Galdakao, se extiende al noroeste hasta el sector costero vizcaíno comprendido entre Sopelana y Lemoiz, y al este hasta rozar los límites de los términos municipales de Bermeo y Amorebieta-Etxano. Alberga alrededor de 78.000 habitantes, y aunque al conjunto territorial se le denominará en adelante como Mungialdea-Txorierra, encierra una notable heterogeneidad interna en cuanto a diversidad de características y situaciones, por lo que de cara a su análisis pormenorizado se procederá a subdividirlo en los tres sectores referidos.

En el análisis de los indicadores de la dispersión urbana, los valores alcanzados en Plentzia-Mungia destacaban sobre las demás comarcas ya que la desconcentración demográfica y el desarrollo residencial y urbanístico han sido allí procesos muy tempranos y han alcanzado gran intensidad. Este ámbito vendría a coincidir a grandes rasgos con aquella comarca, a la que ahora habría que sumarle los municipios del corredor del Txorierra, que al quedar estadísticamente integrados dentro de la comarca del Gran Bilbao veían diluido su comportamiento diferencial en la escala de análisis comarcal, no así en los diferentes mapas, donde ya revelaban su gran dinamismo. La intensidad de las transformaciones se deben a su ubicación aledaña y muy accesible respecto al espacio metropolitano más densamente ocupado del País Vasco, que desde hace varias décadas ha venido induciendo presiones sobre los usos del suelo en todo este ámbito de Mungialdea-Txorierra. En este contexto se ha estado materializando la descentralización de muchas funciones, entre ellas la residencial, hacia espacios más descongestionados que gozan de mayor disponibilidad de suelo o albergan formas de hábitat de mayor calidad ambiental y social.

Mapa 21. ÁMBITO DE ESTUDIO PORMENORIZADO DE MUNGIALDEA-TXORIERRI.



La mejora de las infraestructuras viarias y la prolongación de la línea de metro por el sector costero de Uribe Costa, han incrementado la accesibilidad y mejorado la conectividad de este espacio con los centros urbanos tradicionales, lo que ha favorecido el desbordamiento del espacio urbanizado a lo largo de los nuevos ejes de comunicación. Como consecuencia de ello, ha soportado crecimientos demográficos y residenciales muy acusados e intensas transformaciones urbanísticas a lo largo de los últimos años. Basta mencionar que en este ámbito de Mungialdea-Txorierri el incremento demográfico de la población ha sido del 42,3% en el transcurso de estas dos últimas décadas, mientras que



el inmediato espacio metropolitano de antigua industrialización ha perdido el 4,4% de su población durante el mismo periodo.

**Foto 1.1. Continuo urbanizado del Gran Bilbao.**



*El área metropolitana del Gran Bilbao constituye un espacio densamente ocupado y urbanizado, cuya expansión se encuentra obstaculizada por limitaciones topográficas (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).*

**Foto 1.2. El aldeaño corredor del Txorierrri.**



*Alrededor al espacio urbano más congestionado, se abre el corredor del río Asúa o del Txorierrri, que ha venido desempeñando la función de espacio receptor de grandes infraestructuras urbanas (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).*

Del mismo modo, su parque residencial ha aumentado un 49,1%, frente al escaso 19,2% que ha crecido en los congestionados municipios localizados en el eje de la ría del Nervión. Pero el dato más elocuente, que constata el desbordamiento urbano que ha estado teniendo lugar hacia este espacio llamado a funcionar como ámbito de descongestión metropolitana, lo revela la contrastada dinámica de recalificación de suelo entre ambos entornos; mientras en Mungialdea-Txorierrri el suelo residencial ha conocido un aumento superficial del orden del 37,5%, en los municipios centrales del área metropolitana ha sido apenas del 7,1%. En el mismo sentido, las superficies de suelo urbanizable que alcanzan aquí una envergadura superficial equivalente al 72,8% respecto al urbano, apenas llegan al 22,3% en los espacios de antigua industrialización afectados por mayores limitaciones físicas para la expansión.

Si en un primer momento podría decirse que estos procesos han estado teniendo lugar en un vacío normativo, a partir de 2006 con la entrada en vigor del *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* se busca ordenar el espacio residencial y responder a la escasez del suelo que afecta a un Área Funcional tan densamente ocupada. Se empieza a superar la fragmentación municipal que había estado caracterizando al mercado de la vivienda, integrando el conjunto del espacio metropolitano en una línea de actuaciones coherente dirigida a proponer nuevos suelos residenciales, dirigiendo su articulación alrededor de los medios de transporte público, especialmente del metro, ejes en torno a los cuales se potencia la edificación de viviendas colectivas.

Asimismo, de cara a la cuantificación de la oferta residencial en cada municipio, se viene teniendo en cuenta diferentes componentes, de forma que las estrategias de reequilibrio interno están reconduciendo la oferta de viviendas desde los municipios que ya han agotado toda posibilidad de crecimiento, hacia los que aún cuenta con suelo apto para acoger nuevos desarrollos. Entre estos destacan los municipios localizados en el corredor del Txorierrri, para los cuales el modelo territorial persigue potenciar su función residencial, con el fin de equilibrarla con el gran peso industrial que alberga y obliga a una

elevada movilidad cotidiana de la población. Otro componente para cuantificar la oferta residencial, viene dada por el reequilibrio externo, de manera que el Plan Territorial dirige parte del crecimiento residencial hacia Áreas Funcionales colindantes, para acoger de esta manera a la población expulsada generalmente por el factor precio, de manera que el Área Funcional de Mungia que coincide con el espacio nororiental del ámbito, está llamado a convertirse en receptor de nuevos hogares.

De este modo, el *Plan Territorial Parcial de Mungia*, documento aún en una fase de aprobación inicial, es consciente de que el desarrollo de este Área Funcional se encuentra fuertemente marcado por factores externos a ella, puesto que además de haber venido soportando la llegada de nueva población proveniente de esos espacios congestionados, bien buscando precios más baratos o entornos residenciales más descongestionados y atractivos, debe acoger la oferta residencial asignada desde el Plan Territorial de Bilbao Metropolitano.

Por ello, el ámbito de estudio pormenorizado de Mungialdea-Txorierra se localiza a caballo de dos Áreas Funcionales, cuya ordenación territorial recae sobre dos Planes Territoriales Parciales diferentes, aunque pretenden una complementariedad entre ambos instrumentos, de manera que los modelos territoriales que plantean encajen entre ellos. En todo caso, los criterios de ordenación propugnados para los espacios que conforman el ámbito de Mungialdea-Txorierra se encuentran directamente condicionados por el papel de constituir los espacios de acogida de estas funciones residenciales que ya no tienen cabida en los espacios de antigua urbanización.

En este contexto el aspecto más relevante del ámbito de Mungialdea-Txorierra radica en la complejidad de su realidad demográfica, residencial y urbanística, acentuada por las rápidas e intensas transformaciones. Las presiones y fuerzas desconcentradoras provenientes de los municipios de vieja industrialización, espontáneas en sus inicios, más guiadas después, han inducido un gran dinamismo en todo este espacio, si bien los procesos no se han originado en el mismo momento, ni han tenido lugar con la misma intensidad, ni bajo las mismas formas en todo el espacio. En función de una serie de factores como la accesibilidad de los municipios, su posición respecto a los principales ejes viarios, su contexto residencial y urbanístico de partida, o más recientemente, las actuaciones fomentadas para alcanzar el modelo territorial, han generado unas dinámicas que se han resuelto de diversas formas, lo que lleva a poder diferenciar tres sectores dentro de este ámbito de estudio tan complejo.

Atendiendo a sus características diferenciales, se han podido delimitar tres sectores dentro de este ámbito: el propio corredor de Txorierra-Mungia, el sector costero de Uribe Costa y los municipios periféricos más rurales intercalados entre los anteriores sectores, localizados en las ubicaciones más alejadas respecto a los principales ejes viarios y desde el Gran Bilbao. Los criterios utilizados para delimitar estos tres sectores han sido básicamente cuatro: el grado de accesibilidad y conectividad viaria que presentan los municipios, las densidades demográficas que se alcanzan en cada uno, las características tipológicas de su parque residencial, así como la antigüedad de las dinámicas que vienen soportando.

Los tres primeros criterios han permitido diferenciar dos grandes entornos, por un lado, aquellos atravesados por las principales carreteras que articulan el espacio, que soportan densidades demográficas y residenciales elevadas y en cuyo parque residencial la vivienda unifamiliar tiene menor protagonismo. Por el otro lado, los municipios de posición

más excéntrica respecto a esos ejes viarios, peor conectados con el espacio metropolitano y que albergan menores densidades demográficas y residenciales. De esta forma, se puede diferenciar el corredor costero de Uribe Costa, que se prolonga desde Getxo hasta Urdúliz y Gorniz alrededor de la BI-634 y la BI-2122, y el corredor interior del Txorierrri y su ramal que se adentra hasta Mungia, articulado en torno al viejo viario y a las nuevas vías rápidas N-637 y BI-631. Por el otro, los municipios ubicados en los intersticios de estos dos corredores y en el extremo oriental alejado del ámbito, caracterizados por unos patrones de ocupación del suelo más laxos y la conservación de un mayor grado de ruralidad en los asentamientos (Mapa 21).

Por todo lo referido hasta ahora, el complejo ámbito de Mungialdea-Txorierrri que ha estado conociendo intensas dinámicas y mutaciones a lo largo de los últimos años, alberga diferentes espacios receptores que presentan distintas formas de materialización espacial de los procesos en diversos estadios de consolidación. Antes de pasar a abordar el análisis de las diversas transformaciones acaecidas en cada uno de ellos, se entiende necesario repasar de forma somera las características esenciales de cada uno de estos tres sectores, orientando algunos aspectos en los que se profundizará en su momento.

- El sector de Uribe Costa conforma un corredor que se desborda por el borde costero, de forma que arranca en Getxo bifurcándose hasta Urdúliz y Gorniz a lo largo de los ejes viarios BI-634 y BI-2122. Conformando una prolongación de los espacios urbanizados de los municipios occidentales de la Margen Derecha del Área Metropolitana de Bilbao, dibujándose como un pasillo potencialmente urbanizable donde se intercalan espacios ya urbanizados con amplios sectores de suelo urbanizable dispuestos en los intersticios y bordes de los asentamientos preexistentes. En los últimos años las determinaciones del *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* han buscado articular los desarrollos residenciales de alta densidad en torno a la línea del metro y a los principales ejes del transporte colectivo, mientras que las bajas densidades y la oferta de viviendas secundarias se derivarían hacia los sectores costeros. Se persigue así consolidar un continuo urbano denso, bien estructurado y multifuncional a lo largo de este corredor.

Tradicionalmente las segundas residencias han tenido un peso importante por constituir un entorno costero caracterizado por su alta calidad ambiental y social. La existencia de un parque residencial estival infrautilizado ha constituido un factor de relevancia de cara a una posterior ocupación continuada, desencadenada por la mejora de la accesibilidad. Todos los municipios han registrado importantes flujos migratorios internos y conocieron tempranas expansiones urbanísticas de gran envergadura, manteniendo muchos sectores de suelo urbanizable aún sin desarrollar. La calidad del entorno residencial y la dualidad franja costera/espacio interior también parece haber jugado un papel importante en las formas de materialización del nuevo parque residencial.

El ámbito se encuentra conformado por los municipios de Berango, Sopelana, Urdúliz, Plentzia, Barrika y Gorniz que se disponen así de forma decreciente en cuanto a su accesibilidad desde la capital. Suman alrededor de 34.000 habitantes, entre los que sobresale Sopelana, el más poblado por concentrar la tercera parte de la población. El gran crecimiento demográfico no ha sido parejo al desarrollo del empleo, cuyo peso es muy bajo en este sector, por lo que el Plan Territorial Parcial pretende subsanar este

desequilibrio para mitigar su excesivo papel como emisor de movilidad cotidiana hacia las áreas de actividad de otras zonas del Bilbao Metropolitano.

- El segundo corredor bien diferenciado dentro del ámbito de estudio, corresponde con el eje Txorierri-Mungia, localizado inmediatamente al norte de los municipios de antigua industrialización del área metropolitana. Se extienden al otro lado de las alineaciones Artxanda-Ganguren que los separa del eje del Nervión, conformando un valle paralelo a aquél, drenado por el río Asua. Dado que se encuentra topográficamente individualizado del área metropolitana, su acceso se realiza desde Erandio por el primitivo vial BI-737 a lo largo del cual se suceden los distintos núcleos urbanos, intercalados de polígonos industriales, prolongándose a la altura de Derio a través de la vieja BI-3715 hasta Mungia, ya en el corazón de la comarca de Plentzia-Mungia. Las nuevas autovías perimetrales construidas a lo largo del corredor, la N-637, así como el ramal de la BI-631 que llega hasta Mungia, han mejorado sustancialmente la accesibilidad del espacio, facilitando su colonización.

El proceso de desarrollo más reciente del Txorierri ha estado en buena parte auspiciado por el *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano*, que mediante acciones estructurantes y operaciones estratégicas ha favorecido su función residencial, impulsando carreteras perimetrales con el fin de preservar del intenso tráfico de paso los núcleos que se suceden en el corredor y construyendo nuevos viales interiores y transversales para dotarle de una mejor estructura urbana. Los objetivos se orientan a corregir los desequilibrios entre la población y el empleo, ya que al contrario que el corredor de Uribe Costa, aquí en el pasado el crecimiento de la actividad económica fue elevada, pero no así la residencial, por lo que se apuesta explícitamente por inducir el asentamiento de nueva población, estructurando desarrollos urbanos apoyados en los cascos urbanos preexistentes y en las nuevas redes viarias.

Entre los municipios del corredor, solo Derio supera los 5.000 habitantes, por lo que al ser el más poblado y mejor situado en la intersección de las nuevas infraestructuras, está llamado por el modelo territorial a desempeñar el papel de motor y centro urbano del Txorierri. Mungia, capital del la comarca de Mungialdea y cabecera funcional, alcanza los 16.000 habitantes, por lo que en conjunto, este sector alberga una población de algo más de 34.000 habitantes, una dimensión muy similar a la del sector de Uribe Costa. El sector se encuentra conformado de oeste a este, por Sondika, Loiu, Derio, Zamudio y Lezama, cada uno de ellos más distanciado del centro del área metropolitana, y finalmente por Mungia, que conforma una prolongación del sector hacia el norte.

A diferencia de Uribe Costa, este sector ha conocido una dinámica residencial más reciente, sobre todo el propio corredor del Txorierri, que tradicionalmente se ha caracterizado por funcionar como espacio receptor de polígonos industriales y tecnológicos, así como para importantes infraestructuras urbanas como el aeropuerto o el cementerio de Bilbao. No conforma un espacio residencial tan atractivo como el cercano espacio de Uribe Costa, dada la mezcla de usos en ocasiones desordenada que coexisten en él, donde polígonos industriales de diferente generación y grandes infraestructuras molestas se intercalan entre los asentamientos urbanos. Pero al situar el Plan Territorial Parcial aquí los ámbitos preferentes para nuevos desarrollos residenciales, se ha desencadenado un importante dinamismo en la última década.



El municipio de Mungia, más periférico respecto al centro del Área Metropolitana de Bilbao, conoció un desarrollo urbanístico y residencial más temprano que el Txorierrri, con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de ordenación supramunicipales. Sin embargo su desarrollo ha continuado produciéndose ya que está destinado a acoger el crecimiento selectivo de viviendas que no tienen cabida en el Bilbao Metropolitano. Mungia conforma un municipio de gran extensión que abarca la mitad de la superficie de todo el sector, por lo que alrededor del centro urbano principal aparecen multitud de barriadas dispersas sobre suelo rural, cuyas formas y dinámicas guardan gran similitud con las de los municipios más excéntricos, que conforman el tercer sector en el que se ha segregado el ámbito de estudio.

- El sector periférico, conformado por los municipios desconectados de los principales ejes viarios, presenta características ambientales y contextos residenciales diferentes de los corredores anteriores. Se encuentra formado por municipios de escasa población, donde predominan las bajas densidades y la vivienda unifamiliar sigue constituyendo la tipología residencial característica. Se extiende en dos manchas donde perduran, más o menos desfigurados por la urbanización dispersa, asentamientos de carácter rural, insertos en entornos descongestionados y de mayor calidad ambiental, que sin embargo han estado conociendo una importante colonización residencial, más difusa y en bajas densidades.

La primera franja de este sector periférico, conformada por los municipios de Lemoiz, Maruri-Jatabe, Gatika y Laukiz, se extiende entre los municipios netamente urbanos de Urdúliz y Plentzia localizados al oeste, y de Mungia, al este. La segunda franja se ubica en la orla más oriental y accidentada del ámbito, ocupando las laderas que cierran Mungialdea y la separan del contiguo espacio de Urdaibai. Éstos últimos son los municipios de Meñaka, Gamiz-Fika, Fruiz, Morga, y Larrabetzu, este último correspondiente al extremo del Txorierrri.

Se trata de un sector ocupado bajo patrones de bajas densidades, descongestionado y con altos valores paisajísticos, en los cuales predomina un hábitat semidiserso. Una parte importante de las viviendas se agrupan en la cabecera urbana de cada municipio, mientras que el resto forma pequeñas barriadas o se dispersan por las campiñas agroganaderas. En las inmediaciones del núcleo urbano principal, que suele concentrar los servicios y equipamientos básicos, se despliega una constelación de barrios que con frecuencia se hallan clasificados urbanísticamente como Núcleo Rural, de modo que en cada municipio coexisten diferentes enclaves de suelo residencial calificado que funcionan como núcleos polarizadores.

Dado que este sector periférico se localiza junto a espacios que han venido conociendo un importante desarrollo residencial y urbanístico y se ha ido beneficiando de la mejora de sus condiciones de accesibilidad, se encuentra sometido a crecientes presiones urbanizadoras. Los mayores valores del entorno donde se insertan y la mayor calidad residencial de los asentamientos explican buena parte del atractivo que vienen ejerciendo, ya que si bien están registrando flujos demográficos de menor entidad absoluta, más restringidos y socialmente selectos, han tendido a materializarse en formas residenciales más consumidoras de suelo.

Estos procesos difusos de colonización residencial han alcanzado tal relevancia, que el propio *Plan Territorial Parcial de Mungialdea* reconoce que se trata de un espacio especializado en ofertar viviendas de baja densidad en el medio rural pero

desvinculadas de la actividad agraria. Por ello, este instrumento de ordenación, todavía en fase de aprobación inicial, se muestra beligerante frente a esta invasión residencial difusa, reivindicando una interpretación estricta de la Ley de Suelo en cuanto a la preservación del suelo no urbanizable y el control de los crecimientos urbanos en extensión y baja densidad.

El conjunto de estos municipios periféricos apenas suma 9.500 habitantes, pero han venido arrojando saldos migratorios internos importantes que han despuntado en algunos de forma muy acusada, revelando un gran atractivo residencial. La conjunción de una serie de factores, entre los cuales destaca la mejora de la accesibilidad, la cercanía a dos corredores cada vez más densamente ocupados, la elevada calidad del entorno, junto con la proliferación de estrategias desarrollistas durante los últimos años, han contribuido a conformar un espacio dinámico y en rápida transformación.

Tras el panorama general esbozado en torno a los diferentes sectores que conforman el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, a continuación se profundizará en las diferentes dimensiones que presenta la dispersión urbana. Se podrá constatar así la gran variabilidad interna que encierra este ámbito, en el cual la dimensión, el estadio de consolidación y las morfologías resultantes de estos procesos han presentado pautas espacialmente contrastadas.

### ***2.1.1. Un intenso crecimiento demográfico en diferentes fases de consolidación.***

El conjunto del ámbito de Mungialdea-Txorierrri, que suma alrededor de 78.000 habitantes, ha conocido durante las últimas dos décadas un aumento demográfico del orden del 42,3%, que contrasta con las pérdidas de población que han afectado a muchos municipios densamente urbanizados del Área Metropolitana de Bilbao. Sin embargo, tanto la entidad como el arranque de este dinamismo demográfico presentan diferencias notables entre los tres sectores que conforman este ámbito (Ver Tabla 19.1). Así, el mayor dinamismo demográfico se ha localizado en los municipios del corredor de Uribe Costa, cuya población ha crecido un 60,6%, consecuencia tanto de las elevadas tasas migratorias internas de destino de las que se ha beneficiado, como del saldo natural positivo e incremental que estado registrando. En este caso, se puede verificar que el dinamismo fue muy temprano y presenta signos de cierto agotamiento, dado que el saldo migratorio interno alcanzó las cotas más elevadas durante la década de 1990, para descender posteriormente y reducirse de forma considerable durante los últimos años.

En cambio, en el corredor de Txorierrri-Mungia la intensidad del crecimiento demográfico de las dos últimas décadas apenas ha alcanzado la mitad que en el sector anterior, situándose en un 28,4%. En este caso, las dinámicas demográficas que han conocido las diferentes partes del sector han sido contrastadas, puesto que si bien el crecimiento demográfico de Mungia fue temprano, sin alcanzar las altas tasas de Uribe Costa, en Txorierrri el arranque del mismo ha sido más reciente. Así, mientras en Mungia el atractivo demográfico ya despuntaba durante los primeros años de la década de 1990, cuando los saldos migratorio internos alcanzaron su mayor cota antes de su posterior amortiguación, en Txorierrri el punto de inflexión de su dinámica regresiva no se produjo hasta varios años más tarde. Esta trayectoria demográfica desacompañada se encuentra vinculada con la política de suelo llevada a cabo, ya que en Mungia las reclasificaciones intensivas de suelo y la oferta de vivienda que acarrearón fueron más tempranas que en el Txorierrri.

Finalmente, los municipios periféricos, pese a su menor base demográfica en términos absolutos, han presentado un dinamismo demográfico considerable y precoz, que se intensifica en la segunda mitad de la década de 1990 y parece resistir mejor la coyuntura regresiva. Se revela como el sector que encabeza el saldo migratorio interno en los últimos años y donde además esta variable no ha descendido como en los otros, lo que se explicaría por la demanda de vivienda más selecta a la que se asocia, menos afectada por la recesión económica, o bien por la demora en la ocupación de las viviendas finalizadas durante el lustro expansivo anterior. Sin embargo, las oscilaciones temporales que presentan estos pequeños municipios periféricos en cuanto al comportamiento del saldo migratorio son más erráticas, con marcados altibajos que llevan a relacionarlos con los ciclos urbanísticos, en cuanto a la aprobación de un nuevo plan y la consecuente oferta de suelo que acarrea y su posterior agotamiento que deviene en una fase de estancamiento demográfico.

La antigüedad de estos procesos de reasentamiento residencial que vienen estando protagonizados por adultos de mediana edad, es bien palpable en la trayectoria del saldo natural. Los entornos receptores que fueron pioneros de estos flujos de desconcentración de población ya acusaban desde los primeros años del periodo estudiado, saldos naturales de importante calado, caso de Uribe Costa y Mungia. En cambio, los municipios que se sumaron más tarde y en los que la llegada de nuevos residentes no se empezó a registrar hasta mediada la década de 1990, la reversión del saldo natural previamente regresivo no se produjo hasta los primeros años del nuevo siglo. En los entornos que partían de situaciones de marcado sobreenviejimiento, caso de los municipios periféricos del ámbito, esta reversión no se ha originado hasta los años recientes, pese a que el aminoramiento del saldo natural negativo ha sido progresivo a lo largo de las últimas décadas como consecuencia directa de la llegada de esos estratos de población más joven.

**Tabla 19.1. Mungialdea-Txorierra. Principales indicadores demográficos 1991-2010.**

	Población 2010	Saldo Migratorio interno (‰)					Saldo natural (‰)					Crecimiento de la población (%)				
		1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
Corredor de Uribe Costa	33.979	19,2	21,1	14,5	3,9	<b>14,2</b>	2,3	3,1	4,6	5,7	<b>4,2</b>	16,2	16,0	13,2	5,2	<b>60,6</b>
Corredor Txorierra-Mungia	34.668	6,7	7,0	6,9	6,5	<b>6,7</b>	0,3	0,7	2,0	3,5	<b>1,7</b>	3,2	7,5	8,9	6,2	<b>28,4</b>
-Txorierra	18.141	1,4	8,8	7,7	6,7	<b>6,1</b>	-1,7	-1,7	0,8	1,6	<b>-0,2</b>	-0,4	7,3	7,5	4,5	<b>20,1</b>
-Mungia	16.527	13,3	4,9	6,0	6,3	<b>7,3</b>	2,7	3,4	3,5	5,5	<b>3,8</b>	7,6	7,8	10,6	8,2	<b>38,9</b>
Municipios periféricos	9.413	8,3	21,6	11,2	16,3	<b>14,3</b>	-4,3	-2,5	-0,4	0,2	<b>-1,5</b>	6,4	11,0	10,4	8,0	<b>40,7</b>
MUNGIALDEA-TXORIERRI	78.060	11,9	14,7	10,7	6,5	<b>10,7</b>	0,5	1,3	2,9	4,1	<b>2,3</b>	8,6	11,4	11,0	6,0	<b>42,3</b>
CAPV		0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	-0,5	-0,7	0,0	0,7	<b>-0,1</b>	-0,3	0,2	1,5	2,1	<b>3,5</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El estadio más maduro o más incipiente del proceso de desconcentración demográfica, se manifiesta a la luz de los cambios de peso que han conocido los diferentes grupos de edad (Ver Tabla 19.2). Los entornos que conocieron un desarrollo demográfico temprano, caso de Uribe Costa o Mungia, han registrado un descenso considerable de la población infantil, dado que muchos de los que se reasentaron junto con sus padres o nacieron en aquellos años de mayor dinamismo, con el paso del tiempo han dejado de formar parte de ese estrato generacional. En cambio, los sectores en los que se ha desencadenado el atractivo residencial en años posteriores, el comportamiento del estrato 0-14 años ha sido

marcadamente mejor que el promedio autonómico, caso del Txorierrri, revelando un incremento positivo muy importante en los municipios periféricos.

La evolución de los dos grupos de adultos de mediana edad protagonistas de estos flujos también revela los diferentes estadios en los que se encuentra el proceso dentro del ámbito. Los entornos donde ha sido reciente, han conocido el aumento de peso más acusado del primero de los grupos, el conformado por los adultos de 35-44 años, caso de Txorierrri, mientras que donde presenta mayores visos de madurez, el grupo que más crece ha sido el de 45-54 años, dado que aquellos nuevos residentes asentados entonces han envejecido y en los años recientes se ha reducido el atractivo inicial que tendía a rejuvenecer la pirámide de edad. El caso de los municipios periféricos requiere una atención especial, por el importante incremento que reflejan ambos grupos de adultos medios, si bien el de mayor edad tiende a un comportamiento mejor, puesto que como ya se manifestó en el análisis general de los indicadores, éstos parecían mostrar mayor preferencia por los entonos excéntricos, bien por su mayor capacidad económica para colonizar estos espacios residenciales selectos o bien por conformar unas estructuras familiares menos dependientes de las implicaciones que acarrea el criado de hijos menores.

En todo caso, el crecimiento demográfico ha traído consigo un aumento de la población activa y una mayor presencia de las clases sociales con elevado nivel formativo y adquisitivo (Ver Tabla 19.2). El corredor de Uribe Costa alberga la población mejor formada y con mayor nivel de renta, destacando por su posición muy por encima del promedio vasco y donde además estos dos aspectos han mejorado de forma sustancial a lo largo de las dos últimas décadas. Le siguen los municipios rurales periféricos, donde a pesar del menor nivel formativo de la población, disfruta de la mejor renta media de todo el ámbito. El sector peor posicionado en estas variables es el Txorierrri, donde el estatus socio-económico de la población es similar a la media vasca. Estas variables socio-económicas, como más adelante se podrá comprobar, van a tener un reflejo en las tipologías edificatorias y en la calidad del parque residencial de cada sector.

Tabla 19.2. Mungialdea-Txorierrri. Evolución generacional y socio-económica.								
	Diferencia del peso de los grupos de edad 1991-2010 (ptos. porcentuales)			Relación con la actividad  Aumento de tasa de actividad 1991-2006 (ptos. porcentuales)	Población con estudios medio-superiores y superiores		Renta disponible	
	0-14	35-44	45-54		Peso porcentual 2010 (%)	Diferencia peso 2010 - 1991 (ptos. porc.)	Renta disponible 2009 (EAE=100)	Evolución 2001-2009 (2001=100)
Corredor de Uribe Costa	-3,0	4,0	5,9	9,5	34,6	20,4	112	163
Corredor Txorierrri-Mungia	-1,1	4,5	3,4	8,2	25,4	13,3	106	159
-Txorierrri	-0,1	5,9	2,3	6,7	22,9	11,9	103	159
-Mungia	-2,4	2,8	4,7	10,0	28,2	14,6	110	160
Municipios periféricos	1,5	5,3	6,5	7,9	29,4	16,2	113	153
MUNGIALDEA-TXORIERRI	-1,5	4,5	4,8	8,7	29,8	16,8	109	160
CAPV	-3,6	2,5	3,6	6,9	23,3	10,7	100	156

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Por la posición relativa en torno a los ejes estructurantes del territorio y por la propia idiosincrasia y calidad del entorno residencial, puede deducirse que en este ámbito

conviven dos procesos de desconcentración demográfica, uno que se podría asilar a un desbordamiento o prolongación del espacio metropolitano del Gran Bilbao, que se ha ido consolidando en torno a núcleos urbanos que se suceden a lo largo de los dos corredores viarios, frente a otro flujo inicialmente más restringido, que tiene como destino entornos descongestionados ubicados en los municipios contiguos a los atravesados por esas infraestructuras. De cara a esclarecer esta premisa, el análisis de las características, la evolución y las transformaciones del parque residencial durante las dos últimas décadas serán clave, ya que revelarán una serie de aspectos definitorios de estos dos flujos migratorios con destino a espacios diferenciados, uno inducido por un desbordamiento del perímetro metropolitano o una suburbanización extendida hacia áreas más alejadas, y el otro, equiparable con matices a un fenómeno de contraurbanización.

### **2.1.2. Importante aumento del parque residencial, paralelo a la ocupación permanente de viviendas secundarias.**

A lo largo de las dos últimas décadas el número de viviendas del ámbito de Mungialdea-Txorierrri ha aumentado un 49,1%, cifra bastante cercana a la del aumento demográfico, que durante el mismo periodo fue del 42,3% (Ver Tabla 19.3). Destaca el hecho de que el incremento del parque residencial se situara por debajo del aumento de la población en el corredor de Uribe Costa. Esta circunstancia se debe a que una importante parte de los nuevos residentes se han asentado en viviendas anteriormente utilizadas de forma estacional, pues se trata de un entorno con atractivos estivales donde la cuarta parte del parque residencial no presenta una ocupación continuada. De esta manera, sobre todo en el sector costero, una parte importante de la población que se ha asentado permanentemente no ha inducido la construcción de nuevas viviendas, puesto que muchas ya existían previamente, encontrándose infrautilizadas. Esta ocupación permanente de viviendas secundarias como residencia familiar ha tenido una trascendencia muy importante en municipios como Gorniz, Barrika o Sopelana, por lo que en todos ellos el crecimiento el parque residencial ha sido más atenuado que en municipios cercanos.

**Foto 1.3 Dinamismo residencial en Txorierrri.**



*La actividad inmobiliaria en el Txorierrri ha sido más tardía que el cercano sector de Uribe Costa, pero su intensidad despuntó en los albores del nuevo siglo, dando origen a una oferta residencial muy expansiva (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.4. Sobreoferta de viviendas en Derio.**



*La frenética actividad edificatoria que se intensificó durante los años de la burbuja inmobiliaria, se orientó en parte hacia las tipologías de bajas densidades, revelando una sobreoferta a la luz de estos barrios hoy desiertos (Fotografía tomada en 2013).*

En el corredor del Txorierrri sin embargo, el peso de la vivienda no principal ha sido mucho menor y el crecimiento demográfico se ha sustentado en mayor medida en la construcción de nueva vivienda, cuyo número ha aumentado porcentualmente más que en los municipios de Uribe Costa. Una consecuencia de este gran dinamismo constructivo, es la caída en muchos de estos municipios, tales como como Loiu, Derio o Zamudio, del peso de la vivienda principal, circunstancia que no es achacable a la finalidad estival de las viviendas construidas, sino a la sobreoferta desencadenada durante los años de fuerte tirón del sector de la construcción. Muchas de estas viviendas ubicadas en los municipios con mayor dinamismo residencial permanecen vacías y a la espera de comprador, generando barrios de aspecto fantasmal, que adquieren su máxima expresión en el sector Rementariñe de Derio.

Por el contrario, en los municipios rurales excéntricos se ha tendido a una intensificación del uso del parque residencial, aunque en algunos también se revela un ligero aumento del peso de las no principales, especialmente en los de mayor excentricidad, espacios donde suelen tender a cobrar mayor relevancia por esta peor comunicados en tiempo y comodidad de acceso (Borissova, 2007). En estos casos, por las propias características del entorno y del tipo de demanda más solvente a la que responde el crecimiento residencial, una parte del dinamismo estaría causado por la construcción de viviendas destinadas a ser empleadas como segundas residencias, sin menoscabo de que con posterioridad puedan estar siendo ocupadas permanentemente, tal y como ya ha estado ocurriendo en el sector de Uribe Costa (Ver última parte de la Tabla 19.3). Asimismo, el *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano*, dentro del modelo para el cálculo de la oferta de suelo residencial, contempla una oferta de segundas residencias en los municipios costeros de Uribe Costa, con importante trascendencia en Sopelana y Gorliz, si bien los datos y las observaciones de campo confirman que parecen estar ocupándose como residencias permanentes.

A pesar de que parte de la colonización se haya realizado a costa de ocupar permanentemente viviendas estivales, la construcción de nuevos edificios ha tenido una trascendencia importante, acarreado cambios sustanciales en la composición tipológica del parque residencial de los diferentes entornos. Previamente, es preciso recordar los diferentes contextos residenciales que presentan estos tres sectores, pues si en el corredor de Uribe Costa y en el del Txorierrri-Mungia predominan las viviendas colectivas en bloque, que representan aproximadamente tres cuartas partes del total, en los municipios rurales periféricos las tornas se invierten, siendo la vivienda unifamiliar la protagonista del parque residencial.

En este contexto, el cambio más remarcable a lo largo de las dos últimas décadas ha sido la evolución contraria que han sufrido las diferentes tipologías residenciales en cada entorno residencial. En el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, se pone repite aquella transformación que se vislumbraba en el análisis general de los diversos indicadores, por la cual se constataba una extensificación del parque residencial de los entornos con predominio de tipologías en altura, al mismo tiempo que una verticalización del parque residencial de los municipios de carácter más rural donde dominan las bajas densidades. Así, mientras en el corredor de Uribe Costa, donde la vivienda colectiva representa el 80,1% del parque residencial, el peso de las unifamiliares ha aumentado 3,4 puntos porcentuales, en los municipios periféricos, donde el 72,2% del parque residencial aún son unifamiliares, la vivienda en bloque colectivo ha aumentado 6,8 puntos porcentuales a lo largo de las dos últimas décadas (Ver tercer y cuarto bloque de la Tabla 19.3).

**Foto 1.5. Bloques colectivos en Fruiz.**



*El intenso dinamismo inmobiliario de años pasados ha favorecido la construcción de nuevos bloques de vivienda colectiva incluso en municipios de escaso tamaño, caracterizados hasta entonces por tipologías más rurales (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.6. Bloques colectivos en Gatika.**



*En pueblos como Gatika, localizado bajo la sombra de Mungia, los bloques colectivos, inexistentes dos décadas atrás, han cobrado un gran protagonismo, transformando por completo la estructura urbana primitiva (Fotografía tomada en 2013).*

Dentro de cada sector sin embargo, pueden presentarse situaciones divergentes, incluso municipios contiguos con parecida entidad y contextos muy similares pueden haber desarrollado estrategias opuestas, caso de Lezama y Larrabetzu. Mientras en el primero se ha producido un desarrollo fundamentado en viviendas unifamiliares, en el segundo se ha orientado hacia la construcción de viviendas colectivas. Localizarse bajo la sombra de un núcleo urbano de entidad y haber conocido una mejora sustancial de las condiciones de accesibilidad gracias al acondicionamiento de mejores viales, caso de Loiu junto a Erandio, o de Gatika junto a Mungia, parece haber inducido a una mayor penetración de las viviendas colectivas hacia esos entornos donde predominaban las bajas densidades.

**Foto 1.7. Bajas densidades en Sopelana.**



*El desarrollo residencial de los municipios litorales más atractivos de Uribe Costa se orienta a las bajas densidades. Los sectores de suelo urbanizable de Loiola y Asu en Sopelana, están conociendo un intenso proceso de edificación de unifamiliares (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.8. Altas densidades en Urdúliz.**



*En los municipios interiores de Uribe Costa, el dinamismo residencial reciente se está materializando en la construcción de bloques de vivienda colectiva. Los sectores actualmente en desarrollo de Urdúliz, como Elortza o Arteta (en la foto), están creciendo bajo altas densidades (Fotografía tomada en 2013).*



Muchas de las ubicaciones atractivas pueden dejar de serlo, incluso empezar a ser rechazadas cuando han sido excesivamente colonizadas, como es el caso de estos municipios que han estado conociendo una estandarización de las formas residenciales. Ante esta situación, los flujos más aspiracionales podrían redirigirse espacialmente hacia la orla menos colonizada mantenida hasta entonces al margen de una ocupación tan intensa (Rye, 2011a).

La promoción de vivienda de protección pública o tasada en ciertos municipios, también ha revertido en un mayor peso de la vivienda colectiva, circunstancia que ha contribuido en esta verticalización del parque residencial en Loiu, Derio, Larrabetzu o Fruiz. En cambio, en sectores más alejados de los principales ejes viarios y redes de transporte colectivo, en ubicaciones con mayores valores paisajísticos o cercanos al litoral, la ocupación residencial reciente se está materializando bajo patrones de baja densidad. Así, en Barrika o en los extensos sectores de suelo urbanizable de Sopelana o Berango vergentes desde la carreta principal hacia el margen costero, caso de Loiola, Asu, Bareño o Kurtze (Ver Figura 1.2), que están soportando una intensa actividad constructiva en los últimos años, la expansión se está materializado en forma de viviendas unifamiliares.

Tabla 19.3. Mungialdea-Txorierrri. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010.										
	Total viviendas 2010 (nº)	Incremento porcentual (%)	Viviendas según la tipología 2010 (%)			Variación del peso de las viviendas según la tipología 1991-2010 (ptos. porcentuales)			Viviendas según uso	
			Unifamiliares	Colectiva en bloque de 3-10 viv.	Colectiva en bloque de más de 11 viv.	Unifamiliares	Colectiva en bloque de 3-10 viv.	Colectiva en bloque de más de 11 viv.	Peso de la vivienda principal 2010 (%)	Variación de peso de la viv. princ. 1991-2010 (ptos. porc.)
Barrika	708	34,6	50,8	28,5	20,6	10,2	-5,5	-4,7	69,1	21,2
Berango	2.575	75,3	28,2	46,5	25,4	4,7	-9,0	4,3	88,7	7,9
Gorliz	4.235	26,7	17,7	45,0	37,3	2,8	-4,4	1,5	50,0	23,0
Plentzia	2.688	56,8	21,4	47,5	31,1	0,8	-3,0	2,2	62,3	13,3
Sopelana	5.898	33,9	11,3	44,0	44,7	1,8	-4,9	3,1	78,5	20,6
Urdúliz	1.573	58,1	28,4	49,7	21,9	4,6	-4,0	-0,7	79,0	3,7
Derio	2.328	56,5	14,4	28,8	56,7	0,3	5,9	-6,2	86,9	-3,7
Lezama	1.057	39,3	49,5	37,3	13,2	32,6	-9,8	-22,9	79,8	4,1
Loiu	1.059	99,1	57,2	28,0	14,8	-13,8	-1,0	14,8	81,1	-4,6
Mungia	7.363	49,5	23,7	40,0	36,3	-2,6	-5,0	7,6	81,5	9,7
Sondika	2.025	67,1	34,7	29,9	35,5	2,9	8,8	-11,7	83,3	-0,3
Zamudio	1.448	37,9	24,5	28,8	46,7	-3,4	-9,7	13,1	83,6	-3,6
Fruiz	192	29,7	82,8	17,2	0,0	-8,4	8,4	0,0	82,8	14,6
Gamiz-Fika	537	52,1	95,9	2,0	2,0	0,4	-2,5	2,0	79,5	2,5
Gatika	698	105,9	77,4	14,9	7,7	-20,0	12,2	7,7	76,4	-1,8
Larrabetzu	1.010	65,3	39,9	38,8	21,3	-15,7	11,2	4,6	75,8	0,1
Laukiz	426	50,0	94,1	5,9	0,0	-2,3	2,3	0,0	81,9	1,6
Lemoiz	634	40,9	45,9	36,9	17,2	-2,8	-3,3	6,1	66,7	8,3
Maruri-Jatabe	460	120,1	96,1	3,9	0,0	-3,9	3,9	0,0	68,9	0,5
Meñaka	293	91,5	86,0	9,2	4,8	-7,5	2,7	4,8	75,4	0,3
Morga	251	53,0	98,8	1,2	0,0	4,3	-4,3	0,0	60,2	-0,8
C. de Uribe Costa	17.677	42,0	19,9	45,0	35,1	3,4	-4,8	1,4	70,3	18,3
C. Txorierrri-Mungia	15.280	53,3	27,9	34,9	37,2	0,9	-2,5	1,6	82,6	3,9
Municipios periféricos	4.501	66,0	72,2	18,8	9,0	-6,8	3,4	3,3	74,3	2,4
MUNGIALDEA-TXORIERRI	37.458	49,1	29,5	37,7	32,8	2,0	-3,4	1,4	75,8	11,1
CAPV	1.004.740	29,9	11,2	29,0	59,8	0,5	-0,7	0,2	83,9	2,6

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Los ritmos de construcción de vivienda en el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, también han estado marcados por el creciente dinamismo que fue tomando el sector inmobiliario desde finales de la década de 1990, si bien cabe diferenciar dos situaciones, la del sector de Uribe Costa, apenas afectado por el periodo expansivo y los otros dos, en los cuales la intensificación del ritmo constructivo durante los años de formación de la burbuja



inmobiliaria fue notable. En Uribe Costa el periodo de mayor intensidad edificatoria tuvo lugar durante la década de 1990, durante la cual su entidad duplicaba el promedio vasco de aquel momento, para estabilizarse y descender posteriormente. Por el contrario, en el Txorierrri se acusa un despegue de gran trascendencia, triplicándose prácticamente la tasa de nuevas viviendas en el intervalo de apenas una década. Los municipios periféricos muestran una trayectoria fluctuante, pero igualmente alcanzan las tasas más elevadas en el periodo 2001-06 (Ver Tabla 19.4).

El comportamiento temporal de las dinámicas constructivas se encuentra acompasado con el de las dinámicas demográficas como se ha señalado atrás. Así, en Uribe Costa, las tasas tempranas de considerable envergadura, aunque más moderadas de las que cabría esperar a la luz de su intenso dinamismo demográfico, se explican por lo prematuro del atractivo demográfico que ejerció el corredor y por haber sido sustentado en parte en viviendas edificadas en épocas anteriores. En cambio, en el Txorierrri los flujos migratorios de destino han sido más recientes, puesto que el proceso edificatorio no empieza a despuntar hasta la segunda mitad de la década de 1990.

En el caso de los municipios periféricos se vuelven a manifestar aquellas dinámicas fluctuantes, repitiendo los altibajos que también presentaban los saldos migratorios, si bien con los picos de las dos variables desacompañados. Esto puede ser consecuencia de que en estos entornos periféricos el momento de culminación de la edificación y su ocupación efectiva puedan tender a demorarse más en el tiempo, o que el edificio puede haber pasado por un estadio intermedio en que ha podido estar utilizándose como vivienda estacional o como habitual pero sin regularizar, antes de convertirse en permanente a todos los efectos.

<b>Tabla 19.4. Mungialdea-Txorierrri. Evolución residencial por periodos.</b>					
	Tasa de nuevas viviendas por mil habitantes				
	1991-96	1996-01	2001-06	2006-10	1991-2010
Corredor de Uribe Costa	59,3	62,6	52,8	18,2	189,6
Corredor Txorierrri-Mungia	26,6	53,8	72,3	22,7	172,3
Municipios periféricos	71,0	55,5	84,6	19,9	222,3
MUNGIALDEA-TXORIERRI	45,0	57,7	65,3	20,4	185,5
CAPV	22,1	27,6	48,3	11,5	107,9

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En definitiva, el proceso de construcción de viviendas se ha traducido en pautas diferenciadas para los distintos sectores que conforman el ámbito, tanto en la propia intensidad y antigüedad del fenómeno, como en las tipologías residenciales favorecidas en cada caso. Así, la dinámica inmobiliaria fue más temprana en Uribe Costa, donde sin embargo, se alcanzan los incrementos porcentuales del parque de viviendas más moderados de los tres sectores dada la importancia de la ocupación permanente de viviendas secundarias o estacionales. Este proceso se ha desencadenado por la mejora de la accesibilidad, no solo por la adecuación de nuevas vías rápidas, sino sobre todo por la entrada en funcionamiento de la línea del metro.

En cambio, en el corredor del Txorierrri el desarrollo residencial ha sido más tardío, inducido en buena medida por el modelo territorial dibujado por el Plan Parcial que busca

potenciar la función residencial de ese corredor para equilibrarla con su elevado peso industrial, y al contrario que el anterior, se vio intensificado durante el ciclo económico expansivo despuntando en la primera mitad de la década de los 2000. En ambos sectores, a pesar del predominio de las viviendas colectivas en bloque, a lo largo de estas dos décadas se ha potenciado con intensidad la construcción de unifamiliares, con lo que el peso de éstas ha aumentado ligeramente, especialmente en el sector costero por ser el que alberga mayores atractivos y hacia donde el modelo territorial del Plan Territorial Parcial tiende a derivar las tipologías de baja densidad. Además, las edificaciones más estandarizadas y seriadas predominantes en los pueblos del Txorierrri, contrastan con las más exclusivas y de promoción individual que tienden a ubicarse en los sectores de suelo urbanizable recientemente ocupados de los municipios costeros de Uribe Costa.

**Foto 1.9. Urbanización en Basozabal, Sondika.**



*En el corredor del Txorierrri, donde han proliferado las viviendas unifamiliares, estas actuaciones se han llevado a cabo conjuntamente sobre unidades de ejecución completas, resultando paisajes urbanos monótonos de gran regularidad en formas y estilos (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.10. Sector Zaldu en Sopelana.**



*En los municipios costeros de Uribe Costa, las actuaciones residenciales han tenido carácter más selecto y exclusivo, resultando urbanizaciones de lujo donde coexisten viviendas estilísticamente dispares de gran calidad arquitectónica (Fotografía tomada en 2013).*

Los municipios periféricos de carácter más rural, donde predominan las bajas densidades residenciales, también han conocido un incremento importante de su parque residencial, si bien los ritmos son dispares en cada uno y muy fluctuantes a lo largo del periodo, por su estrecha relación con el momento de aprobación de los planes urbanísticos municipales, en un contexto en que la oferta de suelo con frecuencia ha ido por detrás de la demanda (Ainz, 2002). Los aumentos relativos más importantes de vivienda no principal se han venido produciendo en este sector, lo que reafirma el atractivo de estos asentamientos, si bien la tendencia hacia una posterior ocupación permanente de las mismas como ya ha ocurrido en sectores aledaños y se insinúa en éste, puede continuar en el futuro.

En este sentido, el *Plan Territorial Parcial de Mungia*, aun en fase de aprobación inicial, descarta rotundamente contemplar el componente de segundas residencias en el cálculo de las necesidades de viviendas para ninguno de estos municipios periféricos, al considerar que ya han estado conociendo un proceso de ocupación residencial en bajas densidades que ha alterado profundamente el medio natural y el sistema de asentamientos. Sin embargo, un coeficiente de esponjamiento máximo superior al

aplicado a municipios colindantes de carácter más urbano, contemplado con el fin de ajustar correctamente la oferta residencial, evitar fricciones especulativas y garantizar que la oferta no se vea estrangulada por la demanda, llevan a considerar unas necesidades de suelo sobredimensionadas respecto a las calculadas para municipios de mayor población. Esto podría provocar que se siga canalizando una elevada oferta residencial futura hacia estos pequeños municipios. En todo caso, el aspecto más impactante ha sido la verticalización del parque residencial de ciertos núcleos que hace dos décadas presentaban un aspecto netamente rural que hoy prácticamente ha quedado desfigurado. No hay que olvidar tampoco que el área de Mungialdea está soportando acciones de reequilibrio externo, por las que debe albergar una parte de las necesidades de vivienda contempladas desde el *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano*, lo cual puede haber favorecido ese cambio en las tipologías hacia morfologías más netamente urbanas.

### ***2.1.3. Un proceso de recalificación de suelo intenso, que se ha valido de diferentes estrategias muy expansionistas.***

Las propias densidades demográficas municipales, así como las densidades de vivienda tan dispares en los núcleos urbanos de cada municipio, vuelven a poner de manifiesto los entornos diferenciados que conviven en el ámbito de Mungialdea-Txorierrri. En un extremo, el corredor de Uribe Costa, que alberga asentamientos con clara entidad urbana y en los que predomina la vivienda en bloque y por lo tanto, densidades residenciales más acusadas; en el otro, los municipios periféricos, descongestionados y donde aún perduran, aunque en retroceso, las tipologías residenciales extensivas. En una posición intermedia se sitúa el corredor del Txorierrri-Mungia, con unas densidades intermedias entre los sectores anteriores, pero donde las dinámicas residenciales de los últimos años tienden a asemejarlo al más consolidado corredor costero (Ver Tabla 19.5).

Las densidades demográficas han aumentado a lo largo de los últimos años en todos los ámbitos de forma bastante similar como consecuencia del atractivo demográfico que ha gozado este espacio aledaño a un centro urbano muy densificado que ha expulsado población. Las densidades residenciales en cambio, revelan dos tendencias contrapuestas, puesto que aumentan en Uribe Costa pero disminuyen en Txorierrri-Mungia y en los municipios periféricos, circunstancias que reflejan procesos y estrategias urbanísticas diferentes.

Esta trayectoria desigual se explica en primer lugar por el distinto dinamismo urbanístico que ha estado afectando a estos sectores durante la última década. En Uribe Costa, donde la actividad urbanística fue más temprana y se fue estabilizando en los años posteriores, no se han realizado en la última década reclasificaciones de suelo residencial de la envergadura que han estado teniendo lugar en los otros dos sectores. Ha predominado una paulatina ocupación del suelo urbanizable clasificado en el pasado, que ha derivado en un aumento de las densidades, que pese a todo no alcanzan la mitad del promedio vasco por la cantidad de suelo urbanizable sin ocupar que aun mantiene.

En cambio, sobre todo en el Txorierrri, el desarrollo residencial más tardío ha ido acompañado de reclasificaciones de suelo de importante envergadura durante la última década, parte del cual se encuentra aún sin desarrollar, por lo que las densidades residenciales han caído de forma considerable. Pero Mungia, donde el desarrollo demográfico y residencial fue anterior, muestra en cambio una tendencia más parecida a

los municipios de Uribe Costa, de modo que sus densidades tienden a aumentar como consecuencia de la ocupación paulatina de las extensas ampliaciones de suelo residencial llevados a cabo en la década de 1990 (Ver Tabla 19.5).

También en los municipios periféricos, con unas dinámicas demográficas y residenciales importantes aunque más erráticas espacial y temporalmente, en conjunto han descendido de forma notable las densidades residenciales como consecuencia de las importantes reclasificaciones de suelo llevadas a cabo en la mayor parte de ellos. No obstante, cada uno de estos municipios estudiados individualmente puede presentar tendencias contrapuestas, dependiendo de las estrategias de reclasificación de suelo más o menos expansionistas de cada uno. En todo caso, es preciso tener en cuenta que en estos municipios donde perduran formas de hábitat disperso, la vivienda localizada fuera del núcleo urbano principal llega a representar casi la mitad (45,8%) del parque residencial y el suelo de Núcleo Rural puede englobar una parte importante del total del suelo residencial, de manera que el proceso revelado en el núcleo urbano de cabecera puede no ir de la mano de lo ocurrido en el resto de barrios rurales.

En segundo lugar, la variación de las densidades residenciales vendría también condicionada por la tipología edificatoria propiciada en cada sector, de manera que los sectores consolidados de los municipios que han impulsado viviendas colectiva han visto incrementadas sus densidades, proceso que resulta evidente a simple vista al visitar los núcleos urbanos de cabecera de los municipios periféricos. En cambio, en los sectores de suelo urbanizable ocupados recientemente donde se ha apostado por las viviendas unifamiliares, caso de los que miran hacia la franja litoral en el corredor de Uribe Costa, se constatan densidades inferiores a las de los antiguos espacios urbanos colindantes. No obstante, en este ámbito de Mungialdea-Txorierri estas circunstancias quedan desdibujadas a una escala de análisis municipal, debido a la ingente presencia de suelo urbanizable sin colmatar, incluso sin desarrollar, que reduce artificialmente las cifras de las densidades residenciales, por lo que la influencia de los diferentes patrones edificatorios sobre las densidades habría que analizarla caso por caso.

---

**Foto 1.11. Continuo urbanizable Berango-Getxo.**



*Panorámica tomada desde el monte Urko, donde se divisa el triángulo conformado desde Berango hasta Punta Galea. Constituye un espacio ocupado de forma dispersa por edificaciones semiagrupadas, lo que ha dado lugar a clasificar toda la extensión visible como suelo urbanizable (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com))*

**Foto 1.12. Sector urbanizable Andra Mari, Getxo.**



*Detalle de la foto anterior. Se trata de un espacio periurbano ocupado por diferentes usos, entre los que va tomando fuerza el residencial. Las barriadas clasificadas como enclaves de suelo urbano han funcionado de puntos de anclaje para reclasificar todo el espacio como una gran mancha de urbanizable (Fotografía tomada en 2013).*

---

Como consecuencia de la enorme amplitud que alcanza el suelo urbanizable clasificado, gran parte del mismo aún sin ocupar, la disponibilidad de suelo residencial por cada mil habitantes es muy importante en todo el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, llegando a triplicar la media autonómica (Ver último bloque de la Tabla 19.5). Esta gran oferta de suelo urbanizable ha jugado un papel importante en el tirón residencial conocido por estos municipios, que se ha complementado con el proceso de la ocupación permanente de las viviendas estacionales. Esta actitud expansionista denota claramente la apuesta por estrategias favorables a los procesos de desarrollo residencial, sobre todo en los municipios ubicados en los corredores más urbanizados, llamados por los planes de ordenación supramunicipales a consolidar un corredor urbanizado coherente y articulado. En cambio, en los municipios rurales destaca la elevada oferta de suelo de Núcleo Rural, el cual se orienta a unas demandas residenciales más elitistas en forma de vivienda unifamiliar aislada de calidad ubicada en el espacio rural.

<b>Tabla 19.5. Mungialdea-Txorierrri. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i>, 1999-2010.</b>								
	Densidad demográfica municipal (hab./Km <sup>2</sup> )		Densidad de viviendas en suelo urbano y urbanizable (viv./Ha.)		Disponibilidad de suelo residencial (2010) (Has. por mil habitantes)			
	2010	Var. 1999-2010 (%)	2010	Var. 1999-2010 (%)	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Núcleo Rural
Barrika	191	34,4	7,2	29,3	52,2	5,9	35,7	10,6
Berango	767	39,9	24,8	18,7	22,0	6,2	8,7	7,1
Gorliz	540	38,6	27,2	8,3	26,2	18,0	8,2	0,0
Plentzia	681	23,9	20,1	13,0	25,0	6,6	18,4	0,0
Sopelana	1.491	26,3	30,3	3,6	15,0	7,7	7,2	0,0
Urduliz	439	17,1	18,5	24,8	18,9	10,7	8,3	0,0
Derio	647	16,6	13,1	-76,6	43,1	7,7	35,4	0,0
Lezama	152	18,6	17,2	-8,9	16,8	10,5	1,8	4,5
Loiu	165	32,8	14,6	18,4	32,7	3,4	11,1	18,3
Mungia	373	23,4	11,8	21,6	46,6	24,4	5,6	16,5
Sondika	654	17,2	26,3	-1,1	14,6	7,3	4,2	3,1
Zamudio	162	9,4	34,5	-28,6	10,5	7,6	2,2	0,7
Fruiz	80	37,2	11,9	64,2	88,2	12,3	8,8	67,2
Gamiz-Fika	86	22,3	3,4	-57,2	53,5	31,1	6,1	16,3
Gatika	91	29,1	24,7	10,6	30,1	4,1	2,5	23,5
Larrabetzu	89	23,7	45,9	49,7	19,1	6,6	0,6	11,9
Laukiz	137	17,2	3,2	-35,4	70,5	50,9	9,2	10,4
Lemoiz	74	13,9	10,1	12,3	55,2	39,3	15,9	0,0
Maruri-Jatabe	57	52,1	6,1	-23,4	52,7	18,5	19,1	15,1
Meñaka	58	42,4	5,1	148,2	43,3	5,9	2,8	34,6
Morga	28	9,1	4,7	35,0	60,5	27,3	0,0	33,2
Corredor de Uribe Costa	689	29,7	23,9	10,6	21,5	9,1	10,4	1,9
Corredor Txorierrri-Mungia	311	20,3	14,1	-4,6	35,3	15,5	9,8	10,0
Municipios periféricos	75	25,7	8,7	-13,0	45,9	20,7	6,7	18,6
MUNGIALDEA-TXORIERRI	273	24,9	16,9	-2,0	30,6	13,4	9,7	7,5
CAPV	307	3,7	46,8	-4,3	10,6	6,8	2,4	1,4

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

Las prácticas expansionistas dominantes a lo largo de los últimos años se plasman en el importante incremento porcentual conocido por las superficies de suelo residencial entre 1999 y 2010, que aumentan un 37,5% en el conjunto del ámbito (Ver Tabla 19.6). Pero las diferencias entre los tres sectores son acusadas, lo cual vuelve a revelar los diferentes estadios de madurez que presenta el proceso en cada uno de ellos, así como las diferentes estrategias empleadas. De esta forma, en Uribe Costa, donde el proceso presenta mayores visos de madurez y las reclasificaciones de suelo tuvieron lugar tempranamente, durante los últimos años estas actuaciones han estado muy por debajo de la media vasca, dado que la mayor parte de sus municipios aún conservan muchos

sectores sin desarrollar heredados de décadas pasadas. Un claro síntoma de esta fase de moderación y estabilidad que está alcanzando Uribe Costa lo revela el nulo crecimiento de la tasa de suelo urbanizable durante los últimos años.

En cambio, en los municipios del Txorierrri, donde el proceso ha sido reciente y repentino, las reclasificaciones de suelo han alcanzado durante la última década cotas de enorme magnitud, especialmente en Derio, Loiu y Lezama. En este corredor la reclasificación de nuevo suelo urbanizable ha mostrado una de las cifras más elevadas de todo el País Vasco, lo cual delata el estado incipiente pero desenfrenado del proceso, con la salvedad de Mungia, donde al haber sido más temprano se revela en los años recientes una tendencia moderada más asimilable a la de los municipios del corredor costero.

En cuanto a la desproporcionalidad de estos procesos de expansión del suelo residencial, destaca el caso de Derio, donde su superficie se ha multiplicado por siete en poco más de una década. Este municipio que goza de una buena posición en el centro del corredor del Txorierrri, con buenas condiciones de accesibilidad gracias a los nuevos viales y con disponibilidad de amplias superficies propicias para la expansión, fue destacado por el Plan Parcial del Bilbao Metropolitano para pivotar las estrategias de reequilibrio interno. Por este motivo se han ido focalizando hacia este municipio, llamado a convertirse en el centro urbano del Txorierrri, los crecimientos selectivos emanados de los objetivos del modelo territorial que buscan potenciar la función residencial.

**Foto 1.13. Panorámica de Derio.**



*Derio ha multiplicado por siete la extensión de su suelo residencial, no solo por la recalificación de nuevos sectores urbanizables al norte del casco urbano, sino por la promoción del sector de Mantuliz (mancha gris del fondo), pensada para albergar un complejo residencial de lujo, hoy paralizado (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).*

**Foto 1.14. Sector Rementariñe en Derio.**



*Detalle de la foto anterior, donde se aprecia una parte del sector Rementariñe, uno de los tres calificados para la expansión de Derio por el norte. Pensado para albergar unifamiliares y bloques de vivienda colectiva, como estas VPO, parte de su extensión se encuentra sin desarrollar y muchas viviendas sin ocupar (Fotografía tomada en 2013).*

Las determinaciones del Plan Territorial se han ido plasmado en Derio a través de fuertes expansiones del suelo residencial, por las cuales no solo se ha extendido hacia el norte el perímetro de su núcleo primitivo mediante la reclasificación de los sectores de Ganbe-Goikoa y Rementariñe, sino que se ha promovido un nuevo sector de suelo urbanizable completamente desvinculado del núcleo primitivo y al que supera varias veces en superficie. Este sector de Mantuliz, muy criticado por estar enfocado a albergar vivienda de lujo pensadas para cubrir la demanda residencial externa de población de alto estatus, estaba llamado a constituir un complejo residencial de viviendas unifamiliares al estilo de



las cercanas urbanizaciones de Monte Berriga (Mungia) o Unbe Mendi (Laukiz). Pero el proyecto se encuentra abandonado, ya que las obras se paralizaron por la reversión de la situación económica cuando la urbanización del sector se encontraba ya avanzada.

Finalmente, los municipios periféricos, los cuales a pesar de su menor dimensión demográfica conocieron el mayor incremento porcentual de su parque de viviendas, arrojan una expansión del suelo residencial también muy considerable, que ha conllevado a duplicar ampliamente su superficie entre 1999 y 2010. La expansión del suelo residencial llega a alcanzar dimensiones extremas en Gamiz-Fika, Maruri-Jatabe o Fruiz. En estos casos, las pautas expansionistas han sido muy diversificadas, puesto que aumentan de forma notable las tres categorías de suelo residencial, es decir, el urbano, el urbanizable, pero sobre todo el de Núcleo Rural. Esto pone de manifiesto que se ha estado produciendo un proceso de consolidación del núcleo urbano principal, pero de forma paralela también se ha estado promocionando nuevo suelo urbanizable junto a ese centro urbano y favoreciendo la ocupación residencial del espacio rural.

Los incrementos más sustanciales de suelo en los municipios periféricos corresponden a los Núcleos Rurales, puesto que prácticamente dos terceras partes de las nuevas reclasificaciones se han orientado en la expansión de estos enclaves residenciales en suelo no urbanizable, que a pesar de su capacidad urbanística más limitada, afecta a barrios rurales tradicionales donde el desarrollo se materializa en formas de viviendas unifamiliares consumidoras de suelo. El uso desmesurado de esta figura por parte de la mayor parte de los ayuntamientos para dar respuesta a la demanda de suelo para vivienda unifamiliar de calidad en entornos atractivos, ha sido denunciado por el propio *Plan Territorial Parcial de Mungia*. Éste muestra una actitud muy crítica ante esas actitudes demasiado expansionistas a la hora de reclasificar Núcleos Rurales, puesto que han contribuido a la proliferación de viviendas aisladas en el espacio rural desvinculadas de los usos tradicionales y con una orientación exclusivamente residencial.

Así, estos entornos residenciales de carácter rural se han constituido en nuevos espacios de consumo multifuncional, en los que adquieren gran relevancia las imágenes mentales que esos paisajes ejercen en ciertas clases sociales, que en las sociedades muy urbanizadas como es el caso, los identifican con la herencia cultural y social de un territorio actualmente muy intervenido y alterado (Vos y Meekes, 1999). Esta circunstancia parece haber sido explotada durante los últimos años por muchos de estos municipios que han aprovechado el ciclo expansivo para reclasificar suelo de Núcleo Rural para canalizar los movimientos de vuelta a la naturaleza protagonizados por grupos de alto estatus, que han ido reubicando su residencia en estos espacios dotándoles de un nuevo prestigio por el cual a su vez han empezado a ser demandados por otros grupos, queriendo emular las estrategias de clase de los primeros colonizadores (Halfacree, 1993; Oliva y Camarero, 2002).

<b>Tabla 19.6. Mungialdea-Txorierra. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010.</b>					
	Incremento porcentual (%)	Tasa de nuevo suelo por mil habitantes (Has. por mil hab.)			
	Suelo residencial	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Nucleo Rural
Barrika	31,6	14,4	1,1	1,1	12,2
Berango	48,8	8,4	0,0	0,2	8,2
Gorliz	4,8	1,4	0,3	1,1	0,0
Plentzia	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Sopelana	5,8	0,9	0,6	0,3	0,0
Urdúliz	3,6	0,7	3,8	-3,1	0,0
Derío	648,2	40,2	4,9	35,3	0,0
Lezama	118,8	9,9	5,6	-0,6	4,9
Loiu	217,2	25,6	-0,7	5,5	20,9
Mungia	2,7	1,4	0,1	0,4	1,0
Sondika	13,4	1,9	0,4	1,3	0,2
Zamudio	67,0	4,4	4,5	-0,9	0,8
Fruiz	443,8	83,3	1,8	3,8	77,7
Gamiz-Fika	624,2	50,8	26,1	6,7	18,0
Gatika	269,6	24,7	-1,8	0,0	26,5
Larrabetzu	180,4	13,6	0,4	0,0	13,2
Laukiz	109,5	39,8	18,6	10,0	11,3
Lemoiz	4,6	2,6	-11,7	14,3	0,0
Maruri-Jatabe	338,8	49,1	7,9	23,0	18,2
Meñaka	-7,1	-3,9	0,4	0,0	-4,3
Morga	122,0	34,7	0,0	0,0	34,7
Corredor de Uribe Costa	13,4	2,9	0,7	0,0	2,1
Corredor Txorierra-Mungia	35,6	10,1	1,6	6,1	2,4
Municipios periféricos	128,5	28,8	5,2	6,0	17,5
MUNGIALDEA-TXORIERRI	37,5	9,3	1,7	3,5	4,1
CAPV	23,8	2,1	0,6	1,0	0,5

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

Como se ha adelantado atrás, las dinámicas demográficas y residenciales de estos municipios periféricos de escaso tamaño muestran unas tendencias espacialmente divergentes y fluctuantes en el tiempo, como consecuencia de las implicaciones que acarrear los tiempos y plazos urbanísticos particulares en el resto de las variables. Es decir, la aprobación de un nuevo plan urbanístico y el consecuente aumento de la oferta de suelo que esta revisión conlleva, funcionan como catalizadores del desarrollo residencial, que se acrecienta durante los periodos temporales posteriores, para ir mitigándose paulatinamente a medida que va agotándose la capacidad vacante inicial (Ver Tabla 19.7). Así, la oferta de suelo residencial disponible en cada municipio se ha demostrado un factor de atracción importante para una demanda insatisfecha, de manera que las expectativas por captar estos flujos han ido induciendo estrategias cada vez más expansionistas durante los últimos años por parte de los ayuntamientos, con el afán de atraer población y crecer más que el de al lado (García-Bellido, 2002; Alberdi, 2011).

El repunte del saldo migratorio interno y el consecuente crecimiento poblacional sin embargo, parecen ir unos años retardados respecto al momento de máximo desarrollo del parque residencial, lo que puede significar que el lapso de tiempo transcurrido entre la finalización de las viviendas y su ocupación permanente, en el caso de aquellas que se hayan destinado a vivienda principal, puede haberse dilatado. La nueva vivienda puede haber desempeñado durante ese intervalo la función de residencial secundaria o acaso, haber constituido una vivienda principal de hecho pero no de derecho, por las ventajas en cuanto al uso de servicios y dotaciones que puede acarrear seguir empadronado en el municipio urbano de origen (Solana, 2003; Lardiés, 2010).



<b>Tabla 19.7. Municipios periféricos. Relación entre la oferta de suelo y la dinámica residencial.</b>					
	Año de aprobación del planeamiento	Tasa de nueva vivienda por mil habitantes (%)			
		1991-96	1996-01	2001-06	2007-10
Fruiz	1998	-75,7	138,8	101,2	-37,5
Gamiz-Fika	1992; 2008	96,9	33,4	30,3	13,8
Gatika	2004	86,1	79,7	118,4	10,0
Larrabetzu	1999	62,2	30,0	106,1	47,2
Maruri-Jatabe	2003	68,5	85,5	195,3	11,5
Meñaka	1988	129,2	62,8	65,0	17,7
Morga	1992; 2006	98,2	76,3	33,0	19,8
<b>MUN. PERIFÉRICOS</b>		<b>71,0</b>	<b>55,5</b>	<b>84,6</b>	<b>19,9</b>

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En todo caso, durante los últimos años caracterizados por el ciclo económico expansivo vinculado al sector inmobiliario, parece que la oferta de suelo que en el pasado pudo haber estado más contenida, especialmente en esos municipios periféricos, creció de forma importante en un intento de desestrangular esa demanda insatisfecha, puesto que la superficie de suelo urbanizable ha crecido de manera muy importante. De tal forma que en la actualidad, las potencialidades de crecimiento que encierra el suelo residencial en el conjunto del ámbito de Mungialdea-Txorierra son muy importantes, destacando el desproporcionado dimensionamiento del suelo urbanizable, cuya superficie equivale al 72,8% respecto a la del urbano, triplicando la media vasca (Ver Tabla 19.8).

Su mayor entidad radica en el corredor de Uribe Costa, donde la superficie del suelo urbanizable llega a superar a la del propio suelo urbano, puesto que pese a la medida impuesta durante los últimos años, cuenta con amplias superficies heredadas de reclasificaciones realizadas a lo largo de la década de 1990, muchas de las cuales aún se encuentran escasamente ocupadas, incluso algunas sin desarrollar. En todo caso, la progresiva colmatación de estos suelos vacantes se enmarca dentro de una de las acciones estructurantes del Plan Territorial, dirigida a configurar un corredor urbanizado costero a lo largo de las infraestructuras viales.

En cuanto a la envergadura desmesurada del suelo urbanizable destaca Barrika, donde la desproporción de las reclasificaciones ha sido fuente de importantes conflictos que finalmente han obligado a desclasificar los sectores más cercanos al litoral por entrar en conflicto con la ley de costas y afectar a entornos ecológicos y paisajísticos valiosos. En Plentzia, otro ámbito que despunta por la importante proporción de suelo urbanizable, éste corresponde con la urbanización de Isuskiza, ubicada en un meandro del río Butrón y que ya se encuentra prácticamente consolidada en la actualidad, conformando un entorno residencial de bajas densidades exclusivo de viviendas unifamiliares.

En Txorierra, donde la promoción de suelo urbanizable ha sido más reciente, no llegan a alcanzarse las desproporcionadas cotas de Uribe Costa, si bien casi se duplica el promedio vasco, destacando los casos de Derio y Loiu. En los municipios periféricos no se alcanza una cifra tan desproporcionada, dado que como ya se ha puesto de manifiesto, la estrategia de estos pequeños municipios se ha orientado bien a consolidar los vacíos del entramado urbano anteriormente más laxo, pero sobre todo a la promoción del suelo de Núcleo Rural.

Como consecuencia de estas estrategias expansionistas llevadas a cabo en diferentes momentos a lo largo de las últimas décadas, la holgura que alberga el suelo residencial clasificado para edificar nuevas viviendas alcanza cotas elevadas. El planeamiento vigente contaría con posibilidades para alojar el equivalente a casi la tercera parte de las viviendas actualmente existentes, siendo esta cifra bastante similar en los tres sectores. En cambio, la distribución de esta potencialidad residencial latente se reparte de forma desigual en las distintas clases de suelo, atendiendo a las estrategias diferenciadas llevadas a cabo en cada entorno (Ver el segundo y tercer bloque de la Tabla 19.8).

Mientras en los dos corredores más netamente urbanos, Uribe Costa y Txorierra-Mungia, las dos terceras partes de esta potencialidad edificatoria radica en el suelo urbanizable, en el sector periférico es el suelo urbano, que cuenta con importantes vacantes e intersticios sin ocupar, el que concentra casi la mitad de la potencialidad residencial futura. No obstante, el suelo urbanizable cuenta también con una nada desdeñable capacidad para albergar nuevas viviendas, aspecto que vuelve a recalcar la estrategia expansionista que ha predominado en los pequeños municipios periféricos, que a pesar de contar con capacidad en suelo urbano han estado fomentando nuevo suelo urbanizable. En todo caso, destaca la capacidad residencial tan elevada que contiene el suelo urbanizable en estos municipios, pese a que su dimensión superficial no destaca demasiado. Esto se debe a que en términos generales el suelo urbanizable programado en los pequeños municipios contempla horquillas de densidades más elevadas que las del suelo urbano, caso de Gatika, Gamiz-Fika, Lemoiz, Meñaka o Fruiz, donde oscila entre las 15-25 viviendas/Ha., lo que explica el importante aumento de peso que ha venido conociendo la vivienda colectiva en este sector.

<b>Tabla 19.8. Mungialdea-Txorierra. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial, 2010.</b>						
	Relación de la superficie de suelo urbanizable respecto a la del urbano (%)	Porcentaje de nueva vivienda posible respecto a las actualmente existentes (%)	Holgura potencial para nuevas viviendas por mil habitantes (nº viviendas posibles por mil hab.)			
			Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Nucleo Rural
Barrika	603,4	20,1	100,9	13,4	87,4	0,0
Berango	141,4	12,6	52,2	7,1	39,4	5,6
Gorliz	45,8	18,2	133,4	33,3	100,1	0,0
Plentzia	277,1	6,0	31,5	26,1	5,4	0,0
Sopelana	93,8	24,3	117,7	21,6	96,1	0,0
Urdúliz	77,5	149,1	640,6	244,3	396,3	0,0
Derio	460,4	32,7	194,3	3,7	190,6	0,0
Lezama	16,7	51,2	207,9	141,1	60,0	6,8
Loiu	331,2	20,5	69,8	0,0	65,5	4,4
Mungia	23,0	35,1	146,5	46,4	90,2	9,9
Sondika	57,7	20,7	76,2	52,7	20,8	2,7
Zamudio	29,0	37,0	166,5	40,5	125,0	0,9
Fruiz	71,4	24,7	135,6	71,1	4,4	60,0
Gamiz-Fika	19,5	68,4	301,4	156,7	144,7	0,0
Gatika	60,0	14,2	52,9	16,6	0,0	36,3
Larrabetzu	9,0	12,8	64,7	34,4	9,9	20,3
Laukiz	18,2	38,7	82,1	16,2	46,9	18,9
Lemoiz	40,5	56,7	374,4	200,4	174,0	0,0
Maruri-Jatabe	103,0	37,3	155,1	43,5	94,9	16,7
Meñaka	47,5	25,0	78,3	25,6	15,7	37,0
Morga	0,0	13,0	71,6	28,6	0,0	43,0
Corredor de Uribe Costa	114,2	29,0	148,2	43,2	103,9	1,1
Corredor Txorierra-Mungia	63,5	33,4	145,5	43,5	96,0	5,9
Municipios periféricos	32,2	33,1	145,1	66,3	57,3	21,6
MUNGIALDEA-TXORIERRI	72,8	31,3	146,6	46,1	94,8	5,7
CAPV	34,8	17,2	78,0	44,9	31,6	1,5

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

En todo caso, estos municipios rurales excéntricos son los que concentran una mayor capacidad para albergar nuevas viviendas en Núcleo Rural, puesto que el 14,9% de la potencialidad residencial se canaliza a través de estos barrios. A pesar de su dimensión más atenuada, también destaca el peso residencial potencial de esta categoría particular de suelo en el corredor Txorierri-Mungia, puesto que pese a sus mayores connotaciones urbanas, municipios como Mungia, Lezama, Loiu o Sondika, también han hecho uso de esta figura.

En el ámbito de Mungialdea-Txorierri, donde hasta mediado el siglo pasado predominaron las actividades y las formas de hábitat tradicionales, sobre todo en los municipios periféricos, la vivienda en suelo rural ha ido perdiendo peso con los fuertes desarrollos urbanísticos conocidos durante las últimas décadas, pero aún hoy representa el 16,5% del total. Destacan los fuertes contrastes entre los corredores más urbanizados y los municipios periféricos de carácter más rural, donde el suelo no urbanizable alberga casi la mitad de las viviendas (45,8%). La importancia de la vivienda en suelo no urbanizable es pequeña en el corredor del Uribe Costa, puesto que tan solo en los municipios de menores densidades o en los que cuentan con un término municipal de gran extensión alcanza cifras significativas. Es algo mayor en el corredor de Txorierri-Mungia, donde además se ha aprovechado esta circunstancia para clasificar buen número de Núcleos Rurales. Pero es sin duda en los municipios periféricos donde mayor relevancia residencial cobra el suelo no urbanizable, en los cuales la figura del Núcleo Rural llega a englobar a la cuarta parte (25,6%) de las viviendas dispersas en el suelo rural (Ver primer bloque de la Tabla 19.9).

A pesar de que el suelo no urbanizable carece en principio de vocación residencial, contando tan solo de una capacidad de crecimiento restringida aquellas superficies calificadas bajo la figura del Núcleo Rural, en su conjunto ha visto aumentar el número de viviendas de forma considerable entre 1999 y 2010. En el ámbito de Mungialdea-Txorierri las viviendas en suelo rural han aumentado un 8,0%, alcanzando su mayor entidad en los municipios periféricos, donde su número se ha visto incrementado en un 13,6%. Buena parte de las mismas se han alojado en Núcleos Rurales, que se clasificaron prematuramente en este ámbito y algunos de los cuales se encuentran ya consolidados. Pero otra parte de las viviendas se han asentado directamente sobre suelo no urbanizable común, aprovechando la relativa laxitud de los requerimientos que imperaban hasta hace pocos años para acogerse a la posibilidad de vincularla a explotación agraria, única vía posible para obtener licencia sobre esta clase de suelo y frente a la que muchos ayuntamientos mostraban gran flexibilidad (Ainz, 1999; Alberdi, 2010).

Para satisfacer las demandas residenciales de ciertas clases acomodadas por estos espacios rurales apreciados situados en un ámbito cada vez mejor comunicado con el área metropolitana, muchos municipios emprendieron la clasificación de Núcleos Rurales. Esta estrategia ha posibilitado un crecimiento limitado de esos barrios, canalizando así parte de la oferta residencial hacia ellos sin el requerimiento de vincular la vivienda a actividades agroganaderas. En el corredor costero, más densamente urbanizado y que ha hecho una apuesta clara por el urbanizable, esta figura solo destaca en Berango. En el corredor de Txorierri-Mungia, alcanza mayor relevancia, pues todos los municipios excepto uno cuentan con algún Núcleo Rural, destacando entre ellos Mungia, que clasificó gran número de ellos en su extenso término municipal, con un dimensionamiento y unas posibilidades de crecimiento tan desproporcionadas que no se adecuan a la legislación de suelo actual. En Loiu y Sondika, los municipios de entrada del corredor del

Txorierri, también se han clasificado un buen número de Núcleos Rurales, que además cuentan con la capacidad vacante más restringida del ámbito. Esto delataría la mayor presión por ocupar los espacios privilegiados por su buena accesibilidad con los espacios urbanos centrales del espacio metropolitano (Ver segundo y tercer bloque de la Tabla 19.9).

**Foto 1.15. Polígonos residenciales en Sopelana.**



*A pesar de desarrollarse bajo bajas densidades y tipologías edificatorias de gran calidad, el aspecto de esta urbanización tiene connotaciones claramente urbanas, ya que además de ubicarse junto a un gran núcleo de población, su desarrollo lleva aparejada la construcción de nuevas infraestructuras urbanas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.16. Núcleo Rural de Lotina en Fruiz.**



*Las barriadas de edificaciones dispersas clasificadas como Núcleo Rural, presentan un aspecto radicalmente diferente al asentamiento anterior, pese a que en la actualidad prácticamente hayan perdido su funcionalidad agroganadera y constituyan urbanizaciones residenciales exclusivas en entornos rurales muy valiosos (Fotografía tomada en 2013).*

Sin embargo, donde adquieren verdadera relevancia los Núcleos Rurales es en los municipios periféricos, entorno donde mayor peso alcanzan las viviendas unifamiliares, buena parte de las mismas insertas en esos enclaves. Allí el 40,5% del total de la superficie de suelo residencial corresponde a esta figura, que asimismo, alberga al 12,2% del total del parque residencial. En estos municipios rurales, la dimensión media de cada Núcleo Rural así como el promedio de viviendas que aglutina es generalmente menor que el de los municipios de carácter más urbano y mejor posicionados en torno a los ejes viarios principales. También la capacidad de crecimiento medio de nuevas viviendas tiende a ser más moderada que en el corredor del Txorierri-Mungia, donde se ha tendido a dotarles de mayor potencialidad de desarrollo.

Presentan una capacidad vacante ligeramente mayor que la de los municipios ubicados en los corredores, lo que revelaría bien un sobredimensionamiento de la oferta o tal vez el menor atractivo que han tenido los Núcleos Rurales de estos municipios, probablemente por su ubicación más excéntrica. Sin embargo, la potencialidad de crecimiento que albergan en el contexto municipal es considerable, dado que por término medio el 14,9% de la oferta residencial de estos municipios se canaliza hacia ellos. Como además los modelos de cálculo de la oferta de nueva vivienda elaborados en los Planes Territoriales Parciales no tienen en cuenta las viviendas que puedan surgir en suelo no urbanizable residencial, esta importante oferta se realiza al margen de las disposiciones de este instrumento. Esto se traduce en un sobredimensionamiento de la oferta respecto a las necesidades reales, además de repercutir en intervenciones descoordinadas entre los diferentes municipios, en cuyas manos ha estado el criterio para decidir la clasificación y la envergadura de sus Núcleos Rurales.

Se vislumbra que los municipios mejor ubicados, los situados en el intersticio de los dos corredores más urbanizados, es decir, entre Plentzia y Urdúliz al oeste y Mungia el este, han dotado de mayor potencialidad de crecimiento a los Núcleos Rurales clasificados, que destacan por una envergadura superficial media superior y una cabida de nueva vivienda de mayor holgura que la de los municipios rurales de la orla montuosa oriental, más comedidos en estas prácticas. Muchos de esos municipios destacan por el uso desmesurado que han realizado de la figura del Núcleo Rural, que se ha impulsado dotándole de potencialidades de desarrollo superiores a la media. Aquí se ha tendido a sobredimensionarlos tanto en su superficie como en el número de viviendas, por lo que aplicando la norma de crecimiento basada en la posibilidad de desarrollar hasta un 50% de nuevas viviendas, se ha podido maximizar su capacidad de crecimiento, sobrepasando en ocasiones los límites normativos definidos en la propia Ley de Suelo. Este sería el caso de Mungia, Berango o Gatika, donde se han clasificado buen número de Núcleos Rurales, de considerable extensión y dotados de un potencial de desarrollo tan elevado que contravienen la legalidad.

Tabla 19.9. Mungialdea-Txorierrri. Función residencial del Suelo No Urbanizable, 2010.											
	Viviendas en SNU			Núcleos Rurales. Actualidad					Núcleos Rurales. Potencialidad futura		
	Peso de la vivienda en SNU (%)	Incremento 1999-2010 (%)	Porcentaje ubicado en NP (%)	Nº NR (nº)	Sup. media (Has.)	Nº medio de viviendas	Relevancia territorial del NR		Nº medio de viv. nuevas	Vacante actual (%)	Respecto a las viv. posibles en todo suelo residencial (%)
							Peso respecto al conjunto de superficie del suelo residencial (%)	Peso de las viviendas que alojan respecto al total del parque residencial (%)			
Barrika	40,1	12,4	20,7	2	7,9	31,0	20,3	8,3	0,0	0,0	0,0
Berango	10,7	5,3	43,3	7	6,8	18,4	32,2	4,6	5,7	23,7	11,4
Gorliz	2,8	0,0	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Plentzia	4,0	0,0	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Sopelana	6,3	0,0	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Urdúliz	18,6	0,7	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Derio	5,1	0,0	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Lezama	48,0	0,2	5,5	2	5,6	13,5	26,8	2,7	9,0	40,0	3,5
Loiu	38,2	-11,6	21,6	6	7,7	11,8	55,8	8,3	1,8	13,4	6,3
Mungia	14,9	19,9	48,9	14	19,5	35,9	35,4	7,3	11,9	25,0	6,9
Sondika	18,0	17,3	32,8	9	1,6	10,9	21,3	5,9	1,3	10,9	3,5
Zamudio	25,2	-0,8	2,2	1	2,4	8,0	7,0	0,6	3,0	27,3	0,6
Fruiz	54,3	14,5	65,7	6	5,0	14,7	76,1	35,6	4,5	23,5	44,3
Gamiz-Fika	71,6	39,7	19,8	6	4,2	13,8	30,5	14,2	0,0	0,0	0,0
Gatika	56,7	-2,4	21,7	8	4,6	9,0	78,2	12,3	7,1	44,2	68,7
Larrabetzu	35,1	6,2	23,2	11	2,1	7,2	62,4	8,1	3,5	33,1	31,5
Laukiz	10,2	0,0	24,0	2	5,8	12,0	14,8	10,2	10,5	46,7	23,1
Lemoiz	15,5	61,5	0,0	0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Maruri-Jatabe	45,3	2,4	18,3	2	6,8	15,5	28,6	8,3	7,5	32,6	10,8
Meñaka	85,9	6,2	38,6	5	4,9	14,6	79,9	33,2	5,4	27,0	49,1
Morga	76,6	22,1	30,5	5	2,8	10,8	55,0	23,4	3,6	25,0	60,0
C.de Uribe Costa	8,4	3,6	13,1	9	7,1	21,2	8,7	1,1	4,4	17,3	0,8
C. Txorierrri-Mungia	17,7	6,8	26,4	32	10,8	22,1	28,3	4,7	6,6	23,0	4,2
Municipios periféricos	45,8	13,6	25,6	45	4,0	11,2	40,5	12,2	4,5	28,8	14,9
MUNGIALDEA-TXORIERRI	16,5	8,0	23,0	86	6,8	16,3	24,5	3,8	5,3	24,5	4,0
CAPV	4,8	2,7	15,9	620	4,8	12,1	13,0	0,8	5,1	29,7	1,9

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

En este sentido, el problema suscitado por los Núcleos Rurales concentra gran parte de las preocupaciones del *Plan Territorial Parcial de Mungia*, donde se constata que una

inmensa mayoría de los núcleos calificados por los ayuntamientos durante las últimas décadas no cumplen con la definición legal de esta figura. Algunos por no contar con un mínimo de 6 caseríos o por albergar más de 25 viviendas y otros por sobrepasar su potencialidad de desarrollo máximo las 25 unidades establecidas como tope de crecimiento. Otros Núcleos Rurales no presentan un espacio público aglutinador de las viviendas tal y como requiere la normativa, salvo si por ello se entiende el viario a lo largo del cual se estructuran. Por ello, el propio Plan Territorial obliga a la revisión de todos los Núcleos Rurales para su adecuación a estos criterios, replanteando su situación legal o reduciendo sus previsiones de crecimiento con el fin de adecuarlos a las determinaciones de la Ley de Suelo.

Pero estas revisiones que tendrán que ir poniendo en marcha cada uno de los ayuntamientos no están exentas de riesgos, derivando en situaciones que incluso podrían contravenir el modelo territorial del Plan Territorial. Una pasaría por replantear la situación legal de aquellos núcleos que no se ajustan a la legalidad, lo cual podría reconducir a materializar la posibilidad contemplada por la propia Ley de reclasificar como suelo urbano los Núcleos Rurales que hayan agotado sus posibilidades de crecimiento o hayan alcanzado el umbral máximo de viviendas permitido. Esto daría origen a un importante incremento de las superficies de suelo urbano residencial; además, la proximidad de algunos núcleos entre sí y con otros suelos urbanos, podría dar lugar a la formación de una serie de continuos urbanizados que alterarían de forma importante la estructura del territorio, contrarios al modelo territorial que apuesta por un uso óptimo del suelo y evitar la formación de nuevos asentamientos.

Por ello el *Plan Territorial Parcial de Mungia* apuesta por un estudio a fondo de todos los Núcleos Rurales, para lo cual establece unos criterios de cara a la ordenación de los mismos que posibilite su revisión hasta la aprobación de un futuro inventario o catálogo de Núcleos Rurales dirigido por la Diputación Foral de Bizkaia. Una vez se constituya y entre en vigor este instrumento, deberá disponer el destino final de cada uno de los actualmente calificados. Se prevé un proceso arduo y complejo, en el que entrarán en conflicto muchos intereses y con lo que se pondrá freno a la autonomía municipal que ha prevalecido hasta el momento a la hora de calificar Núcleos Rurales.

#### ***2.1.4. Un ámbito acosado por los procesos de dispersión urbana, donde coexisten diferentes patrones de ocupación del suelo y distintas formas de materialización.***

El ámbito de Mungialdea-Txorierrri conforma el territorio en el cual los efectos de la urbanización difusa han alcanzado sus máximas cotas dentro del País Vasco. Al tratarse de un espacio descongestionado, con gran disponibilidad de suelo propicio para ser urbanizado, aledaño y bien conectado con el espacio metropolitano de mayor entidad de la Comunidad Autónoma, ha venido sufriendo durante las últimas décadas un importante desarrollo. Los procesos de ocupación del suelo y las transformaciones urbanas han sido rápidos en torno a los asentamientos mayores localizados a lo largo de los principales ejes viarios, en cuyos márgenes se ha materializado el crecimiento llegando a conformar nuevos corredores urbanizados. Pero los nuevos desarrollos urbanos también han afectado a los intersticios más periféricos del ámbito, donde el proceso de colonización ha sido más difuso y selecto en cuanto a clases sociales y tipologías edificatorias.

**Foto 1.17. Desbordamiento del espacio urbanizado.**



*El desarrollo residencial en medias y altas densidades ha desencadenado que asentamientos antes diferenciados, como Sopelana, Urdúliz-Landa y Urdúliz-Elortza (estos dos últimos en la foto), hayan acabado fusionándose conformando un corredor urbanizado (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.18. Desarrollo residencial difuso.**



*En entornos periféricos que gozan de amenidades, clases acomodadas han ido colonizando el espacio de forma individual edificando vivienda unifamiliar de alta calidad, que se difuminan alrededor de los antiguos asentamientos rurales (Garai, Gatika) (Fotografía tomada en 2013).*

En Mungialdea-Txorierrri han tenido lugar unas tácticas de expansión urbana diversificadas, tanto encaminadas a reclasificar amplias extensiones de suelo urbanizable en torno a los asentamientos de carácter urbano estructurados a lo largo de los corredores, como a delimitar generosos perímetros urbanos y calificar numerosos Núcleos Rurales en los municipios menores más periféricos. De estas prácticas desplegadas sobre un espacio donde previamente predominaban unas formas de hábitat disperso propias del País Vasco atlántico, han resultado multitud de polos condensadores del desarrollo urbanístico que han provocado que todo el ámbito conforme una nebulosa de usos urbanos, más concentrados y articulados en unos ámbitos, más difusos y caóticos en otros, pero todo él afectado directamente por las dinámicas urbanizadoras.

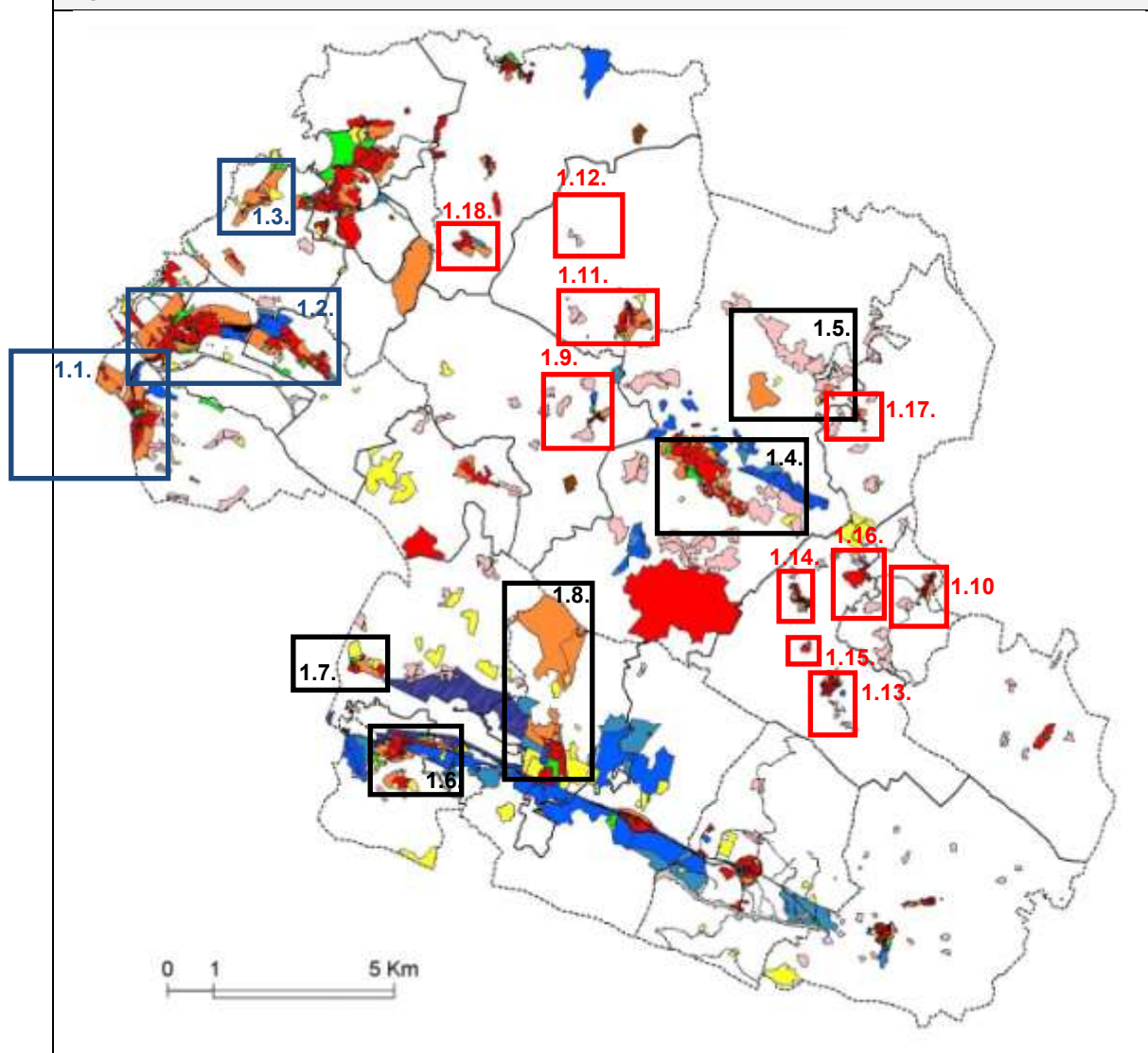
En las pautas y formas de materialización particular del *urban sprawl* han confluído multitud de factores que se imbrican e interrelacionan estrechamente: la accesibilidad de los núcleos, la estructura del hábitat preexistente, la red de caminos, las estrategias desplegadas en cada municipio, la clase urbanística del suelo que soporta el desarrollo, la tipología edificatoria propiciada, etc. Por todo ello, el análisis pormenorizado de las formas mediante las que se materializan estos procesos requiere abordar su estudio a pie de calle o de campo según el caso, contando con la valiosa ayuda de la fotografía aérea tomada en diferentes momentos, imprescindible para percibir la intensidad y el grado de consolidación de las transformaciones de los últimos años.

Dado que estos tres sectores en los que se ha segregado el ámbito de Mungialdea-Txorierrri parten de condicionantes distintos, su desarrollo ha arrancado en momentos diferentes, han soportado estrategias diversas y han dado origen a morfologías residenciales igualmente contrastadas, se va a proceder a analizarlos uno por uno, remarcando en cada caso paralelismos y diferencias. De esta manera, en base a unas fuentes de información de carácter cualitativo, que pasan por la comparación de ortofotografías retrospectivas correspondientes a los años 1991 y 2010, la interpretación de la cartografía del planeamiento urbanístico y el reconocimiento de campo de diferentes asentamientos, tratarán de ponerse de manifiesto las transformaciones ocurridas, las pautas y patrones bajo las que se han plasmado, así como los distintos procesos concurrentes tras el fenómeno de la dispersión urbana. Igualmente, podrá intuirse la



tendencia que pueden seguir en un futuro estos procesos en cada entorno, remarcando en cada caso los impactos, amenazas o retos que suscitan.

**Figura 1.0. FIGURAS ORTOFOTOGRAFICAS DEL ÁMBITO MUNGIALDEA-TXORIERRI.**



**a) Corredor de Uribe Costa:**

- Figura 1.1. Getxo-Berango-Sopelana
- Figura 1.2. Sopelana-Urdúliz
- Figura 1.3. Barrika

**b) Corredor de Mungia-Txorierra:**

- Figura 1.4. Mungia
- Figura 1.5. Elordi, Larrauri, Markaida (Mungia)
- Figura 1.6. Sondika
- Figura 1.7. Erandio-Loiu
- Figura 1.8. Derio

**c) Municipios periféricos:**

- Figura 1.9. Gatika
- Figura 1.10. Fruiz
- Figura 1.11. Maruri-Jatabe
- Figura 1.12. Billabaso y Goieta (Maruri-J.)
- Figura 1.13. Elexalde-Fika (Gamiz-Fika)
- Figura 1.14. Ergoien-Gamiz (Gamiz-Fika)
- Figura 1.15. Etxezuri (Gamiz-Fika)
- Figura 1.16. Ibarra y Soetxe (Gamiz-Fika)
- Figura 1.17. Meñaka
- Figura 1.18. Andraka (Lemoiz)

Debido a la importante envergadura espacial que presentan los procesos de dispersión urbana en este ámbito, algunas ortofotografías reproducen un amplio encuadre territorial,



ofreciendo una panorámica más general y de conjunto del fenómeno, mientras que otras se centran en núcleos y barriadas clave, donde se podrá percibir con un mayor grado de detalle las transformaciones que han tenido lugar en los diferentes asentamientos y en sus alrededores. En todo caso, las explicaciones también irán acompañadas de fotografías convencionales, con el fin de poder percibir los aspectos formales de los nuevos desarrollos.

**a) El desbordamiento del espacio metropolitano a lo largo de Uribe Costa en forma de corredor potencialmente urbanizable.**

El corredor de Uribe Costa conforma una franja urbana discontinua que se extiende desde Getxo hacia el norte a lo largo de la carretera BI-634, bifurcándose en dos ramales, uno hacia Sopelana-Urdúliz y otro menos consolidado que se prolonga hacia Barrika y Plentzia en torno a la BI-2122 y otras carreteras locales que parten de ésta. Estas franjas constituyen en la actualidad un continuo potencialmente urbanizable, ya que si bien se encuentra lejos de estar colmatado dada la extensión de suelo urbanizable aún sin desarrollar que alberga entre los núcleos urbanos consolidados, en el futuro podría conformar un pasillo urbano en que los cascos urbanos de los núcleos actuales quedarían fusionados (Figura 1.0). Esta extensión urbana ha estado favorecida no solo por la mejora de la red viaria y por la construcción de nuevas variantes en Berango y Sopelana, sino sobre todo por la prolongación de una de las líneas del metro hasta Plentzia, lo que ha contribuido a mejorar sustancialmente las comunicaciones y la accesibilidad desde Bilbao.

Getxo, Berango, Sopelana y Urdúliz conforman prácticamente un continuo urbanizado, mientras que el segundo corredor, el paralelo a la costa donde se suceden Sopelana, Barrika, Plentzia y Gorniz, presenta mayor discontinuidad entre los núcleos primitivos. No obstante, los núcleos urbanos principales de Plentzia y Gorniz ya prácticamente se encuentran fusionados y las polémicas reclasificaciones de suelo urbanizable llevadas a cabo en Barrika, parecían configurarse como una avanzadilla para inducir una futura fusión entre los sectores de suelo urbanizable más occidentales de Sopelana con Plentzia, aprovechando como puntos de apoyo diversas urbanizaciones estivales aisladas situadas a medio camino entre estos núcleos.

Estas tácticas urbanísticas desarrolladas a lo largo de esta franja paralela al litoral, posteriormente se han enmarcado en una acción estructurante programada por el *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano*, que busca articular el crecimiento urbano en torno a los ejes viarios y de transporte público. Las operaciones estratégicas para llevar a cabo esta restructuración de la expansión metropolitana buscan formar un continuo urbanizado bien organizado y coherente, mejorando las deficiencias que presentan los puntos de contacto entre los diferentes municipios que se suceden en el corredor y concentrando las altas densidades propias de la ciudad en los márgenes inmediatos al eje de transportes. Para ello, apuesta por favorecer operaciones de densificación en los sectores inmediatos y orienta las áreas de nuevos desarrollos hacia los intersticios de esta banda potencialmente urbanizable, con el fin de consolidar el corredor como un futuro espacio urbano rico y multifuncional.

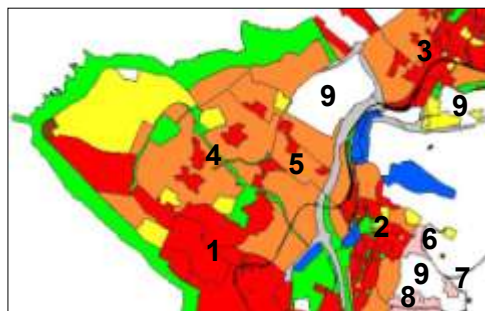
Figura 1.1. GETXO, BERANGO Y SOPELANA.



1991



2010



1. Getxo
2. Berango
3. Sopelana
4. Sector Andra Mari (Getxo)
5. Sector Kurtze (Berango)
6. 7. 8. Núcleo Rurales de Etxebarri, Iturralde y Santa Ana
9. Ámbitos contemplados por el PTP de Bilbao Metropolitano como áreas de nuevos desarrollos preferentes.

(PGOU, 2000)

Estos corredores potencialmente urbanizables que se configuran en Uribe Costa arrancan al norte de Getxo, municipio de antigua urbanización, pero que al disponer de un extenso término municipal al norte de su casco urbano también ha mostrado unas estrategias de expansión del suelo residencial desarrollistas, hasta el punto de haber reclasificado como urbanizable prácticamente todo el triángulo de tierra que se extiende al este de Punta Galea (Figura 1.1). El municipio de Getxo no se ha incluido en el análisis cuantitativo anterior por considerarlo un municipio de antiguo desarrollo. Pero como el desarrollo urbanístico reciente que está conociendo el norte del municipio, cuya prolongación estructural se uniría con Berango y Sopelana, se encuentra afectado por dinámicas muy similares a las de éstos, de cara al análisis espacial de unos procesos afines resulta muy esclarecedor contemplar todo el amplio rectángulo representado en la ortofotografía.

En la actualidad, la franja de Getxo que mira al Abra del Nervión se encuentra bastante consolidada con la construcción de viviendas unifamiliares adosadas en las zonas más cercanas al casco urbano y con viviendas exentas y de mayor calidad en el sector occidental cercano al campo del golf. Sin embargo, en las franjas inmediatas a la carretera BI-637 pertenecientes a los términos municipales de Berango y de Sopelana, solo algunos de los sectores se encuentran ya urbanizados y otros pocos están siendo edificados en la actualidad. El intersticio entre ambos espacios, correspondiente al sector Andra Mari de Getxo, conforma todo él, salvo la estrecha franja litoral, un espacio potencialmente urbanizable. En este entorno periurbano, perdura un hábitat disperso tradicional en retroceso, donde usos agrarios marginales (invernaderos, huertos de ocio, pequeñas explotaciones ganaderas...), conviven con diversos equipamientos como un colegio, instalaciones deportivas descuidadas, algún que otro destartalado establecimiento de hostelería, almacén o taller industrial, así como nuevas edificaciones unifamiliares de promoción individual y alta gama que se superponen de forma disonante a esa compleja amalgama de usos periurbanos (Ver Fotos 1.11 y 1.12).

En este sector de Andra Mari, aprovechando la presencia de diferentes barriadas que conforman enclaves de suelo urbano individualizados, el planeamiento urbanístico procedió a reclasificar todo el espacio circundante como suelo urbanizable, pese a que hasta el momento no se haya urbanizado ni desarrollado. En este caso, la media docena de manchas dispersas clasificadas como suelo urbano han funcionado como puntos de anclaje para extender el terreno potencialmente urbanizable a todo el espacio ubicado entre la carretera y el campo de golf. Esta desmesurada expansión ha tenido gran contestación vecinal y ha sido muy criticada por diferentes colectivos sociales, ya que conllevaría la desaparición del único barrio rural que se conserva en el municipio de Getxo, cuyo sector meridional ya se encuentra totalmente urbanizado. Tras esta operación de reclasificación de Andra Mari, el municipio de Getxo apenas contaría con superficie de suelo no urbanizable.

Al este de ese extenso sector de suelo urbanizable getxotarra que engulle esas pequeñas barriadas, se localizan dos sectores pertenecientes al municipio de Berango, uno de los cuales, el más meridional denominado Kurtze, ya se encuentra urbanizado. Destaca en la ortofotografía por el entramado viario rectangular abierto para estructurar el nuevo desarrollo allí donde anteriormente solo existía una pequeña barriada de casas, que queda igualmente envuelta por el nuevo sector urbanizable. Éste se encuentra a medio colmatar en la actualidad, alternando parcelas ya edificadas con otras aún sin ocupar. Se trata de viviendas unifamiliares exentas de gran calidad y promoción particular, donde

coexistente diferentes estilos arquitectónicos, pero todos ellos muy cuidados, lo que delata la exclusividad del entorno residencial.

**Foto 1.19. Sector urbanizable Kurtze, Berango**



*Sector de suelo urbanizable de Kurtze en la parte baja de Berango, entre Getxo y Sopelana. Está conociendo la edificación de nuevas viviendas que van conformando un paisaje residencial de alta calidad, similar al de esos dos municipios colindantes (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.20. Casco urbano de Berango.**



*En el núcleo tradicional de Berango, localizado en la parte alta al otro lado de la carretera, las densidades tienden a ser mayores, y las edificaciones más estandarizadas o seriadas, conformando un paisaje residencial menos exclusivo que el anterior (Fotografía tomada en 2013).*

Como consecuencia de los condicionantes físicos, al otro lado de la carretera N-637, en el borde oriental del núcleo urbano primitivo de Berango, la estrategia de reclasificación de suelo ha sido más modesta, si bien estos sectores se encuentran en una fase de desarrollo avanzada. En Berango el suelo urbanizable situado al este de la carretera se circunscribe a los contornos del suelo urbano ya consolidado, mientras que para los barrios rurales ubicados en el interior, pero colindantes con el perímetro urbano, se ha empleado la figura de Núcleo Rural. Como viene siendo habitual en los espacios más accesibles como es el caso, se ha sobredimensionado su extensión para posibilitar un mayor crecimiento potencial de los mismos. Estas barriadas de caseríos correspondientes a los núcleos de Etxebarria, Iturralde y Santa Ana, que aparecen en el extremo sureste de la ortofotografía, agrupan en la actualidad cerca de 80 viviendas y cuentan con una holgura que no alcanza la veintena, puesto que han conocido una importante construcción de viviendas durante los últimos años.

En cuanto a las tipologías edificatorias que conforman los nuevos espacios urbanizados, contrastan los bloques de vivienda colectiva y las unifamiliares seriadas en los sectores más cercanos a la carretera, en el núcleo urbano primitivo de Berango, frente a las tipologías unifamiliares que conforman toda la franja costera de Getxo y también el inmediato sector berangués de Kurtze, localizado al oeste del vial. En concordancia con esta tendencia de concentrar los desarrollos en altas densidades en torno a los ejes de transporte colectivo y de derivar las bajas densidades hacia los sectores más atractivos y cercanos al litoral, en todo aquel espacio interior de Andra Mari de Getxo, actualmente clasificado en su totalidad como urbanizable, se contemplan también desarrollos en bajas densidades. De desarrollarse en un futuro bajo los patrones ahora vigentes en el planeamiento, todo este triángulo localizado al este de Punta Galea constituirá un mar de nuevas viviendas unifamiliares y adosados.



Los escasos intersticios de este corredor que aún constituyen suelo no urbanizable, están concebidos desde el Plan Territorial Parcial como ámbitos preferentes para ubicar los nuevos desarrollos, dentro de la estrategia de consolidar el continuo urbanizado del corredor costero. Estas superficies delimitadas para posibles nuevos desarrollos, han sido acotadas para concentrar el crecimiento de años futuros una vez que las superficies actualmente clasificadas se agoten. Constituyen ámbitos flexibles o superficies orientativas máximas que no deben ocuparse necesariamente ni tampoco en su totalidad, por lo que llegado el momento el planeamiento municipal llevaría a cabo el reajuste y la definición oportuna y precisa de las mismas.

Estos ámbitos preferentes para nuevos desarrollos se localizan en el amplio recuadro existente entre los límites de los términos de Berango, Getxo y Sopelana (al norte de Kurtze), al este de Berango y al sur del casco urbano de Sopelana. De tal manera que se terminaría de ocupar el espacio más cercano al litoral, quedarían completamente englobados dentro de los nuevos desarrollos los tres Núcleos Rurales localizados al este de Berango y el perímetro de Sopelana se ampliaría por el sur hasta los pies del monte Urko. Aunque a medio plazo no es previsible su ocupación, dada las elevadas capacidades vacantes que aún presenta el suelo urbanizable. Además, algunos sectores actualmente clasificados pero sin desarrollar, siguiendo las orientaciones del Plan Territorial Parcial podrían sufrir redensificaciones en el futuro, con lo que aumentaría aún más su potencialidad residencial.

El proceso urbanizador sobre este sector que se desborda desde los espacios más densamente urbanizados de la Margen Derecha del Área Metropolitana de Bilbao, puede compararse a una lengua urbanizadora que se adentra en estos espacios descongestionados más alejados y con mayor disponibilidad de suelo. El proceso de expansión superficial del suelo urbanizable puede explicarse como un rebosamiento de la mancha metropolitana a través de los ejes viarios, rellenando los intersticios entre núcleos urbanos preexistentes, que de esta manera quedan fusionados formando un continuo urbanizado a falta de consolidar en su totalidad. Los núcleos urbanos previos, incluso las agrupaciones de unas pocas viviendas que conforman pequeñas barriadas, funcionan como puntos de anclaje para extender el suelo urbanizable en forma de marea que ocupa los intersticios. Tan solo la franja litoral, afectada por restricciones legislativas y en la cual se pretende articular un parque lineal metropolitano, así como espacios del interior de topografía adversa, se salvan de esta marea urbanizadora.

Este corredor potencialmente urbanizable que arranca en Getxo se prolonga hacia el este siguiendo la trayectoria de la carretera BI-634 hasta Urdúliz, si bien estrechándose paulatinamente (Figura 1.2). De esta manera, esa intensa dinámica urbanizadora que ha venido afectando al corredor, también se encuentra en vías de completar la fusión entre Sopelana y Urdúliz, núcleo urbano que a su vez, ya ha conocido la unión completa entre sus dos barrios primitivos, Landa al oeste y Elortza al este, como consecuencia de la edificación del espacio intermedio. Las transformaciones producidas a lo largo de las dos últimas décadas son notables a la luz de las ortofotografías de 1991 y de 2010; si hace dos décadas se diferenciaban claramente los contornos de estos tres núcleos urbanos espaciados entre sí, Sopelana, Urdúliz-Landa y Urdúliz-Elortza, en la actualidad quedan prácticamente envueltos y soldados por el gran desarrollo urbanístico perimetral, conformando un corredor urbanizable semiconsolidado que también se proyecta hacia la franja más cercana al litoral.

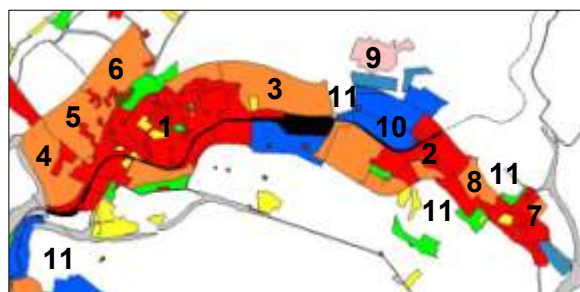
Figura 1.2. SOPELANA-URDÚLIZ.



1991



2010



(NNS 1999)

1. Sopelana
2. Urdúliz-Landa
3. Sector Zaldu (Sopelana)
4. Sector Loiola (Sopelana)
5. Sector Asu (Sopelana)
6. Sector Bareño (Sopelana)
7. Sector Elortza (Urdúliz)
8. Sector Arteta (Urdúliz)
9. Núcleo Rural de Arriaga (Barrika)
10. Suelo industrial de La Peña e Igiltzera
11. Ámbitos contemplados por el PTP como áreas de nuevos desarrollos preferentes.

Precisamente en esos amplios sectores de suelo urbanizable paralelos a la costa y situados al oeste de la BI-634 están teniendo lugar en la actualidad las transformaciones más importantes. Estos sectores denominados de norte a sur Bareño, Asu y Loiola están

soportando un frenético proceso de construcción de viviendas en bajas densidades. Siguiendo las directrices que buscan consolidar este corredor costero como prolongación de la Margen Derecha, mientras las altas densidades se concentrarían en las bandas contiguas al eje de transporte público, las más distantes se orientarían a modalidades de bajas densidades. Dado que además, el modelo de cómputo de la oferta de viviendas del Plan Territorial Parcial contempla dentro del componente de las segundas residencias una partida de casi un millar de esta modalidad en el municipio de Sopelana; es fácil presuponer que parte de éstas se estén orientando hacia esas bandas perimetrales de suelo urbanizable cercanas al litoral.

Estos sectores costeros constituirían el límite urbano occidental de Sopelana, ya que una de las operaciones estratégicas puestas en marcha por el plan Territorial Parcial busca conformar un parque litoral metropolitano, salvando así de la urbanización toda la franja costera entre la costa y el borde exterior de los nuevos sectores, la cual se prolongaría desde Getxo hasta Barrika. Conformaría un parque litoral completamente encajado entre el borde marítimo y el continuo completamente urbanizado del corredor costero una vez se consolidase. Por este motivo, las nuevas urbanizaciones de estos sectores deberán contemplar, siguiendo las indicaciones del Plan Territorial, unos pasillos verdes perpendiculares para aminorar el efecto barrera del continuo residencial que se está favoreciendo y hacer así permeable y accesible la franja litoral.

**Foto 1.21. Sector urbanizable de Asu, Sopelana.**



*El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable localizados al oeste del núcleo de Sopelana están conociendo un frenético ritmo edificatorio en la actualidad, materializándose en edificaciones de gran calidad (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.22. S. urbanizable de Loiola, Sopelana.**



*Alrededor al anterior, éste también está conociendo un fuerte dinamismo residencial en bajas densidades. Conviven unifamiliares de diseño y promoción particular, con otros seriados y formas más estandarizadas (Fotografía tomada en 2013).*

En los sectores colindantes con el futuro parque litoral metropolitano se entremezclan viviendas unifamiliares exentas de promoción particular con actuaciones conjuntas aunque de limitada envergadura, en forma de unifamiliares adosados en hilera. En todo caso, tanto en las unifamiliares exentas como en las seriadas, destaca la alta calidad arquitectónica de las promociones, donde no se suceden las formas repetitivas o banales que se observan en Urdúliz, donde las viviendas unifamiliares adosadas conforman manzanas enteras edificadas bajo idénticos patrones estéticos. El sector de Zaldu, localizado al este del núcleo de Sopelana, acoge igualmente viviendas unifamiliares exentas de alta calidad en parcelas individuales cercadas de considerable extensión. Se



encuentra completamente urbanizado y habitado, aunque aún perduran algunas parcelas sin edificar (Ver Foto 1.10).

La diferencia más notable entre Sopelana y Urdúliz es la calidad del parque residencial. Mientras que en Sopelana se han promovido sectores de expansión para acoger urbanizaciones de bajas densidades y alto estatus, en Urdúliz las tipologías han sido más estandarizadas. Además, en Urdúliz los sectores de suelo urbanizable se encuentran proyectados para acoger densidades medias-altas, en torno a las 50 viviendas/Has, lo que se ha traducido en una importante construcción de bloques de vivienda colectiva de tres plantas, a lo sumo cuatro, bajo tipologías contrastadas. Estas nuevas viviendas colectivas se localizan en los sectores de Elortza y Arteta, en el extremo oriental del núcleo y las formas arquitectónicas delatan claramente a las viviendas libres, que lucen materiales y reproducen tipologías tradicionales, frente a las de protección oficial, que presentan formas más contemporáneas y recubrimientos de fachada y cubierta de materiales poco convencionales.

De igual forma, los sectores ocupados por viviendas unifamiliares de Urdúliz no se parecen en absoluto a los de Sopelana. En Urdúliz los barrios de bajas densidades están constituidos por unifamiliares dispuestos en hilera, que se alinean en filas o se organizan en torno a manzanas abiertas. Conforman promociones seriadas que repiten el mismo modelo arquitectónico dando como resultado formas urbanas más banales, aunque bajo patrones de ocupación del suelo de mayor intensidad que en el caso de las barriadas residenciales selectas de Sopelana. Un simple recorrido basta para percibir que mientras las modalidades residenciales de calidad se han dirigido a Sopelana, las más estandarizadas se han confinado en Urdúliz.

**Foto 1.23. Sector de Arteta en Urdúliz.**



*El desarrollo actual de Urdúliz se está materializando bajo densidades medias-altas, dando lugar a nuevos bloques de vivienda colectiva que están cerrando el espacio entre los dos barrios anteriormente separados de Landa y Elortza (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.24. Unifamiliares seriadas en Urdúliz.**



*En el pasado, las viviendas unifamiliares también han sido promovidas en Urdúliz, si bien su tipología dista de la diversidad arquitectónica y la calidad y riqueza estética que presentan en el colindante núcleo de Sopelana (Fotografía tomada en 2013).*

Esta acusada diferencia entre el parque residencial promovido por esos dos municipios limítrofes, se encuentra estrechamente relacionada con los flujos migratorios captados por cada uno de ellos. Así, mientras en Sopelana han registrado mejor evolución los estratos de adultos medios de mayor edad y la población con elevado nivel formativo y adquisitivo, en Urdúliz han ganado protagonismo los adultos más jóvenes, los cuales no



destacan por un nivel socio-económico elevado. La vivienda protegida se ha impulsado en mayor medida en Urdúliz, aspecto que también ha contribuido a esa diferenciación de los flujos y se ha plasmado en unos paisajes urbanos y sociales dispares.

Este corredor de Uribe Costa, caracterizado por los importantes desarrollos urbanísticos que ha venido acusando, alberga espacios residenciales con características diferentes, cada uno de los cuales tiende a localizarse en distintos sectores en función de la calidad ambiental y el estatus social. En este contexto, las estrategias del planeamiento se han orientado hacia distintos modelos: formas residenciales de media-alta densidad y estandarizadas en los sectores del interior y bajas densidades bajo patrones de alta calidad en los vergentes a la costa. En definitiva, entornos residenciales que se encuentran situados a escasa distancia pero de diferentes características, han contribuido a atraer diferentes flujos migratorios, protagonizados por familias en diferentes estadios generacionales y con desigual estatus socio-económico.

Los núcleos costeros más alejados del área metropolitana y peor conectados con ella pero localizados en la valorada franja litoral, conforman entornos con una larga tradición estival donde aún perdura un peso importante de la vivienda no principal. En todos estos municipios el perfil socio-económico de los residentes tiende a ser elevado y los desarrollos urbanísticos se han promovido en forma de bajas densidades y alta calidad arquitectónica. Barrika es un claro ejemplo de ello (Figura 1.3); ubicado en un espacio costero de gran valor paisajístico que en 1991 presentaba un hábitat disperso conformado por poco más de dos decenas de casas aisladas, en la actualidad se ha consolidado como una zona prácticamente urbanizada en bajas densidades. Estas transformaciones han alterado profundamente las formas de asentamiento primitivas y han introducido una nueva trama urbana y una red viaria que nada tienen que ver con las tradicionales.



Las Normas Subsidiarias de Barrika contemplaron una amplia franja de suelo urbanizable paralelo al litoral para acoger cerca de 250 viviendas unifamiliares en un entorno de gran calidad, cerca de la mitad de las cuales se encuentran ya edificadas. Este sector ha sido protagonista de uno de los mayores conflictos urbanísticos de los últimos años, ya que diversos organismos denunciaron el elevado impacto generado por la urbanización de

este espacio litoral de alto valor paisajístico y ecológico. Tras varias sentencias que declararon la nulidad de algunas modificaciones y reclasificaciones efectuadas en el planeamiento municipal con el fin de aumentar los aprovechamientos urbanísticos, en 2009 el Tribunal Supremo las declaró ilegales, obligando a desclasificar el suelo urbanizable de los sectores de Muriola y San Telmo, lo que dejó a 16 viviendas ya construidas fuera de ordenación.

En Barrika, pese a la menor envergadura espacial de la actuación, la expansión del suelo urbanizable se materializó mediante una estrategia similar a la que posteriormente se ha repetido en el sector Andra Mari de Getxo. Así, unas barriadas de casas dispersas previamente clasificadas como pequeños enclaves de suelo urbano, han servido como puntos de anclaje para reclasificar una amplia franja de suelo urbanizable que los engloba a todos ellos, incluso prolongándose, en este caso a lo largo del litoral hasta la Punta de San Valentín, aprovechando los espacios con mayores amenidades. Se ha tratado de una colonización residencial selecta y bajo formas de calidad, aunque esta cuestión no aminora la afección paisajística producida sobre un entorno tan sensible.

**Foto 1.25. Panorámica aérea del norte de Barrika.**



*La extensa superficie de suelo urbanizable reclasificada en Barrika se ha anclado alrededor de una primitiva trama residencial muy laxa, ocupando espacios de alta calidad ecológica y paisajística. El sector de Muriola, al fondo, fue desclasificado (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).*

**Foto 1.26. Entorno residencial de Barrika.**



*Las amenidades paisajísticas que presenta el entorno, han hecho de él un espacio residencial codiciado, dando lugar a un entorno residencial de gran calidad arquitectónica. Éstas revelan lo selecto del flujo migratorio que ha alimentado la colonización residencial (Fotografía tomada en 2013).*

Así pues, el corredor de Uribe Costa se ha ido constituyendo a lo largo de los últimos años como una prolongación del Área Metropolitana de Bilbao, materializada gracias a los procesos de reclasificación de suelo llevados a cabo en torno a los núcleos preexistentes, que han acabado soldando los intersticios entre los diferentes asentamientos primitivos utilizando la red viaria como eje vertebrador para su extensión. Los procesos de desconcentración y dispersión urbana se manifestaron de forma temprana en este sector, inducidos por una política de reclasificación de suelo que supuso unos incrementos de la superficie de suelo urbanizable de tal calado que aún hoy parte de los sectores se encuentran sin desarrollar. El posterior *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano*, vigente desde 2006, apuesta por continuar con esta estrategia pero tratando de consolidar un corredor coherente y bien estructurado, donde se favorezcan las altas densidades y los espacios urbanos multifuncionales.

El corredor aún alberga una potencialidad de desarrollo futuro enorme, que de llevarse a cabo acarreará la completa consolidación de ese corredor urbanizado entre Getxo y Urdúliz que dibuja el modelo territorial. Sin embargo, dentro de este espacio intervenido e intensamente sometido a las presiones urbanas, coexisten entornos residenciales de muy diferente calidad ambiental y residencial, que atraen a flujos migratorios protagonizados por grupos generacionales y clases socio-económicas diferentes. Esta circunstancia se refleja en los diferentes paisajes urbanos que se han ido conformando en cuanto a las formas y tipologías y la calidad de los nuevos sectores residenciales: mientras los sectores vergentes hacia la costa están acogiendo urbanizaciones residenciales selectas de muy baja densidad, en los asentamientos del interior se confinan las tipologías más estandarizadas bajo patrones de media-alta densidad.

#### ***b) El desarrollo urbanísimo antiguo de Mungia y el más reciente del Txorierrri.***

El corredor del río Asua o del Txorierrri, que se prolonga desde Erandio hacia el este hasta Larrabetzu, paralelo al eje del Nervión pero separado de éste por la alineación Artxanda-Monteabril-Ganguren, también ha conocido un importante desarrollo urbanístico. En este caso, el crecimiento residencial se ha superpuesto al desarrollo anterior de grandes espacios de actividades económicas que había venido conociendo el corredor, el cual alberga polígonos industriales, logísticos y tecnológicos e importantes infraestructuras urbanas. A lo largo de la primitiva carretera BI-737 se desarrolla un corredor urbanizado prácticamente continuo desde Erandio hasta Lezama, en torno al cual se intercalan usos del suelo industriales, residenciales y diversos equipamientos. Por tratarse de un espacio generador de empleo que atrae importantes flujos de movilidad cotidiana, tradicionalmente ha estado afectado por problemas de congestión de tráfico, que han venido a mitigarse con la apertura del nuevo vial perimetral de la N-637, el cual enlaza con la BI-631 que ha facilitado la accesibilidad hasta el núcleo de Mungia.

Ambos entornos, el conformado por el corredor del Txorierrri y el extenso municipio de Mungia, cuya dimensión espacial es prácticamente equivalente a la de los municipios que se suceden en el Txorierrri, se han analizado de forma conjunta por tratarse de espacios bien articulados con el área metropolitana gracias a los nuevos viales rápidos construidos, por sus claras connotaciones urbanas y por la similitud de formas espaciales del crecimiento y de estrategias urbanísticas. Sin embargo, el desarrollo urbanístico expansivo de Mungia fue más temprano, ya que en la década de 1990 contaba prácticamente con todas las superficies de desarrollo residencial actualmente clasificadas, mientras que en el corredor del Txorierrri las reclasificaciones de suelo de envergadura que han hecho posible su desarrollo reciente tuvieron lugar una década después, a lo largo de los primeros años de la década de los 2000.

Todos estos municipios destacan por las visiones desarrollistas que han dominado el planeamiento urbanístico, puesto que las últimas revisiones han dado lugar a incrementos considerables del suelo urbanizable, tanto en el contorno de los núcleos preexistentes como en otros puntos del término municipal, en los cuales la inexistencia de un asentamiento previo no ha sido obstáculo para proyectar complejos residenciales de nuevo cuño con desigual fortuna. Estas estrategias se han combinado con la promoción de Núcleos Rurales, incluso con la proliferación de viviendas en suelo rural común, que ha tenido gran trascendencia a lo largo y ancho del extenso municipio de Mungia, donde

más tempranas fueron estas transformaciones que han configurado un confuso mapa de usos del suelo.

Los patrones de dispersión urbana fueron consolidándose en Mungia con antelación a los municipios del Txorierra, corredor en el cual los más accesibles han tendido a reproducir algunas de aquellas estrategias de desarrollo. Por ello, se comenzará con el análisis de las transformaciones ocurridas en Mungia, que en la actualidad presenta una situación más madura y consolidada, para posteriormente abordar el corredor del Txorierra, donde algunas de estas intervenciones se muestran en un estadio más incipiente, incluso muchas de ellas han quedado en suspenso con el cambio del ciclo económico sobrevenido en el último lustro.

La cabecera urbana de Mungia (Figura 1.4) alberga alrededor de 12.000 habitantes y todo su perímetro urbano consolidado se encuentra prácticamente rodeado por superficies de suelo urbanizable, que se prolongan hacia el sureste a lo largo de la carretera BI-3102 apoyándose en manchas de suelo urbano discontinuas a las que aglutinan. Esta práctica para dibujar el nuevo perímetro urbano potencial, pone de manifiesto una estrategia de prolongación del suelo urbanizable similar a la llevada a cabo en muchos entornos del sector de Uribe Costa, tales como en el sector Andra Mari de Getxo, en los de Loiola y Asu en Sopelana o en Barrika. De este modo, prácticamente la mitad de la extensa superficie que abarca la ortofotografía se encuentra clasificada bajo alguna figura urbanística, bien sea suelo urbano residencial o industrial, suelo urbanizable o suelo de Núcleo Rural.

Asimismo, todo el ámbito encuadrado en la ortofotografía se encuentra salpicado por edificaciones, concentradas y formando un entramado urbano compacto y denso en la cabecera urbana de Mungia, más discontinuas y laxas a lo largo de las carreteras y dispersas en el resto del espacio, con tendencia a agruparse y alinearse en torno a los caminos. El núcleo urbano de Mungia presenta un entramado relativamente compacto y de altas densidades, con alrededor de 65 viviendas/Ha. Ha expandido sus bordes durante las últimas décadas gracias a los sectores de suelo urbanizable que prácticamente rodean todo su perímetro, los cuales aún albergan una importante potencialidad para seguir haciéndolo. La consolidación más destacable del núcleo urbano ha tenido lugar en el sector occidental; en el sector de Landetxo Bekoa se han edificado formando hileras paralelas una decena de bloques de vivienda colectiva de cuatro plantas y otros bloques menores de aspecto tradicional en Olalde. En el sector de Landetxo Goikoa, que cierra el casco urbano por el oeste también se han construido bloques colectivos, en este caso de solo dos plantas, de modo que todos estos sectores se encuentran ya colmatados.

Mientras que en los perímetros inmediatos al casco urbano el planeamiento municipal contempla crecimientos en densidades medias-altas que oscilan entre 40-60 viviendas/Ha., en el apéndice o prolongación hacia el sureste de Larrabizker se consideran densidades menores que no alcanzan las 20 viviendas/Ha., más acordes en principio con las bajas densidades de las actuales manchas urbanas a las que envolverían. Todos los sectores urbanizables cuentan con vacantes importantes, de forma que con el planeamiento actual podrían edificarse aún alrededor de un millar de viviendas más sobre el suelo urbanizable, además de lo contemplado en los numerosos y extensos Núcleos Rurales calificados en las inmediaciones.



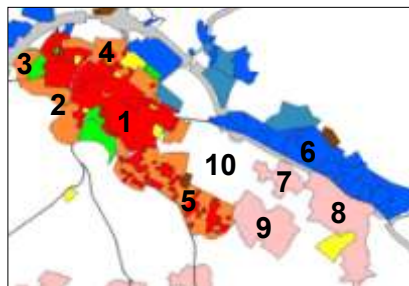
Figura 1.4. MUNGIA.



1991



2010



1. Núcleo urbano de Mungia
2. Sector Landeko Bekoa
3. Sector Landeko Goikoa
4. Sector Olalde
5. Barrio Larrabizker
6. Suelo industrial de Belako
7. Núcleo Rural de Atela
8. Núcleo Rural de Ateka-Belako-Llona
9. Núcleo Rural de Iturbeltza
10. Suelo residencial propuesto por el PTP (NNS 1996)

De ello se deduce que el desarrollo urbano que ha conocido Mungia, si bien ha sido relativamente importante, no ha consistido sino en una pequeña parte de lo que su

planeamiento le hubiera podido permitir. Por ello sorprende que en la aprobación inicial del Plan Territorial de Mungia se proponga como suelo residencial para nuevas expansiones futuras todo el gran intersticio localizado ente Larrabizker, la carretera y los Núcleos Rurales, donde además se orienta su posible ocupación hacia densidades media-altas, que oscilarían entre las 50-75 viv./Ha.

**Foto 1.27. Sector de Landeko Bekoa, Mungia.**



*Nueva expansión del sector occidental del casco urbano mediante la construcción de una decena de bloques de formas urbanas muy marcadas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.28. Sector Olalde, Mungia.**



*Colmatación de un intersticio interior del casco urbano, donde las tipologías edificatorias presentan un estilo más tradicional y mayor calidad estética (Fotografía tomada en 2013).*

Este apéndice de Larrabizker, donde se conforma un complejo mosaico de usos periurbanos intercalados entre los enclaves de suelo urbano y el urbanizable que los envuelve, se prolonga prácticamente sin interrupción hacia el sureste mediante varios Núcleos Rurales de gran tamaño y extensión. Se trata de los barrios de Atela , Iturbeltza y Ateka-Belako-Llona, que cuentan con 8, 18 y 26 Has. de extensión respectivamente y en conjunto albergan unas 80 viviendas, encerrando la posibilidad de edificar 46 más. Al comparar las dos ortofotografías, se aprecia que han ido colmatándose con la construcción de nuevas viviendas, especialmente Iturbeltza, que conforma una prolongación estructural de suelo urbano y a simple vista muestra una densidad de edificaciones mayor que el sector urbanizable inmediato de Larrabizker. Pero incluso el suelo no urbanizable común se encuentra salpicado por edificaciones, la mayor parte residenciales. A pesar de las restricciones que afectan a esta clase de suelo, ha continuado siendo ocupado puntualmente entre 1991 y 2010, tal y como se puede apreciar sobre todo en el sector suroeste de la ortofotografía, en torno a la antigua carretera de acceso al pueblo.

También otros sectores del extenso término municipal de Mungia, distantes del casco urbano y más alejados de la influencia del área metropolitana al encontrarse situados fuera del umbral de la veintena de kilómetros de Bilbao, han conocido un desarrollo residencial disperso de baja densidad que ha ido colonizando las campiñas (Figura 1.5). Se trata del sector que se extiende inmediatamente al noreste del cuadrante anterior que representaba el núcleo urbano de Mungia y sus inmediaciones. Este extenso rectángulo que abarca aproximadamente 10 km<sup>2</sup> de superficie, se encuentra atravesado diagonalmente por la carretera BI-631 que conduce a Bermeo y alberga numerosos Núcleos Rurales, algunos de gran tamaño, que se suceden en los márgenes de los diferentes viales: Larrauri, Markaida, Aresti, Mesterika, Emerald, etc.



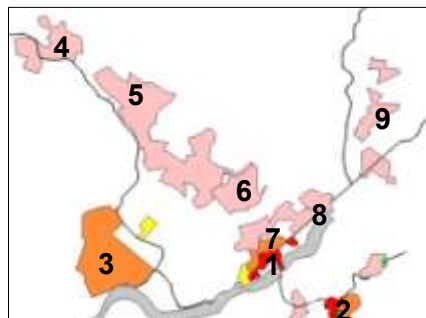
Figura 1.5. ELORDI, LARRAURI, MARKAIDA (MUNGIA).



1991



2010



1. Aresti
2. Meñaka
3. Sector Elordui (urbanización Elorduigane)
4. Núcleo Rural de Markaida 1
5. Núcleo Rural de Markaida 2
6. Núcleo Rural de Larrauri 1
7. Núcleo Rural de Larrauri 2
8. Núcleo Rural de Emerando 1
9. Núcleo Rural de Emerando 2 (tres enclaves)

(NNS 1996)

La zona es un buen ejemplo de hábitat disperso, donde las edificaciones tienden a localizarse de forma orgánica e irregular a lo largo de la red viaria, salpicando todas las vaguadas de menor pendiente. Desde el punto de vista urbanístico, buena parte del espacio agroganadero se encuentra clasificado dentro de algún Núcleo Rural, que aquí adquieren las mayores dimensiones de todo el País Vasco. Markaida 2, el mayor de todos ellos, cuenta con 39 Has. de superficie, 58 viviendas y capacidad para construir 18 nuevas más, unas dimensiones que desbordan con creces las limitaciones establecidas por la actual legislación del suelo para esta figura.

El resto de los Núcleos Rurales, aunque algo menores, también han contado con previsiones de crecimiento demasiado holgadas que en la actualidad tienden a agotarse, puesto que varios de ellos están rozando su nivel de colmatación. De todos ellos, solo Markaida 1, uno de los menores y el más excéntrico de todos, se adaptaría a la definición de Núcleo Rural establecido por la Ley de Suelo, por lo que tal y como dispone el *Plan Territorial Parcial de Mungia*, todos están obligados a ser reconsiderados en los próximos años para adecuarse a la legalidad vigente. En este ámbito se pone de manifiesto más que en ningún otro sitio, la diversificación de las estrategias ultraexpansionistas llevadas a cabo para aumentar el aprovechamiento de los Núcleos Rurales, tales como maximizar su perímetro, segmentar un barrio en dos núcleos para tratar de esquivar o al menos no distorsionar tanto el umbral máximo, etc.

Además de esta figura, también aparecen clasificadas pequeñas manchas de suelo urbano, una junto a la carretera, conformada por el barrio de Aresti y la segunda al sureste de éste, correspondiente con el núcleo de Mesterika, ubicada ya en el colindante término municipal de Meñaka. Esto ha dado lugar a la clasificación de superficies de suelo urbanizable, de considerable extensión en comparación con la envergadura del núcleo urbano primitivo al que envuelven o se adosan. Se produce así la paradoja de que estas porciones de suelo urbano, con concentraciones de 4-5 viviendas/Has., apenas presentan densidades poco mayores que las de los propios Núcleos Rurales, pero que el nuevo suelo urbanizable que las rodea alberga previsiones para edificar bajo densidades mayores, que oscilan entre 10-14 viviendas/Has. Esto se plasma en la aparición de morfologías más compactas en forma de unifamiliares muy apretados y geoméricamente dispuestos, como es el caso del suelo urbanizable junto a la cabecera de Meñaka, donde las edificaciones recientes han conformado un arco en torno al cual se comprimen conformando un entramado completamente ajeno al tradicional.

Una consideración aparte merece la importante porción de suelo clasificado como urbanizable que se localiza al suroeste de la ortofotografía. Se trata del complejo residencial de Elorduigane, que ocupa una extensión de 34 Has. y llegará a alojar 207 viviendas en un entorno residencial exclusivo con densidades de 6 viviendas/Ha. Se encuentra localizado en un altozano sin ninguna vinculación a núcleos preexistentes. Este tipo de actuaciones urbanísticas no son nuevas en este entorno, puesto que existen otras similares en las inmediaciones, ya que al sur del propio municipio de Mungia se localiza la urbanización de Monte Berriaga-La Bilbaína, vinculada al campo de golf de Laukariz, la cual alberga más de medio millar de viviendas, y la de Unbe-Mendi en el cercano municipio de Laukiz, de menor dimensión con poco más del centenar de viviendas. Elorduigane se encuentra ya urbanizada, con aproximadamente la cuarta parte de sus viviendas ya edificadas, pero la actual situación económica ha ralentizado su ocupación.



Foto 1.29 Complejo residencial Elorduigane.



*Proyecto de construcción de la nueva urbanización de Elorduigane sobre una loma anteriormente ocupada por usos forestales y desvinculada de cualquier asentamiento preexistente (Fuente: elorduigane.com)*

Foto 1.30. Elorduigane y varios Núcleo Rurales.



*Estado de las obras del complejo residencial en 2010. En el fondo del valle se localizan los Núcleos Rurales de Markaida y Larrauri, cuya estructura rural contrasta notablemente con el nuevo complejo residencial (Fuente: elorduigane.com)*

En definitiva, las Normas Subsidiarias de Mungia, vigentes desde 1996 y que exceden con creces los ocho años que se establecen legalmente para proceder a su revisión, apostaron por una estrategia de desarrollo urbano muy expansionista. Se clasificaron enormes superficies de suelo urbanizable alrededor del núcleo urbano principal y un importante número de Núcleos Rurales de gran envergadura y capacidad de crecimiento, algunos de los cuales llegan a conformar en la práctica una continuación estructural del suelo urbano y urbanizable. De esta manera, prácticamente todo el espacio topográficamente apto queda potencialmente afectado por el desarrollo urbanístico, bien sea bajo una u otra figura, revelando algunas de las situaciones de *urban sprawl* más intensas del territorio vasco. Estos procesos de ocupación más difusa se abordarán de forma detallada al analizar el sector de los municipios periféricos limítrofes con Mungia, donde han tenido lugar unos patrones de colonización y ocupación del suelo similares.

Por otro lado, el cercano corredor del Txorierrri, ubicado al sur de Mungia e inmediato a los municipios más densificados del sector occidental del área metropolitana de Bilbao, también ha conocido desarrollos residenciales de envergadura, si bien estos procesos han sido recientes y se han ido encajando en un corredor intensamente ocupado por usos industriales e infraestructuras. En buena medida este desarrollo posterior ha sido inducido siguiendo el modelo territorial propugnado por el Plan Territorial Sectorial del Bilbao Metropolitano, cuya estrategia ha sido la de corregir el desequilibrio entre población y empleo, derivando hacia este espacio los crecimientos residenciales selectivos que ya no tienen cabida en los municipios centrales.

Los municipios más afectados por este crecimiento residencial han sido los localizados en los sectores cercanos y accesibles desde el espacio metropolitano, donde la promoción del suelo urbanizable y el aumento del parque de viviendas han sido más intensos, caso de Derio, Loiu y Sondika. En este caso sin embargo, salvo en Derio, las ampliaciones de suelo residencial no han adquirido la amplitud espacial que presentan en el cercano corredor del Uribe Costa, donde han tendido a extenderse y prolongarse conformando corredores potencialmente urbanizables. En el corredor del Txorierrri, el crecimiento residencial circunvala los núcleos primitivos, alternándose con los espacios industriales ya ocupados, de manera que todo ello forma un complejo *collage* de diferentes clases de suelo colindantes y en contacto no siempre armónico.

Una muestra de esta compleja alternancia de usos es el sector del municipio de Sondika, ubicado al sur del aeropuerto, donde en torno a la antigua carretera BI-737 al norte y la nueva N-637 al sur, se articulan una confusa sucesión de espacios industriales, urbanos y de equipamientos (Figura 1.6). El suelo urbano, tanto el del propio núcleo de Sondika-Basozabal ubicado junto al antiguo vial como el del barrio residencial de Ola, al sur, se encuentran ya colmatados, siendo las tipologías de bajas densidades las predominantes, excepto en el sector colindante con el aeropuerto y en los bordes inmediatos a la carretera vieja, donde se localizan bloques medianos de vivienda colectiva organizadas en manzanas. El nuevo suelo urbanizable ha rellenado los huecos existentes entre el suelo urbano y el suelo industrial en Basozabal y se ha dispuesto de forma perimetral en el barrio Ola.

**Foto 1.31. Unifamiliares adosados en Sondika.**



*Durante los últimos años han proliferado extensas manzanas de viviendas unifamiliares adosadas, bajo un estilo homogéneo de inspiración neovasca (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.32. Bloque de viviendas en Sondika.**



*Entre los sectores ocupados en bajas densidades se intercalan algunas manzanas de vivienda colectiva, con un aspecto estético que armoniza con el de los adosados (Fotografía tomada en 2013).*

En ningún caso las densidades de los desarrollos recientes sobrepasan las 35 viviendas/Ha; solo alcanzan esa cota en el sector urbanizable localizado al oeste del núcleo de Basozabal, donde se están levantando bloques de vivienda colectiva de cuatro plantas. El resto de la expansión llevada a cabo durante la última década ha estado protagonizado por las viviendas unifamiliares dispuestas en hilera, que conforman un barrio caracterizado por la homogeneidad estilística, puesto que todas las edificaciones repiten el mismo patrón. Incluso los bloques de viviendas colectivas que se encajan en el sector oriental, conformados por planta baja y dos alturas, repiten el mismo modelo arquitectónico, integrándose en el paisaje urbano protagonizado por los adosados.

Colindantes bien con el suelo urbano, el urbanizable o el industrial, incluso rodeados o engullidos por éstos, se localizan una serie de Núcleos Rurales de muy reducido tamaño que constituyen barriadas de casas tradicionales, muchas de las cuales quedan a la sombra de los nuevos crecimientos, incluso envueltas por los pabellones industriales y las infraestructuras. En total apenas cuentan con 80 viviendas en conjunto y su capacidad de crecimiento es escasa, constituyendo entornos residenciales con apariencia desigual, unos relativamente atractivos, otros de cariz más marginal, pero que contrastan con el alto grado de colmatación que presentan los márgenes de la carretera.

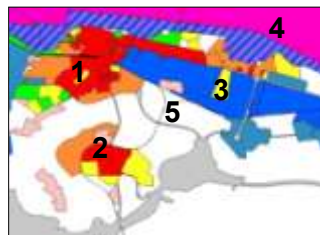
Figura 1.6. LOIU-SONDIKA.



1991



2010



1. Sondika-Basozabal
  2. Sondika-Ola
  3. Suelo industrial de Izarza
  4. Aeropuerto
  5. Ámbitos contemplados por el PTP como áreas de nuevos desarrollos preferentes.
- En rosa: Cinco Núcleos Rurales sin nombre.

(NNS 2007)



En el sector del corredor del Txorierri localizado a la entrada del mismo, en la zona más cercana a los municipios centrales del eje de la Ría se localizan el barrio Landa o Erandio-Goikoa (Erandio) y Zabaloetxe, el núcleo urbano de cabecera de Loiu (Figura 1.7). En estos dos pequeños asentamientos predominan las tipologías de baja densidad, protagonizadas por viviendas unifamiliares adosadas en hilera de promoción seriada que conforman paisajes urbanos repetitivos y homogéneos. Las urbanizaciones de baja densidad, al igual que en Sondika, coexisten con algunos bloques de vivienda colectiva de dos o tres plantas, como en Loiu-Zabaloetxe junto a la iglesia. Los nuevos desarrollos del sector Elizalde, basados en bajas densidades se han localizado en torno al núcleo primitivo de Loiu y al este del mismo, de tal manera que lo enlazan con un complejo residencial precursor y anteriormente desconectado que ya existía hace dos décadas, conformando en la actualidad una única mancha urbana de planta alargada.

En Erandio-Goikoa, los nuevos crecimientos apoyados en el suelo urbanizable se han dispuesto rodeando al pequeño barrio primitivo, de manera que conforman un sector semicircular compuesto por cuatro hileras de chalets adosados en torno a la iglesia. El sector urbanizable que se prolonga linealmente hacia el sureste a lo largo de la carretera BI-3707 se encuentra aún sin urbanizar y allí se prevén densidades mayores que en el sector ya edificado, con lo que la vivienda colectiva tendrá mayor presencia, puesto que en la actualidad tiene un protagonismo secundario, tan solo unos pocos bloques de tres plantas.

**Foto 1.33. La Campa, Erandio.**



*Desarrollo de cuatro hileras de viviendas pareadas en torno al núcleo primitivo de La Campa, al cual envuelven por el sur (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.34. Panorámica de Loiu-Zabaloetxe.**



*Nuevos desarrollos residenciales en torno a la iglesia, materializados en vivienda colectiva de media densidad y apretados unifamiliares en hilera. (Fuente: www.loiu.net)*

Figura 1.7. LOIU-ERANDIO.



1991



2010



1. Erandio-La Campa
  - 2a. Loiu-Zabaloetxe
  - 2b. Loiu-Elizalde
  - 2c. Loiu-urbanización Irukulu
  3. Suelo industrial de Asua
  4. Aeropuerto
  5. 6. 7. Núcleos Rurales de La Campa, Agarre y NR-5 de Sondika.
  8. Ámbitos contemplados por el PTP como áreas de nuevos desarrollos preferentes.
- (NNSS 2009, 1997)

Además de estos núcleos clasificados como suelos urbanos, a lo largo y ancho de estos dos términos municipales se localizan barriadas dispersas clasificadas bajo Núcleo Rural, alguna de las cuales, como el caso de La Campa, son adyacentes al propio casco urbano. Las dos enmarcadas en la ortofotografía, tanto La Campa como Agarre, aún cuentan con posibilidades de crecimiento pese a que la primera ha acogido ya unas cuantas nuevas edificaciones. El *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* contempla como futura superficie de desarrollo residencial un amplio sector localizado al noreste del casco urbano de Loiu, que se prolongaría hacia el este hasta fusionarse con el Núcleo Rural también denominado Larrakoetxe, ya fuera del la ortofotografía. Sobre este espacio de desarrollo potencial que llegaría a duplicar la superficie actual del casco urbano, se alojarían crecimientos en bajas densidades, pues se trata de un espacio ubicado junto al aeropuerto con limitaciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas.

Las ortofotos mostradas son paradigmáticas de la compleja yuxtaposición y alternancia de usos presentes en el corredor del Txorierrri, cuyo desarrollo se encuentra intensamente sometido a las presiones provenientes del congestionado espacio metropolitano aledaño, funcionando como espacio de descongestión del mismo. Sin embargo, las transformaciones en estos entornos no han alcanzado el calado que actualmente presentan en el contiguo término municipal de Derio, más favorecido que esos dos por las nuevas infraestructuras viarias.

Es en el término municipal de Derio donde se han producido las intervenciones urbanísticas de mayor envergadura, las cuales probablemente con mayor acierto puedan calificarse como desproporcionadas y salvajes de entre las que han llegado a materializarse en el País Vasco (Figura 1.8). El propio *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* apostó por Derio para convertirlo en el centro urbano principal del Txorierrri, llamado así a concentrar los principales servicios y a alojar los mayores desarrollos, gracias a su localización privilegiada en la intersección de los nuevos viales. La mejora de la accesibilidad ha estado enmarcada dentro de aquellas acciones estructurales y operaciones estratégicas que han buscado aumentar la conectividad interna y estructurar los espacios urbanos de este espacio tradicionalmente mal articulado. En Derio destaca la creación de dos nuevos ámbitos residenciales completamente diferentes; los sectores de Ganbe Goikoa y Rementariñe adyacentes y localizados al norte del núcleo urbano primitivo, y por otro lado, los extensísimos sectores de Mantuliz y Artebakarra, desconectados de los anteriores y ubicados al lado de la autovía que se dirige al cercano Mungia.

En Arteaga, el núcleo urbano tradicional ya completamente consolidado de Derio, destacan las edificaciones colectivas en bloques de tres o cuatro alturas, intercaladas con algunos sectores de unifamiliares en hileras de promoción seriada. En cambio, en los nuevos sectores de desarrollo localizados al norte y que conforman un área de superficie prácticamente similar a la del espacio urbano ya consolidado, se han promovido dos tipos de paisajes urbanos diferentes. Así, mientras en Ganbe-Goikoa, cuyo plan de desarrollo contempla densidades que se acercan a las 60 viviendas/Has., se han edificado viviendas colectivas en bloques de tres alturas dispuestos en varias hileras paralelas, en Rementariñe el desarrollo se ha orientado hacia las bajas densidades.



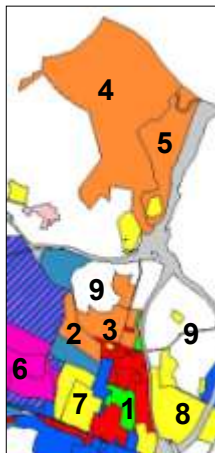
Figura 1.8. DERIO.



1991



2010



1. Derio-Arteaga
2. Sector Ganbe Goikoa
3. Sector Rementariñe
4. Sector de Mantuliz
5. Sector de Artbakarra
6. Aeropuerto
7. Cementerio
8. Seminario
9. Ámbitos contemplados por el PTP como áreas de nuevos desarrollos preferentes.

(NNS 2003)

Foto 1.35. Nuevos bloques en Aldekone, Derio.



*El gran desarrollo residencial que ha estado conociendo Derio, ha inducido un comportamiento positivo del saldo migratorio interno, favoreciendo así la rápida reversión del crecimiento vegetativo negativo de hace una década (Fotografía tomada en 2013).*

1.36. Hileras de bloques en Ganbe-Goikoa, Derio.



*Dos de las cuatro hileras paralelas de bloques de vivienda colectiva edificados y en proceso de construcción en el nuevo espacio de expansión al noroeste del casco urbano, que en conjunto sumará más de 600 viviendas (Fotografía tomada en 2013).*

En Ganbe-Goikoa casi todas las edificaciones se encuentran erigidas, algunas de las localizadas en el extremo oriental aún en obras. En cambio, Rementariñe constituye un sector en una fase de consolidación menos avanzada que el anterior y donde las densidades medias rozan las 16 viviendas/Ha. Allí coexisten viviendas unifamiliares de diferentes tipologías; por un lado, viviendas unifamiliares exentas rodeadas de una parcela individual (Ver Foto 1.4) y por el otro, unifamiliares adosadas dispuestas en largas hileras con un reducido jardín trasero. Estos sectores compuestos por apretadas filas de viviendas adosadas dan lugar a paisajes residenciales de escaso atractivo, con tipologías extrañas, homogéneas, repetitivas y banales. La mala impresión que causan se intensifica por el hecho de que la mayor parte de las viviendas se encuentran deshabitadas, puesto que no han conseguido ser vendidas por los promotores. Incluso muchos pisos localizados en el inmediato sector de Ganbe-Goikoa han sufrido la misma suerte, se encuentran vacíos dando todo el conjunto una impresión de urbanización fantasma cuya ocupación no parece que vaya a tener lugar a corto plazo.

Antes de que el contexto económico actual pusiera en evidencia esta sobreoferta de viviendas no absorbidas por el mercado, el *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* delimitó unos extensos ámbitos preferentes para nuevos desarrollos al norte y al este del perímetro urbano actual de Derio. Esos desarrollos futuros podrían ir ocupando todo el espacio delimitado al norte por la carretera BI-633 que sirve de acceso al aeropuerto y por el este hasta una futura variante proyectada. Toda esta extensa mancha debería orientarse hacia las altas densidades (50-75 viviendas/Ha). El planteamiento de unas visiones de futuro tan expansionistas resultan inconcebibles en las circunstancias actuales, pero no en el año de aprobación del Plan Territorial, que coincidía con el momento álgido de la burbuja inmobiliaria y se enmarcaba dentro de aquella estrategia de potenciar Derio como cabecera urbana del Txorierri.



Foto 1.37. Sector Rementariñe, Derio.



*Sector urbanizable ubicado al norte del casco urbano de Derio, pensado para albergar cerca de dos centenares de viviendas predominantemente en bajas densidades. Gran parte de ellas se encuentran ya edificadas pero sin ocupar (Fotografía tomada en 2013).*

Foto 1.38. Sector Rementariñe, Derio



*Viviendas unifamiliares de estética banal, ubicadas junto a las anteriores. Al igual que el resto del sector, esta urbanización está protagonizada por viviendas vacías, ya finalizadas pero a la espera de ser vendidas y habitadas (Fotografía tomada en 2013).*

Sin embargo, la actuación urbana de mayor envergadura, la más incoherente, desproporcionada e impactante por su gran extensión y por no hallarse vinculada a un núcleo de población originario, la constituye la reclasificación de los sectores de Mantuliz y Artebakarra, localizados dos kilómetros escasos al norte de los que actualmente están edificándose, pero completamente desconectados del casco urbano de Derio (Ver Foto1.13). Mientras que Artebakarra, de menor extensión y localizado al borde mismo de la carretera no ha llegado a desarrollarse, Mantuliz, el sector ubicado más arriba en un altozano y que comprende una extensión de 120 Has., se encuentra ya urbanizado, con los sofisticados viales de acceso desde la carretera ya construidos, pero con toda su actividad paralizada en la actualidad. Aquí se había proyectado el campo de golf de Mantuliz, que se complementaba con 450 viviendas unifamiliares de lujo, a las que acompañarían otras 150 viviendas en el sector inferior de Artebakarra.

Las densidades proyectadas en estos complejos residenciales de nuevo cuño oscilaban entre las 4-5 viviendas/Ha. Estaban llamadas a ser actuaciones muy similares a las de Monte Berriaga-La Bilbaína, proyectadas en su día alrededor del Golf de Laukariz, a escasos dos kilómetros de éste, ya dentro del término municipal de Mungia. Pese a la magnitud del proyecto, que ha supuesto la urbanización de una zona ocupada anteriormente por usos ganaderos y forestales, la desaparición de toda su cobertura vegetal, una intensa removición de tierras y la construcción de los accesos y de la red viaria que iba a articular el nuevo espacio urbanizado, los promotores anunciaron un aplazamiento del proyecto, posponiendo las obras del complejo lúdico-residencial hasta un momento económico más propicio. En la actualidad, todo se encuentra paralizado y la sociedad encargada de llevarlo a término se ha extinguido.

En definitiva, el corredor del Txorierrri-Mungia se caracteriza por soportar una compleja mezcla de usos que se suceden y solapan a modo de *collage*, salpicando los diferentes entornos pero con tendencia a concentrarse alrededor de los núcleos urbanos preexistentes y a lo largo de todo el eje viario primitivo que articula el corredor. La apertura de nuevos viales y como consecuencia de ello, la mejora de la accesibilidad con el centro del área metropolitana, ha inducido desarrollos urbanísticos de envergadura, siendo Derio un claro ejemplo de la desproporción y el fracaso de estas actuaciones.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se han conformado alrededor de los núcleos primitivos o en los huecos vacantes entre los espacios industriales localizados en el eje central del corredor. Por una parte, propician una periurbanización parcial del casco urbano primitivo, dando origen a morfologías que por su disposición espacial geométrica o por el empleo de tipologías estandarizadas, contrastan notablemente con las formas tradicionales. Por la otra, resulta una colmatación de los intersticios, al dirigir la nueva trama urbana hacia espacios topográficamente aptos rodeados por otros usos. Buena parte de los nuevos crecimientos han tenido lugar en forma de vivienda unifamiliar seriada, que se dispone en urbanizaciones donde también se suele introducir alguna manzana de bloques de apenas dos o tres plantas que a veces trata de integrarse en el conjunto reproduciendo el mismo estilo arquitectónico. En Derio, cuyo desarrollo ha estado programado con vistas a aumentar su peso como centro funcional del corredor, se han potenciado más las viviendas colectivas, aunque ciertos sectores se han reservado para bajas densidades.

En todo caso, resultan entornos residenciales de menor atractivo que los ubicados en el corredor de Uribe Costa, especialmente si se compara con el que presentan los sectores paralelos a la franja litoral. En el Txorierrri, la alta mezcla de usos y el desorden urbano dominante, la presencia de polígonos industriales en decadencia y de infraestructuras molestas y en definitiva, las menores amenidades ambientales y la peor percepción social que afecta a ese entorno, hacen de él un espacio residencial menos valorado. A pesar de haber conocido un desarrollo residencial reciente, en gran medida inducido por las estrategias de reequilibrio emanadas del Plan Territorial Parcial, su colonización no ha estado protagonizada por clases de tanto nivel socio-económico como el sector costero, ni se han originado los barrios residenciales tan selectos que se veían allí.

### ***c) La presión urbanizadora sobre los pequeños municipios, materializada bajo diferentes patrones que han dado lugar a distintos paisajes sociales.***

Los márgenes e intersticios ubicados entre los corredores anteriores, por su posición más excéntrica y menos accesible han conocido desarrollos urbanísticos de menor envergadura en términos absolutos. Pero a lo largo de los últimos años, han estado soportando unos saldos migratorios internos positivos importantes, que además se han incrementado de forma notable en el último lustro, al contrario que en los otros dos corredores más urbanizados, el de Uribe Costa y el del Txorierrri-Mungia, donde han caído o han tendido a estabilizarse. De igual forma, el aumento relativo del parque residencial ha arrojado aquí una tasa superior que la de esos dos corredores, de manera que pese a la menor base absoluta de partida, el número de viviendas ha aumentado en una cifra nada desdeñable del 66,0% entre 1991 y 2010.

Tampoco hay que olvidar que las ampliaciones de las superficies residenciales clasificadas, en términos relativos han alcanzado la mayor envergadura en este mismo sector periférico, donde se han duplicado ampliamente a lo largo de la última década, al aumentar un 128,5%. Todo esto pone de manifiesto que estos municipios menores tampoco han escapado a las presiones urbanizadoras, las cuales fueron manifestándose cada vez con mayor intensidad durante los años pasados a medida que las nuevas conexiones y la renovación de la red viaria mejoraron sus condiciones de accesibilidad, se iban saturando o encareciendo los espacios más accesibles o fue calando una visión expansionista al calor de la burbuja inmobiliaria que propició una mayor oferta de suelo.

Todos estos factores han coadyuvado en su colonización residencial, procesos que han provocado una profunda transformación en muchos asentamientos, que han pasado de la fisonomía eminentemente rural que los caracterizaba hace apenas dos décadas a convertirse en verdaderos barrios residenciales.

El fuerte crecimiento de su parque residencial se ha materializado de forma diferente según los casos. Así, mientras algunos municipios han potenciado en su núcleo de cabecera urbana la edificación de viviendas en bloque colectivo, caso de Gatika, en otras se han favorecido nuevos entornos residenciales de bajas densidades y alta calidad, caso de Gamiz-Fika. En otros se han combinado ambas estrategias simultáneamente, como en Fruiz, o se ha apostado por diferentes estrategias a lo largo del tiempo, como en Maruri-Jatabe, que tras impulsar un temprano desarrollo residencial en bajas densidades, en los últimos años ha favorecido la introducción de la vivienda colectiva. En todo caso, de una u otra estrategia de desarrollo residencial resultan paisajes sociales contrapuestos, ya que las clases que edifican esas viviendas unifamiliares, algunas de las cuales de gran suntuosidad, no son las mismas que ocupan esos nuevos bloques de viviendas ubicados en unos municipios que carecen de muchos servicios urbanos y comerciales de primera necesidad.

De esta forma, el análisis de las morfologías urbanas resultantes en cada caso se va a estructurar en función de la estrategia de desarrollo llevada a cabo por cada municipio, es decir, si se ha apostado por las altas densidades y el impulso de la vivienda colectiva, o si se han fomentado las tipologías unifamiliares. En caso de apostar por crecimientos en bajas densidades, las modalidades pueden ser variadas, cada una de las cuales encierra un trasfondo social diferente. Así, estos desarrollos pueden haber sido fruto de iniciativas individuales bajo formas más selectas o por el contrario, haber constituido actuaciones de conjunto dando lugar a morfologías más estandarizadas.

Una de las transformaciones urbanísticas de mayor calado ha tenido lugar en el núcleo urbano de Gatika, localizado a escasos 2,5 kilómetros del centro de Mungia (Figura 1.9). Las ortofotografías retrospectivas ponen de manifiesto la extraordinaria expansión que ha conocido el perímetro urbanizado, además de la completa transformación del entramado, que ha adquirido una disposición ortogonal en torno a la cual se alinean las nuevas edificaciones, tanto los bloques colectivos de forma alargada, como las viviendas unifamiliares exentas rodeadas de jardín. La alteración más palpable de su fisonomía primitiva, prácticamente irreconocible hoy, la han provocado los nueve bloques de vivienda colectiva construidos en el casco urbano, de dos y tres plantas de altura, que contrastan con las lujosas viviendas unifamiliares que se levantan al lado mismo de ellos.

Tanto el suelo urbano localizado al este de la carretera, como el colindante sector urbanizable de Sertutxa, que suman dos centenares de viviendas, se encuentran en la actualidad ya consolidados, sin capacidad para albergar nuevos desarrollos. Solo mantiene cierta capacidad de crecimiento la franja de suelo urbano ubicada a ambos lados de la carretera que conduce al Núcleo Rural de Garai. En todo caso, es preciso destacar que las urbanizaciones de viviendas unifamiliares que se prolongan hacia el norte y hacia el sureste del casco urbano, se encuentran localizadas fuera del perímetro del suelo urbano, asentadas por tanto directamente sobre suelo no urbanizable. Pese a lo reciente del planeamiento vigente en Gatika, aprobado en 2005, no parece que se cuantificase adecuadamente la dimensión real del desarrollo urbanístico que iba a tener lugar en el núcleo de cabecera.

**Figura 1.9. GATIKA.**



Con el fin de regularizar *a posteriori* estas actuaciones urbanísticas, el *Plan Territorial Parcial de Mungia* dispone que en la próxima revisión del planeamiento deberá extenderse el perímetro del suelo urbano para englobar esas viviendas, proponiendo además superficies de nuevos desarrollos que sobrepasan con creces el área ocupada por las expansiones irregulares. De hecho, prevé unas superficies orientativas para nuevos desarrollos que alcanzan 12,63 Has., una envergadura muy superior a la que en la actualidad suman el suelo urbano y el urbanizable juntos, localizadas en tres manchas, una al norte y otra al este para aglutinar los nuevos crecimientos ya consumados, y otra al sur de la carretera, en un espacio que hasta el momento no ha conocido desarrollos.

**Foto 1.39. Bloques colectivos en Gatika.**



Los bloques de viviendas colectivas han proliferado durante los últimos años en Gatika, alterando drásticamente la estructura rural que presentaba el núcleo hace apenas dos décadas. Su volumetría y características estéticas no armonizan con el entorno rural circundante (Fotografía tomada en 2013).

**Foto 1.40. Bloques junto a unifamiliares, Gatika.**



Las viviendas unifamiliares se ubican en los bordes del casco urbano, colindantes con los bloques de viviendas. Mientras la vivienda colectiva se localiza dentro del perímetro del suelo urbano, estos chalets inmediatos se asientan ya fuera de él, directamente sobre SNU (Fotografía tomada en 2013).

De esta manera, la cabecera urbana de Gatika, que en 1991 constituía una barriada de tamaño y estructura comparables a la de los cercanos barrios de Garai o Ugarte,

presenta en la actualidad una clara estructura urbana, de mucha mayor compacidad y con marcada regularidad interna, en contraposición con la disposición más laxa y orgánica que presentan las viviendas en los tres Núcleos Rurales localizados en un radio inferior al kilómetro de distancia del centro urbano. Todos estos barrios han conocido un importante desarrollo residencial a lo largo de las dos últimas décadas, a pesar de lo cual todavía conservan cierta potencialidad de crecimiento que sobrepasa la veintena de viviendas nuevas entre los tres.

Como en todos los Núcleos Rurales del entorno, en estos también predominan las nuevas residencias de aspecto lujoso y buena factura, que generalmente reproducen las formas tradicionales del caserío vasco y se localizan en parcelas de considerable tamaño, siempre bordeando los caminos que articulan cada uno de los Núcleos. En cambio, las viviendas antiguas o caseríos tradicionales representan una minoría y aquellas en las que se puedan vislumbrar rastros que hagan pensar en una pervivencia de las funciones agroganaderas tradicionales constituyen la excepción. También llama la atención, y es bien visible en la ortofotografía, la proliferación de viviendas aisladas fuera del perímetro de estos tres Núcleos Rurales, buena parte de las cuales se localizan a los lados del camino que conduce desde Garai hacia Gorordo-Landaluze.

**Foto 1.41. Vista general de Gorordo-Landaluze.**



*Los Núcleos Rurales que rodean el casco urbano de Gatika presentan una estructura urbana completamente diferenciada de éste. Se han desarrollado por la construcción de nuevas viviendas unifamiliares de calidad, mucho más numerosas que los escasos caseríos (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.42. Viviendas en Gorordo-Landaluze.**



*Aunque la mayoría de las viviendas edificadas recientemente en los Núcleos Rurales reproducen o recrean las formas arquitectónicas de las edificaciones tradicionales, no faltan ejemplos de edificaciones fastuosas o extrañas, disonantes con el entorno (Fotografía tomada en 2013).*

El núcleo de Aldai, centro urbano del municipio de Fruiz, también ha conocido a lo largo de los últimos años una transformación urbanística sorprendente, por la que ha pasado de constituir un asentamiento conformado por unas pocas viviendas aleatoriamente dispuestas a lo largo del camino primitivo, a presentar un entramado urbano compacto, definido y estructurado en torno a un nuevo vial abierto paralelo a la carretera (Figura 1.10). Esta consolidación urbana ha tenido lugar fundamentalmente gracias a la construcción de tres hileras de edificaciones en la margen derecha del camino principal, en el sector urbanizable de Aldai Este. La primera hilera edificada está compuesta por bloques de vivienda colectiva de dos alturas (Ver Foto 1.5), la segunda por una decena de viviendas unifamiliares adosadas de idéntica morfología y la tercera, cerrando el perímetro del núcleo, también la constituyen viviendas unifamiliares, pero en este caso



exentas y ubicadas en parcelas individuales más amplias, algunas de las cuales se encuentran aún sin ocupar.



Al otro lado de la carretera, en el sector de suelo urbanizable de Larrakoalde situado al noroeste del casco urbano, se ha abierto un nuevo vial que culmina en una rotonda en torno al cual se han edificado tres bloques colectivos de vivienda tasada de tres alturas, que suman un total de 36 residencias. La actuación ha estado promovida por la sociedad pública Bizkailur y algunas viviendas se encuentran aún sin ocupar debido a los problemas para encontrar adjudicatarios. Este nuevo barrio conforma un apéndice escasamente integrado con el resto del casco urbano, situado en una ladera accesible mediante una pronunciada rampa y colgado respecto al vial primitivo. Constituye un barrio residencial monofuncional, dado que todas las plantas de las edificaciones albergan viviendas, al contrario de los bloques paralelos a la carretera, donde la planta baja alberga locales comerciales, aunque prácticamente todos ellos desocupados.

En la actualidad en Fruiz se da la circunstancia de que mientras el suelo urbanizable ha agotado prácticamente su potencialidad de crecimiento, las únicas parcelas con capacidad para albergar nuevas edificaciones radican en los intersticios que aún presenta el suelo urbano, sobre todo en la margen izquierda de la calle principal. El *Plan Territorial Parcial de Mungia* contempla una futura superficie máxima orientativa para nuevos desarrollos residenciales, que llegado el caso se reclasificaría. Se sitúa al oeste del casco urbano, en la franja localizada entre este apéndice de Larrakoalde y la carretera, cuya superficie de 3,73 Has. prácticamente iguala a la del actual núcleo de Aldai.

En todo caso, el importante desarrollo de Aldai contrasta con el más mesurado del inmediato Núcleo Rural de Andeko, donde apenas se han construido tres nuevas viviendas, así como otra localizada al norte fuera del perímetro del Núcleo. Andeko es uno de los pocos Núcleos Rurales del Área Funcional de Mungia que cumple con todos los requerimientos que la Ley de Suelo exige para la calificación de esta figura. Destaca por el gran protagonismo que aún tienen las viviendas tradicionales y los caseríos, incluso llama la atención la existencia de algún caserío que se ha dividido horizontalmente para albergar diferentes viviendas.

Foto 1.43. Sector de Larrakoalde, Fruiz.



Conjunto de 36 nuevas viviendas de promoción pública, albergadas en tres edificaciones. Se localizan al oeste del núcleo primitivo, colgadas sobre una ladera y mal articuladas con el resto del entramado urbano (Fotografía tomada en 2013).

Foto 1.44. Sector urbanizable Aldai-Este, Fruiz.



Alineación de chalets pareados ubicados en el sector de Aldai Este; conforman una hilera intermedia entre los nuevos bloques alineados junto a la carretera y la orla exterior formada por viviendas unifamiliares exentas (Fotografía tomada en 2013).

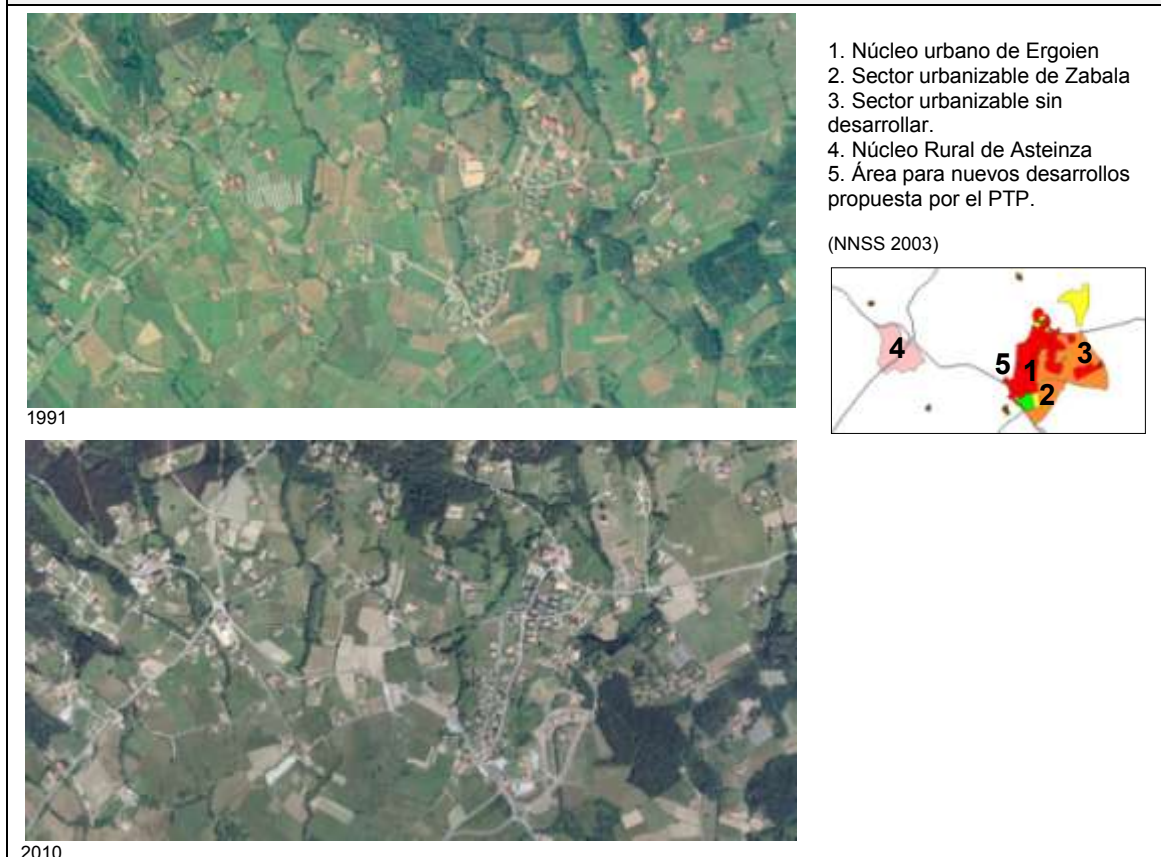
Maruri-Jatabe se encuentra localizado a menos de cuatro kilómetros del centro de Mungia y su casco urbano de Ergoien, que se desparrama en una ladera desde la iglesia situada en lo alto hasta la carretera, ha estado conformado casi exclusivamente por viviendas unifamiliares hasta que los desarrollos inmobiliarios recientes han introducido las tipologías colectivas. El atractivo residencial del pueblo es antiguo, ya que en la ortofotografía de 1991 se aprecia que ya existían buena parte de las viviendas actuales (Figura 1.11). Todo el pueblo muestra un aspecto de complejo residencial exclusivo y monofuncional, con aspecto de *gated community*, donde las viviendas lujosas aunque algo antiguas, se encuentran rodeadas por parcelas cerradas y ocultas por setos desde los desiertos viales de acceso.

Lo más característico de su expansión reciente son los tres nuevos bloques de vivienda colectiva levantados al sureste del núcleo y desconectados de la trama urbana primitiva. Se localizan a la entrada del pueblo llegando desde Mungia y con el fin facilitar el acceso a este nuevo complejo residencial denominado “Mirador de Jata”, se ha construido una gran rotonda en la carretera. En este apéndice sur del suelo urbanizable se contemplan viviendas colectivas en densidades medias-bajas rodeadas de amplias zonas verdes. Conforman actualmente tres bloques de tres plantas cada uno, que suman en conjunto una treintena de viviendas, la tercera parte de las 90 que puede albergar el sector. Un cartel anuncia ya la segunda fase de la promoción que irá rellenándolo.

La introducción de la vivienda colectiva ha supuesto un cambio importante en la fisonomía del casco, puesto que previamente eran prácticamente inexistentes en el municipio, lo que delata una estrategia similar a la llevada a cabo en municipios aledaños como Gatika o Fruiz. Otro aspecto llamativo es la gran envergadura que adquiere la superficie del suelo urbanizable delimitado al este del casco urbano, cuya superficie equivale a la de éste. Además, dentro de su perímetro quedan insertas varias masas forestales, algunas de ellas correspondientes a robledales relictos, que es de suponer se conservarán cuando se urbanice el espacio, ya que en el sector norte del suelo urbanizable, a diferencia del apéndice sur ya urbanizado, se contemplan desarrollos en bajas densidades. Esta excesiva prolongación del perímetro del suelo urbanizable, que llega a abarcar una superficie que por su considerable pendiente y por conservar

enclaves de valor naturalístico no parece todo lo idónea que sería de esperar para ser urbanizada, se ha llevado a cabo con el fin de integrar dentro del perímetro urbano a una hilera de nueve antiguos chalets desconectados del núcleo principal levantados hace más de dos décadas.

**Figura 1.11. MARURI-JATABE.**



En todo caso, los nuevos sectores de suelo urbanizable adosados al casco urbano, junto con los ámbitos de suelo urbano que aún presentan parcelas sin edificar, albergan en conjunto una capacidad vacante que posibilitaría acoger más de 150 nuevas viviendas, lo que podría suponer duplicar ampliamente el parque residencial actual del núcleo de Ergoien. Por ello, el desarrollo actual no es sino una pequeña parte de la potencialidad latente que guarda el suelo residencial clasificado. Pese a esta escasa colmatación del suelo residencial, llama la atención que el *Plan Territorial Parcial de Mungia*, en su Aprobación inicial de 2012, señale un sector triangular de 3,6 Has. localizado al oeste del casco urbano, delimitado por dos caminos y que ya alberga dos edificaciones aisladas, como futuro espacio prioritario para nuevos desarrollos.

En el Núcleo Rural de Asteinza, localizado a menos de un kilómetro del casco de Ergoien, se aprecia también la construcción de nuevas viviendas, pese a lo cual aún mantiene capacidad para acoger una decena más de edificaciones. En todo caso, llama la atención la proliferación de viviendas fuera del perímetro del Núcleo Rural, especialmente al norte de la carretera, de tal manera que la agrupación de las edificaciones presenta una mayor densidad en los bordes exteriores que en el interior mismo del propio Núcleo Rural. En cambio, el sector meridional de la ortoimagen,



localizado un poco más al sur de Asteinza y del límite inferior del casco urbano de Maruri-Ergoien, se ha salvaguardado de la ocupación residencial. Se trata de una zona prácticamente llana que conforma el tramo bajo de la vega del río Butrón, cuya altitud media oscila entre los 9 y los 14 metros sobre el nivel del mar.

**Foto 1.45. Aspecto urbano de Maruri-Jatabe.**



*Aspecto de urbanización residencial cerrada que presentan las dos calles principales que estructuran Maruri-Jatabe, que ascienden desde la carretera hasta la iglesia. Su desarrollo fue temprano, ya que la mayor parte de las viviendas tienen más de dos décadas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.46. Residencial Balcón de Jata, Maruri.**



*Desarrollo residencial reciente mediante bloques colectivos en el apéndice meridional del extenso sector de suelo urbanizable clasificado al este del núcleo primitivo. Esta actuación urbanística rompe con el modelo anterior, fundamentado en las bajas densidades (Fotografía tomada en 2013).*

El *Plan Territorial Parcial de Mungia* delimita toda esa franja como zona singular y prioritaria para la protección y la conservación del medio natural, la biodiversidad y los sistemas ecológicos esenciales, incluyéndola dentro de la categoría de ordenación del sistema fluvial de las vegas del Butrón, que en este tramo adquieren una anchura que llega a alcanzar los casi 700 metros en algunos puntos. Todo este espacio se encuentra afectado por el condicionante superpuesto de riesgo de inundación con un periodo de recurrencia de 10 años. Estos riesgos que afectan a toda la vega, junto con la categoría de ordenación restrictiva que se le ha asignado, han impedido una colonización residencial como la que ha tenido lugar de forma más o menos dispersa en el resto del término municipal.

Otro claro indicador del desarrollismo que ha dominado la política de suelo de Maruri-Jatabe, se constata al norte del municipio, en el barrio de Goieta en los márgenes de la carretera BI-3117 (Figura 1.12). Allí se localiza el Núcleo Rural de Billabaso, que con ocho viviendas actuales apenas ha conocido la edificación de dos o tres nuevas viviendas dentro de su perímetro; no así en los márgenes del mismo, ya fuera de la estricta delimitación del Núcleo, puesto que a lo largo de la carretera aparecen varias viviendas de nueva construcción asentadas directamente sobre suelo rural.

Lo mismo ocurre, pero en este caso como resultado de una promoción empresarial de considerable envergadura, en el complejo residencial de Bakiobide. A pesar de constituir un entorno clasificado como suelo no urbanizable, se han edificado una cuarentena de nuevas viviendas unifamiliares pareadas en el barrio de Goieta, que dos décadas atrás apenas contaba con cinco edificaciones aisladas muy distanciadas entre sí. Esta

actuación urbanística ha estado acompañada por la apertura de nuevos viales para dar acceso a las viviendas construidas en las parcelas más alejadas del camino preexistente.

Las nuevas viviendas de carácter bifamiliar, presentan un aspecto estandarizado ya que repiten un estilo arquitectónico similar sin la variedad y riqueza estética de las edificaciones que suelen albergar los Núcleos Rurales. Cada edificio bifamiliar se inserta en una amplia parcela que ronda una hectárea de superficie, que conservan sus límites primitivos debido a la prohibición de realizar reparcelaciones urbanísticas sobre el suelo no urbanizable. Pero en cambio, se han construido nuevos viales de acceso a las viviendas ubicadas sobre las parcelas no colindantes con los caminos primitivos, actuación que ni siquiera en los Núcleos Rurales estaría permitida.



Gamiz-Fika se localiza al sureste de Mungia, a unos cinco kilómetros del centro del casco urbano y presenta una situación urbanísticamente compleja, ya que aloja cuatro enclaves de suelo urbano de muy diferentes características, así como cinco Núcleos Rurales. Pero además de contar con un total de nueve núcleos polarizadores del crecimiento residencial, el suelo no urbanizable común ha venido conociendo un proceso de ocupación intenso durante los últimos años, tal y como ha venido ocurriendo también en Maruri-Jatabe, por lo que todo el municipio se está viendo afectado por un *sprawl* considerable. Por ello, con el fin de detectar mejor las diferentes estrategias de crecimiento residencial llevadas a cabo, se va proceder a analizar cuatro sectores de este municipio.

El núcleo de Elexalde-Fika, el más alejado y periférico, ha conocido una importante consolidación urbana, pese a que dos décadas atrás ya presentaba un entramado más consistente que lo diferenciaba claramente de los barrios rurales localizados al sur (Figura 1.13). La construcción seriada de una docena de nuevas viviendas unifamiliares al sur de la carretera y otras cuantas bifamiliares al norte, ha dotado de mayor extensión y compacidad a su casco urbano. Otro aspecto significativo es el perímetro tan holgado con el que se ha dibujado el borde del suelo urbano, que se prolonga hacia el sur circunscribiendo dentro de él a una barriada relativamente separada del núcleo primitivo,

con lo cual se ha originado un intersticio de suelo urbano donde tienen cabida casi una cincuentena de nuevas viviendas. Esta capacidad latente, sumada a la que alberga el suelo urbanizable aún sin desarrollar clasificado en tres manchas al norte del núcleo, posibilitaría duplicar ampliamente el número actual de alrededor de 80 viviendas existentes en Elexalde.



Esa práctica a la hora de dibujar de forma tan laxa el perímetro del borde sur del suelo urbano de Elexalde-Fika, revela una clara estrategia que persigue aumentar así su aprovechamiento, dado que bajo la figura de Núcleo Rural no sería posible alojar el número tan elevado de nuevas viviendas que se contemplan. Como contrapartida a esta táctica expansionista, los Núcleos Urbanos localizados al sur, Landaberde y Azillona, se han dejado congelados, sin posibilidad de albergar nuevos crecimientos. Operaciones similares a esta se observan en los otros núcleos urbanos clasificados en el mismo municipio.

Así, en el núcleo de Ergoien-Gamiz lo primero que llama la atención es el perímetro tan anguloso y forzado que presentan los límites del suelo urbano en su prolongación norte, lo que una vez analizada la ortofotografía más reciente revela que su origen ha sido la regularización dentro del suelo urbano de cinco viviendas edificadas en el pasado sobre suelo rural (Figura 1.14). Otro aspecto relevante es el extenso sector de suelo urbanizable clasificado al oeste del casco urbano, cuya superficie casi equivale a la del suelo urbano al que se adosa. A pesar de que en la actualidad se encuentre sin desarrollar, aloja una potencialidad para 114 nuevas viviendas en densidades de 25 viviendas/Has., lo que revela una apuesta por la vivienda colectiva, si bien de reducido volumen, al igual de lo ya materializado en otros municipios del entorno. A pesar de que Ergoien-Gamiz ya cuenta con un bloque de viviendas colectivas antiguo edificado hace más de tres décadas, su escaso desarrollo reciente se ha orientado a viviendas unifamiliares exentas o en hilera, por lo que este posible desarrollo futuro desvirtuaría la morfología actual que presenta el núcleo.

**Figura 1.14. ERGOIEN-GAMIZ (GAMIZ-FIKA).**



El Núcleo Rural de Olagorta, ubicado al norte del casco urbano de Ergoien y prácticamente contiguo a la prolongación del perímetro urbano antes mencionada, queda congelado con sus once edificaciones actuales. Se trata del único Núcleo Rural de los seis que alberga el municipio de Gamiz-Fika que cumple estrictamente la definición legal requerida para calificarlo bajo esta figura. Pero este mérito queda desvirtuado en cierta forma, dado que a su alrededor, fuera ya del perímetro del núcleo, se han erigido un total de seis edificaciones residenciales, un número considerablemente superior a las nuevas viviendas que se han ubicado en el interior durante ese mismo periodo de tiempo. De igual forma, se aprecia la aparición sobre suelo rural de otras nuevas viviendas aisladas a lo largo de la carretera principal.

**Foto 1.47. Pareados en Ergoien-Gamiz.**



*Los nuevos desarrollos conocidos dentro de suelo urbano han tenido lugar en bajas densidades, si bien las formas más serias y estandarizadas de las edificaciones contrastan con el aspecto lujoso de las viviendas de los Núcleos Rurales o las levantadas directamente en SNU (Fotografía tomada en 2013).*

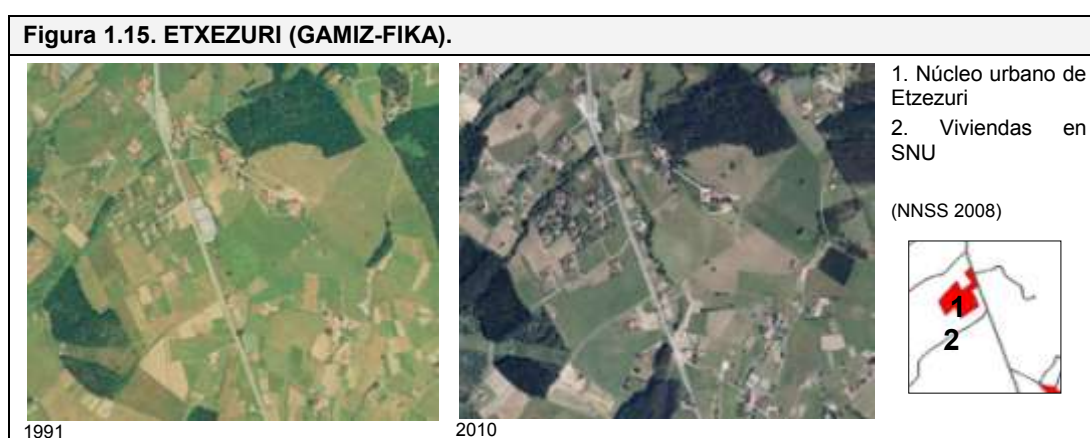
**Foto 1.48. Perímetro norte del SU, Ergoien-Gamiz**



*Las viviendas que conforman la prolongación septentrional del casco urbano de Ergoien-Gamiz presentan estructuras y formas propias de los Núcleos Rurales. Esto se debe a que se han integrado dentro del perímetro del suelo urbano con posterioridad a su construcción (Fotografía tomada en 2013).*



El tercer enclave de suelo urbano de Gamiz-Fika, situado a medio camino entre Elexalde-Fika y Ergoien-Gamiz, lo constituye la urbanización de chalets denominada Etzezuri, que se encuentra constituida por un conjunto de 14 viviendas nuevas dispuestas en un parcelario cuadrículado (Figura 1.15). Si bien ya se encontraban edificadas hace más de dos décadas, se trata de viviendas contemporáneas creadas para un uso residencial y conforman un barrio residencial exclusivo. También en este caso, la reclasificación de todo el conjunto bajo la figura de suelo urbano ha tenido lugar con posterioridad a la construcción del complejo residencial, que en su origen se levantó directamente sobre suelo rural. Llamam la atención las dos viviendas exentas en parcelas individuales, pero con idéntica factura edificadas al suroeste del núcleo urbano, ya sobre suelo no urbanizable. Igualmente, es posible percibir nuevas viviendas que puntualmente han surgido sobre el suelo no urbanizable.



Finalmente, el cuarto enclave de suelo urbano del municipio de Gamiz-Fika lo conforma el núcleo de Ibarra, situado en la vega del río Butrón a menos de cinco kilómetros de distancia de Mungia. El aspecto más llamativo es que al contrario de los otros núcleos urbanos del municipio que presentaban una consistencia edificatoria y una compacidad mayor, en este caso la estructura urbana y la apariencia física de Ibarra apenas difiere respecto a la del contiguo barrio de Soietxe, clasificado bajo la figura de Núcleo Rural (Figura 1.16). De hecho, las densidades edificatorias que presenta Ibarra, el núcleo urbano, que no llegan a las 2 viviendas/Has, son ligeramente inferiores a las que alcanza el propio Núcleo Rural de Soietxe. Sobre el terreno es prácticamente imposible diferenciar los límites entre ambos asentamientos, incluso percibir el contorno de las superficies urbanísticamente clasificadas por el planeamiento, dado que en el intersticio entre ambos barrios, incluso en los bordes exteriores, se han edificado nuevas viviendas sin orden ni concierto. Estos barrios han tendido a difuminarse hacia sus bordes, ocupando el espacio rural circundante independientemente de que constituya suelo no urbanizable común.

Figura 1.16. IBARRA Y SOIETXE (GAMIZ-FIKA).



Los dos barrios se encuentran actualmente colmatados, de forma que Ibarra con 26 viviendas y Soietxe con 17 viviendas, no cuentan con posibilidades de albergar más desarrollos según el planeamiento municipal vigente. Sin embargo, la proliferación de nuevas viviendas aisladas ha seguido teniendo lugar en los márgenes de ambos núcleos, de tal forma que al este de Soietxe, en las parcelas situadas al sur de la carretera se han edificado nueve nuevas viviendas, así como en el intersticio que se abre entre ambos. Todo ello conforma un paisaje residencial confuso y caótico, donde las viviendas generalmente suntuosas, sobre todo en Ibarra, se desperdigan aleatoriamente en torno a una red irregular de caminos, desconectados, muchos de los cuales finalizan en fondo de saco.

Además, el hecho de que Soietxe se localice en torno a una intersección viaria, y su centro geométrico lo constituya una gran rotonda, le confiere mayores connotaciones urbanas que el contiguo barrio de Ibarra, clasificado como urbano. De hecho, Ibarra al encontrarse alejado de las molestias de un viario muy transitado, disfruta de un entorno más tranquilo y presenta un aire más intimista y selecto que Soietxe.

Como contraposición a estos dos barrios de Gamiz-Fika que constituyen una zona residencial de alto estatus, donde la presión urbanizadora no ha respetado siquiera la zonificación urbanística, se ha incluido al sur de la ortofotografía el Núcleo Rural de Batiz, perteneciente al municipio de Fruiz (Ver Foto 1.54). Batiz se localiza a menos de un kilómetro de distancia de los dos anteriores, en un entorno más montañoso y con peor accesibilidad que los anteriores, lo cual no ha supuesto un obstáculo para su intenso desarrollo residencial, puesto que se ha triplicado el número de viviendas a lo largo de las dos últimas décadas. Pero a diferencia de Soietxe, este barrio presenta una entidad clara y un contorno preciso, ya que prácticamente todo su desarrollo se ha circunscrito dentro de sus límites urbanísticos. Por el contrario, el conjunto de Ibarra y Soietxe han originado un crecimiento disperso y descontrolado en forma de nebulosa, al derivar hacia sus bordes exteriores los nuevos desarrollos residenciales que no pueden acoger los dos

núcleos clasificados por encontrarse consolidados según las disposiciones del planeamiento.

**Foto 1.49. Suelo urbano de Ibarra, Gamiz-F.**



*Estructura urbana laxa con protagonismo exclusivo de las viviendas unifamiliares exentas de gran volumen y elevada calidad en el suelo urbano de Ibarra, con carácter y apariencia más propio de un Núcleo Rural (Fotografía de 2013).*

**Foto 1.50. Núcleo Rural de Soietxe, Gamiz-F.**



*Aspecto del aldea Núcleo Rural de Soietxe, cuya estructura urbana no difiere del anterior. Sobre el terreno, resulta difícil diferenciar uno del otro, puesto que constituyen asentamientos sin límites claros (Fot. de 2013).*

Estos cuatro sectores del municipio de Gamiz-Fika analizados ponen de manifiesto las tácticas desarrollistas llevadas a cabo en este municipio. Al contrario que en los anteriores, Gatika, Fruiz o de forma más incipiente Maruri-Jatabe, donde se ha estado potenciando la vivienda colectiva durante los últimos años, en Gamiz-Fika los nuevos desarrollos se han materializado en viviendas unifamiliares. Salvo en Elexalde-Fika donde se ha llevado a cabo una promoción empresarial seriada, el resto del desarrollo en bajas densidades ha tenido lugar a través de promociones particulares que han contribuido a conformar un entorno residencial de alto nivel. Además, el planeamiento urbano de Gamiz-Fika que entró en vigor en 2008, se encuentra impregnado de las estrategias desarrollistas que habían venido imponiéndose durante la década precedente, dadas las extensas superficies de suelo urbanizable que propone.

**Foto 1.51. Rotonda central del N.R. de Soietxe.**



*Rotonda localizada en el centro mismo del Núcleo Rural de Soietxe, en la intersección de la BI-2121, la BI-3104 y la BI-3123. El elevado tránsito que soporta le convierte en un espacio con connotaciones claramente urbanas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.52. Viviendas fuera de N.R., Soietxe**



*Soietxe, con su capacidad de crecimiento agotada, está soportando la edificación de nuevas viviendas en el borde exterior de su perímetro, caso de estas tres viviendas recién edificadas, perceptibles en la ortofotografía al este del NR (Fotografía tomada en 2013).*

El lema del “todo urbanizable” cobra verdadero sentido en este municipio, disfrazado de diferentes estrategias, como la de clasificar diferentes enclaves de suelo urbano, que a su vez han posibilitado y podrían seguir haciéndolo en futuras revisiones, la delimitación de nuevas superficies contiguas de suelo urbanizable. Además, algunos de los enclaves urbanos clasificados han sido fruto de una regularización de urbanizaciones originalmente asentadas sobre suelo no urbanizable común. A pesar de haberse congelado las previsiones de crecimiento de los Núcleos Rurales, circunstancia que hay que entenderla dentro de la determinación de la Ley de Suelo que había entrado en vigor dos años antes de aprobar el último plan urbanístico y que obligaba a consolidar los Núcleos Rurales que habían agotado sus posibilidades de crecimiento al amparo de la anterior Ley 5/98, la ocupación del suelo rural ha continuado. Esta medida incluso ha empeorado la situación, ya que las nuevas viviendas aisladas que se están edificando se localizan en los bordes externos de los Núcleos urbanísticamente clasificados, contribuyendo a un mayor *sprawl* y a una ocupación indiscriminada y desordenada del espacio por usos residenciales dispersos.

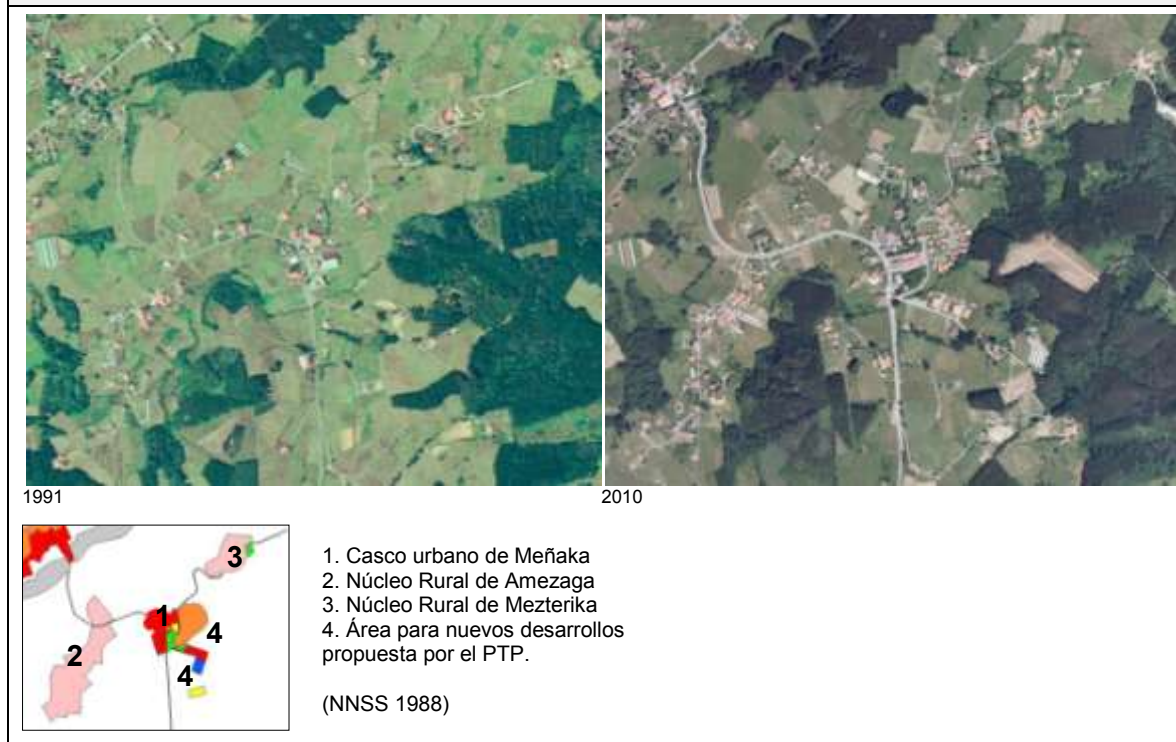
También a la sombra de Mungia, a menos de cinco kilómetros al norte, se localiza Meñaka, donde se pueden apreciar las diferentes consecuencias que implica la clasificación de un asentamiento bajo una u otra figura urbanística. Mientras que hace dos décadas los tres barrios representados en la figura, la cabecera de Meñaka, Amezaga y Mezterika, presentaban un estructura laxa, conformada por edificaciones irregularmente distribuidas a lo largo de los caminos y poco diferenciables entre ellos, en la actualidad en los tres se ha revelado un importante desarrollo urbanístico, pero materializado bajo diferentes patrones (Figura 1.17).

Mientras el barrio localizado en torno a la iglesia se clasificó como urbano centralizando allí los equipamientos, Mezterika al norte y Amezaga al suroeste se clasificaron como Núcleos Rurales. De esta manera, la clasificación del urbano posibilitó adosar al este del casco primitivo una superficie de suelo urbanizable de similar extensión, que ha acogido prácticamente todo el crecimiento residencial que ha conocido el núcleo. Un nuevo vial semicircular ha estructurado esta ampliación del asentamiento, originando un barrio de viviendas unifamiliares, que pese a haberse llevado a cabo mediante promociones individuales, se ha materializado en viviendas ordenadas y muy apretadas en planta, con volúmenes y estilos heterogéneos, que contrasta notablemente con la estructura urbana laxa, irregular y orgánica de la parte antigua del pueblo. Así, mientras que el nuevo sector soporta densidades de 15 viviendas/Ha., la parte primitiva ronda las 4 viviendas/Ha., muy parejas a las que presentan los dos Núcleos Rurales cercanos.

Por otro lado, ha surgido un pequeño barrio desconectado de la trama anterior al sureste del casco urbano. Está formado por cuatro edificaciones paralelas idénticas ubicadas al borde del camino y se escalonan a lo largo de una ladera, albergando cada una cuatro viviendas unifamiliares adosadas. Tanto su ubicación desintegrada como su morfología, difieren notablemente de las estructuras urbanas del entorno, si bien el *Plan Territorial Parcial de Mungia* delimita una superficie envolvente de 4,78 Has. para nuevos desarrollos futuros que se prolongaría desde el borde del actual suelo urbanizable, hasta el cementerio, al sur, llegando hasta el borde de la carretera principal. Con ello, este enclave urbano aislado quedaría integrado en una futura expansión del núcleo de Meñaka, que si llegase a completarse supondría duplicar la superficie actual del casco urbano.



Figura 1.17. MEÑAKA.



Los barrios ubicados junto a la cabecera urbana, Mezterika y Amezaga, también han conocido un desarrollo considerable, encontrándose ambos a falta de dos nuevas viviendas para quedar completamente consolidados. Pero la estructura urbana y la disposición espacial de las nuevas viviendas resultan completamente diferentes a la que ha soportado el suelo urbanizable. En estos Núcleos Rurales, ha sido la retícula irregular del parcelario rural y la red viaria tradicional la que ha estructurado el crecimiento. Las edificaciones unifamiliares recientes se han dispuesto a lo largo de los viales que articulaban cada barrio, amoldándose al tamaño y la forma particular de la parcela receptora, dando lugar a unos patrones completamente diferentes de las abigarradas y geométricas formas resultantes en el sector oriental del casco de Meñaka.

En un sector más periférico y alejado de Mungia, pero limítrofe con el sector de Uribe Costa puesto que se encuentra situado apenas a tres kilómetros de Plentzia, se localiza el barrio de Andraka. Constituye uno de los seis enclaves de suelo urbano con los que cuenta el municipio de Lemoiz, localizándose al borde la BI-2120, en el sector más transitado y dotado de las mejores condiciones de accesibilidad, circunstancia que explica el enorme desarrollo programado por el planeamiento para este barrio (Figura 1.18). El asentamiento primitivo, compuesto hace dos décadas por apenas una quincena de edificaciones, constituía un buen ejemplo del hábitat semidisperso característico de la vertiente atlántica del País Vasco y presentaba todas las características para poder haber sido clasificado como un Núcleo Rural más.

Figura 1.18. ANDRAKA (LEMOIZ)



En cambio, todo el barrio se ha reclasificado como suelo urbano, trazando unos límites generosos hacia el sur del mismo, donde aún existe una capacidad vacante para albergar una veintena de viviendas más. Además, se adosaron dos sectores de suelo urbanizable al sureste del núcleo urbano, junto con una franja de suelo calificada para albergar actividades económicas a lo largo del borde de la carretera BI-2120, aún sin desarrollar. El nuevo suelo urbanizable reclasificado al sur presenta una envergadura superficial equivalente a la del suelo urbano, revelando una estrategia residencial muy desarrollista, actuación que ha venido acompañada en este caso por la promoción de suelo destinado a albergar industria terciaria y servicios.

El sector urbanizable de mayor amplitud se encuentra ya urbanizado y acoge una veintena de viviendas unifamiliares, de manera que el número de unidades en éste nuevo ámbito ya supera a las tradicionales localizadas sobre el suelo urbano. Sin embargo, la potencialidad latente que alberga Andraka es muy elevada, ya que esta prolongación al sur de la carretera aún mantiene parcelas vacantes, a lo que habría que sumar el segundo sector urbanizable ubicado al sur del casco urbano que se encuentra aún sin desarrollar. Todo ello suma una capacidad para una treintena de nuevas viviendas, mientras que los intersticios del suelo urbano podrían dar cabida a casi una veintena más. De esta manera, un desarrollo completo de las posibilidades urbanísticas que encierra Andraka conllevaría duplicar el número actual de viviendas, de lo que resultaría un núcleo urbano con aspecto muy diferente a la morfología rural que tuvo hasta la década de 1990.

Todas estas ortofotografías analizadas ponen de manifiesto la magnitud de las expansiones urbanas y de los procesos de dispersión que han afectado a muchos núcleos de los municipios periféricos del ámbito de Mungialdea-Txorierrri. A pesar de que su desarrollo residencial y urbanístico haya tenido menor intensidad absoluta que el ocurrido en los municipios mayores localizados a lo largo de los dos corredores de carácter más urbano, la magnitud relativa de las intervenciones urbanísticas llevadas a cabo en muchos de estos pequeños municipios ha desencadenado que su estructura urbana se haya transformado sustancialmente a lo largo de las dos últimas décadas.

Durante los primeros años de la década de los 2000, los municipios que procedían a revisar sus Normas Subsidiarias no ocultaban que uno de sus principales objetivos era ofertar vivienda abundante para retener a la población autóctona con limitada capacidad económica o atraer nueva población, queriendo beneficiarse también de aquella atracción de flujos migratorios que estaba beneficiando a los municipios urbanizados localizados en

espacios más accesibles. Para ello buscaron ofrecer una oferta residencial diversificada, tanto viviendas de alta gama alternativas a las tipologías urbanas, como tipologías más estandarizadas, que también empezaron a proliferar durante los últimos años.

**Foto 1.53. Paisaje residencial de Andraka.**



*Paisaje residencial con matices claramente suburbanos que presenta el nuevo sector del núcleo de Andraka, donde se repiten los patrones arquitectónicos seriados habituales en los desarrollos sobre suelo urbanizable, articulados en torno a viales rectilíneos de nueva creación (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.54. Aspecto del N.R. de Batiz, Fruiz.**



*Los Núcleos Rurales, pese al importante desarrollo y la progresiva compacidad que puedan haber soportado, presentan una morfología de mayor heterogeneidad, calidad arquitectónica y riqueza estética, dado que las actuaciones son particulares y deben adecuarse al entramado primitivo (Fotografía tomada en 2013).*

Estas ansias por favorecer los desarrollos urbanísticos, venían en muchas ocasiones avaladas por los instrumentos de ordenación territorial de escala supramunicipal, que en el caso de los municipios de Mungialdea han estado llamados a acoger una parte de la oferta residencial que no tiene cabida en el Área Funcional del Gran Bilbao. El Plan Territorial de Mungialdea, por otro lado, contempla para los municipios de menor tamaño unos coeficientes de esponjamiento o de corrección de la rigidez de la oferta residencial más elevados, con el fin de aumentar la potencialidad de desarrollo y evitar la escasez de suelo residencial. Se procedía así buscando prevenir situaciones indeseables como la competencia entre los habitantes locales y los provenientes del exterior, pugna que suele saldarse a favor de los últimos, con mayor capacidad adquisitiva. Pero en todo caso, deriva en un sobredimensionamiento de las nuevas superficies residenciales.

Finalmente, por parte de los ayuntamientos, y sin unos criterios coordinados entre los diferentes municipios, contraviniendo incluso las determinaciones legales, se ha procedido a la reclasificación de un considerable número de Núcleos Rurales que alojan parte de la oferta municipal de viviendas. Estas viviendas, sin embargo, no computan a efectos de la estimación de la oferta residencial realizada por los Planes Territoriales, por lo que supone un suplemento residencial nada desdeñable en muchos casos, que ha conducido a un desarrollo residencial importante.

En un contexto favorable a actuaciones expansionistas, en muchos municipios se ha procedido a una delimitación excesivamente laxa del perímetro del suelo urbano, de forma que los numerosos intersticios conformados, al encerrar una potencialidad residencial elevada, han propiciado un importante desarrollo del núcleo urbano primitivo. En otras ocasiones, se ha clasificado más de un núcleo urbano, lo que ha posibilitado la reclasificación de uno o más sectores de suelo urbanizable en sus bordes, a menudo de

una envergadura similar a la del propio asentamiento originario y en el que se han contemplado densidades superiores a las del núcleo al que se adosan. Esta operación ha dado lugar a la aparición de entramados y morfologías urbanas extrañas, completamente diferentes a las estructuras tradicionales, bien por una disposición en planta de las nuevas edificaciones excesivamente geométrica, regular y rígida, bien por la introducción de tipologías disonantes, como unifamiliares seriados o estandarizados, pero sobre todo cuando se produce la edificación de bloques de vivienda colectiva de dos o tres plantas.

De este modo, la vivienda colectiva, antes prácticamente inexistente en la mayoría de los municipios, ha proliferado con fuerza durante los últimos años. En buen número de casos se trata de edificaciones de aspecto y formas netamente urbanas, que no mantienen una mínima sintonía estética con las viviendas con las que conviven, ni con las tradicionales ni con muchas de las unifamiliares de nueva construcción. En cambio, en la edificación de chalets en el casco urbano sí tienden a reproducirse en mayor grado las formas arquitectónicas tradicionales, más o menos adulteradas según los casos.

La estrategia para canalizar la demanda residencial de alto estatus se ha basado en la clasificación de un considerable número de Núcleos Rurales, en los cuales los nuevos desarrollos se han materializado en viviendas unifamiliares exentas, de promoción particular y de alta calidad arquitectónica y estética. La mejora de las condiciones de accesibilidad o la saturación de otras zonas, ha provocado que los niveles de ocupación de estos Núcleos Rurales localizados en toda la orla que rodea a Mungia, así como en torno a los principales viales, sea elevada, encontrándose muchos de ellos al borde de la colmatación. También ha sido habitual en algunos municipios la ocupación residencial del suelo no urbanizable común, tanto junto a los bordes exteriores de los Núcleos Rurales, como de forma dispersa a lo largo de carreteras y caminos.

Uno de los problemas más importantes y que se prevé importante fuente de conflictos en los próximos años, deviene de la necesidad de revisar los Núcleos Rurales, que con demasiada frecuencia han sido utilizados como vía de urbanización rápida y barata en suelo rural. Gran parte de ellos no se ajustan a las determinaciones de la Ley de Suelo, por lo que el *Plan Territorial Parcial de Mungia*, que todavía no cuenta con la aprobación definitiva, obliga a su regularización en el plazo más breve posible. Las soluciones pasarían por desclasificar algunos o reducir las previsiones de crecimiento o el perímetro en otros, pero también se puede abrir la puerta a reclasificar los Núcleos Rurales colmatados como nuevo suelo urbano, lo que conllevaría situaciones que contravendrían el modelo territorial propuesto y acarrearían graves consecuencias tanto para el entorno natural y rural, como para la coherencia del sistema de asentamientos.

Por un lado, pasar a reclasificarse como nuevos enclaves de suelo urbano, implicaría tener que aplicar la edificabilidad mínima de esta clase, que se traducirían en unas densidades que oscilarían entre 15-20 viviendas/Ha., cuando en la actualidad, en virtud del requerimiento de parcela mínima exigida que suele rondar los 2.000 m<sup>2</sup>, las densidades en los Núcleos Rurales rondan las 4 viviendas/Ha. Además de los cambios morfológicos que este aumento de la edificabilidad acarrearía en los barrios tradicionales, que se verían invadidos por nuevas edificaciones alterando la estructura urbana y desfigurando su identidad actual, el cambio de clasificación los haría incompatibles con la actividad agropecuaria, excluyendo así la actividad económica primaria que constituyó la razón de ser de estos asentamientos. Por otro lado, la reclasificación como suelo urbano conllevaría la formación de multitud de enclaves urbanos, a menudo muy próximos entre



sí, lo que daría lugar a continuos urbanizados que desestructurarían el funcionamiento del modelo territorial, al permitir la ocupación residencial de grandes extensiones, desorganizando aún más el ya confuso sistema jerárquico de la red de asentamientos.

**Foto 1.55. Intensos desarrollos sobre SNU.**



*Proliferación de nuevas viviendas aisladas sobre suelo no urbanizable común, al fondo de la fotografía. Éstas se encuentran escalonadas en una ladera de gran visibilidad, en torno a las primitivas barriadas de Igartua, abajo, y Olakoetxe, arriba (Gatika) (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 1.56. Nuevas viviendas en el límite de N.R.**



*Muchos Núcleos colmatados o cerca de estarlo, han estado conociendo la aparición de nuevas viviendas en el borde exterior de su perímetro, caso de estas dos viviendas iguales junto a la carretera, ubicadas fuera ya del borde del Núcleo Rural de Beaskoetxe (Gamiz-Fika) (Fotografía tomada en 2013).*

Dejando a un lado las incertidumbres que puedan deparar las decisiones futuras respecto a los Núcleos Rurales, en la actualidad ya es evidente que la expansión dispersa de usos residenciales por el espacio ha fomentado una desestructuración de los asentamientos, junto con un desorden y una confusión creciente en los usos de suelo. De hecho, los espacios más acosados por el *sprawl* conforman barriadas residenciales exclusivas donde los usos tradicionales van perdiendo presencia a favor de una mono especialidad residencial. Esta ocupación paulatina del suelo rural, al tener lugar mediante actuaciones individuales y puntuales tiende a quedar enmascarada, y su propio carácter disperso también contribuye a disimular su verdadera incidencia territorial, pese a todos los problemas ambientales, sociales y económicos que acarrea.

Por lo tanto, todos estos municipios de menores densidades que se ubican en los intersticios y márgenes más alejados de los grandes corredores que articulan el ámbito de Mungialdea-Txorierra, conforman un entorno muy afectado por el *urban sprawl* o la dispersión urbana en bajas densidades. Los usos urbanos se han extendido de forma más puntual y difusa por todo el espacio como consecuencia de la multitud de focos condensadores del crecimiento y de la tolerancia mostrada hacia la concesión de licencias sobre suelo no urbanizable. Dado que cada municipio cuenta con aproximadamente media docena de núcleos de suelo residencial clasificados bajo diferentes figuras, éstos funcionan como precursores para la urbanización de prácticamente todo el espacio topográficamente proclive a ser edificado. Como resultado, ha acabado configurándose un territorio intensamente ocupado por los usos urbanos, que aparecen en forma de nebulosa por todo el espacio, de forma concentrada en unos lugares o más dispersa y difuminada en otros.

### **2.1.5. El conjunto de Mungialdea-Txorierra: un ámbito precursor profundamente afectado por una dispersión urbana bajo distintas modalidades.**

El ámbito de Mungialdea-Txorierra aledaño al Bilbao Metropolitano, se configura como el espacio más intensamente afectado por las dinámicas de la dispersión urbana de todo el País Vasco. Ahí se revela la mayor complejidad del fenómeno, que se manifiesta a través de diferentes formas, por haber sido este espacio intensamente sometido a las presiones urbanizadoras provenientes de la cercana área metropolitana el que más tempranamente empezó a soportar procesos de desconcentración residencial, que han derivado a lo largo de las últimas décadas en una profunda transformación de los asentamientos urbanos. Conforman un espacio heterogéneo dentro del cual estos fenómenos de dispersión urbana han derivado en formas espaciales diferentes, pudiendo caracterizar unos modelos más estructurados, frente a otros más desestructurados, amorfos y aleatorios (Muñiz y García-López, 2013).

En Uribe Costa se ha tendido hacia un crecimiento lineal en torno a los ejes viarios, inducido por una temprana colonización de los municipios costeros, muy atractivos por las amenidades ambientales y de clase que presenta el entorno, en el cual con frecuencia una residencia estival previa ha servido de pasarela para una posterior reubicación permanente del hogar familiar. De forma paralela, las orientaciones del planeamiento territorial y la mejora y construcción de nuevas infraestructuras han propiciado la estructuración del desarrollo urbano en torno a esos ejes, conformando en la actualidad corredores potencialmente urbanizables desde Getxo hasta Urduliz y Barrika, aunque aún sin consolidarse en su totalidad por la importante cantidad de intersticios de suelo urbanizable aún sin ocupar que se alternan con los espacios ya edificados. Este caso podría equiparse a un proceso de *spillover* o desbordamiento metropolitano estructurado a lo largo de las arterias viarias, que se ha ido consolidando gracias las enormes reclasificaciones de suelo a las que se procedió tempranamente.

En cambio, en la comarca de Mungialdea y en el corredor del Txorierra se revela una dispersión urbana estructurada bajo un patrón más policéntrico, por el cual los crecimientos que no tenían cabida en los saturados espacios centrales del Área Metropolitana de Bilbao se han redirigido hacia núcleos urbanos de las áreas colindantes. Una temprana oferta expansiva de suelo residencia en Mungia y posteriormente las estrategias y actuaciones del *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano* buscando consolidar un subcentro urbano de entidad en Derio, han fomentando el importante crecimiento residencial a estas dos localidades, aunque los desarrollos también han afectado a otros núcleos menores que se suceden en el corredor del Txorierra.

En estos dos sectores de carácter más netamente urbano han surgido nuevos entornos residenciales bajo diferentes tipologías, tras los que subyacen paisajes sociales contrastados. Mientras en los márgenes más atractivos del sector costero o en ubicaciones ambientalmente atractivas se han edificado barrios de viviendas unifamiliares de calidad, en los sectores del interior y especialmente en el Txorierra predominan las edificaciones más estandarizadas, tanto unifamiliares seriados, adosados o en hilera, como bloques de vivienda colectiva. La colonización residencial de cada uno de estos entornos estaría alimentada por distintos flujos que se han reasentado movidos por diferentes factores causales, más aspiracionales los primeros, protagonizados por población solvente y más condicionados los segundos por las limitaciones impuestas por el restringido mercado de la vivienda en los núcleos de antigua urbanización.

Sin embargo, junto a estos modelos más ordenados o estructurados de expansión urbana hacia entornos aledaños al área metropolitana, emerge otro patrón de crecimiento residencial más difuso y caótico, que afecta a los municipios menores y periféricos localizados en los márgenes alejados de la red viaria principal en torno a la cual se han desarrollado los primeros. Esta dispersión urbana afecta a los municipios donde predominan las bajas densidades y perduran paisajes rurales tradicionales más o menos transformados, lo que los convierte en entornos residenciales apetecidos por clases de elevado estatus socio-económico que han dado rienda a sus aspiraciones residenciales construyendo viviendas unifamiliares exentas de calidad en entornos con amenidades, donde lo rural ha podido actuar como diferenciación social (Phillips, 1993). Durante los últimos años, en un afán de aumentar y diversificar la oferta residencial, se han impulsado también tipologías más estandarizadas, por lo que se han construido incluso bloques de vivienda colectiva que han transformado el aspecto tradicional de muchos asentamientos.

En todos estos sectores tan intensamente sometidos a las presiones urbanizadoras, durante los últimos años los ayuntamientos, en ocasiones amparados por las orientaciones de los instrumentos de ordenación territorial, han desplegado tácticas muy expansionistas para favorecer la oferta de suelo y cubrir de forma solvente las demandas sociales. Mientras en los corredores de carácter más urbano las estrategias se han dirigido a reclasificar extensos sectores de suelo urbanizable que se adosan a los cascos primitivos o aglutinan pequeños enclaves de suelo urbano, en los márgenes de carácter más rural ha jugado un papel importante la clasificación de Núcleos Rurales, que ha sido aprovechada como vía rápida, barata y cómoda para responder a la demanda de vivienda en entornos rurales, obviando incluso los requerimientos legales. Se ha tendido a maximizar los perímetros del suelo residencial para aumentar el potencial edificatorio, recurriendo incluso a crear complejos residenciales exclusivos de nuevo cuño allí donde no existía un asentamiento previo.

En Mungialdea-Txorierri los usos urbanos, más concentrados y estructurados en unos sitios, más difusos en otros, invaden prácticamente todos los espacios topográficamente aptos que cuentan con unas mínimas condiciones de accesibilidad, revelándose frecuentemente los perímetros urbanísticos de las diferentes categorías de suelo con vocación residencial ineficaces para contener el *sprawl*. También aledaño a un espacio urbano, aunque en este caso de menor entidad, el ámbito de Llanada Alavesa Oriental localizado al este de Vitoria-Gasteiz, se encuentra influenciado por las dinámicas urbanizadoras provenientes de la capital, si bien la intensidad, los patrones y las formas en que la dispersión urbana se ha materializado en este espacio son muy diferentes. Ni la ciudad que genera esa expulsión alcanza la dimensión, ni se encuentra afectada por la intensidad de las constricciones que padece el Bilbao Metropolitano; tampoco los espacios receptores presentan las mismas condiciones en cuanto a las formas de hábitat previas, la articulación territorial o las facilidades de accesibilidad. A pesar de que el siguiente ámbito de estudio se haya clasificado como un espacio aledaño por su posición respecto a la capital alavesa, se podrá comprobar que acoge una subforma diferente del proceso de dispersión urbana.



## 2.2. El sector oriental de la Llanada Alavesa. Un espacio con dinámicas más recientes pero rápidamente afianzadas.

El ámbito oriental de la Llanada Alavesa conforma un espacio geográficamente bien definido localizado al este de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, delimitado físicamente por la sierra de Elgea y Urkilla al norte y por los montes de Vitoria y los montes de Iturrieta al sur. Excepto los márgenes del norte y del sur que corresponden a las laderas de las citadas alineaciones montañosas, este espacio goza de una topografía llana, tan solo interrumpida por algunos relieves estructurales de baja altitud que se prolongan en dirección este-oeste, tales como la alineación Gebara-Udala o la menor de Argomaniz-Mendierre al sur de la primera.

Las diferencias que presenta este ámbito respecto al anterior, el de Mungialdea-Txorierra son considerables; por un lado, el hábitat tradicional es concentrado, de manera que los asentamientos humanos se encuentran agrupados formando pueblos y aldeas distantes apenas un par de kilómetros entre sí, siendo prácticamente inexistente la vivienda aislada en suelo rural. Por el otro lado, la intensidad de los procesos de ocupación no ha sido tan acusada como en el ámbito anterior, dado que Vitoria-Gasteiz se encuentra ubicada en el centro de la Llanada Alavesa y dispone de amplios espacios circundantes que posibilitan su expansión sin apenas limitaciones físicas. Estas circunstancias explican que el desarrollo urbanístico se haya ceñido a los núcleos urbanos preexistentes, y que éste no se manifestara con la precocidad ni haya alcanzado la intensidad con la que se ha materializado en el ámbito vizcaíno aledaño al Gran Bilbao.

---

**Foto 2.1. Vista panorámica del borde oriental de Vitoria-Gasteiz.**

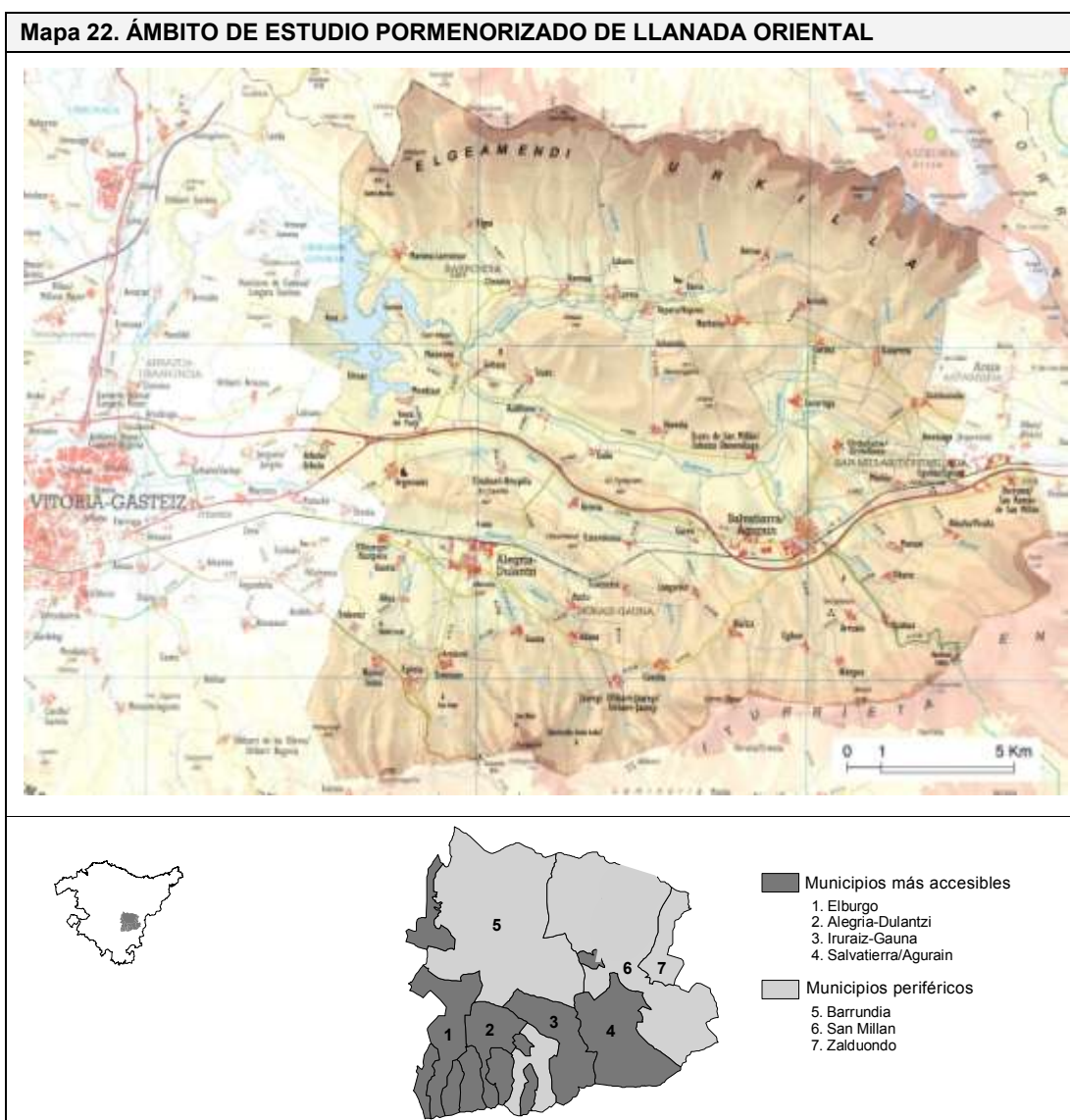


*La ciudad de Vitoria-Gasteiz, al contrario que el espacio metropolitano del Gran Bilbao, se encuentra localizada en el centro de una gran llanada, lo que ha posibilitado una expansión concéntrica del espacio urbano sin apenas obstáculos físicos. En la fotografía, el sector urbanizable de Arcayate, que penetra en forma de cuña en el espacio rural circundante, así como varios pequeños pueblos paradigmáticos de los asentamientos alaveses (Fuente: [www.vitoria-gasteiz.org](http://www.vitoria-gasteiz.org)).*

---

Este espacio alavés se articula en torno a la carretera N-1 en su tramo entre la capital alavesa y Alsasua, pese a que esta vía principal apenas favorece la accesibilidad a Salvatierra-Agurain, que con cerca de 5.000 habitantes constituye el núcleo urbano más poblado del ámbito. El resto de los pueblos se conectan con la capital a través de carreteras comarcales, de forma que la A-3012 articula los núcleos localizados al norte, mientras que la A-3110 hace lo propio con los ubicados al sur. En todo caso, ni siquiera

los pueblos más alejados del ámbito se sitúan fuera de la isocrona de 20 minutos respecto a Vitoria-Gasteiz.



El ámbito de estudio pormenorizado de Llanada Oriental cuenta con alrededor de 10.500 habitantes, repartidos en algo más de medio centenar de pueblos y aldeas entre los cuales únicamente dos, Salvatierra y Alegria-Dulantzi, presentan cierta entidad demográfica y urbana, pese a no alcanzar los 5.000 y 3.000 habitantes respectivamente. Salvo los dos que albergan a esos pueblos, el resto de los municipios no alcanza el millar de habitantes y sus asentamientos presentan unas morfologías de bajas densidades con predominio absoluto de la vivienda unifamiliar, tanto las tradicionales como las recientes. Las buenas condiciones de conectividad del sector con la capital alavesa, la creación de nuevos polígonos industriales en el corredor de la N-1, actuaciones de crecimiento selectivo inducidas desde el *Plan Territorial Parcial de Álava Central*, la importante promoción inmobiliaria de los años pasados, así como el impulso de la vivienda pública en los dos principales núcleos, han contribuido al importante dinamismo demográfico y residencial de las dos últimas décadas.

Como consecuencia de la escasa población, las bajas densidades y el predominio de pequeños asentamientos, la movilidad cotidiana de los residentes en estos entornos se basa en el vehículo privado, ya que al contrario del ámbito de Mungialdea-Txorierri que contaba con una relativamente sólida red de transporte público gracias al metro y a una tupida red de autobuses interurbanos, aquí el escaso umbral demográfico imposibilita el desarrollo de esa infraestructura. Los dos núcleos mayores, Salvatierra y Alegría-Dulantzi, se encuentran mejor servidos por transporte colectivo, gracias a unos servicios de autobús más regulares y unos itinerarios ferroviarios de cercanías cada vez más restringidos. En el resto de pueblos menores, la frecuencia de autobuses se reducen a dos o tres recorridos diarios, circunstancia que puede limitar la colonización de estos espacios para algunos grupos.

**Foto 2.2. Suelo urbanizable sin edificar, Vitoria.**



*Sector de suelo urbanizable de Larrein, al sureste del casco urbano de Vitoria-Gasteiz, que aún alberga una elevada capacidad residencial futura. La abundante disponibilidad de suelo para ampliar el perímetro urbanizado explica que los procesos de desconcentración urbana hayan sido más tardíos en Álava (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.3. Asentamiento tradicional alavés, Arbulo.**



*A diferencia de las dos provincias atlánticas, donde predomina el hábitat disperso, en Álava las edificaciones se agrupan en pequeños pueblos, de manera que el crecimiento residencial tiende a ocupar los intersticios de la trama primitiva o a envolver su perímetro, ocultando en su interior las edificaciones tradicionales (Fotografía tomada en 2013).*

Los pueblos de la Lanada Oriental presentan buenas condiciones de localización respecto a la capital alavesa, especialmente los ubicados en el sector suroeste próximo a Vitoria-Gasteiz. Siguiendo este criterio de la accesibilidad y la conectividad viaria, se han delimitado dos sectores dentro del ámbito, el primero de ellos conformado por los municipios que gozan de condiciones de accesibilidad media y alta y de las mejores conexiones con la capital. El otro, correspondiente a los municipios periféricos más alejados, que presentan unos valores de accesibilidad menores y se encuentran desfavorecidos por una mayor distancia de recorrido hasta Vitoria-Gasteiz, pero a su favor cuentan con entornos ambientalmente más atractivos y menos colonizados.

Además, estos dos sectores se encuentran afectados por otras diferencias en cuanto a sus formas de hábitat tradicional, las cuales en ocasiones han jugado un papel relevante en la materialización de los desarrollos urbanísticos recientes. Así, mientras el sector norte ubicado en las faldas de las sierras de Elgea y Urkilla, con un relieve más montañoso ha tenido una vocación ganadera y presenta unos asentamientos más laxos, donde las casas tienden a agruparse pero manteniendo amplios intersticios en su entramado urbano, el sector sur, llano y dedicado a la agricultura cerealista, presenta un hábitat

tradicional más agrupado y compacto. Estos condicionantes de partida derivados de la estructura urbana de los asentamientos, como se verá, han influido en las pautas y patrones del desarrollo urbanístico reciente.

De igual forma, las disposiciones del *Plan Territorial Parcial de Álava Central*, instrumento de ordenación supramunicipal en vigor desde 2005, pese a su corta trayectoria, ha ido orientando el desarrollo de los diferentes núcleos del ámbito de estudio. El Plan, que desarrolla y profundiza los preceptos de las *Directrices de Ordenación Territorial* vascas, además de cuantificar las horquillas de la oferta residencial de cada municipio, fija una serie de criterios de cara al desarrollo de los paisajes urbanos construidos, buscando que las nuevas construcciones y crecimientos urbanos no alteren los escenarios representativos de cada núcleo. En este sentido, establece con carácter general que el planeamiento debe tender a finalizar y consolidar las tramas urbanas incompletas previas y garantizar la integración entre el espacio urbano preexistente y los nuevos desarrollos.

También clasifica los municipios bajo diferentes categorías, que de acuerdo al modelo territorial establecido, deben guiar las actuaciones y estrategias en diferente sentido. Así, Salvatierra y Alegría-Dulantzi se enfocan hacia crecimientos selectivos y para Elburgo establece el papel de crecimiento difuso, figura equivalente a la de los hábitats alternativos de las *Directrices de Ordenación*. En los núcleos ubicados en el resto de municipios del ámbito de estudio, el objetivo propuesto pasa por potenciar el crecimiento de la capital de cada municipio con el fin de reforzar su papel funcional como aglutinante de la oferta de servicios y equipamientos, mientras que para Zaldueño reserva la categoría más restrictiva, al considerarlo como núcleo con peculiaridades estructurales en el que las actuaciones urbanísticas deben ser más conservadoras y respetuosas con el conjunto arquitectónico.

Atendiendo a los diversos condicionantes de partida, tanto la dimensión de los asentamientos, su estructura urbana interna, su accesibilidad o las actuaciones más o menos proclives a los desarrollos derivadas de los instrumentos de ordenación supramunicipal, para percibir con mayor claridad los procesos de dispersión que han afectado a los diferentes entornos, se ha segregado el conjunto del ámbito en dos sectores. El primero de ellos, el más poblado por alojar los dos núcleos mayores, que además alberga las tipologías urbanísticas de mayor densidad, estaría conformado por los municipios de Alegría-Dulantzi, Elburgo, Iruraiz-Gauna y Salvatierra, mientras que el segundo sector correspondería con los municipios de Barrundia, San-Millán y Zaldueño, más periféricos, menos poblados puesto que concentran apenas la quinta parte de la población del ámbito y con un predominio absoluto de las tipologías residenciales de baja densidad. El análisis se referirá al conjunto del ámbito, pero se destacará en cada caso los matices diferenciales que han mostrado los procesos en cada uno de los dos sectores.

### **2.2.1. Un atractivo demográfico reciente poco consolidado.**

El conjunto del ámbito de la Llanada Alavesa Oriental ha conocido a lo largo de las últimas décadas un incremento demográfico del 57,9%, algo superior en términos porcentuales al crecimiento registrado por el ámbito de Mungialdea-Txorierri, si bien en este caso el volumen de población al que hace referencia tiene una envergadura notablemente menor. Por el otro lado, el despegue demográfico no se consolidó hasta los



primeros años del presente siglo, lo que contrasta con el ámbito anterior, dónde fue temprano y su evolución temporal más progresiva. La Llanada Oriental por tanto, destaca por haber conocido un crecimiento demográfico reciente, importante y acelerado, que empieza a despuntar en la segunda mitad de la década de 1990 y alcanza su máximo durante los primeros años de la década siguiente. Esos años fueron de gran dinamismo demográfico, puesto que durante 2001-06 se estuvo cerca de duplicar las cifras registradas en los años precedentes, y además se situó muy por encima del crecimiento que estaba conociendo el ámbito de Mungialdea-Txorierra durante esos mismos años (Ver Tabla 20.1).

Este fuerte dinamismo demográfico de la Llanada Oriental presenta importantes contrastes espaciales, dado que el crecimiento porcentual de la población alcanzado en los municipios más accesibles desde la capital alavesa duplicó al de los municipios periféricos. En estos últimos el nuevo dinamismo demográfico ha sido posterior pero se ha manifestado de forma más repentina. Así, los municipios periféricos que en la primera mitad de la década de 1990 presentaban una situación de estancamiento demográfico, una década después prácticamente habían alcanzado las tasas de crecimiento registradas en los de mejor accesibilidad.

Esta evolución demográfica desacompañada, que se dispara de forma más retardada en el caso de los municipios periféricos, se encuentra directamente inducida por un atractivo migratorio que incide de forma desigual en cada uno y se desencadena en momentos diferentes. De esta manera, los municipios más accesibles reflejan desde principios de la década de 1990 un importante dinamismo, que se acrecentó de forma importante en la segunda mitad de esa misma década, manteniéndose de forma atenuada posteriormente. En los municipios periféricos, este atractivo se desencadenó de forma más tardía pero más acelerada, llegando a superar el saldo migratorio interno de los municipios centrales durante los primeros años de este siglo. La progresiva llegada de nueva población ha revertido el signo negativo que presentaba el saldo natural de los municipios de la Llanada Oriental hace dos décadas; primero benefició a los accesibles, después a los periféricos.

	Población 2010	Saldo Migratorio interno (‰)					Saldo natural (‰)					Crecimiento de la población (%)				
		1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
Munic. más accesibles	8.681	7,6	19,5	15,1	16,3	14,3	-0,5	1,4	4,8	7,4	3,5	6,7	13,6	20,7	12,4	64,5
Munic. periféricos	1.828	0,0	15,2	19,6	11,3	11,5	-4,5	-2,1	-1,0	1,4	-1,5	0,2	7,7	18,2	3,9	32,7
LLANADA ORIENTAL	10.509	6,0	18,7	16,0	15,4	13,8	-1,3	0,8	3,8	6,3	2,6	5,4	12,5	20,3	10,8	57,9
CAPV		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,7	0,0	0,7	-0,1	-0,3	0,2	1,5	2,1	3,5

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

El ámbito de Álava Oriental se ha repoblado en buena medida gracias a la población proveniente de la capital alavesa, que se dirigió en un primer momento hacia los municipios mejor conectados donde estaba emergiendo una importante oferta inmobiliaria, pero que a lo largo de los siguientes años fue dispersándose también hacia aquellos otros municipios más periféricos, de peor accesibilidad pero localizados en entornos habitacional y ambientalmente más atractivos y menos colonizados. Este

comportamiento desigual puede esconder la presencia de diferentes corrientes migratorias, una de ellas dirigida hacia los entornos de mayor accesibilidad donde predomina un parque residencial más estandarizado, frente a otra con destino a núcleos de municipios periféricos, enmarcados en entornos más selectos, donde cobran mayor protagonismo tanto las viviendas tradicionales rehabilitadas, como las unifamiliares de promoción particular y mayor calidad estética. Este aspecto se deja traslucir en la evolución generacional y socio-económica registrada a lo largo de las dos últimas décadas en esos dos sectores.

Así, en el sector cercano a la capital y bien comunicado con ella, el comportamiento del grupo de los adultos más jóvenes ha sido notablemente mejor que en el periférico, donde además se pone de relevancia la pervivencia de un éxodo demográfico generacionalmente selectivo. En cambio, los grupos de adultos de mediana edad han ganado peso en todo el ámbito, pero especialmente en los municipios periféricos, donde se insinúa una colonización llevada a cabo por población de mayor edad media. Pero lo más relevante es el buen comportamiento que revela el grupo de la población infantil, consecuencia del reciente tirón que ha ejercido este entorno excéntrico anteriormente muy sobrevenido, gracias al cual se ha revertido el signo del saldo natural.

En cuanto al perfil socio-económico de los protagonistas, la población con elevado nivel formativo tiene aquí un peso bastante más atenuado que el que presentaba en el ámbito de Mungialdea-Txorierrri, situándose por debajo incluso de la media vasca. Su peso es ligeramente mayor en el sector de los municipios periféricos, si bien lo que despunta de forma muy acusada en estos últimos es el nivel de renta, puesto que al contrario que en los centrales, supera de forma notable la media vasca. Además la evolución de la renta personal disponible a lo largo de la última década ha sido mucho más favorable en estos espacios más alejados, donde se manifiestan entornos habitacionales de mayor calidad paisajística y unas formas tipológicas de materialización del crecimiento urbanístico de mayor riqueza.

Tabla 20.2. Llanada Alavesa Oriental. Evolución generacional y socio-económica.								
	Diferencia del peso de los grupos de edad 1991-2010 (ptos. porcentuales)				Población con estudios medio-sup. y superiores		Renta disponible	
	0-14	25-34	35-44	45-54	Peso porcentual 2010 (%)	Diferencia peso 2010 -1991 (ptos. porc.)	Renta disponible 2009 (EAE=100)	Evolución 2001-2009 (2001=100)
Municipios más accesibles	-2,5	0,1	5,6	5,5	17,2	12,0	99	154
Municipios periféricos	2,7	-9,1	7,2	9,5	18,5	12,0	107	168
LLANADA ORIENTAL	-1,3	-1,6	6,0	6,2	17,4	11,9	100	156
CAPV	-3,6	-1,6	2,5	3,6	23,3	10,7	100	156

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Al igual que ocurre en el ámbito de Mungialdea-Txorierrri se detectan espacios receptores diferenciados aunque sin mostrar situaciones tan extremas como allí, en los cuales se puede vislumbrar la incidencia de los dos tipos de movimientos migratorios que se vienen tratando. En el espacio más accesible y de mejor conectividad con la capital, el dinamismo demográfico fue anterior y ha desencadenado un mejor comportamiento de los adultos más jóvenes, no revelándose una mejora sustancial del nivel socio-económico

de la población. En el entorno más excéntrico en cambio, el atractivo migratorio ha sido más reciente e intenso, dando lugar a un aumento marcado del peso de los adultos de mayor edad y a un claro incremento del nivel de renta de la población. En este último caso, parecen haber tomado mayor relevancia las *amenity migrations* inducidas por la alta valoración social de entornos más selectos, lo cual podría asimilarse a una gentrificación incipiente de estos entornos.

Pero el crecimiento del primero de los sectores, el más accesible desde la capital, no se podría asimilar a un proceso de prolongación o desbordamiento metropolitano como en el ámbito de Mungialdea-Txorierra, ya que la realidad socio-territorial alavesa es muy diferente a la vizcaína. En este caso, Vitoria-Gasteiz con un tamaño demográfico menor, grandes posibilidades espaciales para seguir creciendo y favorecido por una elevada oferta de vivienda durante los últimos años, no ha generado las fuerzas de expulsión inducidas por el saturado Bilbao Metropolitano. Además, el espacio inmediato a la capital no cuenta con núcleos de entidad que favorezcan la consolidación de los corredores potencialmente urbanizables que se han configurado allí. El caso alavés es diferente al vizcaíno, puesto que si bien se ha visto afectado por estos procesos al constituir un espacio bajo el influjo directo de la capital, las fuerzas de expulsión urbana no son tan intensas. En este caso habría que destacar el papel de las fuerzas *pull* generadas por estos municipios rurales, donde la intensa promoción inmobiliaria impulsada durante los años de rápido crecimiento ejercieron un importante papel en la atracción de nuevas familias hacia estos pueblos, que ofrecían una hábitat residencial alternativo al urbano y tan de moda en aquellos años.

### **2.2.2. Un crecimiento residencial acusado que arranca durante los años de fuerte crecimiento económico.**

Antes de abordar las transformaciones del parque residencial, es preciso reseñar en primer lugar la convivencia de dos entornos residenciales, uno en el que cobran un importante protagonismo las tipologías en bloque colectivo, caso de Salvatierra y en mucha menor medida, Alegría-Dulantzi, ubicados ambos en el sector más accesible, frente a los demás municipios, donde se da un predominio casi absoluto de las viviendas en bajas densidades bajo diferentes modalidades, que van desde las adosadas en hilera hasta la unifamiliares exentas enmarcadas en amplias parcelas.

Durante las dos últimas décadas, el número de viviendas del conjunto de la Llanada Oriental ha estado cerca de duplicarse al aumentar en un 91,0%, umbral que ha llegado a superarse para el caso de los municipios más accesibles, pero que ha sido algo más moderado en los periféricos, en parte por lo más reciente del proceso. Destacan Elburgo y Alegría-Dulantzi como municipios donde el aumento del parque residencial ha sido espectacular, puesto que se ha triplicado ampliamente en el primero y ha estado cerca de hacerlo en el otro. En ambos casos, el modelo territorial definido por el Plan Territorial Parcial ha fomentado los desarrollos urbanísticos, mediante operaciones de crecimiento selectivo en Alegría-Dulantzi, con el fin de consolidar su papel como núcleo de interés subcomarcal de tercer rango dentro del sistema urbano alavés. En Elburgo se han inducido crecimientos difusos dentro de una estrategia de hábitats alternativos, con objeto de ofertar opciones residenciales en bajas densidades alternativas a las urbanas.



**Foto 2.4. Alegría-Dulantzi.**



*El municipio de Alegría-Dulantzi casi ha triplicado su número de viviendas a lo largo de las dos últimas décadas, lo que se ha traducido en una periurbanización prácticamente completa del núcleo primitivo (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.5. Pueblo de Argómaniz, Elburgo.**



*Argómaniz, uno de los seis pueblos que componen el municipio de Elburgo, el cual ha triplicado su parque residencial en los últimos veinte años. En este caso, el nuevo espacio residencial se desparrama por una ladera (Fotografía tomada en 2013).*

La consecuencia de este importante desarrollo residencial ha sido desigual en cuanto a las tipologías residenciales; mientras en los municipios accesibles ha aumentado el peso de los bloques de vivienda colectiva, en los periféricos el desarrollo inmobiliario ha favorecido a las viviendas unifamiliares, la tipología característica de todos ellos. Sin embargo, al analizar con mayor nivel de detalle espacial el desarrollo residencial de los municipios más accesibles, se pone de manifiesto que el aumento del peso de las tipologías de alta densidad tan solo se ha producido en Salvatierra-Agurain, revelándose unas estrategias residenciales opuestas en los dos municipios más poblados del ámbito: mientras en Salvatierra-Agurain, donde se busca acentuar su papel como núcleo de segundo rango dentro del sistema urbano del Área Funcional se ha favorecido la vivienda colectiva, en Alegría-Dulantzi se ha llevado a cabo una clara apuesta por la unifamiliar (Ver Tabla 20.3).

**Foto 2.6. Casas rehabilitadas, Zaldondo.**



*En los municipios periféricos, el peso de la vivienda principal ha crecido ostensiblemente, lo que se ha basado en parte en una recuperación del parque de viviendas tradicional, que ha sido muy notable en Zaldondo (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.7. Antigua casa en rehabilitación, Ozaeta.**



*En el municipio de Barrundia, donde la tercera parte del parque residencial no presenta una ocupación continuada, junto con la edificación de viviendas de nueva planta, destaca la readecuación de casas antiguas (Fotografía tomada en 2013).*

De hecho, las tipologías en bajas densidades han registrado el aumento de peso más relevante en Alegría-Dulantzi, puesto que casi toda la nueva vivienda edificada en los últimos años ha sido de bajas densidades, si bien en forma de promociones conjuntas y seriadas que han dado lugar a patrones urbanos estandarizados y repetitivos. En todo caso, destaca la nueva orientación residencial de Alegría-Dulantzi, que con anterioridad a la década de 1990 basó su crecimiento en la vivienda colectiva pero posteriormente lo ha reenfocado.

Destaca también el peso que tiene la vivienda no principal en el ámbito, que llega a representar la tercera parte del total en los municipios periféricos, donde no obstante, su peso ha descendido considerablemente, lo que revela que una parte de los nuevos residentes han podido ocupar una vivienda anteriormente infrautilizada. Este aspecto se revela en núcleos como Zaldondo u Ozaeta, en los cuales es visible la rehabilitación de viviendas de labranza tradicionales anteriormente desocupadas. Este proceso también muestra visos de haberse producido en Alegría-Dulantzi y Elburgo, mientras que el atípico comportamiento de Salvatierra-Agurain habría que vincularlo al aumento de la vivienda vacía, parte de ella de promoción pública, que no ha sido absorbida por el mercado tras el desahogado dinamismo inmobiliario que conoció el ámbito durante los años pasados.

<b>Tabla 20.3. Llanada Alavesa Oriental. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010</b>										
	Total viviendas 2010 (nº)	Viviendas según la tipología 2010 (%)			Incremento porcentual 1991-2010 (%)	Variación del peso de las viviendas según la tipología 1991-2010 (ptos. porcentuales)			Viviendas según uso	
		Unifamiliares	Colectiva en bloque de 3-10 viv.	Colectiva en bloque de más de 11 viv.		Unifamiliares	Colectiva en bloque de 3-10 viv.	Colectiva en bloque de más de 11 viv.	Peso de la vivienda principal 2010 (%)	Variación de peso de la viv. princ. 1991-2010 (ptos. porc.)
Alegría-Dulantzi	1.213	50,9	32,4	16,7	182,8	14,5	-6,8	-7,7	88,3	22,3
Elburgo/Burgelu	271	100,0	0,0	0,0	222,6	0,0	0,0	0,0	77,5	19,2
Iruraiz-Gauna	255	98,8	1,2	0,0	40,9	-1,2	1,2	0,0	68,6	8,4
Salvatierra/Agurain	2.788	16,0	33,2	50,8	85,1	-9,4	-2,4	11,8	70,5	-1,4
Barrundia	531	98,9	1,1	0,0	64,4	2,3	-2,3	0,0	66,5	17,3
San Millán/Donemiliaga	421	97,4	2,6	0,0	24,9	2,7	-2,7	0,0	64,8	9,9
Zaldondo	114	97,4	2,6	0,0	65,2	4,6	-4,6	0,0	71,9	18,3
Municipios más accesibles	4.527	35,0	29,2	35,7	105,8	-1,5	-2,8	4,3	75,6	6,3
Municipios periféricos	1.066	98,1	1,9	0,0	46,2	2,8	-2,8	0,0	66,4	14,2
LLANADA ORIENTAL	5.593	47,1	24,0	28,9	91,0	-4,1	-1,2	5,3	73,8	8,8
CAPV	1.004.740	11,2	29,0	59,8	29,9	0,5	-0,7	0,2	83,9	2,6

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La evolución demográfica acelerada registrada en los municipios de la Llanada Oriental durante las dos últimas décadas fue de la mano de este intenso y rápido crecimiento del parque residencial. El dinamismo residencial partía a principios de la década de 1990 de una intensidad por debajo de la media regional, pero alcanzó tan solo una década después unas tasas de nueva vivienda construida que la quintuplicaban. Con el cambio de siglo, se produjo una intensa aceleración en el ritmo de construcción de viviendas, el cual se sitúa en términos relativos muy por encima de los valores registrados en Mungialdea-Txorierra, cuya evolución fue más temprana y progresiva. En cambio, en Llanada Oriental el sector inmobiliario y de la construcción tuvo un despegue retardado, pero una vez producido, y al calor del ciclo económico expansivo de aquellos años y con

la convivencia de los planes urbanísticos, despuntó hasta alcanzar cotas relativas inauditas dentro del territorio vasco, tal solo igualadas en los cercanos municipios de Valles Alaveses ubicados al sureste de la capital en torno al eje de la N-1.

La intensidad edificatoria alcanza su mayor entidad en los municipios accesibles, pero es en los periféricos donde tuvo lugar el cambio de tendencia más acusado, puesto que a principios de la década de 1990 el dinamismo residencial era muy tenue. Arrojava tasas negativas achacables al mayor aumento relativo registrado por la población que por el de las nuevas viviendas, lo que indicaría un proceso de ocupación de viviendas secundarias y vacías. A partir de 2006, se vuelven a repetir las tasas de signo negativo, dado que el proceso edificatorio sufrió un parón, pero en cambio, han ido ocupándose las viviendas iniciadas durante los años anteriores, revirtiendo en un aumento demográfico causado por la ocupación paulatina de las viviendas recién edificadas durante el lustro anterior (Ver Tabla 20.4).

El intenso dinamismo residencial de años pasados también queda reflejado en la concesión de licencias de edificación de nueva vivienda, cuya tasa media anual estuvo triplicando la media autonómica. Igualmente, la incidencia de la vivienda pública ha sido importante, si bien restringida a los municipios accesibles de mayor tamaño demográfico, donde ya se vislumbró un mejor comportamiento de los adultos más jóvenes, principales beneficiarios de estas actuaciones.

<b>Tabla 20.4. Llanada Alavesa Oriental. Evolución residencial por periodos, licencias anuales y vivienda pública.</b>							
	Tasa de nuevas viviendas por mil habitantes					Tasa anual de licencias por mil hab. (2003-10)	Tasa de VPO finalizada por mil hab. (2003-10)
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010		
Municipios más accesibles	23,3	73,2	262,3	-11,2	333,5	10,2	2,0
Municipios periféricos	-6,5	69,7	211,3	-54,1	210,2	7,3	0,0
LLANADA ORIENTAL	17,3	72,5	252,8	-18,9	310,4	9,7	1,6
CAPV	22,1	27,6	48,3	11,5	107,9	3,1	1,0

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En definitiva, en el ámbito de la Llanada Oriental el desarrollo inmobiliario y residencial fue más tardío pero una vez desencadenado su evolución fue acelerada, alcanzando una tasas muy elevadas. Salvo en Salvatierra, el desarrollo residencial ha estado protagonizado por las tipologías unifamiliares, en las que se ha basado prácticamente todo el desarrollo residencial de los pueblos pequeños. Se ha materializado en tipologías más estandarizadas y seriadas en los municipios accesibles, mientras que ha tendido a formas más selectas y de promoción individual en los municipios periféricos. En todo caso, este importante aumento del parque residencial no hubiese sido posible si de forma paralela, durante aquellos años, los diversos ayuntamientos no hubiesen procedido a realizar importantes reclasificaciones de suelo residencial que sirvieron de soporte a este proceso colonización.

**Foto 2.8. Manzana mixta en Alegría-Dulantzi.**



*Alegría-Dulantzi, a pesar de haber favorecido las bajas densidades, también ha conocido la edificación de nuevos bloques de vivienda colectiva. Esta manzana de viviendas de estilo unificado, alberga pisos en el primer plano y unifamiliares adosadas en hilera en el extremo final (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.9. Bajas densidades en Argómaniz, Elburgo.**



*Elburgo fue el municipio pionero en poner en marcha amplios desarrollos residenciales y donde se llegaron a registrar las tasas de crecimiento más acusadas de todo el ámbito. Allí se ha apostado en exclusiva por los desarrollos en bajas densidades aunque bajo formas repetitivas y seriadas (Fotografía tomada en 2013).*

### **2.2.3. Una activa política expansiva de reclasificación de suelo orientada a la promoción de viviendas unifamiliares.**

A pesar de que el ámbito de estudio constituye un espacio aledaño a Vitoria-Gasteiz, puesto que apenas separan 8 km. su borde occidental con el centro mismo de la capital alavesa que concentra 240.000 habitantes, conforma un entorno residencial de muy bajas densidades. Las densidades demográficas medias de los municipios se sitúan en 32 habitantes/km<sup>2</sup>, habiendo aumentado de forma considerable, sobre todo en el sector más accesible como consecuencia del importante aumento demográfico registrado por esos pueblos. Sin embargo, las densidades de vivienda sobre el conjunto del suelo urbano y el urbanizable, que en 2010 alcanzaban 8,9 viviendas/Has. apenas han aumentado durante la última década, ya que el proceso de reclasificación de suelo residencial ha sido propulsado a buen ritmo para responder a la creciente demanda residencial, que además ha favorecido a las viviendas unifamiliares (Ver Tabla 20.5).

En lo referente a las densidades residenciales, destacan con unos valores mayores los municipios donde la presencia de vivienda colectiva alcanza un nivel relevante, caso de Salvatierra y en menor medida Alegría-Dulantzi, frente al resto de pequeños municipios donde las bajas densidades residenciales son las protagonistas. Sin embargo, los datos vuelven a constatar las estrategias residenciales contrapuestas llevadas a cabo en los dos núcleos mayores del ámbito, puesto que mientras en el primero aumentaron las densidades residenciales como consecuencia del importante incremento de las tipologías en bloque colectivo, en el segundo el desarrollo inmobiliario se ha orientado a la promoción de viviendas unifamiliares, cayendo de forma importante las densidades residenciales. Muy vinculado con estas estrategias opuestas que han apostado por la promoción de diferentes tipologías, mientras en Salvatierra-Agurain el suelo residencial calificado apenas ha aumentado su superficie en un 16,0%, en Alegría-Dulantzi se ha duplicado ampliamente para acoger esas modalidades más consumidoras de suelo.

El núcleo urbano de Alegría-Dulantzi se revela como el que ha conocido una mayor tendencia hacia el fomento de unas formas residenciales más laxas que las que presentaba previamente. No obstante, las bajas densidades actuales podrán ir

corrigiéndose al alza en el futuro, dado que prácticamente la mitad de suelo residencial disponible es suelo urbanizable que se ha reclasificado en la última revisión de su planeamiento efectuada en 2007 y aún cuenta con una importante capacidad residencial potencial. En todo caso, son los municipios donde predominan las viviendas unifamiliares los que mayor disponibilidad de suelo por cada mil habitantes presentan, despuntando San Millán e Iruraiz-Gauna, que sin embargo, pese a esta elevada oferta de suelo han mostrado el dinamismo demográfico y residencial más atenuado de todo el ámbito.

<b>Tabla 20.5. Llanada Alavesa Oriental. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i>, 1999-2010.</b>										
	Densidad demográfica municipal (hab./ Km <sup>2</sup> )			Densidad de viviendas en suelo urbano y urbanizable (viv./Ha.)			Disponibilidad de suelo residencial (2010) (Has. por mil habitantes)			
	1999	2010	Var. 1999-2010 (%)	1999	2010	Var. 1999-2010 (%)	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Nucleo Rural
Alegría-Dulantzi	67	136	104,2	17,8	12,7	-28,9	35,4	17,8	17,6	0,0
Elburgo/Burgelu	8	18	119,0	4,7	5,2	9,9	91,5	71,4	20,1	0,0
Iruraiz-Gauna	9	11	22,8	3,3	3,5	7,3	160,4	129,6	30,7	0,0
Salvatierra/Agurain	104	129	23,7	25,0	31,4	25,3	15,9	12,1	3,7	0,0
Barrundia	6	9	54,2	3,7	3,8	2,1	149,0	133,2	15,7	0,0
San Millán/Donemiliaga	8	8	6,5	3,5	3,4	-2,3	175,2	173,4	1,7	0,0
Zalduondo	12	16	36,9	5,0	4,6	-7,0	91,1	73,3	17,8	0,0
Municipios más accesibles	43	63	46,0	15,5	13,6	-12,3	35,6	24,8	10,8	0,0
Municipios periféricos	7	9	29,5	3,7	3,7	-0,5	153,2	142,8	10,4	0,0
LLANADA ORIENTAL	22	32	42,8	8,8	8,9	1,3	56,1	45,4	10,7	0,0
CAPV	296	307	3,7	48,9	46,8	-4,3	10,6	6,8	2,4	1,4

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

El crecimiento demográfico y residencial de los últimos años ha estado acompañado por una política de reclasificación de suelo claramente expansiva, como lo pone de manifiesto el aumento del 32,0% registrado por la superficie de suelo residencial calificado durante la última década (Ver Tabla 20.6). Este proceso ha sido de mayor intensidad en los municipios accesibles, aquellos que más han crecido tanto en términos demográficos como residenciales, donde el suelo residencial ha aumentado el 43,4%, mientras en los periféricos ha sido del 21,4%, prácticamente la mitad. Despunta claramente Alegría-Dulantzi como el municipio más expansionista, seguido de Elburgo. En estos dos la tasa de nuevo suelo urbanizable ha superado ampliamente a la del urbano, lo que pone de manifiesto una estrategia orientada a la expansión de nuevo suelo frente a la colmatación del suelo anteriormente clasificado. En cambio, en los municipios con dinámicas residenciales más débiles, caso de Iruraiz-Gauna, San Millán/Donemiliaga o en menor medida Barrundia o Zalduondo, ha predominado la consolidación de los suelos urbanos.

La promoción de suelo urbanizable ha sido mayor en los municipios accesibles que han mostrado el mayor dinamismo, donde la entidad de la tasa ha sido muy superior a la media vasca, dado que aquí la edificación se materializa en bajas densidades, lo cual conlleva un consumo de suelo mayor. Además, al tratarse de núcleos urbanos de mayor compacidad, los nuevos desarrollos se han producido rodeando el núcleo primitivo, para lo cual la estrategia predominante ha sido la de reclasificar suelo urbanizable en la franja perimetral del casco urbano. En cambio, en los municipios periféricos, donde las tramas urbanas de partida presentan mayor laxitud y menor compacidad, la tendencia ha sido la

de englobar dentro del perímetro urbano todos estos intersticios que ya contaban con acceso a redes de suministro y servicios urbanísticos. Por este motivo, en éstos el aumento del suelo urbano adquiere mayor dimensión que el desarrollo del urbanizable, que no ha sido tan necesario por contar con vacantes internas, así como por el menor crecimiento que han conocido.

<b>Tabla 20.6. Llanada Alavesa Oriental. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010</b>					
	Incremento porcentual (%)	Tasa de nuevo suelo por mil habitantes (Has. por mil hab.)			
		Suelo residencial	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable
Alegría-Dulantzi	122,1	26,1	5,8	20,3	0,0
Elburgo/Burgelu	41,5	36,9	9,3	27,6	0,0
Iruraiz-Gauna	21,2	30,9	86,1	33,9	-89,1
Salvatierra/Agurain	16,0	2,4	0,0	2,4	0,0
Barrundia	29,1	40,8	21,7	19,1	0,0
San Millán/Donemiliaga	15,2	23,8	24,6	-0,8	0,0
Zalduondo	13,1	12,2	12,6	-0,5	0,0
Municipios más accesibles	43,4	12,8	7,6	10,8	-5,6
Municipios periféricos	21,4	30,5	22,0	8,4	0,0
LLANADA ORIENTAL	32,0	16,0	10,2	10,4	-4,6
CAPV	23,8	2,1	0,6	1,0	0,5

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

La política urbanística expansionista llevada a cabo en la mayor parte de los municipios la vuelve a poner de relevancia el importante dimensionamiento que han adquirido las superficies de suelo urbanizable en relación con las del urbano, cifra que despunta de forma acusada en los municipios accesibles donde llega a alcanzar el 43,3% (Ver Tabla 20.7). El peso que representa respecto al que tenía hace poco más de una década también es muy significativo; llama la atención que en aquel entonces fuera un municipio periférico y bastante alejado como Zalduondo el que mostraba el mayor dimensionamiento del urbanizable. La oferta de suelo de aquel momento pudo haber funcionado como factor de atracción hacia un ámbito excéntrico, que conoció un importante crecimiento residencial pero que después, una vez ocupado ese suelo, ha mostrado un estancamiento demográfico.

En la actualidad Zalduondo presenta una de las menores holguras residenciales, dado que su suelo residencial se encuentra bastante consolidado en comparación con los otros municipios. En todo caso, las holguras más elevadas se concentran en los municipios periféricos, si bien esto es consecuencia de la capacidad de crecimiento de la que se dota a San Millán/Donemiliaga, el municipio que menor atractivo demográfico y residencial ha revelado, pero cuyo planeamiento aprobado en 2009 ha previsto nuevas expansiones de suelo que se suman a la elevada capacidad para alojar viviendas que encierra el propio suelo urbano. Al tratarse San Millán/Donemiliaga de un municipio más alejado de la capital y aquejado de peores condiciones de accesibilidad, este factor puede haber jugado como papel disuasorio a su colonización residencial, pese a su importante potencialidad residencial.

**Foto 2.10. Suelo urbanizable, Alegria-Dulantzi.**



*Vista parcial de parte del suelo urbanizable (sector Loiza) sin desarrollar que rodea el núcleo de Alegria-Dulantzi por todo su borde oriental. La superficie clasificada prácticamente iguala a la que ocupa el casco urbano consolidado (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.11. Prolongación del perímetro, Arriola.**



*En Arriola, en lugar de delimitar un sector de suelo urbanizable adosado al núcleo primitivo, se ha trazado una prolongación completamente desvinculada del mismo, articulada por un nuevo vial y escasamente consolidada (Fotografía tomada en 2013).*

La segunda mayor oferta potencial de suelo residencial radica en Alegria-Dulantzi, que gracias al enorme aumento del suelo urbanizable contemplado en la revisión de su planeamiento de 2007, cuenta con extensos sectores del mismo aún sin desarrollar, donde podría albergarse un elevado número de viviendas en el futuro. Iruraiz-Gauna también muestra una potencialidad importante, pero a diferencia de Alegria-Dulantzi, su dinamismo residencial pasado se ha situado entre los más exigüos del ámbito. Aunque se percibe cierto afán por inducir su desarrollo, ya que a pesar de contar con capacidad de crecimiento en suelo urbano, se ha potenciado el urbanizable a lo largo de la última década, táctica parecida a la seguida en Barrundia, donde también se ha dotado de suelo urbanizable pese a la importante capacidad que encierra el urbano.

Finalmente, Elburgo, que en los últimos años conoció los incrementos de viviendas más acusados y sigue siendo objeto de críticas por lo desmesurado y disonante de las expansiones urbanísticas que han tenido lugar en sus pueblos, presenta en la actualidad una potencialidad para seguir creciendo bastante más limitada que los municipios anteriores. Tampoco despuntan las de Zalduondo, que ha contenido su desarrollo, ni la de Salvatierra, si bien en este caso la discreta dimensión de los datos relativos hay que achacarla al efecto estadístico, ya que al tratarse del municipio más poblado y denso, las tasas se ven atenuadas, pese a que la envergadura absoluta sea mayor que en cualquier otro.

En este contexto expansivo de suelo que ha afectado a los municipios de la Llanada Alavesa ubicados al este de Vitoria-Gasteiz, han coexistido diferentes pautas. Por un lado, destaca la de aquellos municipios en los que su elevado dinamismo demográfico y residencial ha ido acompañado de una expansión del suelo residencial importante, favoreciendo el crecimiento de los núcleos urbanos en forma de bajas densidades, caso de Alegria-Dulantzi, Elburgo o Barrundia, que ha derivado en la consolidación de nuevos espacios urbanizados, especialmente en los dos primeros por ser los más accesibles desde la capital.



<b>Tabla 20.7. Llanada Alavesa Oriental. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial, 2010.</b>							
	Relación de la superficie de suelo urbanizable respecto a la del urbano (%)		Porcentaje de nueva vivienda posible respecto a las actualmente existentes (%)	Holgura potencial para nuevas viviendas por mil habitantes (nº viviendas posibles por mil hab.)			
	1999	2010		Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Nucleo Rural
Alegría-Dulantzi	17,9	98,6	92,7	415,6	61,9	353,7	0,0
Elburgo/Burgelu	0,0	28,2	45,0	213,9	88,3	125,6	0,0
Iruraiz-Gauna	0,0	23,7	68,3	383,6	170,3	213,3	0,0
Salvatierra/Agurain	12,8	30,9	20,7	103,1	64,3	38,8	0,0
Barrundia	0,0	11,8	50,7	289,0	195,6	93,4	0,0
San Millán/Donemiliaga	1,7	1,0	78,1	463,4	441,4	22,1	0,0
Zalduondo	29,3	24,3	38,3	160,6	103,6	57,0	0,0
Municipios más accesibles	8,8	43,3	46,3	224,9	71,4	153,4	0,0
Municipios periféricos	2,4	7,3	61,2	344,6	283,4	61,3	0,0
LLANADA ORIENTAL	5,0	23,6	49,2	245,7	108,3	137,4	0,0
CAPV	22,8	34,8	17,2	78,0	44,9	31,6	1,5

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

En otros casos, municipios más periféricos y alejados de la capital no han ejercido tanto atractivo, de manera que su desarrollo demográfico y residencial ha sido pequeño, caso de Iruraiz-Gauna o San Millán/Donemiliaga, pese a que albergan una importante potencialidad residencial dentro de su suelo urbano, e incluso haber promovido nuevo suelo urbanizable recientemente. En estos casos, a pesar de una oferta de suelo considerable, este factor no ha sido suficiente para desencadenar su crecimiento.

Se da otro tercer caso, el de Zalduondo, que pese a su localización excéntrica en el extremo más alejado del ámbito, conoció un incremento residencial importante y de calidad y la llegada de población de elevado estatus, que sin embargo, con posterioridad no ha llevado a cabo una política de suelo desarrollista como en los primeros. El crecimiento temprano que tuvo lugar allí se ha atenuado posteriormente; puede haber ocurrido que los primeros inmigrantes hayan influido obstaculizando la posterior colonización, ya que muchos recién llegados persiguen proteger su entorno residencial privilegiado de mayores desarrollos una vez que ellos ya se han establecido (Starrs, 1995; Phillips, 1998). En cualquier caso, estos mecanismos de carácter más psicosocial que se desatan tras la colonización residencial de los entornos rurales, quedan fuera del alcance de la investigación, orientada a sus implicaciones espaciales.

Una vez se han detectado las dinámicas socio-residenciales y las pautas edificatorias y se han dilucidado las diferentes estrategias urbanísticas llevadas a cabo por los distintos ayuntamientos, se va a proceder a analizar las formas espaciales y las tipologías resultantes de la dispersión urbana materializadas sobre este ámbito alavés. Tal y como ya se ha señalado al comienzo del capítulo, la forma en la que se ha plasmado esta dispersión urbana presenta notables diferencias y una envergadura más limitada y puntual que en el ámbito aledaño al Gran Bilbao. En este caso, la incidencia espacial del proceso de dispersión urbana es menor y mucho más focalizada, ya que en ningún caso se materializan aquellos corredores. Aquí el crecimiento se relocaliza de forma salteada, condensándose siempre en torno a la multitud de pequeños asentamientos rurales

originarios, muchos de los cuales se han desnaturalizado perdiendo su morfología primitiva al verse envueltos perimetralmente por nuevas urbanizaciones residenciales.

#### **2.2.4. La periurbanización y consolidación de pueblos y aldeas bajo distintos patrones y morfologías.**

Con el fin de interpretar la forma en que se han materializado estos procesos de dispersión urbana en la Llanada Oriental, se van a analizar ocho núcleos que destacan por haber conocido un importante desarrollo o bien resultan paradigmáticos de las diferentes estrategias desplegadas en el ámbito. La mitad de ellos corresponden con pueblos localizados en el sector occidental del área de estudio, es decir, ubicados bajo la sombra urbana inmediata de la capital, en plena Llanada Alavesa, en los entornos de mayor accesibilidad más afectados por estos procesos y donde tienden a predominar unos asentamientos tradicionales de mayor compacidad.

Posteriormente se procederá a analizar otros cuatro núcleos ubicados en el sector más excéntrico, en un entorno más accidentado donde las estructuras urbanas de partida presentan mayor permeabilidad. A pesar de ser éste un sector más distante del foco urbano emisor y haber registrado unos desarrollos demográficos y residenciales de menor envergadura que los núcleos anteriores, también han conocido importantes expansiones, generalmente recientes, que han tendido a plasmarse en tipologías edificatorias menos estandarizadas y de mayor calidad que las emergidas en el sector accesible cercano a la capital.

**Foto 2.12. Asentamiento de la Llanada, Oreitia.**



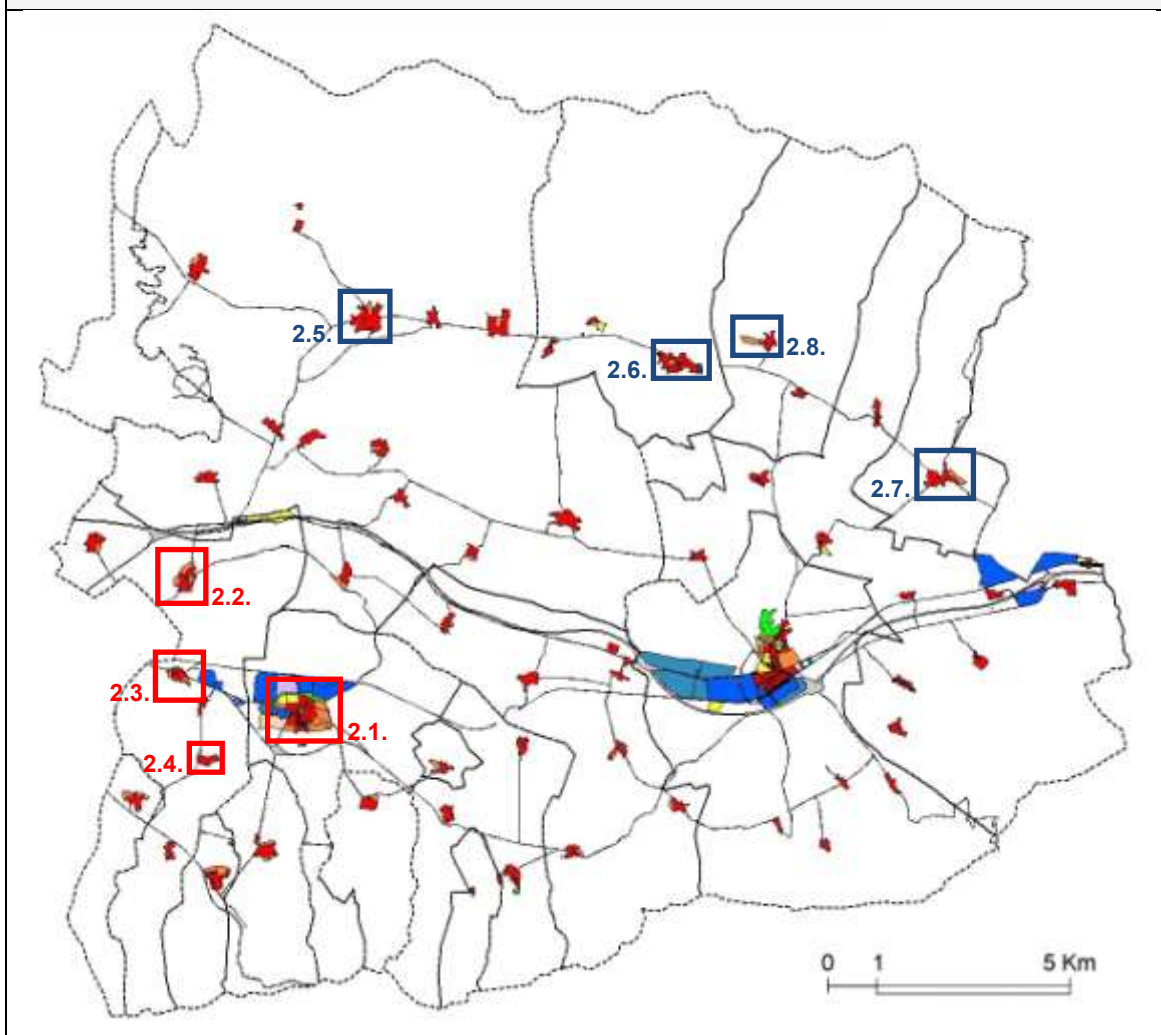
*Oreitia (82 hab.), típico pueblo de la Llanada Alavesa en el cual las edificaciones se apiñan en torno a la iglesia. Las nuevas edificaciones tienden a disponerse perimetralmente. Vitoria-Gasteiz al fondo, apenas distante 8 km. (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.13. Pueblo en el sector periférico, Gebara.**



*Gebara (42 hab.), localizado en los márgenes de topografía accidentada, las edificaciones muestran una disposición más laxa, de forma que los nuevos desarrollos ocupan intersticios o tienden a una mayor dispersión (Fotografía tomada en 2013).*

Figura 2.0. FIGURAS ORTOFOTOGRAFICAS DEL ÁMBITO DE LLANADA ORIENTAL.



a) Municipios más accesibles:

- Figura 2.1. Alegría-Dulantzi
- Figura 2.2. Argómaniz (Elburgo)
- Figura 2.3. Elburgo (Elburgo)
- Figura 2.4. Añúa (Elburgo)

b) Municipios periféricos:

- Figura 2.5. Ozaeta (Barrundia)
- Figura 2.6. Narbaja (San Millán)
- Figura 2.7. Zaldondo (Zaldondo)
- Figura 2.8. Arriola (Asparrena)

De cara a orientar los principios que deben guiar las intervenciones urbanísticas desde una escala supramunicipal, el *Plan Territorial Parcial de Álava Central* propugna por evitar desarrollos urbanísticos desordenados, cuidando de que no alteren los escenarios urbanos más representativos. Para ello establece que los nuevos desarrollos deben tender a finalizar y consolidar las tramas preexistentes incompletas, organizándose los nuevos crecimientos de forma que se apoyen en la prolongación de alguna de las vías principales del entramado urbano. No obstante, también advierte que debe evitarse la automática prolongación de la malla viaria, especialmente en aquellos asentamientos de pequeña entidad, donde las estructuras urbanas presentan escasa capacidad de acogida

para nuevas ampliaciones y un carácter rural que quedaría desfigurado. En todo caso, se busca garantizar la integración entre el espacio urbano preexistente y los nuevos desarrollos, empleando para ellos estructuras y tipologías que no distorsionen la morfología primigenia.

La mayor parte de las expansiones que se van a interpretar a continuación se han materializado o programado con anterioridad a 2005, fecha de entrada en vigor del *Plan Territorial Parcial de Álava Central* en el que se contienen estas orientaciones, si bien éstas ya solían ir impregnando las actuaciones municipales durante las fases previas a la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación. Por ello, entre los ejemplos paradigmáticos escogidos destacan casos que podrían ajustarse a estas disposiciones, frente a otros donde los nuevos desarrollos han seguido patrones disonantes, bien por la desproporción de la actuación, como por el uso de unas estrategias de expansión de la malla urbana incoherentes con las características del asentamiento primitivo.

El núcleo urbano de Alegría-Dulantzi alberga cerca de 2.700 habitantes y se encuentra localizado a 15 kilómetros del centro de Vitoria-Gasteiz (Figura 2.1). Se ha situado entre los municipios que mayores tasas de crecimiento han registrado durante las dos últimas décadas, alcanzando un aumento demográfico del orden del 171,7% y un incremento del parque residencial del 182,8%. Las ortofotografías retrospectivas confirman este importante desarrollo, puesto que el núcleo primitivo del pueblo ha quedado completamente envuelto por nuevas urbanizaciones, algunas colectivas en bloque, ubicadas mayoritariamente al este, pero fundamentalmente se han promovido las viviendas unifamiliares de promoción seriada, que conforman un nuevo entramado urbano de gran regularidad y uniformidad.

**Figura 2.1. ALEGRIA-DULANTZI.**



En la trama urbana actual destaca la morfología urbana de los polígonos de bajas densidades por su trazado ortogonal y geométrico, consecuencia de su promoción empresarial, que ha dado como resultado formas urbanas repetitivas y banales. Mientras que las manzanas semicerradas y las hileras de edificaciones ubicadas al noreste del casco urbano corresponden a viviendas unifamiliares adosadas por ambos lados, en el sector oeste y al norte se localizan viviendas unifamiliares exentas ubicadas en una parcela individual que rodea toda la edificación. Mientras en el primero de los casos se trata de edificaciones estandarizadas y de bajo valor estético, las otras presentan morfologías más atractivas y de mayor calidad, si bien su disposición geométrica y alineada dota al entorno de un claro aspecto suburbano. Los nuevos bloques de vivienda



colectiva promovidos en los últimos años no superan las tres plantas y tratan de integrarse con las viviendas unifamiliares en hilera, con las que se alternan, incluso llegan a integrarse formando manzanas mixtas (Ver Foto 2.8).

**Foto 2.14. Unifamiliares en hilera, Alegría-Dulantzi**



*Los grupos de viviendas unifamiliares adosadas dispuestas en largas hileras conforman extensas manzanas, tanto en el sector suroccidental como en el noroccidental del casco urbano (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.15. Unifamiliares exentos, Alegría-Dulantzi**



*Las viviendas unifamiliares exentas se localizan al norte del casco urbano; su trama urbana regular y monótona es fácilmente percibida en la ortofotografía, tanto en el sector norte como al oeste del casco urbano (Fotografía tomada en 2013).*

Las Normas Subsidiarias de Alegría-Dulantzi, aprobadas en 2007 y muy acordes con las expectativas desarrollistas que marcaron aquellos años, contemplaron amplios sectores de expansión al este del casco urbano, que conforman en conjunto una superficie de suelo urbanizable que prácticamente iguala a la actualmente edificada. Este suelo urbanizable alberga capacidad para edificar más de 500 nuevas viviendas bajo patrones de bajas densidades, siguiendo así con el modelo de expansión horizontal materializado hasta la actualidad. No obstante, se encuentra sin desarrollar, sigue soportando un uso agrario y tiene pocas perspectivas de hacerlo a corto y medio plazo (Ver Foto 2.10).

**Foto 2.16. Unifamiliares en hilera, Alegría-D.**



*Monótono paisaje residencial conformado por viviendas unifamiliares dispuestas en hilera, al noreste del casco urbano (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.17. Manzana de unifamiliares, Alegría-D.**



*Espacio urbano insulso y disfuncional ubicado en el centro de las nuevas manzanas conformadas por viviendas unifamiliares en hilera (Fotografía tomada en 2013).*

En el caso del núcleo de Alegría-Dulantzi puede hablarse de una periurbanización completa del asentamiento primitivo, que actualmente conforma un espacio urbanizado relativamente compacto y con contornos rectilíneos y definidos, donde destaca la regularidad de los nuevos espacios urbanos y su límite abrupto con el espacio rural circundante. Las extensiones recientes destacan por presentar tejidos excesivamente homogéneos y regulares, que han dado como resultado paisajes urbanizados monótonos y repetitivos, de poca riqueza estética.

Al contrario de Alegría-Dulantzi, los otros tres pueblos que se van a analizar en el sector más cercano de la Llanada Oriental, no superan los dos centenares de habitantes. Todos ellos forman parte de Elburgo, el municipio que ha conocido el incremento demográfico y residencial más acusado de todo el ámbito a lo largo de las dos últimas décadas. Este municipio, conformado por seis pequeños núcleos urbanos que suman cerca de 600 habitantes, apenas separados una decena de kilómetros de la capital alavesa, ha conocido un aumento demográfico del orden del 191,6% y un incremento del parque residencial del 222,6%. De todos los municipios del ámbito, éste fue el que protagonizó el desarrollo residencial más temprano, puesto que en la segunda mitad de la década de 1990 ya estaba mostrando un dinamismo inmobiliario muy importante, mientras que en la actualidad presenta signos de agotamiento. A pesar de que mantiene cierta potencialidad para seguir creciendo, ésta se sitúa por debajo de la que albergan la mayor parte de los municipios cercanos cuyo desarrollo urbanístico ha sido posterior.

El patrón espacial seguido por los crecimientos urbanos de estos pequeños núcleos lo revelan las figuras que representan los núcleos de Argómaniz, Elburgo pueblo y Añúa (Figuras 2.2, 2.3 y 2.4 respectivamente). Se trata de los núcleos precursores de las expansiones urbanísticas de gran calado que posteriormente han ido afectando a otras aldeas y pueblos de la Llanada Alavesa. De forma que durante los primeros años de la siguiente década, cuando el proceso empieza a desencadenarse en el resto de Llanada, estos núcleos ya se encontraban en una fase de mayor madurez, con una dinámica edificatoria más atenuada que esos otros municipios de segunda generación, muchos de los cuales fueron repitiendo patrones similares a los que habían conocido los pioneros durante los años precedentes.

Argómaniz es un pequeño pueblo que cuenta con 183 habitantes y cuyo perímetro ha conocido una expansión espectacular, ya que si en 1991 estaba compuesto por apenas una decena de viviendas, en la actualidad el núcleo primitivo prácticamente es imperceptible debido a que ha quedado completamente envuelto por nuevas viviendas unifamiliares de diferentes morfologías. Las edificaciones se encuentran reproducidas en grupos de ocho o diez unidades idénticas, correspondientes a diferentes áreas de ejecución conjunta. Las viviendas presentan estilos más o menos disonantes con las formas tradicionales según el caso; mientras que en la parte alta del pueblo, la primera en desarrollarse, las viviendas se reproducen de forma mimética por calles bordeadas por tipologías arquitectónicas idénticas y extrañas, en la parte baja se percibe una mayor heterogeneidad formal, revelando una mayor presencia de la promoción individual. A día de hoy se alternan en esos sectores de la zona baja parcelas ya ocupadas con otras aún sin edificar.

**Figura 2.2. ARGÓMANIZ (ELBURGO).**



Las densidades en suelo urbano son muy bajas, inferiores a 5 viviendas/Ha. dado que se trata de unifamiliares exentos con parcelas relativamente amplias. Los dos sectores de suelo urbanizable localizados al oeste, en la parte baja del pueblo, encierran aún una elevada potencialidad, especialmente el de mayor dimensión, cuyo extremo norte aún se encuentra sin desarrollar. El crecimiento del núcleo de Argómaniz ha sido desproporcionado y no ha estado en consonancia, ni en el volumen ni en las tipologías, con las formas de hábitat previas. Destaca también el contraste entre los caminos tradicionales que articulan el núcleo antiguo y la nueva vialidad abierta para estructurar los nuevos sectores de expansión. Además, el hecho de que se encuentre localizado en una ladera, favorece su gran visibilidad desde puntos distantes, constituyendo una distorsión importante en el paisaje rural circundante.

**Foto 2.18. Panorámica de Argómaniz.**



*Panorámica aérea de Argómaniz en 2009. Se aprecia el exagerado crecimiento del núcleo primitivo, realizado en diferentes fases, cada una de las cuales reproduce el mismo diseño arquitectónico (Fuente: [www.argomaniz.org](http://www.argomaniz.org))*

**Foto 2.19. Barrio residencial, Argómaniz.**



*Nuevo espacio residencial en la parte alta del pueblo de Argómaniz. La fachada acristalada permite contemplar las panorámicas de la Llanada pero su impacto visual es elevado desde puntos muy distantes (Fotografía tomada en 2013).*

Elburgo y Añúa son pueblos de pequeña entidad, que con 160 y 65 habitantes respectivamente, también han conocido una expansión urbana importante. En este caso,



ésta se ha materializado en un extremo del núcleo primitivo apoyándose en nuevos sectores de suelo urbanizable, en los cuales se ha abierto un vial que casi siempre culmina en una rotonda para articular el nuevo apéndice que constituye la ampliación del pueblo. En el caso de Elburgo (Figura 2.3), el entramado urbano regular y geométrico del sector suroriental del pueblo contrasta con el tradicional, más desordenado y articulado en torno a una vialidad de carácter orgánico. A ambos lados se disponen viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, alternándose dos únicos tipos de diseños arquitectónicos que se repiten monótonamente en toda esa prolongación. En este caso, aún se encuentra sin desarrollar el sector occidental de suelo urbanizable que albergaría una capacidad para edificar cerca de una veintena de nuevas viviendas más.



Añúa presenta un contraste más acusado si cabe entre el pueblo antiguo y la nueva urbanización, ya que mientras el primero se dispone de forma semidispersa, el barrio residencial conformado por una docena de chalets, entre los que se localizan aún seis parcelas vacantes, se dispone de forma radial y alineada en torno a un vial circular creado para estructurar el nuevo espacio (Figura 2.4). En este caso, todas las nuevas viviendas de este sector oriental del pueblo son estéticamente idénticas, si bien se trata de viviendas unifamiliares exentas, que emulan la tipología tradicional en cuanto a los volúmenes, el recubrimiento de la fachada y la disposición de la cubierta. Al borde de la carretera principal en cambio, ha surgido recientemente un grupo de nuevas viviendas de promoción particular que presentan tipologías y formas estéticas más heterogéneas y contemporáneas.



Pese a la variabilidad de las situaciones, puede percibirse que en los pueblos mayores, generalmente cabeceras de municipio y núcleos hacia los que se ha diferido una estrategia de crecimiento selectivo, caso de Alegría-Dulantzi, han tendido a predominar formas más banales y repetitivas, predominando los bifamiliares y los adosados en hilera. En los pueblos de menor entidad y más distanciados de las carreteras principales, se ha tendido a unifamiliares exentos, con formas estéticamente más atractivas, o acaso con mayor empeño en emular las tipologías autóctonas, tanto en la forma y en volumen, como en los materiales y tonalidades. Pero una reproducción seriada de estos modelos banaliza el aspecto de algunos de los nuevos paisajes residenciales surgidos durante los últimos años, como es el caso de Añúa.

**Foto 2.20. Borde meridional de Elburgo.**



*En el pueblo de Elburgo, la apertura de una nueva calle al sur de la vieja carretera que dividía el pueblo, ha polarizado los nuevos desarrollos en sus márgenes. Viviendas bifamiliares de idéntica factura y alguna unifamiliar, conforman un barrio residencial que ha originado una periurbanización de este borde meridional (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.21. Prolongación oriental de Añúa.**



*La conformación de un sector de expansión adosado al núcleo primitivo, articulado en torno a un nuevo vial que culmina en una gran isleta ajardinada, ha dado lugar a este apéndice, en torno al cual doce viviendas de buena factura pero idéntico diseño muestran una disposición espacial completamente diferente al entramado tradicional (Fotografía tomada en 2013).*

Estos ejemplos de los diferentes núcleos del municipio de Elburgo destacan por el sobredimensionamiento de su crecimiento durante los últimos años. El *Plan Territorial Parcial de Álava Central* consideró al municipio como un hábitat alternativo que debería orientarse hacia los crecimientos difusos para ofertar modelos residenciales alternativos a los urbanos, lo cual pudo avalar estas actuaciones. No obstante, recientemente las nuevas sensibilidades han ido tomando conciencia de la desproporción de los desarrollos de estos pequeños pueblos, de manera que en los organismos encargados de la ordenación del territorio ya se habla explícitamente del compromiso de evitar en el futuro modelos de crecimiento del tipo de los de Argómaniz.

Ya en una localización algo más periférica, peor comunicado que los anteriores y a una veintena de kilómetros de Vitoria-Gasteiz, se localiza el núcleo de Ozaeta, que con 210 habitantes funciona como cabecera del municipio de Barrundia (Figura 2.5). En este caso también se aprecia el notable crecimiento y desarrollo que ha conocido su espacio urbano, si bien bajo unos patrones diferentes a los de los núcleos anteriores. En este caso la totalidad del crecimiento se ha materializado en bajas densidades y en forma de unifamiliares exentos, salvo un conjunto de unas pocas viviendas en hilera situado junto a la carretera principal. Los nuevos desarrollos, en parte se han dirigido a la progresiva

colmatación de los numerosos intersticios internos que aún sigue presentando el entramado primitivo. Al haberse apoyado en el viario tradicional, se ha evitado la apertura de nuevos viales generalmente rectos u ortogonales que desencadenan tejidos geométricos y las tramas duras que se percibían en los ejemplos anteriores.



Los nuevos crecimientos del perímetro urbano, materializados a lo largo de todo el borde meridional y en el sector noroccidental, presentan una morfología más geométrica y diferenciada respecto a los desarrollos particulares puntuales del espacio central. Pero a pesar de tender a reproducir el mismo diseño edificatorio a lo largo de toda la calle en la que se desarrollan, las edificaciones se orientan y ordenan de forma irregular y aleatoria, casi siempre a lo largo de caminos preexistentes, de manera que no se producen las formas regulares más duras y disonantes que caracterizan las expansiones de otros núcleos.

**Foto 2.22. Nueva calle residencial, Elburgo.**



*Nuevo vial abierto al sur del casco primitivo de Elburgo, en torno al cual se ha articulado el crecimiento residencial. Se ha materializado una alineación de viviendas bifamiliares que ha creado un entramado urbano diferente y un paisaje homogéneo de aspecto suburbano (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.23. Nuevo perímetro urbano, Ozaeta.**



*A pesar de una mejor integración de las viviendas en la trama urbana tradicional, el borde suroriental del casco presenta un aspecto más banal al emplearse tipologías repetitivas poco acordes con la arquitectura tradicional (Fotografía tomada en 2013).*

En todo caso, pese a que en los nuevos espacios urbanizados desarrollados en serie se han edificado viviendas unifamiliares exentas de calidad que generalmente reproducen las tipologías tradicionales, no han faltado ejemplos de desarrollos menos integrados con los parámetros arquitectónicos tradicionales, como los del sector sureste, que conforman un espacio de aspecto más suburbano que en cierto modo recuerda a la de algunos de los sectores del núcleo de Argómaniz (Ver Foto 2.23).

**Foto 2.24. Colmatación de intersticios, Ozaeta.**



*Los abundantes intersticios que presenta el suelo urbano, como consecuencia de una trama más laxa, han ido colmatándose con la construcción de nuevas viviendas de promoción particular, de forma que la porosidad del entramado primitivo ha orientado su posterior ocupación (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.25. Crecimientos perimetrales, Ozaeta.**



*En los bordes del espacio urbanizado, han surgido nuevas urbanizaciones de promoción conjunta, donde se repite un mismo diseño arquitectónico, caso de ésta localizada en la prolongación suroccidental del perímetro. En primer plano, uno de los abundantes intersticios de la trama urbana (Fotografía tomada en 2013).*

El actual suelo urbano de Ozaeta aún cuenta con abundantes parcelas sin colmatar y el suelo urbanizable se limita a ocupar un pequeño sector localizado al norte del casco urbano, aprovechando un vacío existente entre dos crecimientos lineales estructurados a lo largo de dos caminos y delimitado al norte por el río Ugarana. Se encuentra sin desarrollar y cuenta con capacidad para tan solo 14 viviendas, un número inferior a la veintena larga que aún podría albergar el propio suelo urbano. Se puede concluir recalcando que en Ozaeta, el crecimiento urbanístico se ha redirigido tanto al relleno de los intersticios de la trama urbana laxa primitiva, como a los bordes de su perímetro urbanizado, en donde apoyados en caminos preexistentes se han configurado nuevas calles. De esta manera, al haberse amoldado y aprovechado estructuras urbanas preexistentes, este desarrollo urbanístico reciente se ha integrado mejor en el conjunto del asentamiento que en otros pueblos.

El hecho de constituir la cabecera de un municipio de crecimiento difuso en baja densidad, tal como lo denomina el *Plan Territorial Parcial de Álava Central*, ha favorecido la consolidación de Ozaeta, guiado por una estrategia de potenciar su papel como centro funcional y de servicios. No obstante, pese a la estrategia de favorecer la consolidación de la trama interna, parte de los nuevos crecimientos se han redirigido a la franja perimetral por la mayor facilidad que ofrecen esas parcelas para acometer intervenciones empresariales de conjunto, permaneciendo aún sin ocupar amplios intersticios en su interior, donde tienden a primarse las actuaciones particulares. En todo caso, las formas resultantes de su periurbanización distan mucho de la regularidad, monotonía y simpleza estilística que presenta en Alegría-Dulantzi.



Otro núcleo con una estructura urbana similar es Narbaja (Figura 2.6), que cuenta con un casco urbano agrupado en diferentes barrios, discontinuo, de escasa compacidad y organizado a lo largo de los caminos tradicionales. Dada la poca consolidación que presenta el espacio edificado, el suelo urbano donde se engloba cuenta con una elevada capacidad de crecimiento, que sumada a la que presenta el vacío central que ha sido clasificado como suelo urbanizable, permitiría duplicar el número de viviendas que actualmente no llega a las 70 unidades.

Por su mayor excentricidad, el desarrollo urbanístico de Narbaja ha sido menor y más puntual, limitándose apenas a unas pocas nuevas viviendas de promoción individual en el extremo suroeste y en el noreste. Además la construcción de estas viviendas tuvo lugar con anterioridad a los años recientes de fuerte dinamismo inmobiliario. La evolución de este núcleo es paradigmática de la de resto de pueblos que conforman el municipio de San Millán/Donemiliaga, que ha revelado los dinamismos demográficos y residenciales más tenues dentro del ámbito de la Llanada Oriental, pese a contar con amplias posibilidades de crecimiento por el abundante suelo residencial disponible.



Otro municipio excéntrico, pero que sin embargo conoció un importante crecimiento demográfico protagonizado por población de alto nivel socio-económico, es Zaldondo. Se encuentra conformado por un único núcleo urbano (Figura 2.7), y a diferencia de los otros pueblos que forman parte de municipios polinucleares, en los cuales las estadísticas municipales aglutinan y diluyen la realidad de cada uno de los pueblos integrantes del término municipal, esta circunstancia permite vislumbrar específicamente su evolución socio-demográfica y cotejarla directamente con el desarrollo de su espacio urbanizado. Así, a lo largo de las dos últimas décadas este núcleo ha registrado un crecimiento demográfico del 60,8% y un aumento del número de viviendas del 65,2%.

Esto se ha traducido en una consolidación de algunos intersticios del núcleo primitivo y sobre todo, en una rehabilitación de viviendas tradicionales. Espacialmente destaca la prolongación del perímetro del núcleo hacia el este, a lo largo de un vial de nueva creación mal articulado con el núcleo tradicional, en torno al cual se alinean una veintena de viviendas unifamiliares exentas de nueva construcción insertas en una parcela relativamente amplia. La estructura urbana alineada y geométrica de este sector residencial de Askasua ya consolidado, contrasta con la del núcleo tradicional, de disposición orgánica y desordenada. Sin embargo, su posición más alejada y segregada respecto al núcleo primitivo, ha salvaguardado visualmente la estructura urbana tradicional, desde la que queda prácticamente oculta esta ampliación.

**Figura 2.7. ZALDUONDO.**



En todo caso, se trata de un núcleo de gran calidad, tanto por sus edificaciones tradicionales muchas de las cuales han sido rehabilitadas con gusto, como por el entorno montañoso que lo rodea, donde destacan las laderas del monte Aratz que preside las panorámicas desde el pueblo. Estas amenidades, junto con aquella oferta de suelo temprana, han podido jugar un factor importante en la revitalización de un pueblo tan distante de la capital alavesa. Precisamente por estos valores, *el Plan Territorial Parcial de Álava Central* lo caracteriza como un núcleo con peculiaridades estructurales, donde toda intervención urbanística debe velar por salvaguardar la calidad de su patrimonio edificado y su identidad diferencial.

Los valores ambientales y arquitectónicos se han conservado en gran medida hasta la fecha, dado lo cuidadoso de las intervenciones acometidas y las operaciones de rehabilitación que han recualificado el entorno residencial. El espacio residencial más banal y estandarizado surgido al este del casco histórico, pese a mermar la calidad global del asentamiento, ve aminorado su impacto al localizarse segregado en una vaguada cercana de escasa visibilidad desde el centro mismo del asentamiento tradicional.

**Foto 2.26. Vista parcial de Zaldondo.**



A pesar de su mayor distancia con la capital, disfruta de un entorno urbano de gran calidad que ha atraído a una población de elevado estatus. Las viviendas de nueva planta se entremezclan con las tradicionales que han sido rehabilitadas con acierto (Fotografía tomada en 2013).

**Foto 2.27 Nueva urbanización en Zaldondo.**



La prolongación residencial de Askasua, articulada a lo largo de un nuevo vial, poco integrada pero oculta desde el núcleo primitivo, alberga viviendas unifamiliares exentas en amplia parcela. Pero su riqueza estética dista de la que goza el núcleo primitivo (Fotografía tomada en 2013).

A contracorriente de las estrategias de ampliación del suelo residencial más coherentes o al menos mejor integradas llevadas a cabo en los núcleos anteriores, se sitúa la prolongación del espacio urbanizado de Arriola (Figura 2.8). Ésta destaca por la nula integración que mantiene con el núcleo tradicional y por distorsionar un perímetro relativamente compacto pese a la laxitud del entramado interno. Aquí se ha clasificado un alargamiento del casco urbano hacia el oeste del núcleo preexistente, creando un apéndice de suelo urbanizable para alojar 26 nuevas viviendas, la mayor parte de las cuales se encuentran aún sin levantar.

Se ha empleado el mismo esquema que en los casos anteriores, de modo que la ampliación se articula gracias a la apertura de un nuevo vial recto y de considerable anchura que culmina en una rotonda, elemento urbano que se repite en la mayoría de las expansiones urbanas realizadas durante los últimos años, conformándose en todo un símbolo de aquella etapa expansionista. Existe sin embargo una palpable diferencia en este patrón de crecimiento, ya que esta nueva expansión de Arriola no se adosa al perímetro del casco primitivo, sino que se proyecta hacia el exterior. Destaca el hecho de que el pueblo tradicional apenas ha conocido la edificación de un par de nuevas viviendas, a pesar de contar con parcelas vacantes en el suelo urbano, por los que los nuevos crecimientos se han redirigido a este sector desintegrado del casco urbano.



Este caso de Arriola constituye una de las expansiones más incoherentes y desatinadas de todas las que han tenido lugar en los pueblos de la Llanada Oriental, ya que incumple los principios invocados por el Plan Territorial Parcial en cuanto a los criterios básicos que deben cumplir los nuevos desarrollos residenciales. En este caso, ni se orienta a consolidar la trama urbana preexistente, ni se garantiza su integración con el espacio urbano primitivo. La nueva expansión, además de estar completamente desestructurada respecto al casco histórico, distorsiona el perímetro primitivo e introduce un entramado regular, artificial y extraño, todo lo cual repercute negativamente no solo en la calidad del espacio edificado, también en la calidad ambiental del entorno, por la ocupación desmesurada de suelo agrario útil y su impacto visual.

En otros entornos se han llevado a cabo prolongaciones urbanas de este tipo cuando se buscaba integrar el espacio urbano de dos núcleos cercanos, que no es el caso, dado que Narbaja se localiza a más de un kilómetro y medio de distancia de este nuevo apéndice. Ésta sería pues paradigmática del tipo de actuaciones que habría que impedir de forma tajante en todos los pequeños pueblos de la Llanada Alavesa de cara a futuros desarrollos.



**Foto 2.28. Apéndice desintegrado, Arriola.**



*El nuevo apéndice de suelo urbanizable de Arriola se ha estructurado a lo largo de un amplio vial de nueva creación. Alberga capacidad para 26 viviendas unifamiliares, de las cuales apenas la tercera parte se encuentran edificadas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.29. Núcleo primitivo y su prolongación.**



*Aspecto disperso y desconectado que presenta el pueblo de Arriola. Al fondo a la derecha, el núcleo primitivo, donde las edificaciones se agrupan en torno a la iglesia; a la izquierda, la nueva prolongación completamente desconectada y apenas ocupada (Fotografía tomada en 2013).*

### **2.2.5. El ámbito aladaño alavés, un modelo de dispersión urbana diferente al vizcaíno.**

El ámbito de Álava Oriental que ocupa la parte de la Llanada Alavesa ubicada al este de Vitoria-Gasteiz, también se encuentra sujeto a las dinámicas urbanizadoras provenientes de la capital, si bien la intensidad y las formas en que la dispersión urbana se ha materializado en este espacio han sido de menor envergadura y muy diferentes a las que han afectado al ámbito aladaño al Bilbao Metropolitano. Los fuerzas *push* de expulsión han sido aquí más tenues, al constituir la capital alavesa un espacio urbano menos poblado, de mayor calidad urbana y con grandes facilidades físicas para la expansión. El arranque de la dispersión urbana fue más tardío y desencadenado por los factores *pull* de atracción ejercidos por los pueblos, que ofrecieron hábitats residenciales alternativos al urbano.

Estas demandas fueron canalizadas y realimentadas por los actores privados y también por los ayuntamientos, que procedieron a impulsar considerables expansiones de suelo urbanizable en el perímetro de los pequeños núcleos urbanos. Este contexto inmobiliario expansivo favoreció la proliferación de nuevas viviendas unifamiliares, proceso que se focalizó en torno a los asentamientos primitivos, que han funcionado como únicos focos condensadores del crecimiento residencial en un entorno caracterizado por unas formas de hábitat agrupado. Mientras en los pueblos más cercanos a la capital las transformaciones urbanísticas arrancaron antes y han adquirido mayor calado materializándose con frecuencia en tipologías residenciales seriadas, repetitivas y más banales como adosados e hileras de unifamiliares, en los excéntricos el proceso ha sido más reciente y moderado, plasmándose en tipologías menos estandarizadas habitadas por familias de mayor nivel económico.

La expansión urbanística de los núcleos de la Llanada Oriental ha seguido básicamente tres patrones: un crecimiento periurbano que envuelve completamente el núcleo primitivo y prácticamente lo oculta, casos de Alegría-Dulantzi y Argómaniz. En segundo lugar, una colmatación y un relleno de intersticios urbanos, en los que los nuevos crecimientos

tienden a apoyarse en los viales tradicionales, lo que favorece una mejor integración de los nuevos desarrollos, casos de Ozaeta o Nabaja. Finalmente, el crecimiento de un sector de suelo urbanizable adosado al núcleo tradicional. Éste puede tomar la forma de apéndice mal integrado con el núcleo primitivo, donde el crecimiento residencial se materializa en torno a un nuevo vial longitudinal que culmina en una rotonda, en ambos lados del cual se edifican las viviendas siguiendo unas líneas de simetría más rígidas y bajo unas tipologías generalmente miméticas que contrastan con el heterogéneo paisaje urbano tradicional. Los ejemplos de este último patrón se reproducen en casi todos los núcleos, dado que ha sido la estrategia más habitual de crecimiento: Elburgo, Añúa, Zalduondo o su modalidad más extrema en Arriola.

En unos casos, cuando el entramado de partida ha presentado mayor compacidad, se ha producido un proceso de periurbanización o expansión perimetral de aldeas y pueblos bajo diferentes patrones, que puede constituir un crecimiento adosado al perímetro del núcleo primitivo o conformar un apéndice peor integrado. En otros, cuando el núcleo primitivo presenta un hábitat agrupado semidisperso y ofrece intersticios desocupados que posibilitan crecer hacia adentro, se produce una consolidación y una compactación del mismo. Mientras el primer patrón ha tendido a predominar en los municipios más accesibles de la Llanada, donde el entramado urbano de partida tenía mayor densidad, la segunda modalidad se ha reproducido más en los municipios periféricos del sector, donde los entramados urbanos primitivos presentan intersticios.

Los ejemplos más flagrantes de mala praxis urbanística no atienden las consideraciones del Plan Territorial Parcial de 2005, en cuanto a que los nuevos desarrollos deben orientarse a completar y consolidar las tramas, garantizando la integración entre el espacio primitivo y el nuevo. La prolongación viaria a lo largo de la cual se ha apoyado el crecimiento, ha creado con frecuencia mallas urbanas regulares que han distorsionado la estructura y la forma tradicional de organización del espacio urbanizado. En otros casos, las nuevas tipologías han afectado a la morfología del núcleo, desnaturalizando su fisonomía al emplear criterios de diseño estéticos poco acordes o excesivamente monótonos. Con demasiada frecuencia no ha sabido evitarse la proliferación de extensiones de tejidos homogéneos y desestructurados, que suponen una merma de la calidad ambiental y del patrimonio edificado de estos pueblos, muchos de los cuales han perdido irreversiblemente la identidad diferencial que los caracterizaba. Ante estas actuaciones ya consumadas, el Plan Territorial Parcial llega tarde para abordar muchas de las operaciones encaminadas a salvaguardar los valores de los núcleos urbanos, en muchos de los cuales ni siquiera las operaciones de recualificación de la urbanización auspiciadas podrían subsanar los excesos acometidos.

Sería posible extrapolar estos modelos de desarrollo urbano al resto de los entornos alaveses que han conocido importantes procesos de dispersión urbana. Así, el primero de ellos, la periurbanización total o parcial, predomina en los pueblos de Valles Alaveses y Montaña Alaveses. En cambio, la colmatación de los intersticios tiende a imponerse en el noroeste de la provincia, en el espacio de transición hacia los entornos de hábitat tradicional disperso, donde los asentamientos van perdiendo compacidad, caso de los pueblos de Estribaciones del Gorbea.

En cuanto a las tipologías edificatorias en las que se han materializado estos desarrollos residenciales en baja densidad, la calidad arquitectónica y la mayor o menor estandarización de los estilos, dependen en buena medida del tipo de promoción

residencial llevada a cabo; en el caso de la edificación conjunta de todo un sector de ejecución por parte de un único promotor, las formas resultantes, tanto en planta, como en la volumetría y en los estilos arquitectónicos, tienden a repetir un mismo patrón uniforme. Esta situación suele darse sobre los sectores de suelo urbanizable, que tienden a desarrollarse de forma conjunta bajo un mismo proyecto de obra.

**Foto 2.30. Viviendas seriadas y estandarizadas.**



*Parte de un conjunto formado por ocho viviendas de promoción empresarial, que se disponen ordenadamente y repiten idénticos patrones estilísticos, pese a tratarse de unifamiliares exentas de considerable calidad arquitectónica y estética (Zurbano) (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 2.31. Viviendas más selectas.**



*Viviendas de promoción particular ejecutadas individualmente. Se inspiran en las tipologías tradicionales de las casas de labranza alavesas y además de su riqueza formal, presentan mayor calidad en los materiales, los detalles constructivos y los cerramientos (Elorriaga) (Fotografía tomada en 2013).*

En cambio, cuando se trata promociones particulares, que generalmente suelen llevarse a cabo de forma puntual en parcelas situadas en los intersticios vacantes del suelo urbano, la calidad arquitectónica y estilística tiende a ser más cuidada, y no suelen dar como resultado los paisajes urbanizados repetitivos y monótonos que desencadenan las actuaciones empresariales. En estos casos, coexisten viviendas de diferentes épocas, edificadas bajo parámetros y estilos diferentes que han dado lugar a paisajes urbanos de mayor riqueza.

Mientras que las primeras actuaciones tienden a destacar en los núcleos mayores, en los más accesibles, en las cabeceras de municipio tales como Alegría-Dulantzi u Ozaeta o en aquellos núcleos integrantes de los municipios desarrollistas, caso de los pueblos del municipio de Elburgo, las iniciativas individuales cobran mayor protagonismo en los asentamientos periféricos que han conocido un dinamismo más atenuado bajo iniciativas particulares y formas más selectas: Zaldondo, Galarreta, Larrea, Gebara, etc.

### 3. Los ámbitos receptores excéntricos.

Al contrario de los dos ámbitos anteriores que se encontraban localizados bajo el radio de acción inmediato de dos importantes espacios urbanos, los otros dos cuyo análisis pormenorizado se va a abordar en los siguientes epígrafes, Urdaibai y los municipios ubicados en las laderas del río Oria, se ubican en espacios caracterizados por una localización más excéntrica y unas peores condiciones de accesibilidad desde las capitales provinciales. En este caso, las particularidades de los espacios receptores, constituidos por entornos de alta calidad ambiental y paisajística y en los que predominan los asentamientos de escasa dimensión y las bajas densidades, así como las características del dinamismo residencial reciente, basado casi exclusivamente en la promoción de viviendas unifamiliares, hacen pensar que las corrientes migratorias que han inducido este proceso se encuentran constituidas por un espectro social más restringido que las que afectaban a aquellos ámbitos aledaños a las grandes áreas urbanas.

El renacimiento demográfico y el importante desarrollo residencial y urbanístico que han venido conociendo los espacios excéntricos se encuentra inducido en gran medida por los evidentes atractivos ambientales, paisajísticos y sociales de los que gozan estos asentamientos privilegiados. De tal forma que esta colonización residencial podría asimilarse a la contraurbanización en su sentido más estricto, ya que la motivación desencadenante de estas reubicaciones residenciales habrían sido las amenidades paisajísticas y ambientales, factores a los que los investigadores anglosajones han prestado gran atención haciendo de él un prolijo campo de estudio (Berry, 1976; Champion, 1989; Marsden, 1990; Robinson, 1990; Fuguitt, 1995; Kontuly, 1998; Lewis, 1998; Bowler, 2005)

Por ello, las motivaciones *people-led* serían las que guían los flujos migratorios que han venido atrayendo estos ámbitos, en los cuales se revela trascendental el papel ejercido por los factores *pull* o de atracción rural y ambiental. Los dos ámbitos excéntricos vascos que van a abordarse en el estudio, han venido funcionando como espacios receptores de flujos equiparables a las *amenity migrations*, generalmente protagonizadas por clases de elevado nivel socio-económico, entre las cuales el "idilio" por los entornos de carácter rural ha demostrado estar más arraigado y que por otra parte, disponen del nivel de ingresos necesarios para acceder a una propiedad en estos espacios apetecidos y asumir el coste que esas nuevas formas de vida conllevan (Loeffler y Steinicke, 2007; Cadieux, 2011; Gosnell y Abrams, 2011; Osbaldiston, 2011).

A pesar de ello, los dos ámbitos seleccionados para el análisis pormenorizado de la dispersión urbana presentan contextos y condicionantes diferentes, que hacen que los procesos socio-residenciales allí materializados muestren claras diferencias. Así, mientras en Urdaibai, que ha llegado a constituirse en una tercera corona metropolitana de Bilbao y goza de una alta valoración social (Abelairas y Astorkiza, 2012), los procesos de recolonización presentan ya cierta madurez y han dado lugar a una situación equiparable a la gentrificación, en los municipios ubicados en las laderas del valle del Oria el proceso está siendo más reciente y las formas de materialización espacial difieren. Los distintos condicionantes topográficos, la política urbanística dispar o la percepción social desigual que afectan a estos ámbitos, pueden explicar las dinámicas y las repercusiones espaciales diferentes que ha tenido en ellos la dispersión urbana.

En todo caso, es necesario volver a manifestar la dificultad que entraña caracterizar y clasificar estos complejos procesos, que además afectan entornos socio-territoriales receptores tan diferentes. A pesar de que la realidad que presentan los dos ámbitos excéntricos seleccionados difiera en muchos aspectos como se comprobará al proceder a su análisis pormenorizado, si se enfoca su apreciación desde una perspectiva más general y salvando las distancias, se pueden captar ciertas analogías con los sectores más periféricos segregados en los ámbitos aledaños a los espacios urbanos. Así, los municipios periféricos más rurales de Mungialdea-Txorierra y el sector más alejado de Álava Oriental han estado afectados por unos flujos socio-demográficos de características y con efectos similares, así como por unas formas de materialización residencial de carácter igualmente selecto. Con ello se pone de relevancia lo imbricados que se encuentran a menudos estos entornos receptores diferenciados y lo complejo que resulta segregarlos y acotarlos.

### **3.1. Urdaibai. Un espacio socialmente muy valorado afectado por la colonización residencial temprana.**

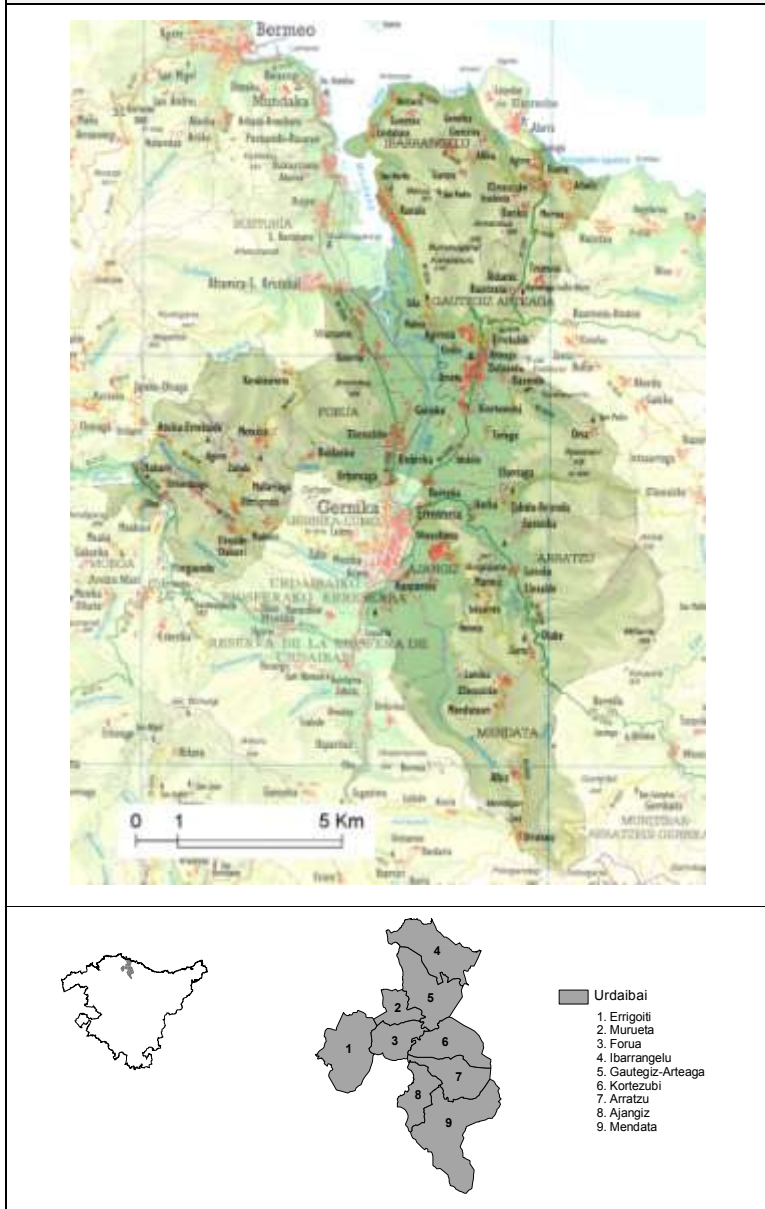
Urdaibai se localiza al noreste del Área Metropolitana de Bilbao, en torno a la ría de Mundaka, configurando una depresión circular en cuyo centro se localiza un ecosistema de marismas conformado en la desembocadura del río Oka. La zona llana central se encuentra delimitada por un arco montañoso formado por el monte Sollube al oeste, Oiz y Bizkargi al sur e Illunzar a este y abierta al mar Cantábrico por el norte. El ámbito forma parte de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, entorno natural que pese a estar muy intervenido y ocupado por diversas actividades humanas, presenta una calidad ambiental, o cuanto menos paisajística, elevadas y apreciadas, especialmente notables en aquellas localizaciones con vistas panorámicas sobre la ría o en los núcleos ubicados en la franja costera. Dado que este factor juega un papel importante para atraer a clases de elevado estatus, tratará de desvelarse esta cuestión.

El ámbito se localiza en un espacio relativamente excéntrico dentro del Territorio Histórico de Bizkaia, situado a más de una treintena de kilómetros de la capital y accesible mediante carreteras comarcales. Todos los municipios que lo componen están aquejados de una baja accesibilidad y sobrepasan el umbral de la isocrona de 20 minutos desde la capital provincial. Además de esas peores condiciones de conectividad del ámbito de Urdaibai respecto a los centros y ejes más dinámicos del territorio, destaca la mala articulación interna que presenta, dado que la ría lo divide en dos partes, dificultando las comunicaciones entre la margen izquierda y la margen derecha.

El núcleo de población principal del entorno lo constituye Gernika, que con alrededor de 16.000 habitantes funciona como cabecera funcional de la comarca, junto con Bermeo, localizado al norte del ámbito y que alberga un volumen demográfico similar. El ámbito de estudio constituye un espacio sobrevenejado, sin apenas actividad industrial y con escaso dinamismo económico, que sin embargo, tradicionalmente en su litoral y sobre todo desde su declaración como Reserva de la Biosfera, ha venido conociendo cierta reactivación relacionada con el esparcimiento y la actividad turística. En este sentido, y fundamentalmente en el sector costero, la presencia de viviendas estivales es elevada, conformando una parte importante del parque residencial.



**Mapa 23. ÁMBITO DE ESTUDIO PORMENORIZADO DE URDAIBAI**



El hecho de contar con la declaración de Reserva de la Biosfera, conlleva la condicionalidad de todas las actividades y usos del territorio al correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado en 1993 por el Gobierno Vasco, el cual tiene por objeto proteger y recuperar el conjunto de ecosistemas y favorecer el uso racional del suelo no urbanizable. Todos los usos permitidos en cada una de las áreas o zonas ambientalmente definidas por sus valores intrínsecos, se encuentran regulados por esta normativa cuyas disposiciones prevalecen sobre el propio planeamiento municipal. Esta circunstancia ha podido condicionar de forma importante la expansión de las superficies urbanizadas y el desarrollo residencial sobre el suelo no urbanizable.

El *Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina*, la extensa Área Funcional en la que se inserta el ámbito de estudio, esboza un modelo territorial centrado en propuestas conservacionistas y en un uso prudente del territorio. Dado que se trata de un territorio excéntrico respecto a los centros económicos más dinámicos de la provincia, y que por

ello se ha salvaguardado de los intensos procesos de industrialización y urbanización que han afectado a las comarcas circundantes, la estrategia del modelo territorial definido pasa por salvaguardar la identidad del territorio mediante un cauteloso manejo de los recursos naturales y una activa conservación y gestión del paisaje.

**Foto 3.1. Casco urbano de Gernika.**



*Gernika (16.800 hab), constituye la cabecera funcional del ámbito de estudio. En la ladera de la izquierda se aprecia el casco urbano de Ajangiz, uno de los municipios del ámbito, ya inserto en un entorno netamente rural (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.2. Panorámica sobre la ría de Mundaka.**



*La zona de marismas en la desembocadura de la ría de Mundaka separa el ámbito en dos márgenes, pero le otorga unos valores paisajísticos notables que han desempeñado un papel importante en su atractivo residencial (Fotografía tomada en 2013).*

El Plan Territorial Parcial, aún en fase de Aprobación Inicial, también apuesta por un limitado consumo del recurso suelo, de forma que el modelo de urbanización se asiente en una gestión prudente del territorio, adecuándolo a la capacidad de acogida de cada entorno. Además, se presta especial atención a limitar el crecimiento urbanístico disperso y el desarrollo incontrolado de los Núcleos Rurales, conscientes del elevado e irreversible impacto que estos procesos acarrearán en el entorno. En este sentido, de cara a regular estrictamente los nuevos desarrollos urbanísticos, el Plan Territorial Parcial delimita unos ámbitos límites de ocupación futura que el planeamiento municipal no puede sobrepasar, impidiendo todo desarrollo fuera de sus límites con el fin de garantizar la protección del medio natural y rural y poner freno a la tendencia a la dispersión urbana, favoreciendo modelos urbanos más densos, compactos y multifuncionales.

Una parte de los procesos de urbanización del ámbito se han focalizado en los Núcleos Rurales, lo que el Plan considera una forma de urbanización que ha acarreado una excesiva ocupación de suelo y amenaza con desfigurar el modelo tradicional, por lo que se aboga por contener su crecimiento, replantear la delimitación o incluso desclasificar los que no cumplen con los requerimientos legales. Se apuesta por mantener sus características morfológicas y procurar potenciar su carácter rural, aunque sea éste un objetivo de difícil cumplimiento ante la presión ejercida por los usos residenciales. En este sentido, se tratará de esclarecer el papel jugado por los Núcleos Rurales en la dispersión urbana, para estimar si ha sido comparable al intenso proceso de ocupación detectado en los municipios periféricos de Mungiadea-Txorierra.

De cara al análisis pormenorizado de los procesos de dispersión urbana que ha estado soportando Urdaibai, el ámbito de estudio se ha delimitado de acuerdo al buen comportamiento que vienen arrojando las migraciones internas de destino en esos



municipios durante los últimos años, lo que ha llevado a revertir el comportamiento de las variables socio-demográficas. En todo caso, se ha buscado delimitar un ámbito de estudio coherente desde el punto de vista del contexto residencial, factor al que se le ha presupuesto una trascendencia de primer orden de cara al atractivo migratorio. De este modo, el ámbito definido acota los municipios donde predominan los asentamientos de bajas densidades, en los que la vivienda unifamiliar constituye más del 70% del total del parque residencial.

Los municipios que conforman el ámbito de estudio pormenorizado de Urdaibai son de oeste a este: Murueta, Forua, Errigoiti, Ajangiz, Mendata, Arratzu, Kortezubi, Gautegiz-Arteaga e Ibarrangelu (Ver Mapa 23). El conjunto de todos ellos apenas suma una población permanente de 5.000 habitantes, y salvo Forua, ninguno de los demás sobrepasa el millar de habitantes. Se trata de un entorno donde aún perdura un hábitat disperso propio del espacio vasco atlántico, donde cada municipio cuenta generalmente con un núcleo clasificado como suelo urbano, que funciona como centro gravitacional del espacio municipal y en el cual se localizan los equipamientos y servicios urbanos básicos. Alrededor de este núcleo de cabecera se localizan una serie de barriadas conformadas por caseríos semidispersos, que frecuentemente se encuentran urbanísticamente calificados bajo la figura de Núcleo Rural. Éstos pueden llegar a conformar una parte importante de la totalidad del suelo residencial clasificado en cada uno de los municipios, de manera que el desarrollo residencial puede presentar un carácter multifocal, si bien las distintas categorías de suelo posibilitarán desarrollos diferentes.

### ***3.1.1. El reciente dinamismo de un entorno sobreenviejado, protagonizado por grupos de alto estatus.***

En el ámbito de Urdaibai el crecimiento demográfico a lo largo de las dos últimas décadas se ha situado en el 15,6%, cifra superior a la del crecimiento medio del territorio vasco, pero mucho más atenuada que la registrada en los ámbitos aledaños a las grandes áreas urbanas analizadas atrás. Sin embargo, dentro del ámbito los diversos municipios muestran situaciones dispares en cuanto a su dinamismo, ya que junto a algunos que han conocido un destacado desarrollo demográfico, encabezado por Murueta, Ajangiz, Errigoiti o Ibarrangelu, conviven otros con un dinamismo más atenuado, caso de Forua, Kortezubi o Arratzu (Ver Tabla 21.1).

En todo caso, la responsabilidad del buen comportamiento demográfico de esos municipios radica en el saldo migratorio interno favorable que han venido conociendo a lo largo de los últimos años, el cual empieza a despuntar en la segunda mitad de la década de 1990, cuando empieza a manifestarse el atractivo residencial de este entorno. Un lustro más tarde, el saldo interno se resiente ligeramente, lo cual no es achacable a la disminución de las migraciones internas de destino, que siguen ascendiendo, sino a un aumento de las salidas, lo que pone de manifiesto un agravamiento del éxodo rural. Este fenómeno estaría causado por los grupos más jóvenes que se marchan de los espacios rurales por las limitadas oportunidades de estudio, empleo y promoción o incluso por la dificultad de acceso a una vivienda como consecuencia de la inflación en los precios de las propiedades que pudo acarrear la nueva demanda residencial exógena, aspecto constatado y ampliamente estudiado en los espacios rurales anglosajones que han conocido procesos de contraurbanización (Ilbery y Bowler, 1988; Fielding, Allan y Mooney, 1998; Gorton *et al.*, 1998; Stockdale *et al.*, 2000; Nelson, 2001).

En los últimos años se ha venido produciendo cierta recuperación del saldo migratorio interno, debido a que siguieron creciendo las tasas migratorias de destino mientras que se estabilizaron las salidas tras aquel repunte de años atrás. Destaca el desigual comportamiento migratorio de los distintos municipios, al igual que sus acusadas oscilaciones entre periodos quinquenales correlativos, lo cual lleva a apuntar la relación entre el dinamismo demográfico de cada periodo y la oferta de suelo de cada momento, tal y como se constatará después. En todo caso, la consecuencia de la llegada de un nuevo contingente de población más joven ha acarreado la atenuación del anterior saldo natural regresivo, de forma que algunos municipios a lo largo de la última década han empezado a conocer por primera vez en mucho tiempo saldos naturales de signo positivo, tales como Mendata, Kortezubi, Murueta o Ajangiz, si bien con altibajos.

<b>Tabla 21.1. Urdaibai. Principales indicadores demográficos 1991-2010.</b>																
	Población 2010	Saldo Migratorio interno (‰)					Saldo natural (‰)					Crecimiento de la población (%)				
		1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
Ajangiz	450	15,0	17,0	5,5	4,1	10,4	-3,2	-1,9	0,5	-1,0	-1,3	7,5	11,9	0,7	3,0	24,7
Arratzu	379	8,1	0,0	-10,6	21,5	4,8	-4,8	-7,8	-7,8	-2,0	-5,9	15,7	-7,8	-5,7	9,2	9,9
Errigoiti	529	13,5	18,4	12,1	25,5	17,4	-14,3	-8,1	-8,5	-4,2	-8,8	2,7	7,3	4,3	4,5	20,2
Forua	1.012	3,3	5,5	-0,8	2,9	2,7	-2,9	-1,4	-4,1	-8,9	-4,0	3,0	1,0	-3,7	6,5	6,6
Gautegiz Arteaga	869	6,8	21,5	5,6	1,1	8,8	-4,2	-3,5	-1,4	-5,4	-3,6	3,5	8,4	3,7	-0,6	15,6
Ibarrangelu	614	11,5	12,7	6,0	15,3	11,2	-10,3	-8,6	-3,9	-2,2	-6,1	0,8	3,2	9,2	3,7	17,9
Kortezubi	419	2,1	1,1	7,3	9,8	5,0	-5,9	-6,0	-3,1	1,1	-3,4	-3,9	-1,4	10,5	4,5	9,4
Mendata	390	1,8	12,5	6,2	7,3	6,6	-7,6	-11,9	0,6	0,4	-4,5	-4,6	2,1	10,0	4,6	12,1
Murueta	308	-1,0	16,5	45,0	-0,7	15,7	-4,0	0,0	0,7	-5,2	-1,9	0,5	28,2	16,2	2,3	53,2
URDAIBAI	4.970	6,9	11,9	6,3	8,7	8,4	-6,1	-5,0	-3,2	-3,9	-4,5	2,8	4,5	3,5	4,0	15,6
CAPV		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,7	0,0	0,7	-0,1	-0,3	0,2	1,5	2,1	3,5

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La llegada de nuevos residentes ha acarreado un rejuvenecimiento del ámbito, inserto en una comarca que viene sufriendo un acusado sobrevejecimiento heredado del fuerte éxodo rural de etapas pasadas. A pesar de ello, en este nuevo contexto ha perdurado un éxodo rural generacionalmente selectivo, que sigue afectando al grupo de adultos más jóvenes, cuyo peso ha descendido de forma notable a lo largo de las dos últimas décadas. En cambio, los adultos de mediana edad, especialmente el grupo de 45-54 años, ha conocido un importante aumento de peso, dado que buena parte de la nueva población asentada pertenece a esos estadios generacionales. Pese al más atenuado protagonismo del grupo de 35-44 años, en ciertos municipios concretos tales como Murueta o Ibarrangelu ha aumentado de forma importante, el primero por haber favorecido activamente la vivienda a precios tasados y el segundo por albergar un parque de residencias secundarias importante que ha podido ser ocupado por generaciones más jóvenes.

Los adultos de mediana edad han contribuido a un incremento paralelo del grupo de 0-14 años, que en un contexto regional regresivo ha mostrado un buen comportamiento en muchos de los municipios del ámbito. El aumento de la población infantil ha despuntado de forma evidente en Murueta, Mendata y Errigoiti, si bien hay que matizar la cuestión destacando el reducido número absoluto de individuos al que se hace referencia, ya que se trata de municipios de escaso tamaño demográfico donde la agregación de unos pocos puede desencadenar saldos y tasas engañosamente elevados.

Además de esa recomposición generacional inducida por la llegada de grupos más jóvenes, este proceso de colonización ha estado desencadenando un proceso asimilable a la gentrificación. En primer lugar, ha provocado un considerable aumento de la tasa de la población activa, dado el estrato de edad de los nuevos residentes. La alta inserción laboral femenina en esos tramos generacionales ha sido un aspecto trascendental en el buen comportamiento de esta variable, puesto que la tasa de actividad masculina de muchos municipios ha estado cayendo como consecuencia del rápido envejecimiento de la población autóctona, pero no así la femenina que ha aumentado de forma importante.

El aspecto social más destacable es el elevado nivel educativo con el que cuenta la población de este ámbito de Urdaibai, que sobrepasa en varios puntos porcentuales la media regional y que despunta especialmente en municipios como Ibarangelu, Gautegiz-Arteaga o Murueta, donde alrededor de la tercera parte de los residentes cuenta con estudios medio-superiores o superiores (Ver Tabla 21.2). Además, la evolución de estos grupos altamente formados y cualificados a lo largo de los últimos años ha sobrepasado muy por encima la media vasca, poniendo de manifiesto que la colonización residencial ha estado en buena medida protagonizada por nuevos residentes con elevada formación cultural.

**Foto 3.3. Viviendas de Murueta en suelo rural.**



*Viviendas unifamiliares aisladas de alta calidad ubicadas en amplias parcelas sobre suelo no urbanizable común, espacio que ni siquiera escapó a la colonización por parte de clases con alto poder adquisitivo (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.4. Chalet de lujo en Gautegiz-Arteaga.**



*Chalet unifamiliar en parcela amplia y cercada dentro del perímetro urbano. La calidad arquitectónica, los cerramientos y la ornamentación vegetal denotan el elevado estatus de los residentes (Fotografía tomada en 2013).*

Otro tanto ocurre con la renta disponible, que es superior a la media vasca en casi todos los municipios de Urdaibai, despuntando de forma muy notable en Gautegiz-Arteaga, Murueta o Ibarangelu, es decir, los mismos municipios en los que la población altamente formada se encuentra sobrerrepresentada. Prácticamente todos los municipios han conocido un incremento del nivel de renta a lo largo de la última década, algunos de ellos muy por encima de la media regional. Este aumento de la presencia de la población con elevado poder adquisitivo ha sido muy acusado en aquellos municipios de la margen derecha localizados en los entornos paisajísticamente más atractivos de la desembocadura de la ría del Oka, así como en la franja litoral, caso de Gautegiz-Arteaga, Kortezubi e Ibarangelu.

De esta forma, queda patente que un entorno ambiental y paisajísticamente atractivo como Urdaibai ha estado ejerciendo un importante influjo sobre grupos sociales de

elevado estatus socio-económico que cuentan con recursos suficientes para acceder a este entorno residencial cada vez más selecto y restringido. Esta circunstancia explicaría el éxodo generacionalmente selectivo que afecta a los estratos de adultos más jóvenes, que no pueden acceder a una vivienda por el alto precio que alcanzan las propiedades como consecuencia de la demanda ejercida por los grupos de mayor solvencia económica.

Tabla 21.2. Urdaibai. Evolución generacional y socio-económica.									
	Diferencia del peso de los grupos de edad 1991-2010 (ptos. porcentuales)				Relación con la actividad	Población con estudios medio-superiores y superiores		Renta disponible	
	0-14	25-34	35-44	45-54		Aumento de tasa de actividad 1991-2006 (ptos. porcentuales)	Peso porcentual 2010 (%)	Diferencia peso 2010 - 1991 (ptos. porc)	Renta disponible 2009 (EAE=100)
Ajangiz	-2,0	-5,0	-0,7	12,4	5,6	27,0	14,5	103	161
Arratzu	-2,7	-3,6	-2,8	4,1	9,6	22,7	14,9	102	152
Errigoiti	2,9	-7,7	6,0	10,3	-0,4	22,3	16,6	101	164
Forua	-4,4	-4,9	2,2	6,2	5,2	22,1	12,2	95	167
Gautegiz-Arteaga	-2,7	-3,3	3,1	9,0	14,5	34,3	17,0	116	171
Ibarrangelu	0,7	-4,0	9,7	9,4	13,4	38,7	19,6	109	171
Kortezubi	-0,7	-0,7	6,5	4,0	10,1	24,2	15,2	100	169
Mendata	3,7	1,1	3,5	3,1	4,6	24,5	13,9	99	164
Murueta	4,1	-0,1	10,3	10,2	8,5	30,0	12,8	112	159
URDAIBAI	-1,0	-3,1	3,9	7,6	8,2	27,7	15,5	104	166
CAPV	-3,6	-1,6	2,5	3,6	6,9	23,3	10,7	100	156

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En definitiva, a lo largo de los últimos años Urdaibai, un ámbito excéntrico pero ambiental y paisajísticamente atractivo, ha venido conociendo una dinámica demográfica positiva por la llegada de adultos de mediana edad. Este nuevo proceso no solo ha contribuido a un rejuvenecimiento demográfico por la alta participación de los adultos de mediana edad y los niños; también ha puesto de manifiesto un proceso equiparable a la gentrificación o elitización, causado por la elevada presencia y el buen comportamiento reciente que han mostrado los grupos sociales de elevado nivel socio-económico en la colonización residencial. El desigual comportamiento demográfico de los diferentes municipios, al igual que las acusadas oscilaciones temporales que presentan algunos a lo largo de las dos últimas décadas, induce no solo a plantear el desigual papel que han desempeñado las amenidades ambientales y paisajísticas o las condiciones de accesibilidad de cada uno, sino también el papel ejercido por la oferta de suelo de cada momento, aspecto que parece haber dosificado y dirigido en cierta medida ese proceso de colonización y que va a tratar de esclarecerse en los siguiente epígrafes.

### **3.1.2. Una expansión residencial selecta en bajas densidades bajo una política de promoción de suelo residencial vigilada.**

El parque residencial del ámbito de estudio está protagonizado por las bajas densidades, ya que el 70,6% del mismo está compuesto por viviendas unifamiliares, si bien pueden percibirse dos entornos residenciales diferenciados (Ver Tabla 21.3). Si en los municipios más alejados del eje de la ría, ubicados en las laderas periféricas donde la pervivencia de

las actividades agroganaderas tradicionales ha sido mayor, la hegemonía de la vivienda unifamiliar es casi total, en los municipios centrales de Urdaibai localizados en los márgenes de la ría y donde la vivienda secundaria tiende a un mayor protagonismo, los bloques colectivos adquieren mayor trascendencia.

A lo largo de las dos últimas décadas, se ha intensificado ligeramente el parque residencial, ya que el peso de la vivienda unifamiliar ha caído 1,3 puntos porcentuales, favorecido fundamentalmente por la edificación o el acondicionamiento de pequeños bloques de vivienda colectiva en algunos municipios del ámbito que apenas conocían tipologías de este tipo, caso de Ajangiz, Errigoiti o Kortezubi. Este aumento de la presencia de viviendas colectivas en bloque de pequeño tamaño, en ocasiones no ha acarreado la construcción de nuevas edificaciones, puesto que algunas han sido resultado de la readecuación de antiguas casas o caseríos de gran volumen que se han dividido horizontalmente en varias viviendas. Esta ordenanza contemplada por muchos ayuntamientos de la zona y en la que Errigoiti fue pionero, ha permitido crear varias viviendas incluso en caseríos de gran tamaño localizados en suelo rural, medida con la cual se ha buscado recuperar edificaciones tradicionales desocupadas y facilitar su rehabilitación, que en otro caso, sería inasumible.

**Foto 3.5. Viviendas colectivas en Kortezubi.**



*Nuevas viviendas colectivas en dos bloques enfrentados a ambos lados de la carretera, alojadas en dos edificaciones preexistentes rehabilitadas a tal efecto (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.6. Nuevo bloque en Ajangiz.**



*Bloque de viviendas colectivas de nueva planta sobre suelo urbano en Ajangiz. Se trata de una promoción de 24 viviendas de protección oficial de estética contemporánea (Fotografía tomada en 2011).*

En cambio, en los municipios centrales que cuentan con una mayor presencia de bloques colectivos, a lo largo de las dos últimas décadas la tendencia ha ido en sentido contrario, dado que la vivienda unifamiliar ha tendido a aumentar su peso, si bien ligeramente. Esto no solo se debe a la edificación particular de viviendas aisladas en los Núcleos Rurales y urbanos de los municipios, sino sobre todo por la promoción en estos últimos entornos urbanísticos de nuevos sectores edificadas en bajas densidades. En esas nuevas ampliaciones la vivienda unifamiliar seriada, adosada o en hilera ha tenido un enorme protagonismo, empobreciendo notablemente los valores arquitectónicos tradicionales. La proliferación de nuevos sectores de edificaciones banales y repetitivas destaca especialmente en el núcleo urbano de Kortezubi, en el sector sur del casco urbano de Forua y también en el de Gautegiz-Arteaga, o el norte del núcleo de Loiola-Elejalde en Mendata (Ver Fotos 3.13, 3.15, 3.17, 3.29, 3.31, 3.35).

Pese a que ha conllevado la introducción de tipologías arquitectónicas extrañas en algunos de los núcleos urbanos citados, en términos cuantitativos el dinamismo residencial del conjunto de Urdaibai ha sido el más atenuado de entre todos los ámbitos de estudio pormenorizado analizados. El incremento porcentual del número de viviendas durante las dos últimas décadas ha sido del 32,3%, ligeramente por encima de la media vasca pero muy por detrás de la registrada por los entornos aledaños y mejor comunicados con las grandes áreas urbanas como Mungialdea-Txorierri o la Llanada Alavesa Oriental (Ver Tabla 21.3). En este contexto, despuntan Murueta y Ajangiz como los municipios donde mayor aumento relativo ha conocido su parque residencial, pero siempre teniendo presente que la baja cifra absoluta de partida tiende a sobredimensionar las tasas.

<b>Tabla 21.3. Urdaibai. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010.</b>							
	Total viviendas 2010 (nº)	Viviendas según la tipología 2010 (%)		Incremento porcentual 1991-2010 (%)	Variación del peso de las viviendas unifamiliares 1991-2010 (ptos. porcentuales)	Viviendas según uso	
		Unifamiliares	Colectiva			Peso de la vivienda principal 2010 (%)	Variación de peso de la viv. princ. 1991-2010 (ptos. porc)
Ajangiz	200	79,0	21,0	50,4	-16,5	81,0	4,3
Arratzu	183	98,4	1,6	19,6	1,0	73,8	7,8
Errigoiti	252	93,7	6,3	28,6	-6,3	79,8	4,8
Forua	478	54,4	45,6	39,0	1,2	76,2	2,6
Gautegiz Arteaga	547	66,9	33,1	29,0	1,1	64,2	8,5
Ibarrangelu	591	44,5	55,5	19,2	0,1	47,5	13,3
Kortezubi	211	90,0	10,0	37,0	-6,1	70,6	1,8
Mendata	227	95,6	4,4	35,1	-0,8	59,5	-3,6
Murueta	161	88,2	11,8	85,1	-8,4	69,6	0,6
URDAIBAI	2.850	70,6	29,4	32,3	-1,3	66,3	6,9
CAPV	1.004.740	11,2	88,8	29,9	0,5	83,9	2,6

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En cualquier caso, en ambos municipios se ha llevado a cabo una estrategia activa y consciente de promoción de la vivienda, más tempranamente en Murueta mediante la reclasificación de abundante suelo residencial y la constitución de una sociedad municipal que ha promovido varias fases de viviendas (Ver Fotos 3.27 y 3.28) y más recientemente en Ajangiz, impulsando la edificación de una treintena de viviendas tasadas también ejecutada en varias fases (Ver Foto 3.6). En los dos casos, la estrategia que ha movido estas iniciativas ha sido la de evitar el éxodo de las generaciones más jóvenes hacia municipios mayores, con el fin de garantizar así su permanencia en el pueblo y evitar el despoblamiento, lo que explicaría el repunte del saldo migratorio de los últimos años. En el caso de Murueta sin embargo, algo más de la mitad de las nuevas viviendas fueron ocupadas por familias provenientes de otros municipios.

También se revela una intensificación del parque residencial infrautilizado. Viviendas secundarias con un uso estival en el pasado han podido funcionar como soporte para establecer una vivienda principal permanentemente habitada, ya que el peso de éstas ha aumentando 6,9 puntos porcentuales (Ver último bloque de la Tabla 21.3). Este proceso ha ocurrido con claridad en municipios como Ibarrangelu o Gautegiz-Arteaga, que contaban de antemano con un importante peso de viviendas secundarias. El dato atípico de Mendata podría estar causado por el conjunto de viviendas que se finalizaron por aquella época y que se encontraban aún sin ocupar, o por la mayor excentricidad del área, que ha favorecido más la proliferación de viviendas de uso estacional.



Las bajas densidades demográficas del ámbito de estudio, de apenas 45 habitantes/km<sup>2</sup>, han tendido a aumentar como consecuencia del crecimiento demográfico, pero este aumento es de apenas el 10,5%, muy inferior si se compara con los incrementos más acusados alcanzados por los ámbitos receptores localizados en los márgenes aledaños a las áreas urbanas y metropolitanas (Ver Tabla 21.4). Sin embargo, al contrario de lo que pasaba en aquellos otros ámbitos de estudio, en los que las densidades de vivienda sobre el conjunto del suelo urbano y el urbanizable descendían porque el crecimiento residencial estaba acompañado de importantes reclasificaciones de suelo, en Urdaibai no ha ocurrido lo mismo, puesto que la densidad residencial de los núcleos urbanos ha aumentado un 6,0%. Si bien es cierto que en un ámbito donde la vivienda en suelo no urbanizable alcanza el 40,5% del total y donde el 54,0% del suelo residencial corresponde a Núcleos Rurales, el dato de la densidad residencial en casco urbano puede perder cierta relevancia, su trascendencia radica en que pone de manifiesto unas estrategias urbanísticas más moderadas y contenidas. Esta circunstancia es indicativa de unas políticas de suelo que difieren de las pautas más expansionistas que han dominado el planeamiento de otros municipios durante los últimos años.

**Foto 3.7. Perímetro urbano de Gautegiz-Arteaga.**



*La extensa mancha de suelo urbano delimitada, donde aún perduran gran número de parcelas vacantes, ha contribuido a un aminoramiento de las densidades residenciales del casco urbano de Gautegiz-Arteaga (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.8. Suelo urbano de Elejalde (Ibarrangelu).**



*En el casco urbano de Elejalde, con planta en forma de "Y", se clasificó el intersticio de Ibaeta (a la izquierda) como suelo urbanizable, para posteriormente desclasificarlo, repercutiendo en un aumento de las densidades (Fotografía tomada en 2011).*

Un aspecto relevante del desarrollo urbanístico en Urdaibai es que la mayor parte de los municipios han conocido una densificación residencial de ese núcleo urbano de cabecera que funciona como centro vertebrador del espacio municipal, es decir, aquel clasificado como suelo urbano al que en ocasiones se adosa el suelo urbanizable. Esta situación es palpable en muchos municipios, que han conocido una consolidación notable de un casco urbano que dos décadas antes apenas presentaba consistencia urbana. Allí se han focalizado las promociones de viviendas unifamiliares adosadas y también la de algún bloque colectivo, dado que esas dos clases de suelo son las únicas que pueden alojar estas tipologías de mayor densidad y promoción seriada. El hecho de que las densidades residenciales desciendan en dos municipios, revela que pese a la moderación general del planeamiento, en algunos se han llevado a cabo expansiones de suelo residencial importantes.



Pese al ligero aumento de las densidades demográficas en el municipio y de las residenciales en el centro urbano de cabecera del mismo, no hay que olvidar que se trata de un ámbito que sigue estando caracterizado por las bajas densidades y por el importante protagonismo de la vivienda unifamiliar dispersa en suelo rural. Esta circunstancia hace que la disponibilidad de suelo residencial por mil habitantes sea muy elevada, mayor incluso que la que presentaban los municipios periféricos del ámbito de Mungialdea-Txorierrri, que salvando las distancias conformarían entornos rurales atlánticos similares a éstos.

Esta elevada disponibilidad *per cápita* de suelo en Urdaibai está ocasionada por la enorme presencia del suelo de Núcleo Rural, que constituye más de la mitad del total de suelo residencial clasificado en el ámbito (Ver tercer bloque de la Tabla 21.4), pese a alojar apenas a la quinta parte de las viviendas. Además, su entidad tiende a despuntar en los municipios periféricos, los localizados en las laderas que rodean las áreas llanas centrales, especialmente en Arratzu, Mendata o Kortezubi, donde representa más del 80% de todo el suelo residencial calificado en el término municipal.

	Densidad demográfica municipal (hab./ Km <sup>2</sup> )		Densidad de viviendas en suelo urbano y urbanizable (viv./Ha)		Disponibilidad de suelo residencial (Has. por mil habitantes) (2010)			
	2010	Var. 1999-2010 (%)	2010	Var. 1999-2010 (%)	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Núcleo Rural
Ajangiz	62	8,2	14,1	82,1	41,8	11,2	0,0	30,6
Arratzu	38	-4,1	4,2	-38,5	120,2	17,8	0,0	102,4
Errigoiti	32	14,5	5,2	-4,3	43,2	24,4	5,3	13,6
Forua	127	2,6	26,1	5,7	22,7	8,2	0,0	14,6
Gautegiz Arteaga	64	7,2	5,7	-18,5	97,9	84,3	0,0	13,6
Ibarrangelu	39	19,2	18,9	74,7	83,0	39,8	0,0	43,2
Kortezubi	35	15,7	10,3	17,6	70,5	9,2	0,0	61,3
Mendata	17	17,1	12,6	22,9	131,6	21,5	0,0	110,1
Murueta	50	41,3	3,4	19,6	100,4	56,1	5,9	38,4
URDAIBAI	45	10,5	9,0	6,0	72,0	32,2	0,9	38,9
CAPV	307	3,7	46,8	-4,3	10,6	6,8	2,4	1,4

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

En el sentido contrario, destaca la excepcionalidad del suelo urbanizable en Urdaibai, tan solo clasificado en dos municipios, Errigoiti y Murueta, lo que revela su disponibilidad realmente escasa, que dista mucho de la presencia que mostraba en los dos ámbitos bajo la influencia de espacios urbanos, en los cuales se estaba reclasificando con profusión con el fin de cubrir de forma solvente la gran demanda de viviendas. Las estrategias urbanísticas llevadas a cabo en Urdaibai han sido muy distintas a las conocidas por aquellos dos ámbitos aledaños a espacios densamente urbanizados; esta moderación de las políticas urbanísticas se explicaría no solo por su mayor excentricidad, sino sobre todo por las limitaciones derivadas de la figura de protección de Reserva de la Biosfera.

El aspecto más significativo es la escasa intensidad que ha tenido la reclasificación de nuevo suelo residencial a lo largo de la última década, ya que su superficie apenas ha aumentado en un 14,1%, muy por debajo del promedio vasco (Ver Tabla 21.5). Además llama la atención el hecho infrecuente de que dicha superficie se haya reducido en dos municipios, Ibarrangelu y Arratzu, donde se han desclasificado superficies tanto de suelo

urbanizable como de Núcleo Rural. Esta panorámica general reafirma la idea de que en este ámbito de Urdaibai han dominado actitudes más mesuradas y contenidas, incluso correctoras de excesos anteriores, que contrastan con las reclasificaciones indiscriminadas que han tenido lugar en los ámbitos anteriores sometidos directamente y sin cortapisas a las presiones urbanizadoras.

Pero al enfocar el análisis en la escala municipal, se constata que dentro del ámbito las estrategias de gestión del suelo residencial han sido contrastadas, puesto que destacan tres municipios que contravienen esta atenuada dinámica general. Así, Arratzu, Errigoiti y Kortezubi han registrado incrementos muy notables de la superficie de suelo residencial, que llega a triplicar o duplicar el que tenían clasificado una década atrás. Este incremento responde básicamente a la expansión realizada a costa de clasificar nuevos Núcleos Rurales, pero la trascendencia de estas operaciones se relativiza al comprobar que corresponden a aquellos municipios que inicialmente, o bien no disponían de ningún Núcleo Rural, o contaban con una superficie escasa de esta categoría de suelo. Parece pues que ha predominado la tendencia de equiparar la disponibilidad de suelo de Núcleo Rural entre todos los municipios de la orla periférica del ámbito, allí donde mayor relevancia adquiere actualmente esta categoría.

<b>Tabla 21.5. Urdaibai. Evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010.</b>					
	Incremento porcentual 1999-2010 (%)	Tasa de nuevo suelo por mil habitantes 1999-2010 (Has. por mil hab)			
	Suelo residencial	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Núcleo Rural
Ajangiz	-11,4	-5,6	0,0	0,0	-5,6
Arratzu	262,6	85,2	9,8	0,0	75,5
Errigoiti	212,0	31,4	11,3	5,6	14,5
Forua	4,1	0,9	1,2	0,0	-0,3
Gautegiz Arteaga	3,3	3,2	33,1	0,0	-29,9
Ibarrangelu	-39,7	-59,5	0,9	-17,7	-42,7
Kortezubi	115,9	40,6	0,0	0,0	40,6
Mendata	0,4	0,6	0,6	0,0	0,0
Murueta	63,5	45,7	2,8	-2,1	45,0
<b>URDAIBAI</b>	<b>14,1</b>	<b>9,3</b>	<b>8,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>2,6</b>
<b>CAPV</b>	<b>23,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

También se evidencian otras tácticas particulares, no solo las desclasificaciones forzadas por instancias superiores como las llevadas a cabo en Ibarrangelu o Gautegiz-Arteaga que más adelante se detallarán, sino las desarrolladas en esta última o en Errigoiti clasificando como suelo urbano a ciertos asentamientos que por sus características podrían haber sido considerados meros Núcleos Rurales. Esta maniobra ha condicionado el desarrollo urbanístico posterior de los asentamientos, como se podrá comprobar después en las ortofotografías. En todo caso, el haber delimitado y clasificado barriadas de escasa consistencia como suelo urbano o haber definido un perímetro muy holgado del mismo, ha maximizado la capacidad de crecimiento residencial e incentivado su consolidación urbanística.

Como consecuencia de todo lo referido, la potencialidad de crecimiento futuro en el ámbito de Urdaibai no radica en la capacidad residencial latente del suelo urbanizable

como ha sido habitual en los ámbitos localizados en los corredores dinámicos aledaños a grandes espacios urbanos. Aquí el suelo urbanizable se ha clasificado tan solo en dos municipios, y en conjunto, su trascendencia en relación con la superficie del suelo urbano equivale tan solo al 2,9% del urbano, es decir, no alcanza siquiera una décima parte de la importancia que este suelo presenta de media en el País Vasco. Sin embargo, la potencialidad que alberga el conjunto del suelo residencial para seguir alojando nuevas viviendas es considerable, superior a la media vasca, puesto que posibilitaría la construcción de un número de nuevas viviendas equivalente al 28,5% de las actualmente existentes (Ver Tabla 21.6).

La explicación, viene de que la mayor parte de esta importante holgura radica en el suelo urbano, que se encuentra poco consolidado y conserva capacidad para seguir creciendo, aunque tampoco puede despreciarse el papel que juega el suelo de Núcleo Rural, que en el conjunto del ámbito ofrece capacidad para canalizar casi la tercera parte (31,2%) de la oferta residencial potencial. Esta proporción tan elevada que representan las viviendas ubicadas en suelo no urbanizable residencial dentro de la potencialidad residencial global que concurre en el municipio, conlleva a una sobreoferta de las necesidades reales, ya que éstas quedan al margen del cálculo de la oferta de viviendas del Plan Territorial Parcial.

<b>Tabla 21.6. Urdaibai. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial, 2010.</b>							
	Año de aprobación del Planeamiento vigente	Relación de la superficie de suelo urbanizable respecto a la del urbano (%)	Porcentaje de nueva vivienda posible respecto a las actualmente existentes (%)	Holgura potencial para nuevas viviendas por mil habitantes (nº viviendas posibles por mil hab)			
				Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo de Núcleo Rural
Ajangiz	2003	0,0	15,8	35,6	0,0	0,0	35,6
Arratzu	2004	0,0	84,9	208,4	118,7	0,0	89,7
Errigoiti	1989	21,6	43,8	215,5	92,6	87,0	35,9
Forua	1992	0,0	1,9	8,9	8,9	0,0	0,0
Gautegiz Arteaga	2002	0,0	48,6	250,9	237,1	0,0	13,8
Ibarrangelu	2002	0,0	22,5	198,7	127,0	0,0	71,7
Kortezubi	1998	0,0	13,3	57,3	0,0	0,0	57,3
Mendata	1996	0,0	33,0	259,0	100,0	0,0	159,0
Murueta	1997	10,5	32,3	100,6	51,9	29,2	19,5
<b>URDAIBAI</b>		<b>2,9</b>	<b>28,5</b>	<b>143,7</b>	<b>88,9</b>	<b>11,1</b>	<b>43,7</b>
<b>CAPV</b>		<b>34,8</b>	<b>17,2</b>	<b>78,0</b>	<b>44,9</b>	<b>31,6</b>	<b>1,5</b>

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

Como viene siendo habitual en este ámbito, las situaciones que presenta cada municipio son muy dispares, tanto en la dimensión de la capacidad de crecimiento futuro como en cuanto a la clase de suelo sobre la que podrían sustentarse las nuevas viviendas. Destacan Arratzu, Gautegiz-Arteaga o Errigoiti como los municipios que contemplan una mayor oferta potencial por parte del planeamiento vigente, frente a la mayor medida de Forua o Kortezubi, en parte explicable por la mayor antigüedad de su planeamiento. Las artimañas para canalizar este crecimiento también son diferentes, puesto que si bien en buena parte de esos municipios que podrían dar lugar a importantes expansiones, la mayor oferta reside en el suelo urbano, en municipios periféricos que cuentan con un importante número de Núcleos de Rurales, una parte considerable de la oferta residencial se deriva a ellos, tal es el caso de Arratzu o Ibarrangelu, pero sobre todo de Ajangiz y

Mendata, donde el suelo no urbanizable residencial de sus Núcleos Rurales, ofrece actualmente mayor cabida residencial que el propio suelo urbano (Ver cuarto bloque de la Tabla 21.6).

Tan solo en Errigoiti cobra cierta relevancia el suelo urbanizable, que cuenta con capacidad para albergar una importante parte de la oferta residencial, si bien el urbano la supera. En el caso de este municipio localizado al oeste del ámbito, el planeamiento ha sido más expansionista dado que los tres enclaves de suelo urbano con los que cuenta se localizan fuera de los límites restrictivos del perímetro de la Reserva de la Biosfera. Además, como por el término municipal transcurre la carretera BI-2121 que lo comunica con Mungia, se trata de un municipio con mejores condiciones de conectividad con las comarcas dinámicas del contorno, lo que ha orientado las actuaciones del planeamiento hacia posturas más desarrollistas, que se han traducido en un acusado incremento de las superficies residenciales.

---

**Foto 3.9. Núcleo Rural de Gaitoka.**



*Gaitoka, localizado al noreste del casco urbano de Elejalde (Forua), alberga tanto edificaciones tradicionales como nuevas residencias de alto estatus levantadas durante los últimos años, creando un paisaje residencial de marcados contrastes (Fotografía tomada en 2013).*

---

**Foto 3.10. Núcleo Rural de Enderika.**



*Enderika, ubicada sobre una colina, a medio kilómetro del casco urbano de Kortezubi, disfruta de privilegiadas panorámicas sobre las marismas, lo que ha propiciado la edificación de nuevas viviendas, como la de la izquierda, orientada a la ría (Fotografía tomada en 2013).*

---

El suelo no urbanizable desempeña una importante función residencial en este ámbito caracterizado por la pervivencia del hábitat tradicional disperso propio del País Vasco atlántico, en el cual el 40,5% de las viviendas se localizan sobre esta clase, en principio carente de vocación residencial (Ver Tabla 21.7). Esta realidad alcanza su máximo exponente en los municipios periféricos, tales como Kortezubi, Arratzu, Errigoiti o Mendata, donde ya se ha puesto de manifiesto el importante peso que llega a representar en ellos el suelo no urbanizable de Núcleo Rural, que engloba parte de las viviendas en suelo no urbanizable y puede albergar una parte muy considerable de la oferta residencial. En el conjunto del ámbito de estudio se localizan un total de 39 Núcleos Rurales, con mayor presencia en esos municipios excéntricos, generalmente de mayor envergadura superficial y donde el peso de la vivienda en suelo rural es mayor.

Cada uno de estos Núcleos Rurales de Urdaibai cuenta con una superficie media de 5.0 Has. y se encuentra conformado por un promedio de 12,8 viviendas. Se vislumbra un mayor tamaño en cuanto al número de unidades residenciales en los municipios centrales más atractivos, como Forua, Gautegiz-Arteaga o Ajangiz, lo cual parece revelar que han

sido ocupados con mayor intensidad, llegando a estar en la actualidad completamente consolidados sin posibilidad de albergar nuevos crecimientos, caso de los de Forua. De esta forma, las mayores holguras residenciales en Núcleo Rural y las posibilidades de desarrollo más importantes en la actualidad tienden a localizarse en los municipios periféricos (Ver tercer bloque de la Tabla 21.7), por ser por un lado los que cuentan con mayor extensión superficial, por haberlos clasificado más recientemente y también porque parecen haber ejercido menor atractivo residencial que los núcleos ubicados en el eje central de la ría, dotados de mejores condiciones de accesibilidad y mayor calidad paisajística.

Tabla 21.7. Urdaibai. Uso residencial del Suelo No Urbanizable, 2010.									
	Peso de la vivienda en SNU (%)	Núcleos Rurales. Actualidad					Núcleos Rurales. Potencialidad futura		
		Nº NR (nº)	Sup. media (Has)	Nº medio de viviendas	Relevancia territorial del NR		Nº medio de viv. nuevas	Vacante actual (%)	Respecto a las viv. posibles en todo suelo residencial (%)
					Peso respecto al conjunto del suelo residencial (%)	Peso de las viviendas que alojan respecto al total del parque residencial (%)			
Ajangiz	29,7	2	6,9	15,0	73,1	29,7	8,0	34,8	100,0
Arratzu	69,9	5	7,8	13,0	85,2	69,9	6,8	34,3	43,0
Errigoiti	68,5	2	3,6	13,5	31,4	10,4	9,5	41,3	16,7
Forua	54,7	4	3,7	17,0	64,1	14,3	0,0	0,0	0,0
Gautegiz Arteaga	6,7	2	5,9	15,0	13,8	6,7	6,0	28,6	5,5
Ibarrangelu	14,6	8	3,3	9,6	52,0	14,2	5,8	37,4	37,7
Kortezubi	77,8	6	4,3	12,3	86,9	41,1	4,2	25,3	104,2
Mendata	65,4	7	6,1	13,7	83,7	31,4	9,3	40,4	64,4
Murueta	33,3	3	3,9	10,7	38,3	33,3	2,0	15,8	19,4
URDAIBAI	40,5	39	5,0	12,8	54,0	19,9	5,7	30,9	31,2
CAPV	4,8	620	4,8	12,1	13,0	0,8	5,1	29,7	1,9

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

A lo largo del epígrafe se han puesto de manifiesto las principales dinámicas y estrategias de expansión urbanística que han tenido lugar en el ámbito de Urdaibai, que pese a haber conocido una dinámica residencial menos acusada y haber registrado una política de reclasificación de suelo moderada en comparación con la de otros ámbitos vascos, ha ocasionado importantes crecimientos y transformaciones urbanísticas que han afectado a la morfología tradicional de muchos núcleos. Como cada municipio dispone de un promedio de cuatro Núcleos Rurales, además del propio núcleo clasificado como suelo urbano, esta situación origina que los crecimientos residenciales puedan materializarse en torno a diferentes núcleos condensadores, favoreciendo un crecimiento residencial multipolar.

La envergadura del desarrollo urbanístico, así como las formas y tipologías residenciales bajo las que se materializa la dispersión urbana, presenta diferencias muy notables en el caso de tener lugar sobre el casco urbano o en los distintos Núcleos Rurales, tal y como se pondrá de manifiesto a continuación al abordar el estudio de las morfologías en diferentes sectores paradigmáticos escogidos. Tanto en la intensidad de ocupación como en las transformaciones sufridas por los Núcleos Rurales, han tenido mucho que ver sus condiciones de localización más o menos propicias o atractivas.

Foto 3.11. N.R. de Urberuaga (Forua).



*El Núcleo Rural de Urberuaga, pese a la merma de los valores paisajísticos que le impone la presencia de la cantera de Forua, ha conocido un importante crecimiento residencial por sus buenas condiciones de accesibilidad desde Gernika (Fotografía tomada en 2013).*

Foto 3.12. N.R. de Terlegiz (Kortezubi).



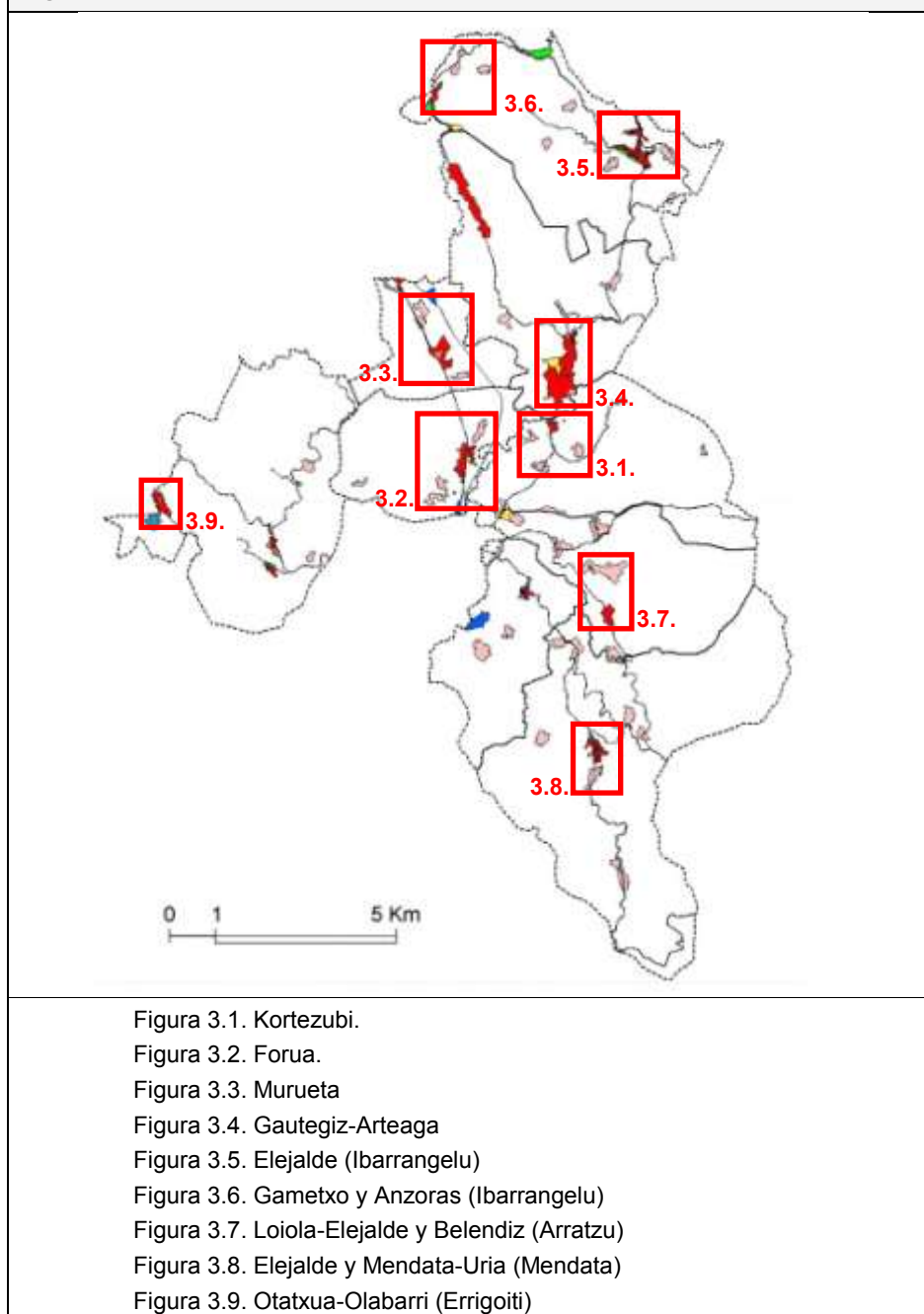
*El Núcleo Rural de Terlegiz, en una ubicación más montuosa y con peores condiciones de accesibilidad, conserva un aspecto más rural, escasean las nuevas edificaciones y aún conserva indicios de la pervivencia de cierta actividad agroganadera (Fotografía tomada en 2013).*

### **3.1.3. Unos patrones de desarrollo urbano que han diferenciado morfológicamente el núcleo urbano de cabecera de los Núcleos Rurales.**

Las morfologías resultantes de los desarrollos urbanos han estado determinadas en buena medida por la figura legal utilizada para delimitar cada núcleo, bien bajo suelo urbano o como Núcleo Rural. Esta cuestión condiciona en primer lugar las densidades, abriendo la puerta a que se puedan edificar viviendas colectivas o unifamiliares seriadas o por el contrario solo vivienda individual aislada en parcelas que cumplen los requerimientos establecidos. También supedita que se puedan llevar a cabo reparcelaciones urbanísticas que introduzcan nuevos entramados generalmente regulares y geométricos en los núcleos urbanos o que sea la retícula del antiguo parcelario rural la que estructure el crecimiento. Igualmente, condiciona que se puedan construir nuevos viales para articular el espacio urbanizado o que los nuevos desarrollos tengan que adecuarse a la vialidad tradicional preexistente.

Los patrones resultantes, tanto en cuanto a las densidades, la compacidad del núcleo, el entramado resultante, el orden y la disposición espacial de las edificaciones o la propia morfología arquitectónica ha estado en consonancia con estas cuestiones de índole urbanística, las cuales han condicionado la materialización del proceso. En los Núcleos Rurales solo han tenido cabida viviendas unifamiliares aisladas, de elevada calidad arquitectónica, que tienden a reproducir estilos que emulan al caserío vasco, asentadas sobre el parcelario rural tradicional y dispuestas a lo largo de los antiguos caminos. En cambio, sobre los núcleos clasificados como suelo urbano, además de haber podido edificarse bloques de vivienda colectiva, las nuevas viviendas unifamiliares han dado origen a espacios residenciales más estandarizados, conformados por unifamiliares adosados o en hilera que repiten el mismo estilo arquitectónico. Resultan modelos menos acorde con las tipologías tradicionales y unos entramados urbanos regulares y ordenados muy diferentes de los predominantes pocas décadas atrás.

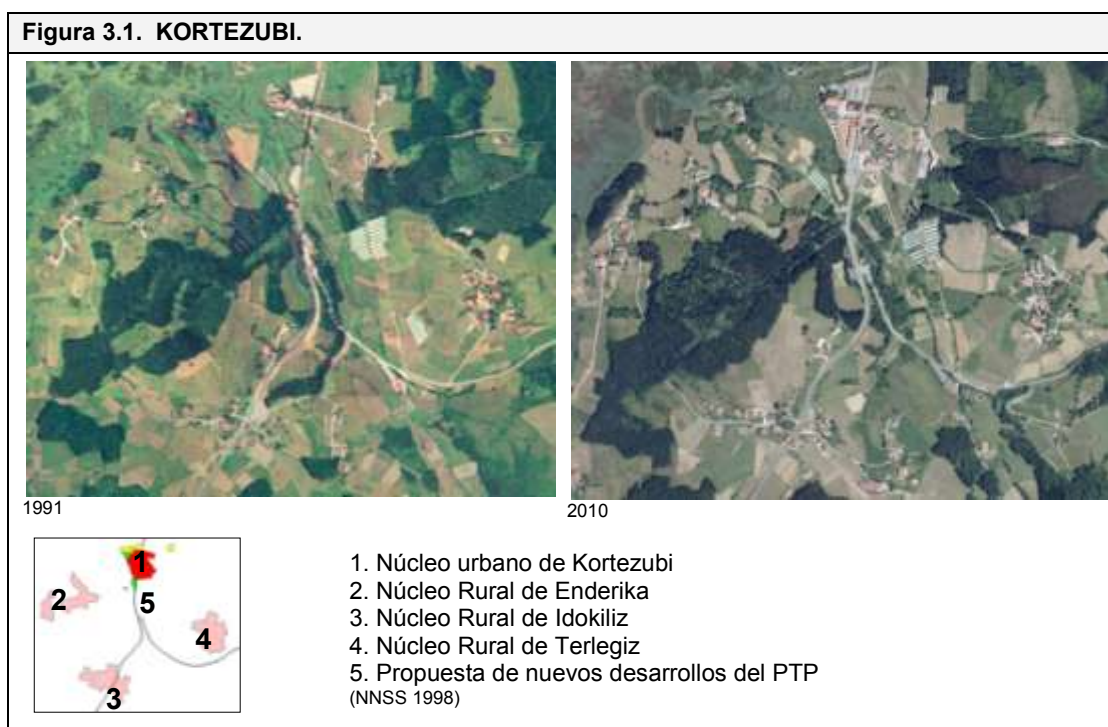
Figura 3.0. FIGURAS ORTOFOTOGRAFICAS DEL ÁMBITO DE URDAIBAI.



Como las dinámicas residenciales y urbanísticas han tendido a manifestarse con diferente intensidad en los municipios centrales localizados en el eje de la ría frente a los de ubicación más periférica, en primer lugar se va a proceder a analizar cuatro ejemplos correspondiente a asentamientos ubicados en las cercanías de las marismas y accesibles desde la BI-2235 y la BI-2237, las dos carreteras que articulan cada uno de los márgenes del ámbito. Posteriormente, el estudio se centrará en otros sectores localizados en las laderas menos accesibles que bordean la depresión central. En ambos casos se representan e interpretan tanto asentamientos clasificados como suelo urbano, como bajo la figura de Núcleo Rural, con el fin de percibir las diferentes morfologías resultantes.



En la ortofotografía correspondiente al sector occidental del municipio de Kortezubi, en la cual aparecen representados el propio núcleo urbano, junto con tres de los seis Núcleos Rurales con los que cuenta el municipio, Terlegiz, Idokiliz y Enderika, se aprecia ese desarrollo urbanístico diferencial al que han dado lugar los espacios clasificados bajo distintas figuras urbanísticas (Figura 3.1). Kortezubi se encuentra localizado en la margen derecha de Urdaibai, junto al área de marismas que puede percibirse en el sector noroeste de la ortoimagen y su núcleo urbano se extiende a ambos lados de la carretera BI-2238, apenas medio kilómetro al sur del borde del extenso casco urbano de Gautegiz-Arteaga.



Se perciben de forma clara los diferentes patrones de desarrollo y las contrastadas formas urbanas que han desencadenado las diferentes figuras urbanísticas bajo las que se han clasificado los núcleos preexistentes. El núcleo urbano de Kortezubi, actualmente con una cuarentena de viviendas, muestra un entramado y una morfología muy diferente a la que presentan los tres Núcleos Rurales localizados en sus inmediaciones, Terlegiz al este, Idokiliz al sur y Enderikas al oeste. A pesar de su parecida extensión superficial y de que veinte años atrás presentaban una entidad muy similar, el hecho de haber clasificado el núcleo de cabecera como suelo urbano ha inducido su crecimiento, el cual pese a haberse producido en bajas densidades se ha materializado en varias sucesiones de viviendas pareadas y adosadas en hilera poco armónicas con las formas tradicionales. Paradójicamente, las nuevas viviendas colectivas surgidas en el casco urbano, al contrario de lo que suele ser habitual, se han integrado perfectamente en el contexto urbano, ya que se han alojado en edificaciones tradicionales de gran volumen rehabilitadas para tal fin (Ver Foto 3.5).

**Foto 3.13. Adosados en casco urbano.**



*El casco urbano de Kortezubi, situado a ambos lados de la carretera, alberga una treintena de viviendas unifamiliares en hilera, fruto de dos promociones seriadas que reproducen idéntico patrón arquitectónico (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.14. Viviendas exentan en los barrios.**



*Las nuevas viviendas unifamiliares aisladas de promoción particular que vienen edificándose en los Núcleos Rurales, se caracterizan por la elevada calidad arquitectónica y por reproducir la estética del caserío vasco, además de adecuarse al viario previo (Enderika) (Fotografía tomada en 2013).*

Los tres Núcleos Rurales, a pesar de haberse desarrollado de forma considerable, especialmente Idokiliz, prácticamente colmatado al ser el más accesible por extenderse en los márgenes de la carretera principal, han conservado sus formas estructurales tradicionales y las nuevas viviendas se han articulado en torno a los viarios originales. Enderika también ha conocido un crecimiento de viviendas importante, dado que cuenta con una ubicación privilegiada sobre la ría, desde donde se divisan buenas panorámicas, mientras que Terlegiz, más excéntrico y situado en una ladera, ha soportado un menor desarrollo (Ver Foto 3.12). De cara a futuras necesidades de crecimiento residencial, el Plan Territorial Parcial propone localizar las áreas de expansión prolongando por el sur el casco urbano de Kortezubi, siguiendo el eje de la carretera, actuación a la que se le presupone un valor de impacto alto.

**Foto 3.15. Casco urbano de Kortezubi.**



*Promoción seriada de viviendas unifamiliares en hilera que originan formas urbanísticas extrañas: fuertemente geométricas en planta y banales en el alzado, que recuerdan a las expansiones descritas en los ámbitos aledaños (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.16. Núcleo Rural de Enderika.**



*Las nuevas viviendas en los Núcleos Rurales, de promoción particular y amoldadas al parcelario y a la red viaria preexistente, dan como resultado patrones de ocupación mejor integrados en el entorno, aunque más consumidores de suelo (Fotografía tomada en 2013).*

Forua se localiza también en la zona central del ámbito de estudio, al otro lado de la ría y atravesado por la carretera BI-2235, en torno a la cual se articula su alargado casco urbano, que ha conocido un importante desarrollo a lo largo de las dos últimas décadas (Figura 3.2). Junto a Elejalde, el núcleo urbano de Forua que alberga 550 habitantes, algo más de la mitad de toda la población municipal, la ortofotografía representa también tres de los cuatro Núcleos Rurales con los que cuenta el municipio, Gaitoka al norte, Urberuaga y Armotxerri al suroeste. Se trata de un entorno localizado a escasos dos kilómetros del centro de Gernika y que dada su ubicación privilegiada ha conocido una importante transformación urbanística, tanto del casco urbano principal como de los barrios que lo circundan.



Resulta evidente la transformación urbanística que ha conocido Elejalde entre 1991 y 2010, puesto que dos décadas atrás apenas estaba formado por el núcleo tradicional de carácter disperso que salpicaba las campiñas del lado izquierdo de la carretera y un conjunto de bloques de vivienda colectiva agrupados un poco más adelante, al lado derecho de la misma. En la actualidad se ha desarrollado a lo largo del eje viario en forma de viviendas unifamiliares exentas al norte y adosadas al sur, cuya morfología y calidad arquitectónica presentan contrastes. Mientras que las nuevas viviendas ubicadas al noreste del núcleo urbano en el barrio de Atxondoa, conforman un barrio residencial exclusivo formado por edificaciones unifamiliares de promoción individual e insertas en una parcela de considerable tamaño, el desarrollo residencial del barrio de Ibarra al sureste se ha materializado bajo formas estandarizadas y banales, dando lugar a viviendas unifamiliares adosadas y en hileras que se asemejan más a urbanizaciones turísticas que a las tipologías locales.

Con estos nuevos desarrollos, el núcleo de Elejalde ha adquirido mayor dimensión pese a que sigue mostrando una baja compacidad que no es previsible que aumente, puesto que el suelo urbano apenas cuenta con previsión para albergar nuevas viviendas bajo el



planeamiento actual. Para responder a futuras demandas residenciales, el Plan Territorial Parcial propone dos nuevas zonas de expansión susceptibles de albergar los crecimientos residenciales caso de que surjan necesidades en este sentido. Estas dos manchas se localizan en una franja alargada adosada al noroeste del casco urbano actual y en otra mancha al otro lado de la carretera, al sur de la iglesia.

**Foto 3.17. Unifamiliares seriados en Ibarra.**



*El barrio de Ibarra, localizado en el sector suroccidental del casco urbano de Elejalde (Forua), acoge viviendas unifamiliares adosadas con formas más estandarizadas que recuerdan a urbanizaciones turísticas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.18. Unifamiliares selectas en Atxondoa.**



*En el barrio de Atxondoa, localizado en el sector noroccidental del casco urbano de Elejalde (Forua), se han edificado viviendas unifamiliares exentas en parcela individual de mayor calidad arquitectónica y diversidad estética (Fotografía tomada en 2013).*

Los tres Núcleos Rurales recogidos en la ortofotografía, han conocido desarrollos muy importantes, llegando a duplicar el número de viviendas primitivo durante estas dos últimas décadas. De esta forma, en la actualidad todos ellos han alcanzado la dimensión máxima permitida y se encuentran consolidados, sin albergar capacidad para acoger nuevos crecimientos. En los tres se puede apreciar que si hace dos décadas la disposición de las escasas viviendas mostraba un orden irregular y aleatorio, en la actualidad tienden a conformar un pasillo a lo largo del camino que articula el núcleo, a ambos lados del cual se han estructurado los nuevos desarrollos. Dado que la calificación de Núcleo Rural permite la edificación de una vivienda nueva sólo cuando se disponga sobre una parcela receptora con dimensiones mínimas y con acceso directo a camino preexistente, la red viaria originaria ha acabado convirtiéndose en la columna vertebral de estos núcleos.

Las nuevas viviendas edificadas en todos ellos destacan por la alta calidad arquitectónica y estética que presentan, alternándose con las edificaciones tradicionales, algunas de las cuales aún mantienen las actividades agropecuarias tradicionales, conformando una llamativa mezcla de usos. Mientras que Arnotxerri se configura como un entorno exclusivamente residencial, en Urberuaga y Gaitoka aún se observan vestigios de las actividades agroganaderas, de manera que parcelas ya edificadas y otras que albergan invernaderos o a pequeñas cabañas ovinas se sitúan una junto a la otra, sin faltar edificios semiabandonados o en un estado de conservación deficiente que contrastan con las lujosas edificaciones recientes.

Foto 3.19. Edificios tradicionales en Gaitoka.



Viviendas antiguas con aspecto degradado o edificadas en el pasado con parámetros arquitectónicos poco acordes con los tradicionales (Fotografía tomada en 2013).

Foto 3.20 Chalet de lujo en Gaitoka.



Chalet de lujo con estética inspirada en la arquitectura tradicional, parcela cercada y ornamentos vegetales muy cuidados, ubicada a escasos metros de las dos anteriores (Fotografía tomada en 2013).

Murueta conforma otro pequeño municipio localizado en el margen izquierdo de la ría de Urdaibai, también al borde de la carretera, a medio camino entre Bermeo y Gernika y a escasos dos kilómetros al norte del núcleo urbano de Elejalde en Forua (Figura 3.3). Fue uno de los municipios del ámbito que más tempranamente empezó a registrar un creciente atractivo residencial y el consiguiente aumento demográfico. Este proceso estuvo favorecido de forma consciente por parte de la corporación municipal de aquel momento, que mostró una actitud proclive a la promoción de viviendas con el fin de evitar la expulsión a la que se veían abocados los jóvenes locales por la falta de la misma, pese a que finalmente buena parte de la vivienda creada fue ocupada por jóvenes provenientes de otros municipios.

Figura 3.3. MURUETA



Como consecuencia de esta política de promoción de suelo, su parque residencial casi se ha duplicado a lo largo de las dos últimas décadas, al igual que su suelo residencial, que

ha aumentado considerablemente al clasificar nuevo suelo urbanizable. Esta política de promoción de suelo urbanizable, actuación tan poco frecuente en este ámbito, así como la construcción de nuevas vivienda acometida por una sociedad municipal, indujo el importante dinamismo demográfico que se hizo palpable en el quinquenio 2001-05, cuando los saldos migratorios internos alcanzaron su mayor envergadura, para atenuarse posteriormente cuando la oferta de vivienda decayó.

La mayor parte de sus 300 habitantes habitan en los cuatro entornos clasificados que representa la ortofotografía. El primero es Goiherria-Elizalde, que conforma el alargado núcleo de cabecera clasificado como urbano, en el cual se desparraman las viviendas desde las laderas de una colina donde se ubica el antiguo ayuntamiento (Goiherria), hasta la iglesia localizada junto a la carretera (Elizalde). El resto de los ámbitos residenciales clasificados los constituyen tres Núcleos Rurales, que enumerados de norte a sur son Mailoa-Irukara, Landa y Akurio.

A pesar de que urbanísticamente se clasifiquen bajo diferentes figuras, todos los asentamientos presentan una apariencia dispersa, aunque Goiherria-Elizalde en la actualidad acoge unas densidades residenciales ligeramente más elevadas como consecuencia de haber sido clasificado como ámbito urbano, al cual se le ha dotado con la mayor capacidad de crecimiento. Sin embargo, todas las viviendas edificadas son de carácter unifamiliar, tanto aisladas de alta calidad arquitectónica como adosadas o pareadas de carácter más estándar, pero siempre reproduciendo un estilo nevasco, por lo que en Murueta no se han originado formas arquitectónicas extrañas y banales como las que han proliferado en mayor o menor medida en otros núcleos urbanos de municipios del entorno como en Kortezubi o Forua.

**Foto 3.21. Panorámica de Goiherria, Murueta.**



*Vista panorámica de Goiherria, que destaca por sus bajas densidades y por la alta calidad de sus edificaciones; presenta más similitudes con un Núcleo Rural que con el aspecto más compacto y denso que suelen tener los suelos urbanos (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.22. Viviendas en Elizalde, Murueta.**



*Unifamiliares adosados en hilera en Elizalde; con un aspecto más estandarizado a pesar de que se ha cuidado de reproducir los volúmenes y formas tradicionales del caserío, evitando formar hileras rígidas mediante el retranqueo de las viviendas (Fotografía tomada en 2013).*

El resultado de este crecimiento residencial ha sido una prolongación del núcleo urbano de Goiherria-Elizalde, que se ha consolidado en la franja que asciende desde la iglesia ubicada junto a la carretera hacia el núcleo primitivo ubicado al norte. Al volver la vista a la ortofotografía de 1991, se aprecia que en aquella época lo que hoy constituye el centro urbano de cabecera no presentaba una estructura diferenciable a la de los otros barrios.



Los barrios hoy clasificados como Núcleos Rurales también han conocido un espectacular crecimiento, especialmente los localizados al norte, Landa y Mailoa-Irukara, que han duplicado ampliamente el número inicial de viviendas por lo que prácticamente se encuentran consolidados en la actualidad.

**Foto 3.23. Viviendas en Landa, Murueta.**



*Viviendas unifamiliares de reciente construcción; de grandes dimensiones y fieles a la estética tradicional del caserío vasco, se ubican en un núcleo con una función residencial exclusiva (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.24. Vista parcial de Landa, Murueta.**



*El Núcleo Rural se encuentra prácticamente colmatado; conformado en la actualidad por 11 viviendas, de las cuales tan solo cuatro son viviendas antiguas que se ubican al borde de la carretera (Fotografía tomada en 2013).*

Landa dos décadas atrás no conformaba siquiera una barriada, ya que se limitaba a unas pocas viviendas alineadas a lo largo de la carretera. En la actualidad, como consecuencia del desarrollo que ha conocido en la parte oriental de la carretera, ha adquirido la entidad de un barrio constituido por casi una docena de viviendas, la mayoría de reciente construcción. La actual legislación del suelo, más restrictiva en cuanto a los nuevos desarrollos permitidos en Núcleo Rural, no avalaría el crecimiento desproporcionado que en su día conocieron estos dos barrios, especialmente Landa, puesto que no se percibía un número de viviendas previas suficiente ni para declararlo Núcleo Rural, ni para dar cabida a tan elevado número de nuevas edificaciones.

**Foto 3.25. Vivienda bifamiliar sobre SNU.**



*Vivienda pareada localizada al este del Núcleo Rural de Landa, edificada sobre suelo no urbanizable en una parcela anteriormente ocupado por una masa forestal (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.26. Vivienda fuera de ordenación.**



*Estructura abandonada de una vivienda sobre suelo no urbanizable común, declarada fuera de ordenación por no adecuarse a los requerimientos legales (Fotografía tomada en 2013).*



Pese a las restricciones impuestas en este entorno, también es posible constatar la construcción de algunas edificaciones residenciales sobre suelo no urbanizable común, alguna al borde de la carretera (en el extremo noroccidental de la ortofotografía) y otra vivienda pareada ubicada al este de Landa, rodeada por una masa forestal en un entorno clasificado por el planeamiento municipal bajo la figura de especial protección. No falta tampoco alguna vivienda que tras el inicio de su construcción fue declarada fuera de ordenación, y cuya estructura de hormigón aún permanece años después de paralizadas las obras.

Como consecuencia del importante desarrollo reciente que han conocido los diferentes entornos urbanísticos de Murueta, en la actualidad todos ellos cuentan con muy poca capacidad de crecimiento, dado que el suelo urbano está ya colmatado y en sus barrios apenas tienen cabida cinco o seis viviendas más. Sin embargo, el suelo urbanizable que ocupa el intersticio formado por la “Y” invertida que dibuja el perímetro urbano, tiene cabida para albergar nueve nuevas viviendas, las cuales se empezarán a acometer en breve, cuatro por parte del ayuntamiento y el resto por un promotor privado. Con ello, las previsiones de su Planeamiento Municipal que data de 1997, quedarían agotadas.

El *Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina*, que propone áreas para nuevos desarrollos que llegado el momento los ayuntamientos deberán poner en marcha, orienta los crecimiento futuros hacia el este del casco urbano actual. De esta manera se colmataría la hendidura que presenta el perímetro actual, redondeando así el límite oriental del suelo urbano. Dada la elevada intervisibilidad que presenta esta ladera ubicada en un entorno de gran calidad ambiental, a esta intervención se le presupone un valor de impacto elevado, si bien puede quedar aminorado, al menos visualmente, si esos futuros desarrollos siguen reproduciendo los cuidados patrones formales y estéticos que han guiado el urbanismo de Murueta.

**Foto 3.27. Suelo urbanizable programado.**



*Sector urbanizable de Goierria-Elizalde situado junto a la carretera, en el que próximamente se edificarán nueve nuevas viviendas de promoción municipal, una operación similar a la que dio origen a las situadas al fondo (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.28. Viviendas de promoción municipal.**

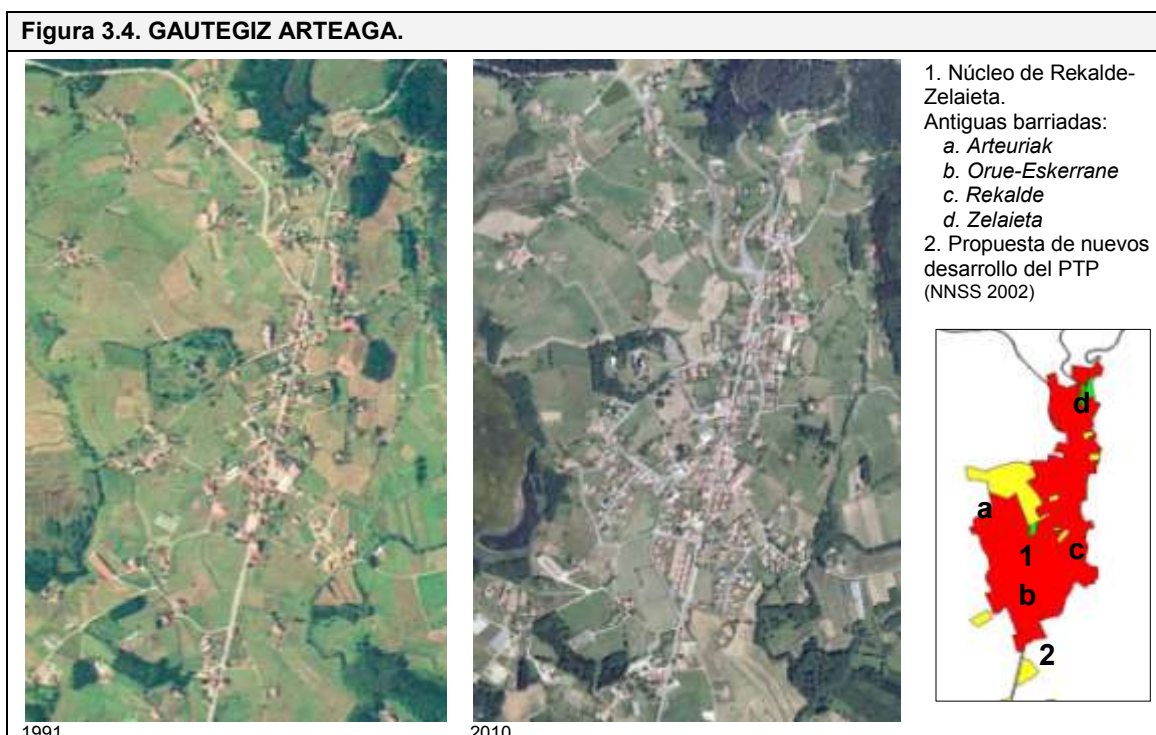


*Parte del conjunto de catorce viviendas bifamiliares adosadas promovidas por la sociedad municipal “Murueta Elizondo” en 2008 y que conforma una de las distintas operaciones acometidas para la promoción de viviendas (Fotografía tomada en 2013).*

El papel del planeamiento en cuanto a la oferta de suelo más o menos expansiva que ha sustentado, ha jugado un papel importante tanto en el dimensionamiento del crecimiento residencial como en los patrones urbanos resultantes. En este sentido, si bien de forma

más aislada y puntual, en el ámbito de Urdaibai también se han llevado a cabo actuaciones atípicas, buscando un mayor aprovechamiento urbanístico mediante una extensión de la mancha urbana que no hubiera sido posible a través de otras alternativas más coherentes o responsables. Tal es el caso del municipio de Gautegiz-Arteaga, localizado en la margen derecha del estuario, cuyo núcleo urbano de Rekalde-Zelaieta se prolonga a lo largo de la carretera BI-2238 dando origen a una mancha de suelo urbano de 45 Has. de extensión, la de mayor envergadura superficial, con diferencia, de todo el ámbito de estudio (Figura 3.4).

La estrategia empleada por este municipio para delimitar su suelo urbano destaca por los fines expansionistas que ha logrado. Al mirar a la ortofotografía de 1991 se comprueba que el núcleo estaba conformado por una estructura urbana lineal a ambos lados de la carretera y tres o cuatro pequeñas barriadas anejas que podrían haberse clasificado como Núcleos Rurales, tal y como se ha hecho en otros municipios inmediatos con asentamientos de similares características. En Gautegiz-Arteaga en cambio, se englobó todo ello en un único ámbito de suelo urbano, pese a su baja compacidad y la falta de continuidad de la trama urbana en muchos puntos. De esta manera, se ha conformado un perímetro de crecimiento urbano mucho más extenso que ha posibilitado un crecimiento residencial de mayor envergadura bajo bajas densidades. Este caso singular que ha dado origen al casco urbano de mayor amplitud de todo el ámbito, el Plan Territorial Parcial lo achaca a las Normas Subsidiarias de tipo A que rigen el planeamiento del municipio, que no contemplaban otra clasificación al margen del suelo no urbanizable.



Como resultado de esta operación, el suelo urbano alberga actualmente 340 viviendas en sus 45 Has. de extensión, lo que arroja unas densidades residenciales relativamente bajas, ya que buena parte de las mismas son viviendas unifamiliares y además el amplio perimétrico urbano definido engloba amplios intersticios sin urbanizar que posibilitarían la

construcción de 180 viviendas más. Casi todas las viviendas nuevas construidas son unifamiliares, y al igual que ocurría en Elejalde-Forua, se dibujan entornos residenciales de diferente categoría social dentro del mismo casco urbano.

Mientras en el sector meridional colindante con la carretera se ha edificado un nuevo barrio conformado por viviendas unifamiliares adosadas de promoción empresarial y carácter seriado, tanto al este como al oeste del mismo los nuevos desarrollos de promoción individual se han materializado en tipologías de mayor calidad arquitectónica y bajo unos modelos estéticos más diversos, incluso con cierta reminiscencia anglosajona. En el resto del casco urbano, también se entremezclan pequeñas unidades de ejecución donde aparecen grupos de unifamiliares seriados, junto a parcelas donde se han erigido viviendas individuales de mayor categoría.

Pese a la importante holgura urbanística que presenta el casco urbano en la actualidad, donde se intercalan gran número de parcelas urbanas aún sin edificar, el Plan Territorial Parcial contempla un perímetro máximo de nuevos desarrollos para cubrir necesidades residenciales futuras ubicado al sureste del límite actual del casco urbano, en un área de interés agrario sobre acuíferos que entra en conflicto con el Plan Rector y repercutiría en un nivel de impacto alto.

**Foto 3.29. Espacio residencial estandarizado.**



*Polígono residencial de bajas densidades ubicado en el sector sur del suelo urbano de Gautegiz-Arteaga, al oeste de la carretera. Alberga 22 bifamiliares y 5 unifamiliares de estilo uniforme y estética banal que contrasta con el barrio situado al otro lado de la carretera (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.30. Viviendas unifamiliares selectas.**



*Viviendas de mayor calidad estética ubicadas en parcelas cercadas de elevado tamaño, situadas al sur de Gautegiz-Arteaga a escasos metros de las anteriores. En primer plano, espacio propuesta para nuevos desarrollos por el Plan Territorial Parcial (Fotografía tomada en 2013).*

La estrategia llevada a cabo en la delimitación del perímetro del suelo urbano de Rekalde-Zelaieta, deja en evidencia el fin desarrollista buscado por este ayuntamiento, que también fue puesto en práctica en el barrio de Kanala, en el sector norte del municipio. Ahí, a lo largo de los márgenes de la carretera BI-3234 se clasificó una larga franja de suelo urbano en un entorno de elevada riqueza paisajística, lo cual fue origen de gran polémica que desencadenó primero en la suspensión del planeamiento y finalmente fue anulado por el Tribunal Supremo, declarando la nuevas viviendas edificadas allí fuera de ordenación.

Estos cuatro ejemplos analizados hasta el momento corresponden a núcleos urbanos y rurales localizados en el área central del ámbito de Urdaibai, la que presenta buenas

condiciones de accesibilidad con los principales centros urbanos de la comarca y goza de las mejores vistas panorámicas sobre el estuario de Mundaka. En todos ellos se pone de manifiesto que se ha producido un importante aumento del número de viviendas, lo que ha acarreado una importante consolidación de los núcleos preexistentes, incluso de las barriadas rurales cuyo entramado edificatorio carecía de consistencia dos décadas atrás.

Cuando estos asentamientos primitivos se han clasificado bajo la figura de suelo urbano, han dado lugar a patrones de ocupación del suelo más densos, a entramados urbanos muy regulares en planta y a morfologías más estandarizadas que cuando se han clasificado como Núcleo Rural, en cuyo caso el limitado crecimiento se ha estructurado a lo largo de los caminos rurales, generando un efecto pasillo en torno al viario, que se ha convertido en columna vertebral del asentamiento.

A continuación se van a analizar las pautas del crecimiento espacial y las morfologías resultantes en varios núcleos localizados en los márgenes del ámbito, en lugares de carácter más montañoso, periférico y afectados por unas peores condiciones de accesibilidad, por lo que han ejercido en general un menor atractivo y han registrado desarrollos residenciales menos acusados que los núcleos analizados hasta el momento. En muchas ocasiones incluso, el desarrollo conocido ha sido fruto de una actuación pública encaminada a retener población local o a dinamizar el municipio.

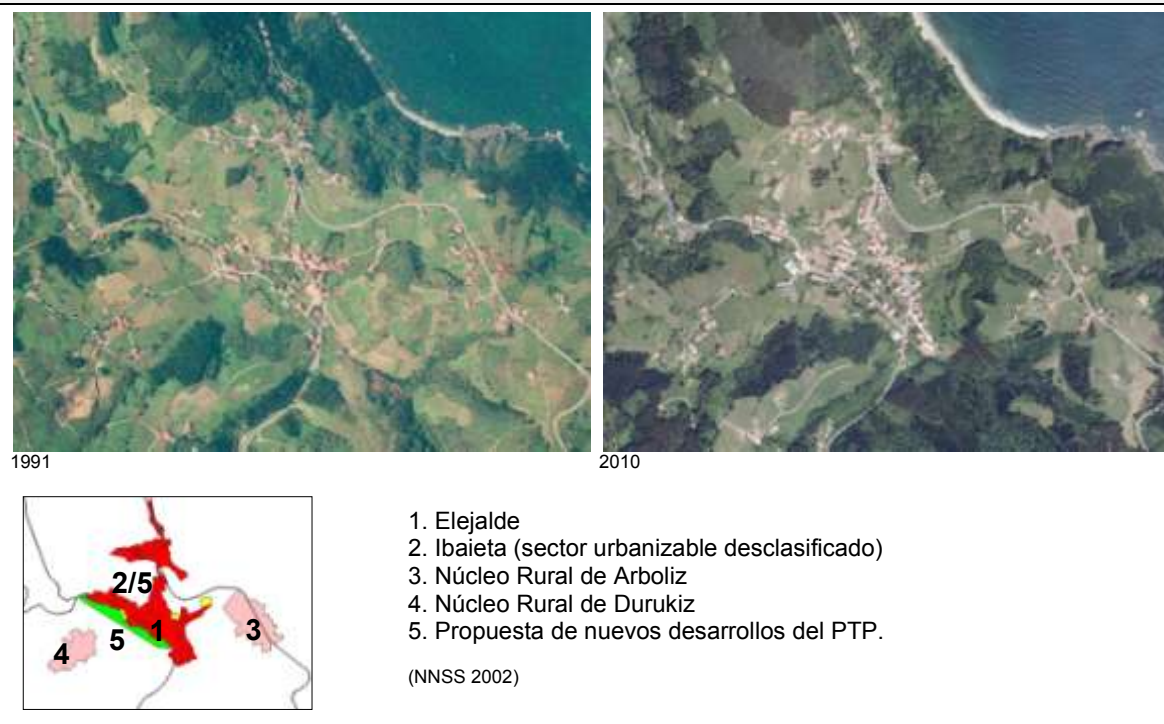
En este segundo grupo se engloba el extenso municipio de Ibarangelu, situado en el extremo noreste del ámbito, cuya mayor excentricidad se ve agravada por un relieve montañoso y la dificultosa accesibilidad que presenta. Pese a las altas amenidades ambientales y paisajísticas de las que goza, consecuencia de la alta calidad que le otorgan su ubicación costera y las extensas superficies de bosques autóctonos que conserva, su tirón residencial ha estado condicionado por su peor localización. Aquí se va a proceder a analizar dos sectores de este municipio: el centro urbano de cabecera, Elejalde y dos Núcleos Rurales que lo rodean (Figura 3.5), así como otros núcleos de pequeña entidad Gametxo y Anzorras (Figura 3.6), localizados en el sector costero, a la altura de la desembocadura de la ría y junto a los acantilados, en ubicaciones que gozan de una vistas panorámica privilegiadas.

El núcleo urbano de Elejalde en Ibarangelu concentra la mayor parte del parque residencial del municipio y se localiza al borde la principal carretera que articula el ámbito, la BI-2237, que culmina un par de kilómetros más adelante en Elantxobe. El crecimiento demográfico y residencial han sido discretos, puesto que no despunta significativamente respecto a los promedios del ámbito, pero se caracteriza por el importante aumento de las clases de elevado estatus socio-económico que ha conocido y por el relevante papel que ha desempeñado la ocupación permanente de viviendas estivales o secundarias en el proceso de colonización.

Elejalde presenta una estructura laxa, conformada por edificaciones exentas tradicionales a las que se fueron sumando viviendas unifamiliares adosadas o en hilera, así como bloques de vivienda colectiva que han densificado el entramado urbano (Figura 3.5). El perímetro tan irregular en forma de "Y" que presenta en planta el núcleo fue aprovechado en el pasado para clasificar como suelo urbanizable la zona de Ibaeta, el intersticio interior, pese a que posteriormente tuvo que ser desclasificado, al igual que otros Núcleos Rurales del municipio, como consecuencia de las estrictas restricciones impuestas por el Plan Rector de Urdaibai.



Figura 3.5. IBARRANGELU

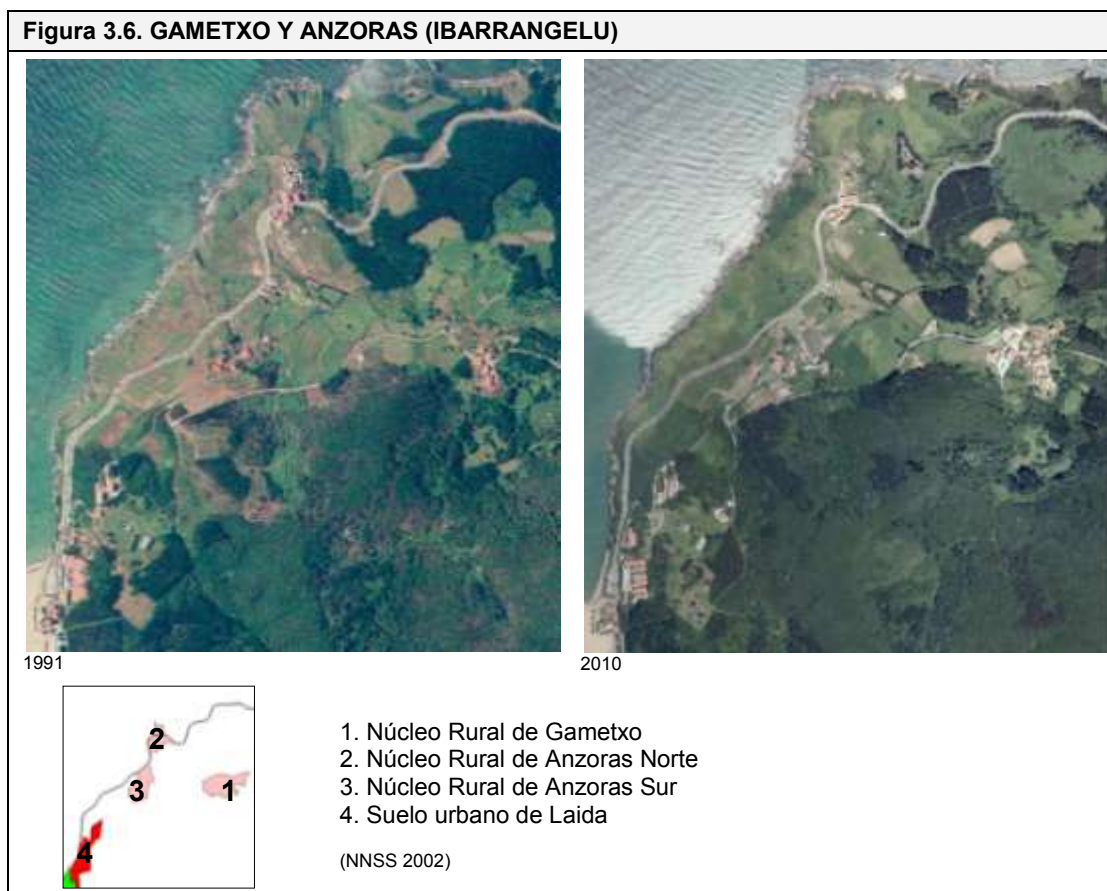


Actualmente el suelo urbano de Elejalde se encuentra cerca del nivel de colmatación con sus 330 viviendas actuales, por lo que cuenta con escasas posibilidades para albergar nuevos crecimientos. Las orientaciones establecidas por el Plan Territorial Parcial en caso de requerir nuevos desarrollos futuros, se dirigirían hacia ese sector de Ibaeta que en el pasado fue desclasificado y hacía una segunda franja adyacente al casco urbano por el sur. Por el contrario, los dos Núcleos Rurales ubicados junto al centro urbano, Arboliz al este y Durukiz al oeste, apenas han conocido la construcción de un par de nuevas viviendas cada uno, a pesar de que cuentan con bastante capacidad de crecimiento, especialmente Arboliz.

Dentro de este extenso y accidentado municipio, existen un total de ocho Núcleos Rurales clasificados, el número más elevado de entre todos los municipios del ámbito, a pesar de haber tenido que procederse a desclasificar cinco de los trece que llegó a tener en el pasado. Tres de estos Núcleos Rurales actuales, localizados al oeste del término municipal, en el sector que goza de las mejores panorámicas costeras por localizarse a la par de la desembocadura de la ría de Mundaka, junto a los acantilados costeros, cerca de la playa de Laida y rodeados de encinares cantábricos, son Gametxo, Anzoras Norte y Anzoras Sur (Figura 3.6). Se trata de entornos muy atractivos que sin embargo, no han conocido apenas desarrollos urbanísticos, salvo Gametxo, en una ubicación elevada, donde se aprecia la construcción de nuevas edificaciones; las del sector occidental del núcleo corresponden a un establecimiento hostelero, mientras que el resto son viviendas.

El desarrollo de Gametxo ha sido objeto de controversia en los últimos años, dado que dos de las viviendas erigidas fueron declaradas fuera de ordenación y se encuentran bajo amenaza de demolición. Pese a contar con la preceptiva licencia municipal, ésta no fue acompañada por el visto bueno del Patronato de la Biosfera, órgano que debe supervisar

y aprobar todo nuevo desarrollo que se produzca sobre el suelo no urbanizable y cuyas decisiones son vinculantes sobre el planeamiento municipal.



Anzoras Norte y Anzoras Sur, situados junto a la carretera principal, son relativamente pequeños puesto que solo albergan cinco y nueve viviendas respectivamente, aunque también han sido objeto de discusión. Anzoras Norte no se ha desarrollado y mantiene la capacidad para albergar otras cinco viviendas posibles, pero el Plan Territorial Parcial advierte que no cumple el mínimo de seis viviendas exigido por la Ley de Suelo, por lo que exhorta a su desclasificación. Anzoras Sur ha conocido la construcción de dos nuevas viviendas, si bien lo más remarcable es que ambas edificaciones, una vivienda bifamiliar ubicada al oeste del núcleo y otra al este, se han localizado fuera del estricto perímetro del Núcleo Rural, ocupando un suelo calificado por el planeamiento bajo la categoría de especial protección. Finalmente, en el vértice suroeste de la ortofotografía se localiza el suelo urbano de Laida, que acogió antes de la declaración del espacio como Reserva de la Biosfera, unas desafortunadas edificaciones conformadas por seis bloques de viviendas que ascienden por la pronunciada ladera, muy criticadas por su gran visibilidad y su alto impacto sobre las panorámicas escénicas del tramo final de la ría de Mundaka.

Foto 3.31. Casco urbano de Elejalde, Ibarangelu.



Bloques de viviendas turísticas y nuevas viviendas unifamiliares en hilera que merman considerablemente los valores paisajísticos del entorno (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).

Foto 3.32. Barrio de Anzoras, Ibarangelu.



Núcleo Rural de Anzoras, que disfruta de amplias panorámicas costeras pero adolece de buenas condiciones de accesibilidad (Fotografía tomada en 2011).

Siguiendo en el sector periférico y montañoso del ámbito de estudio, al sureste del mismo se localiza Arratzu. Pese a la cercanía de su núcleo urbano de Loiola-Elejalde a Gernika, apenas cinco kilómetros, ha venido conociendo una dinámica residencial y urbanística escasa, que sin embargo ha repuntado en los últimos años. Las peores condiciones de accesibilidad y el menor peso de los atractivos paisajísticos explicarían su menor desarrollo pasado, hasta que la sociedad foral Bizkailur procedió a impulsar y gestionar dos promociones consecutivas de viviendas que dieron lugar en una primera etapa a 12 casas de protección municipal y posteriormente a otras 16 viviendas tasadas más.

Este crecimiento del perímetro urbano de Loiola-Elejalde por su sector norte se aprecia claramente en la ortofotografía actual (Figura 3.7). Ha sido originado por la construcción de siete nuevas edificaciones idénticas, cada una de las cuales alberga cuatro viviendas unifamiliares rodeadas de un pequeño jardín. Estas actuaciones públicas han perseguido dotar al municipio de vivienda a precio asequible, para tratar de evitar que las generaciones de vecinos más jóvenes siguieran emigrando y frenar así la pérdida de población que venía acusando el municipio a favor de atractivo urbano ejercido por el cercano Gernika.

Figura 3.7. ARRATZU.





Estas actuaciones inmobiliarias recientes de Arratzu, se contextualizan dentro de la política de suelo expansiva llevada a cabo en la última revisión del planeamiento que entró en vigor en 2004, que ha supuesto la expansión del perímetro del suelo urbano, pero sobre todo, la clasificación de nuevos Núcleos Rurales, algunos de gran amplitud. De esta manera, tras la aprobación del planeamiento que supuso un incremento muy considerable de la oferta de suelo dentro de un ámbito como el de Urdaibai donde las reclasificaciones han sido moderadas, el saldo migratorio repuntó y ha alcanzado en los últimos años una cota considerable, que sobresale de la del resto de los municipios y contrasta con el dinamismo regresivo que venía arrojando Arratzu durante la década anterior.

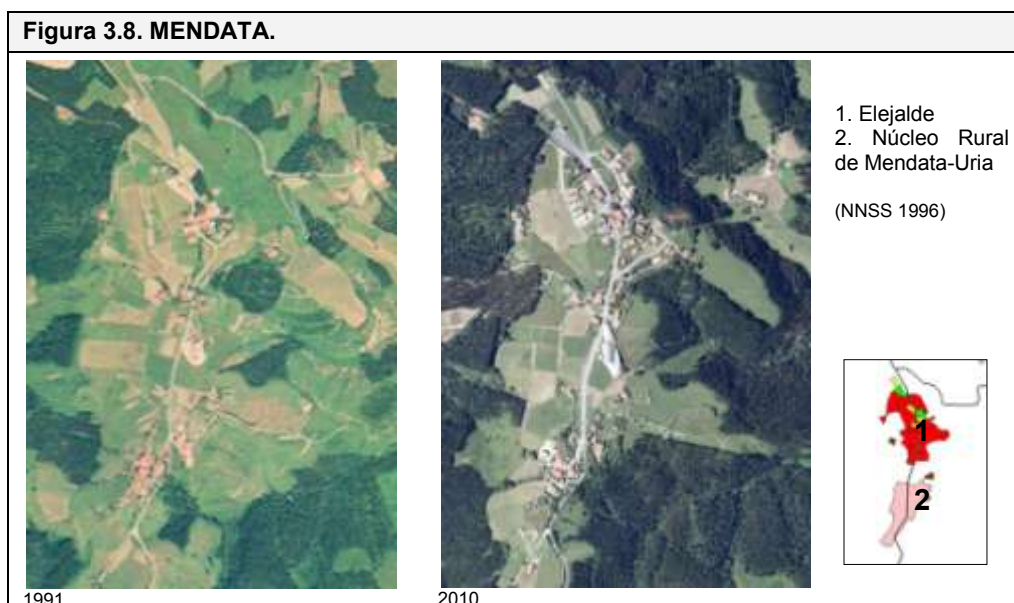
Uno de los Núcleos Rurales de los cinco clasificados en Arratzu y el mayor de todos ellos, es Gorozika, localizado al norte del casco urbano de Loiola-Elejalde (Figura 3.7). En este caso también se observan las pautas de desarrollo urbano diferenciadas del núcleo principal respecto a las del barrio rural. Mientras que Loiola-Elejalde se ha desarrollado mediante la edificación de nuevas viviendas seriadas que cierran el borde norte del casco urbano, presentando una disposición ordenada y geométrica y una densidad mayor, Gorozika en cambio, con una quincena de viviendas dispersas ha crecido muy poco y aún conserva la tercera parte de su capacidad potencial vacante. Las dos o tres nuevas viviendas erigidas se han dispuesto a lo largo del camino, amoldándose a la retícula del parcelario rural. Sin embargo, su calificación como Núcleo Rural se encuentra en entredicho, dado que el crecimiento potencial contemplado alcanzaría las 27 viviendas, incumpliendo las determinaciones de la Ley de Suelo, por lo que el Plan Territorial Parcial exhorta a revisar su delimitación o su potencialidad para ajustarse a los parámetros legales.

A pesar del importante desarrollo urbanístico reciente del núcleo de cabecera Arratzu, el perímetro del suelo urbano de Loiola-Elejalde aún encierra una potencialidad para edificar una treintena de viviendas más, que en relación a las algo menos de cincuenta viviendas que aloja en la actualidad, representa una proporción considerable. Al mismo tiempo, el conjunto de los siete Núcleos Rurales del municipio suman unas vacantes residenciales que se acercan a esa treintena potencial contenida en el propio suelo urbano. Se da la circunstancia de que buena parte esos Núcleos Rurales se localizan en puntos más accesibles desde Gernika que el propio núcleo urbano principal, que presenta mayor excentricidad, lo que podría reconducir durante los próximos años hacia los barrios mejor posicionados la colonización residencial por parte de los demandantes de vivienda selecta.

En el caso de Arratzu se pone de manifiesto que una política expansionista de suelo, así como el papel jugado por las instituciones para promover vivienda de protección pública, ha funcionado como desencadenante del repunte demográfico y residencial del municipio, una vez que muchos núcleos ubicados en los entornos más accesibles o atractivos se encuentran colmatados o no han sido beneficiados por una oferta de viviendas similar.

Mendata es otro municipio localizado en la periferia del ámbito, en su sector interior más accidentado, a mayor distancia de Gernika y accesible a través de una sinuosa carretera local. También presenta un desarrollo demográfico y residencial discreto dentro del ámbito, pero al igual que en Arratzu, destaca por una notable consolidación del núcleo urbano de cabecera del municipio, que ha funcionado como centro condensador de la

mayor parte de los desarrollos recientes. Su centro urbano de Elejalde se encuentra situado en una pequeña loma, junto al barrio de Mendata-Uria, clasificado como Núcleo Rural y situado tan solo medio kilómetro más adelante, al borde de la misma carretera (Figura 3.8).

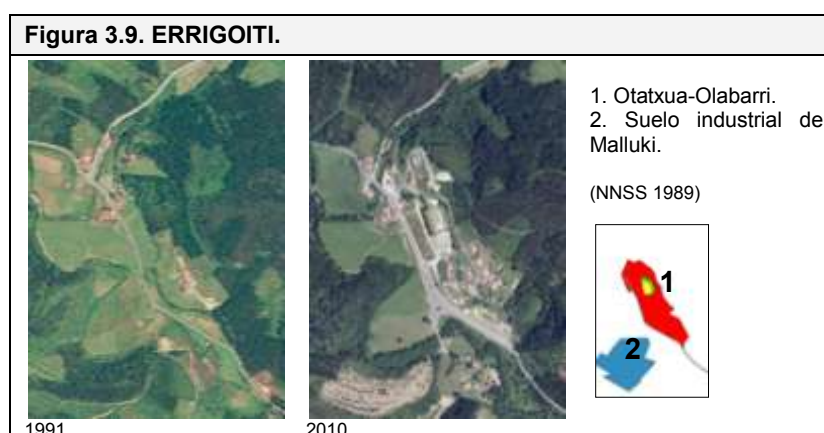


Si en 1991 ambos asentamientos presentaban una entidad y una morfología similar, en la actualidad muestran claras diferencias en cuanto al tamaño y la estructura urbana. Elejalde, al haber sido clasificado como suelo urbano ha polarizado el crecimiento urbanístico y ha ampliado su perímetro construyendo viviendas unifamiliares y algún pequeño bloque colectivo, organizados en torno a viales de nueva construcción. Presenta una potencialidad residencial vacante importante, que en los próximos años irá siendo colmatada, dado que se encuentran proyectadas quince viviendas de régimen tasado diseñadas bajo parámetros de bajo consumo energético, las cuales se irán construyendo en tres fases sucesivas. Por lo tanto, los intersticios que aún presenta el casco urbano tenderán a ir ocupándose, aumentando aún más la compacidad del asentamiento.

Una situación muy distinta la presenta el Núcleo Rural de Mendata-Uria, que apenas ha conocido la construcción de dos o tres nuevas viviendas, pese a que su potencialidad de crecimiento sea elevada, puesto que el planeamiento permitiría edificar hasta doce viviendas unifamiliares más. Los Núcleos Rurales de los sectores más periféricos de Urdaibai no han gozado del atractivo residencial que han mostrado los localizados en ubicaciones más privilegiadas y accesibles como han sido los de Murueta o Forua, que se encuentran actualmente muy consolidados y algunos han agotado ya su capacidad de crecimiento.

Otro municipio excéntrico dentro del ámbito de estudio, pero mejor posicionado respecto a los centros de actividad de Mungialdea y fuera prácticamente de los límites restrictivos del perímetro de la Reserva de la Biosfera, es Errigoiti. Se trata de un municipio que a diferencia de los demás que componen este ámbito de estudio, cuenta con tres núcleos clasificados bajo la figura de suelo urbano: los tradicionales Elejalde y la Villa, muy

cercanos y ubicados en el sector oriental del término municipal, más volcados hacia Gernika, y el nuevo núcleo urbano de Otatzua-Olabarri (Figura 3.9).



Este último barrio se encuentra localizado en el borde occidental del municipio, junto a la principal carretera que lo atraviesa, la BI-2121 y en un punto prácticamente equidistante entre Gernika y Mungia, de las que está separado apenas por una decena de kilómetros. La estrategia urbanística llevada a cabo en este barrio, que a principios de la década de 1990 apenas estaba compuesto por una decena de viviendas formando pequeñas agrupaciones más o menos distanciadas, recuerda a la practicada en Gautegiz-Arteaga, aunque en este caso con una envergadura espacial más limitada. Aprovechando la existencia previa de un hábitat semidiserso, se extendió un perímetro de suelo urbano que no solo englobó las dos barriadas primitivas localizadas en torno a la intersección viaria, sino que además se prolonga hacia el sureste hasta acoger en su interior a dos edificaciones alejadas.

A pesar de una situación de partida ante la cual hubiese sido más propio clasificar un Núcleo Rural, se ha configurado una superficie de suelo urbano de considerable envergadura, con capacidad para albergar un total de 59 viviendas unifamiliares de las que cerca de la mitad se encuentran aún por edificar. La reclasificación del barrio como suelo urbano no solo ha posibilitado esa importante oferta de vivienda que no hubiese sido posible bajo la otra alternativa, puesto que ha ido asociada a la construcción de nuevos viales interiores y el ensanchamiento de la carretera principal. Esta operación urbanística ha estado acompañada de la calificación de una superficie de suelo industrial al otro lado de la carretera, el denominado polígono de Malluki, donde se localizará una central de biomasa que está siendo objeto de contestación.

La revisión del planeamiento de Errigoiti de 2003, posibilitó la delimitación de este nuevo espacio urbano, cuya envergadura superficial supera a la de los dos núcleos urbanos primitivos (Elexalde y la Villa). Utilizando unas edificaciones previas como puntos de anclaje, se procedió a clasificar un nuevo suelo urbano junto a una superficie destinada a actividades económicas, alegando que la mejor ubicación y accesibilidad del barrio respecto a los centros de mayor dinamismo de Mungialdea, podría servir para inducir el desarrollo económico en este vértice occidental del municipio. Esta estrategia expansionista, que no hubiese sido posible si esta zona estuviera situada dentro de los límites de la Reserva de la Biosfera, recuerdan a las llevadas a cabo en los municipios

periféricos de Mungialdea, como por ejemplo Fruiz, ubicado a tan solo tres kilómetros de distancia, con la salvedad de que en Olatxua-Olabarri el desarrollo se limita a bajas densidades.

**Foto 3.33. Nuevas viviendas en Loiola-Elejalde.**



*Promoción de nuevas viviendas tasadas en el núcleo urbano de Arratzu, gestionadas por la sociedad pública Bizkailur. Cada edificación alberga cuatro viviendas unifamiliares (Fotografía tomada en 2011).*

**Foto 3.34. Desarrollo de Olatxua-Olabarri.**



*Desarrollo residencial del sector meridional del suelo urbano de Olatxua-Olabarri, en este caso a cargo de promociones particulares (Fotografía tomada en 2011).*

La táctica expansiva de la última revisión del planeamiento desencadenó un renovado dinamismo en el conjunto del municipio, ya que es a partir de ese momento cuando aumentaron los saldos migratorios internos y despuntó la edificación de nuevas viviendas. En este caso también, la nueva oferta de suelo a partir de 2003 indujo una reactivación demográfica y residencial, al igual que ocurrió en su día en otros municipios del entorno, como en Murueta o más recientemente en Arratzu.

A lo largo del análisis espacial de los diferentes sectores seleccionados en el ámbito de Urdaibai, se ha puesto de relevancia que los desarrollos y transformaciones urbanísticas de mayor envergadura han tenido lugar en los entornos centrales, los que cuentan con mejores condiciones de accesibilidad, se ubican en entornos más desahogados, presentan importantes valores paisajísticos y gozan de atractivas panorámicas. En cambio, el desarrollo de los municipios periféricos localizados en la orla montañosa ha sido menor, si bien una oferta de suelo residencial expansiva y el impulso de vivienda pública han inducido el desarrollo reciente de alguno de ellos, como Errigoiti, Arratzu o previsiblemente, Mendata.

El papel ejercido por la calidad ambiental y paisajística y por las buenas condiciones de accesibilidad, se revelan como los factores que explican el mayor desarrollo de Murueta, Forua o Gautegiz-Arteaga, que han conocido un importante crecimiento residencial en suelo urbano y la práctica colmatación de sus Núcleos Rurales. En Ibarangelu en cambio, la mala accesibilidad puede haber jugado en contra de los asentamientos de carácter permanente, atenuando el tirón del atractivo que ejerce la buena calidad ambiental y paisajística del entorno y orientándolo hacia una función más estival. En otros municipios periféricos como Mendata o Arratzu, el núcleo urbano ha crecido de forma considerable por iniciativas de promoción de vivienda, a diferencia de los Núcleos Rurales, que han conocido un escaso desarrollo residencial e incluso registran pérdidas de población.

La política de suelo y los momentos de revisión y aprobación de un nuevo planeamiento urbano que provocan cíclicamente un aumento de la oferta de suelo, han canalizado y pautado los ritmos del desarrollo residencial en muchos municipios. La promoción de vivienda pública llevada a cabo en los excéntricos con el fin de retener a la población joven, han marcado un punto de inflexión en su dinamismo demográfico y urbano.

En todos los municipios, pero especialmente en los periféricos, se constata una importante consolidación urbana del núcleo principal clasificado bajo la figura de suelo urbano. Este núcleo, que funciona como cabecera del municipio albergando los servicios administrativos y dotacionales básicos, ha conocido un considerable crecimiento residencial. Este reforzamiento del centro de gravedad municipal ha partido de una estrategia consciente por parte de los propios municipios, que han buscado jerarquizar y ordenar la red de asentamientos a menudo difusa y mal estructura que tradicionalmente han presentado.

Como algunos de los municipios de la margen derecha fueron hasta hace relativamente poco tiempo parte del extenso antiguo municipio de Gernika-Lumo, del que se fueron paulatinamente desagregando para conformar ayuntamientos independientes, fue necesario apuntalar una nueva jerarquía de asentamientos. Dentro de cada término municipal recién conformado, se trató de fortalecer un núcleo de cabecera que funcionase de centro rector del nuevo espacio, por lo que la clasificación urbanística fue decisoria de cara a la posterior consolidación de ciertos asentamientos.

El hecho de clasificar un núcleo bajo suelo urbano o como Núcleo Rural ha condicionado de forma importante tanto la entidad de su desarrollo como las morfologías urbanas resultantes. Los desarrollos urbanísticos más intensos y transgresores con los cánones tradicionales, se han localizado en los centros administrativos delimitados bajo la clase de suelo urbano. Con ello se ha originado un aumento de las densidades, no solo por haber podido dar cabida a algún nuevo bloque de vivienda colectiva, sino porque en términos generales, las nuevas viviendas unifamiliares han sido de tipo adosado o pareado y de promoción seriada, dando origen a entramados compactos, geométricos y regulares, y en general a paisajes urbanos más repetitivos, pobres y banales.

En cambio, sobre los barrios clasificados bajo la figura de Núcleo Rural, el desarrollo ha sido más limitado y en forma de vivienda unifamiliar aislada de elevada calidad arquitectónica, que tiende a reproducir las formas tradicionales del caserío. Mientras el desarrollo de los Núcleos Rurales ubicados en los municipios periféricos han conocido un crecimiento escaso, los de los municipios centrales, caso de los ubicados en Forua o Murueta, han protagonizado un desarrollo importante, encontrándose en la actualidad al borde de su colmatación o ya completamente consolidados.

En todo caso, los núcleos de cabecera han polarizado buena parte del crecimiento residencial, consolidando así sus laxas estructuras urbanas originales, caso de Forua-Elejalde, Kortezubi o Gautegiz-Arteaga. Muchos de los que en la actualidad constituyen el núcleo urbano principal del municipio, dos décadas atrás no presentaban grandes diferencias de tamaño ni de morfología con las barriadas de caseríos cercanas, pero el hecho de haberse constituido en suelo urbano ha canalizado la mayor parte de los desarrollos hacia allí y les ha diferenciado morfológicamente de los barrios circundantes clasificados como Núcleos Rurales.



**Foto 3.35. Desarrollos en suelo urbano.**



*Los crecimientos sobre suelo urbano, aún cuando se programan bajo patrones de bajas densidades, suelen dar origen a paisajes urbanos más estandarizados y banales, fruto de la promoción conjunta de toda una unidad de ejecución bajo tipologías idénticas y repetitivas (casco urbano de Elejalde, Forua) (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.36. Desarrollos en Núcleo Rural.**



*Los desarrollos residenciales en Núcleos Rurales se desarrollan a expensas de iniciativas particulares, además tienen la obligación de amoldarse al parcelario y a la red de caminos. El resultado suele ser un entorno urbanizado de mayor calidad arquitectónica y riqueza estética (N.R. de Urberuaga, Forua, a 500 m.) (Fotografía tomada en 2013).*

Las tipologías edificatorias que han albergado los nuevos sectores residenciales de los núcleos de cabecera, aún cuando se materializan en bajas densidades, han sido con frecuencia disonantes con las formas tradicionales. No solo por generar estructuras urbanas extrañas, rígidas y poco naturales, sino también por resultar estéticamente desafortunadas, en un entorno con una figura de protección de tal calado que además de considerar los valores del medio natural y rural, podía haber hecho lo propio también con el urbano. En todo caso, caben destacar diferencias significativas entre el mayor acierto estético del desarrollo de suelo urbano de Goierria en Murueta y el desatino llevado a cabo en el casco urbano de Kortezubi.

**Foto 3.37. Desarrollos mejor integrados.**



*Unas tipologías edificatorias acordes con los volúmenes tradicionales y una estética más cuidada en el suelo urbano de Goierria en Murueta, hacen que los desarrollos urbanísticos recientes se integren mejor con el entorno y con las formas tradicionales (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 3.38. Expansiones más desacordes.**



*La promoción empresarial de nuevos espacios residenciales repetitivos y extraños con las formas tradicionales, ha originado patrones de expansión menos acertados. La vivienda colectiva (de color azul), en cambio, se aloja en edificios rehabilitados (Kortezubi) (Fotografía tomada en 2013).*

El hábitat disperso que predomina en Urdaibai y la configuración polinuclear de los municipios constituyen factores importantes para entender los desarrollos urbanos. Pero

en este caso no se han dado los intensos y desordenados procesos de dispersión urbana que han tenido lugar en Mungialdea, a pesar de que ambos entornos presenten condicionantes de partida similares. En Urdaibai, una mayor excentricidad del ámbito y en consecuencia, una menor exposición a las presiones y dinámicas urbanizadoras, junto con unas regulaciones restrictivas sobre el suelo no urbanizable impuestas por el Plan Rector, son la causa de que el crecimiento de los núcleos preexistentes haya sido en general más moderado o al menos localizado y focalizado, con menor tendencia a la dispersión por el suelo rural. No han dado lugar a situaciones como la ocupación indiscriminada del propio suelo no urbanizable común que se constataba en algunos municipios periféricos de Mungialdea como Maruri-Jatabe o Gamiz-Fika.

De cara al futuro, si una vez aprobado definitivamente el *Plan Territorial Parcial de Gernika-Markina* se llevan a la práctica sus consideraciones, que apuestan por una filosofía de actuación conservacionista cuya máxima pasa por la gestión prudente del territorio y la limitación del consumo del recurso suelo, no cabe esperar un agravamiento de los procesos de dispersión. Ese instrumento de ordenación orienta las estrategias hacia actuaciones que limiten el crecimiento desproporcionado de los Núcleos Rurales, buscando poner freno o corregir la tendencia a la ocupación difusa. Con este fin, delimita áreas de nuevos desarrollos colindantes a los cascos urbanos para hacer frente a las demandas residenciales futuras, acotando unos ámbitos límites de ocupación máxima que los municipios no podrán sobrepasar. Sin embargo, en un entorno con elevados valores ambientales y paisajísticos, la materialización de esas expansiones residenciales acarreará niveles de impacto negativos y sorprende que se hayan contemplado en cascos urbanos laxos que aún cuentan con una capacidad vacante muy importante, caso de Gautegiz-Arteaga.

En definitiva, pese al importante desarrollo urbanístico mostrado por algunos núcleos a lo largo de las últimas décadas, los procesos de dispersión urbana han sido más limitados y focalizados que en la cercana comarca de Mungialdea. En parte, debido a que algunas prácticas expansionistas que pusieron en marcha algunos ayuntamientos fueron refrenadas por instancias superiores, casos de Gautegiz-Arteaga o Ibarangelu, obligando incluso a desclasificar superficies. Esa mayor vigilancia ejercida sobre la política municipal de suelo, así como una posición más excéntrica y desconectada respecto a la aglomeración urbana del Gran Bilbao, explican la incidencia más limitada del *sprawl*.

Sin embargo, dado que cada municipio dispone de un promedio de cuatro Núcleos Rurales, además de la propia cabecera clasificada como suelo urbano, acarrea el peligro de que los crecimientos residenciales puedan materializarse en torno a diferentes núcleos condensadores (Ainz *et al.*, 2011). Si la importante potencialidad residencial vacante que aún mantienen muchos Núcleos Rurales se desarrollase en el futuro, podría degenerar en un crecimiento polinuclear y descoordinado, lo que puede desequilibrar la estructura municipal. Esos desarrollos también pueden repercutir negativamente en las condiciones de sostenibilidad y calidad ambiental de este entorno que cuenta con una de las figuras de protección de más elevado rango, que persigue explícitamente la preservación y la mejora de los valores ambientales y paisajísticos del entorno. Este riesgo, frente al que también es sensible el Plan Territorial Parcial, tendrá que lidiar con una demanda residencial solvente que ejerce presión por colonizar estos espacios codiciados.



### 3.2. Las laderas del corredor del río Oria: un entorno natural agreste afectado por un reciente proceso de colonización.

Este ámbito de estudio está configurado por cerca de una veintena de municipios de escasa población encaramados en las laderas y valles transversales del valle del río Oria. Se trata de municipios habitados por unas pocas centenas de habitantes, que se ubican en un entorno de relieve pronunciado, compartimentado y de dificultosa accesibilidad, comunicados con el fondo del corredor mediante sinuosas carreteras locales. Los asentamientos se suceden a ambos lados del congestionado corredor de la N-1, entre las localidades de Villabona y Beasain-Ordizia, a caballo ente las comarcas de Tolosaldea y Goierri. A diferencia de los ámbitos anteriores, que presentaban una articulación interna más consistente y mejor estructurada, en este caso, dado lo abrupto del terreno, buena parte de los municipios contiguos entre sí carecen de vías de comunicación que los relacione, de no ser senderos rurales o pistas forestales. De esta manera, cada uno de los municipios bascula individualmente alrededor de diferentes núcleos urbanos principales localizados en el estrecho fondo del corredor (Ver Mapa 24).

En este contexto, Villabona, Tolosa, Ibarra, Ordizia y Beasain conforman de norte a sur los principales núcleos urbanos ubicados en el fondo del valle, articulados por la carretera N-1 y la línea del ferrocarril Madrid-Irún, que ofrece un frecuente servicio de cercanías comunicando todas esas localidades entre sí, así como con la capital provincial, localizada a una treintena de kilómetros de Tolosa, el centro gravitacional de todo este ámbito. La dimensión poblacional de estos centros urbanos oscila entre los alrededor de 23.000 habitantes que concentra la aglomeración Tolosa-Ibarra, los casi 14.000 de Beasain, los cerca de 10.000 de Ordizia y los alrededor de 6.000 de Villabona.

Cada uno de los municipios que conforma este ámbito de estudio bascula en torno a diferentes núcleos del fondo del corredor, de forma que Larraul y Alkiza lo hacen en torno a Villabona, Ernialde, Albiztur, Bidegoian, Belauntza, Leaburu, Altzo, Lizartza y Gaztelu hacen lo propio en torno a Tolosa, mientras que los localizados al sur, tales como Arama, Alzaga o Gaintza orbitan en torno a Besain-Ordizia. En una ubicación intermedia en la parte derecha del corredor se localizan Baliarrain, Orendain y Abaltzizketa, que se conectan con el fondo del corredor mediante Ikaztegieta y Alegia, a medio camino entre Tolosa y Ordizia.

Foto 4.1. Tolosa, en el fondo del corredor.



*Tolosa, ocupando prácticamente todo el espacio topográficamente apto del estrecho fondo del valle del río Oria, contrasta con el hábitat rural que todavía conservan los pequeños pueblos que salpican las laderas (Fuente: [www.panoramio.com](http://www.panoramio.com)).*

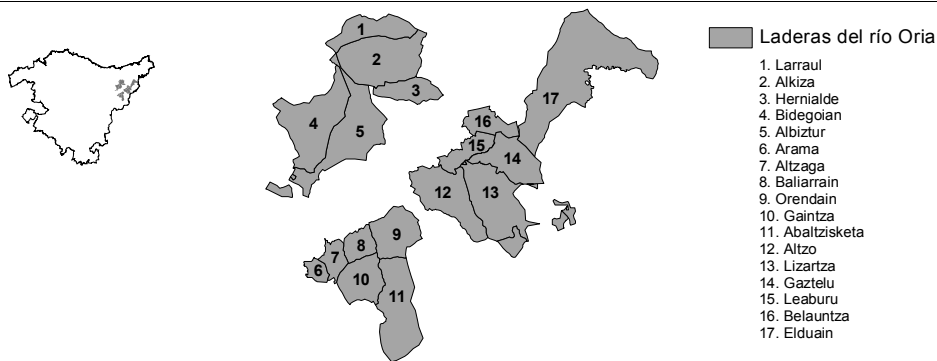
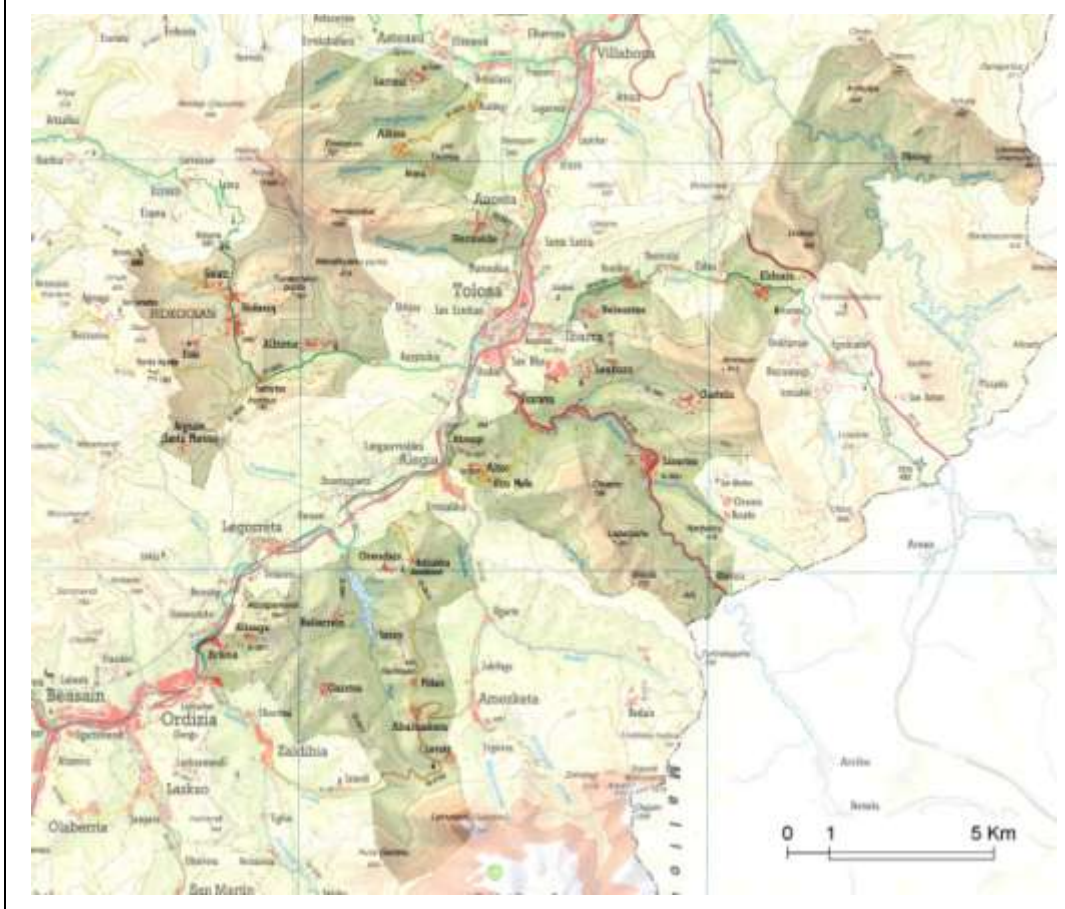
Foto 4.2. Vista de Belauntza desde Ibarra.



*Estos pequeños pueblos colgados en las laderas que circundan el corredor, son perfectamente visibles desde los congestionados espacios urbanos que ocupan el fondo del valle (Fotografía tomada en 2013).*

El contraste entre los municipios localizados en el eje del corredor viario y los pequeños que se ubican en sus laderas es muy notable, pese a la escasa distancia que los separa. Mientras los primeros ocupan el estrecho fondo de valle y presentan elevados niveles de ocupación con usos residenciales, industriales y terciarios que se solapan y superponen, desdibujando a menudo los límites entre los términos municipales, en la laderas circundantes perdura un ambiente rural y un hábitat de bajas densidades. Las vertientes del monte Ernio que delimitan el corredor por el noroeste y las de la sierra de Aralar en el sureste, preservan las formas de hábitat tradicionales del medio rural vasco, donde parte de las viviendas se concentran en la diminuta cabecera urbana principal del municipio y el resto se dispersan salpicando prados y pastizales, tanto agrupadas en barriadas como dispersas en el paisaje de campiña.

**Mapa 24. ÁMBITO DE ESTUDIO PORMENORIZADO DE LADERAS DEL ORIA**



El núcleo urbano principal de cada municipio, que tiende a localizarse en lomas, sobre colinas bajas o interfluvios de forma plana, alberga los escasos servicios que suelen tener esos municipios, tales como la iglesia, el ayuntamiento, el frontón o algún establecimiento de hostelería enfocado a la demanda exterior. En los municipios más excéntricos, donde las actividades agropecuarias han perdurado en mayor medida, el suelo no urbanizable puede llegar a acoger más de la mitad del parque residencial. En cambio, en los que gozan de mejores condiciones de accesibilidad, más influenciados por las presiones provenientes de los espacios urbanizados, el núcleo urbano principal llega a concentrar una proporción mayor del total de las viviendas del municipio.

Dado que se trata de entornos muy atractivos, rodeados de relieves montañosos de gran calidad paisajística y alto valor simbólico como Ernio, Txindoki o Balerdi, constituye un marco residencial que se podría calificar de idílico en contraposición con los saturados fondos de valle que se localizan apenas unos pocos kilómetros ladera abajo. Pese a las malas condiciones de accesibilidad que afectan al ámbito, estas amenidades pueden haber jugado un papel importante en el atractivo residencial que han empezado a revelar recientemente.

A favor de este renovado atractivo también han podido actuar los planes de ordenación supramunicipal. Tanto el *Plan Territorial Parcial de Goierri*, vigente desde 2009, como el de Tolosaldea, todavía en fase de avance, consideran todos estos asentamientos como núcleos urbanos dentro de áreas rurales, clasificándolos en una tercera categoría de la jerarquía urbana, tras los núcleos urbanos de primer orden y los de tamaño medio que se ubican en el fondo del valle principal y a lo largo de los valles transversales. Apuestan por integrar estos núcleos menores en el sistema de asentamientos y en la estructura orgánica de las respectivas Áreas Funcionales mediante acciones selectivas de nuevos desarrollos, siempre a través de intervenciones adecuadas a sus reducidas dimensiones, de tal forma que se garanticen los valores urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y ambientales del entorno.

En este sentido, los núcleos urbanos de Arama, Alzaga, Gaintza, Aduna, Altzo, Belauntza, Leaburu y Hernialde se han definido dentro del modelo territorial como hábitats alternativos. Hacia estos núcleos se ha estado propiciando un crecimiento selectivo bajo una intensidad y unas formas acordes con su escasa dimensión y su estructura, morfología y tipología urbana particular, tratando de integrarlas en el entorno urbano y rural circundante. Con el fin de inducir un reparto más equilibrado de la población del área funcional y favorecer una oferta residencial alternativa a la de los núcleos de mayor rango, se han fomentado crecimientos moderados en bajas densidades bajo tipologías apropiadas a su nivel infraestructural y su estructura urbana de partida.

Los Planes Territoriales buscan adecuar como núcleos de acceso al territorio por su privilegiada ubicación junto a espacios naturales de elevado valor a Alkiza, Bidegoian y Abaltziketa, lo que implica dotarles de una serie de equipamientos e infraestructuras blandas encaminadas a desempeñar su papel como soporte de actividades medioambientales, culturales y de ocio. También se orienta hacia estos asentamientos el desarrollo de las segundas residencias, que conforma uno de los componentes dentro del modelo de cálculo de las necesidades de vivienda. En todo caso, para todos ellos se contemplan operaciones de protección y rehabilitación, combinadas con acciones para favorecer sus equipamientos, con el fin de mejorar los niveles de vida de sus habitantes al mismo tiempo que mantener o potenciar sus valores y atractivos. Con este contexto, una

primera cuestión que habrá que aclarar es si el arranque del atractivo demográfico y residencial se encuentra vinculado con el despliegue de estas estrategias.

---

**Foto 4.3. Casco urbano de Altzaga.**



*Configuración urbana característica de estos pequeños pueblos, donde las edificaciones tradicionales se agrupan en torno a la iglesia y el frontón, bordeados por hileras de nuevas viviendas edificadas recientemente (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.4. Baliarrain con Aralar al fondo.**



*Los pequeños pueblos se ubican en un entorno ambiental y paisajísticamente muy valioso, que contrasta con el corredor congestionado del río Oria. Cumbres míticas como el Txindoki (dcha), le confieren gran atractivo simbólico (Fotografía tomada en 2013).*

---

El flujo migratorio de destino localizado en este ámbito no es abultado en términos absolutos, a pesar de que con frecuencia las tasas e incrementos relativos que desencadenan son considerables como consecuencia de la escasa base demográfica de partida de los municipios. Constituyen municipios de pequeña dimensión superficial y escasa entidad demográfica, que contrastan con las mayores extensiones superficiales de los municipios alaveses y algunos vizcaínos y esta circunstancia favorece, pero a la vez entorpece el análisis de los diferentes indicadores.

Por un lado hace posible un análisis espacial más fino de las variables, puesto que las estadísticas municipales permiten percibir con el mínimo detalle todas las características de estas minúsculas demarcaciones territoriales. Pero por otra parte complica las comparaciones intermunicipales y el estudio evolutivo de las variables, puesto que al tratarse de poblaciones tan reducidas, cualquier pequeña alteración en el número de residentes o viviendas puede arrojar unas tasas desmesuradas y unas oscilaciones interanuales exageradas. Por ello, de cara a la breve caracterización socio-demográfica introductoria se van a tomar en conjunto todos ellos, para percibir las dinámicas generales que han venido conociendo, citando a municipios concretos únicamente para resaltar algún aspecto significativo.

En definitiva, el ámbito de estudio, suma poco más de 5.000 habitantes y está constituido por diecisiete municipios a caballo entre dos comarcas y dos Áreas Funcionales (Goeirri y Tolosaldea): Abaltzisketa, Albiztur, Alkiza, Altzaga, Altzo, Arama, Baliarrain, Belauntza, Bidegoian, Elduain, Gaintza, Gaztelu, Hernialde, Larraul, Leaburu, Lizartza y Orendain. Solo dos de ellos sobrepasan el medio millar de habitantes (Bidegoian y Lizartza) y todos constituyen entornos residenciales con predominio absoluto de las bajas densidades, donde la vivienda unifamiliar representa más de las tres cuartas partes del parque residencial, algo más de la mitad agrupado en la cabecera urbana del municipio y el resto disperso en suelo rural.

### 3.2.1. Un dinamismo demográfico reciente de escasa dimensión absoluta, pero con entidad relativa considerable.

El crecimiento porcentual de la población de este ámbito de estudio arroja el dato más tenue de entre todos los anteriormente estudiados, dado que solo ha alcanzado un 13,8% a lo largo de las dos últimas décadas (Ver Tabla 22.1). Pero el hecho más significativo no es la dimensión en sí misma, sino el marcado punto de inflexión que ha registrado el dinamismo demográfico de estos municipios en los albores del nuevo siglo, puesto que si durante la década de 1990 venían sufriendo pérdidas de población, a partir de 2000 empiezan a registrarse incrementos relativos muy significativos.

Este crecimiento se explica por los nuevos saldos migratorios internos positivos que empiezan a favorecer al ámbito, que durante los primeros años del siglo alcanzaron una envergadura importante, pese a atenuarse posteriormente. Como consecuencia del rejuvenecimiento de la población que trajo consigo este atractivo migratorio, durante los siguientes años ha ido ascendiendo la cuantía del saldo natural, alcanzando una tasa considerable en los últimos años, que contrasta notablemente con las cifras regresivas imperantes hasta apenas una década atrás.

Se trata de un espacio donde el proceso de recolonización residencial es aún incipiente, puesto que la reversión de la dinámica regresiva anterior empezó a manifestarse hace poco más de una década, pero ha alcanzado tasas de importante relevancia. Sin embargo, debe tenerse presente que el flujo que se esconde detrás, es decir, el contingente de población que lo ha estado protagonizando, es muy reducido en términos absolutos, ya que se trata de un movimiento de reasentamiento muy restringido cuya notable dimensión relativa se encuentra inducida por la escasa base poblacional de partida de los espacios que lo han venido recibiendo.

Tabla 22.1. Laderas del Oria. Principales indicadores demográficos 1991-2010.																
	Población 2010	Saldo Migratorio interno (‰)					Saldo natural (‰)					Crecimiento de la población (%)				
		1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010
Laderas del Oria	5.093	-2,9	-3,0	6,0	1,4	0,4	-4,0	-4,5	2,6	5,2	-0,1	-3,7	-1,4	10,6	8,4	13,8
CAPV		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,7	0,0	0,7	-0,1	-0,3	0,2	1,5	2,1	3,5

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Pero la llegada de nuevos residentes ha estado acompañada de importantes salidas de población, puesto que como ya se ha señalado en numerosas ocasiones, en muchos espacios rurales los altos saldos migratorios internos recientes son resultado de altas tasas migratorias de destino que suelen coexistir con unas tasas considerables de origen. La llegada de nuevos habitantes se ha venido produciendo de forma paralela a la salida de otros grupos, de forma que la pervivencia de un éxodo rural selectivo se constata en las consecuencias que ha tenido en la pérdida de los adultos más jóvenes, los que cuentan 25-34 años, cuyo peso ha descendido en este ámbito de forma importante a lo largo de las dos últimas décadas (Ver Tabla 22.2).

El grupo generacional que está protagonizando los nuevos asentamientos residenciales es el de los adultos de mediana edad, especialmente los de 35-44 años, cuyo peso ha



aumentado de forma considerable. Dado que son familias que o bien llegan acompañados de sus hijos menores, o que por su edad gozan aún de potencial reproductor, tal y como se refleja en la importante entidad que ha llegado a alcanzar recientemente el saldo natural, su llegada ha repercutido en un aumento de la representación de la población infantil.

A lo largo de las dos últimas décadas el peso del estrato generacional de 0-14 años ha ganado 5,0 puntos porcentuales, dimensión muy relevante en un contexto regional vasco regresivo, pero cuya importancia ha despuntado especialmente en Alzaga, Elduain, Abaltzirketa o Larraul. En estos municipios el aumento de la población infantil ha llegado a superar los 10 puntos porcentuales y en muchos se ha hecho necesario reabrir escuelas después de haberlas visto desaparecer décadas atrás.

En cuanto a la evolución del nivel socio-económico de la población, no se constata de forma clara un protagonismo de las clases de elevado nivel formativo en el proceso de colonización como se manifestaba en otros ámbitos similares a estos, tales como los municipios periféricos de Mungialdea-Txorierri o de la Llanada Alavesa Oriental y más claramente en Urdaibai. En este caso, el peso de la población con estudios superiores es inferior a la media regional y no ha evolucionado de forma significativa, cuestión que sería explicable por las características locales del mercado laboral, muy centrado en el sector industrial y donde cobra mayor relevancia un perfil educativo vinculado a los estudios de formación profesional.

En cambio, la evolución de la renta familiar revela de forma más clara el protagonismo de los grupos de mayor poder adquisitivo en la colonización residencial de estos entornos, puesto que ha aumentado significativamente a lo largo de la última década. Resulta especialmente significativo el aumento de la renta registrado en algunos municipios como Orendain, Larraul, Baliarrain o Alzaga, donde prácticamente se ha duplicado durante ese breve intervalo de tiempo.

<b>Tabla 22.2. Laderas del Oria. Evolución generacional y socio-económica.</b>								
	Diferencia del peso de los grupos de edad 1991-2010 (ptos. porcentuales)				Población con estudios medio-superiores y superiores		Renta disponible	
	0-14	25-34	35-44	45-54	Peso porcentual 2010 (%)	Diferencia peso 2010 -1991 (ptos. porc)	Renta disponible 2009 (EAE=100)	Evolución 2001-2009 (2001=100)
Laderas del Oria	5,0	-3,6	4,8	4,2	16,1	10,3	103	164
CAPV	-3,6	-1,6	2,5	3,6	23,3	10,7	100	156

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En definitiva, pese a la limitada y reducida entidad absoluta de la corriente migratoria que se esconde detrás de la colonización residencial de esos pequeños municipios rurales de alto valor paisajístico y ambiental localizados junto a saturados corredores urbano-industriales, el aspecto más significativo radica en que durante los últimos años han trastocado la dinámica demográfica anterior. Si durante la década de 1990 este ámbito se encontraba afectado por una dinámica regresiva plasmada en saldos migratorios y naturales de signo negativo, durante la siguiente década empezó a conocer la llegada de adultos de mediana edad con hijos, que además conforman familias con mayor nivel de renta. Como se verá a continuación, esta colonización reciente ha acarreado un

importante crecimiento del parque de viviendas, cuyo incremento porcentual desborda por encima del aumento demográfico, aspecto que constituiría otro indicador de lo incipiente del proceso.

### **3.2.2. Un importante crecimiento del parque residencial, de entidad superior al de la población.**

El número de viviendas del ámbito estudiado ha aumentado el 55,6% durante las últimas dos décadas, un incremento porcentual similar al registrado en Mungialdea-Txorierrri, superior al de Urdaibai, pero bastante por debajo del de la Llanada Oriental. En el caso del las laderas del Oria, el aspecto destacable radica en la importante amplitud entre la entidad del aumento residencial y la más tenue del aumento demográfico, que durante el mismo periodo se ha situado en el 13,8% (Ver Tabla 22.3). Esta circunstancia pone de manifiesto la importante dimensión que ha alcanzado la construcción de viviendas destinadas a un uso no principal, pues de cada cinco nuevas viviendas construidas, una no se ha ocupado por el momento de forma permanente como vivienda habitual.

La dimensión del proceso edificatorio tampoco ha alcanzado igual intensidad en todos los municipios, ya que destaca en Larraul, Alzaga o Arama, municipios en los cuales a lo largo de las dos décadas se ha duplicado ampliamente el parque residencial previo, si bien éste ronda apenas la centena de viviendas en cada uno. Se trata de entornos residenciales de bajas densidades, donde el 78,0% del parque residencial lo conforman viviendas unifamiliares, si bien su peso ha caído de forma muy ligera. En la mayor parte de los casos esto no se ha debido a la construcción de nuevos bloques colectivos, sino a la partición horizontal o vertical de algunos antiguos edificios tradicionales de gran volumen, que tras un proceso de rehabilitación han pasado a albergar tres o cuatro residencias. En los contados casos en los que se ha promocionado vivienda colectiva de nueva planta, su morfología se ha cuidado de forma que no difiere sustancialmente de las formas arquitectónicas tradicionales que también reproducen, si bien de una forma descafeinada, las nuevas viviendas unifamiliares.

**Foto 4.5. Arama, viviendas bifamiliares seriadas.**



*Nuevas viviendas bifamiliares en el pueblo de Arama, fruto de diferentes fases de expansión, más antigua la de la derecha y más reciente la de la izquierda, originando en cada caso conjuntos arquitectónicamente idénticos (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.6. Orendain, nuevos bloques colectivos.**



*Bloque de 14 viviendas finalizadas en 2012, edificadas tras derribar antiguas instalaciones educativas. Constituyen las únicas viviendas colectivas del municipio, en un ámbito donde han primado las expansiones en bajas densidades (Fotografía tomada en 2013).*



Destaca el hecho de que aquellos municipios en los que la construcción de nueva vivienda ha estado enfocada hacia las unifamiliares son colindantes al fondo del corredor viario, por lo que se encuentran ubicados en los entornos más accesibles desde los dos principales núcleos urbanos, caso de Belauntza, Leaburu o Arama. A pesar del menor peso relativo que presentan en los más accesibles las tipologías de baja densidad en comparación con los periféricos, donde adquieren la mayor relevancia, las viviendas unifamiliares han sido las más promocionadas en los años recientes, lo que delata la predicción social por los entornos de calidad bajo formas de residenciales de bajas densidades, pero supeditado en cierto modo a unas buenas comunicaciones con los centros urbanos. En cambio, el hecho de que en algunos municipios más excéntricos haya aumentado ligeramente el peso de las viviendas colectivas, puede asociarse a la promoción de vivienda pública en algunos de ellos, concretamente la tasada, aunque en este caso la división horizontal de caseríos ubicados en los núcleos de cabecera parece haber tenido mayor incidencia.

**Foto 4.7. Caserío recién rehabilitado, Baliarrain.**



*Antiguo caserío arruinado y recién rehabilitado en Herriz Gora. La limitada oferta en suelo urbano puede haber favorecido el reaprovechamiento de antiguas edificaciones a través de su rehabilitación (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.8. Edificio en rehabilitación, Altzagarate.**



*Obras en una casa de grandes dimensiones en Altzagarate, núcleo con mala accesibilidad que apenas ha crecido residencialmente, pero ha conocido alguna otra actuación similar que ha supuesto la división horizontal de antiguas viviendas (Fotografía tomada en 2013).*

Ya se ha aludido al protagonismo de la vivienda no principal en el ámbito, cuyo incremento se ha situado en el 36,8% a lo largo de las dos últimas décadas, la cifra más elevada vista en los diferentes ámbitos de estudio pormenorizado (Ver último bloque la Tabla 22.3). Aunque el peso de la vivienda no principal haya caído 4,0 puntos porcentuales a lo largo del mismo periodo, se trata de la caída más tenue de entre todos los ámbitos anteriores, con la salvedad del sector conformado por los municipios periféricos de Mungialdea-Txorierrri. Actualmente tres de cada diez viviendas no constituyen una residencia familiar permanente, si bien en los municipios más cercanos al corredor de la N-1 y por tanto mejor conectados con los grandes centros urbanos, el peso de la vivienda principal es más elevado, mientras que en los excéntricos la no principal adquiere una presencia importante.

**Tabla 22.3. Laderas del Oria. Viviendas según tipología y uso 2010 y evolución 1991-2010.**

	Población 2010	Total viviendas 2010 (nº)	Incremento porcentual de viviendas 1991-2010 (%)	Viviendas según la tipología 2010 (%)			Viviendas según su uso		
				Peso Unifamiliares 2010 (%)	Peso Colectiva 2010 (%)	Variación del peso de las viviendas unifamiliares 1991-2010 (ptos porcentuales dif)	Principales		No principales
							Peso porcentual 2010 (%)	Cambio de peso 1991-2010 (ptos. porc)	Incremento porcentual 1991-2010 (%)
Abaltzisketa	326	161	73,1	83,2	16,8	-13,5	68,3	0,6	70,0
Albiztur	315	188	39,3	96,3	3,7	3,7	60,1	10,5	10,3
Alkiza	353	161	89,4	74,5	25,5	-25,5	77,0	10,0	32,1
Altzaga	159	77	133,3	92,2	7,8	-7,8	74,0	1,3	122,2
Altzo	398	175	57,7	74,3	25,7	-19,4	78,3	6,2	22,6
Arama	218	88	100,0	86,4	13,6	13,6	81,8	13,6	14,3
Baliarrain	120	58	65,7	100,0	0	0,0	70,7	5,0	41,7
Belauntza	296	133	43,0	64,7	35,4	3,4	81,2	4,9	13,6
Bidegoian	531	292	46,0	87,7	12,3	0,2	63,7	10,2	14,0
Elduain	235	140	84,2	82,9	17,1	0,0	65,7	-9,3	152,6
Gaintza	128	81	44,6	95,1	4,9	-4,9	55,6	-1,6	50,0
Gaztelu*	166	72	56,5	95,8	4,2	-4,2	72,2	4,8	33,3
Hermialde	348	143	45,9	71,3	28,7	-2,1	77,6	-2,0	60,0
Larraul	253	108	157,1	96,3	3,7	-3,7	78,7	7,3	91,7
Leaburu*	395	190	19,5	57,9	42,1	8,2	75,3	3,6	4,4
Lizartza	661	359	40,8	51,0	49	0,0	70,2	-1,6	48,6
Orendain	191	103	60,9	97,1	2,9	-2,9	63,1	0,6	58,3
<b>LADERAS DEL ORIA</b>	<b>5.093</b>	<b>2.529</b>	<b>55,6</b>	<b>78,0</b>	<b>22</b>	<b>-1,2</b>	<b>70,9</b>	<b>4,0</b>	<b>36,8</b>
<b>CAPV</b>			<b>29,9</b>	<b>11,2</b>	<b>88,8</b>	<b>0,5</b>	<b>83,9</b>	<b>2,6</b>	<b>11,7</b>

\* Los datos referentes a la evolución residencial de Gaztelu y Leaburu se refieren al periodo 1996-2010, ya que al inicio del periodo estudiado conformaban un único municipio denominado Leaburu-Gaztelu.  
Fuente: Eustat. Elaboración propia.

La dinámica constructiva también ha revelado una relación con el ciclo económico expansivo de los últimos años, de manera que la intensidad edificatoria que partía de niveles similares a los regionales en los primeros años de la década de 1990, empezó a despuntar de forma importante a partir de la segunda mitad de esta década, alcanzado durante los primeros años del siglo cifras de nueva vivienda que duplicaban el ritmo medio vasco (Ver Tabla 22.4). Hay que tener presente que el hecho de tratarse de entornos de escasa base demográfica, en los que adquiere una dimensión importante la vivienda no principal y en donde los trámites y el proceso de edificación y finalización de las viviendas pueden dilatarse más en el tiempo, puede distorsionar las tasas y desvirtuar su comparación con las medias regionales. Sin embargo, al poner esta secuencia de cifras en relación con las que arrojaba la Llanada Alavesa Oriental, se constata que los efectos del periodo no fueron aquí tan desproporcionados como los registrados en el ámbito alavés. En todo caso, sirven para poner de manifiesto que el dinamismo urbanístico en estos dos ámbitos ha sido más reciente que en los precursores donde se revelaron los procesos de desconcentración y dispersión urbana más tempranos, mostrando en la actualidad visos de mayor madurez, caso de Mungialdea-Txorierri.

**Tabla 22.4. Laderas del Oria. Evolución residencial por periodos, licencias anuales y vivienda pública.**

	Tasa de nuevas viviendas por mil habitantes					Tasa anual de licencias por mil hab. (1993-2010)	Tasa anual de VPO finalizada por mil hab. (1993-2010)
	1991-95	1996-00	2001-05	2006-10	1991-2010		
LADERAS DEL ORIA	24,9	62,6	104,2	12,1	186,1	4,7	0,6
CAPV	22,1	27,6	48,3	11,5	107,9	3,1	1,0

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

En estos pequeños municipios que ocupan las laderas medias y los valles transversales del río Oria, el incremento porcentual del número de viviendas se ha situado por encima de la cifra que arroja el aumento demográfico, lo que es achacable al buen número de viviendas de nueva construcción destinadas a un uso no principal. Esta cuestión puede tener trascendencia en un futuro próximo, puesto que como ya se ha manifestado en los entornos pioneros en conocer procesos de dispersión urbana, con el tiempo parte de ellas pueden acabar siendo ocupadas permanentemente, comportándose como catalizadoras de cara a un crecimiento demográfico futuro.

También se han observado en estos municipios algunas viviendas tradicionales y caseríos abandonados en obras, lo que puede estar indicando una futura ocupación permanente de viviendas hasta ahora deshabitadas. En todo caso, el dinamismo residencial es reciente y se ha visto influido por el ciclo económico expansivo de años pasados. Como se verá en el próximo epígrafe, esta actividad inmobiliaria ha estado condicionada por una política municipal de promoción de suelo más contenida que la llevada a cabo en los otros ámbitos estudiados, la cual ha tendido a redirigir espacialmente y a secuenciar temporalmente la colonización residencial en función de la limitada oferta de suelo.

### ***3.2.3. Un dinamismo residencial condicionado por una política de promoción de suelo mesurada y comedida.***

Las bajas densidades demográficas del ámbito de estudio han aumentado en poco más de una década un 19,7% como consecuencia del incremento demográfico moderado que han conocido los municipios. En todo caso, los 36 habitantes/km<sup>2</sup> que arroja actualmente representan una cifra muy similar a la del ámbito de la Llanada Alavesa Oriental, ligeramente inferior a la de Urdaibai y la mitad que la de los sectores periféricos de Mungialdea-Txorierrri donde el proceso está más avanzado. Pese a su incipiente colonización, continúan conformando entornos residenciales de escasa densidad, que contrastan con las elevadas densidades que soportan los municipios urbanos dispuestos a lo largo del corredor del Oria, raramente inferiores a los 500 habitantes/km<sup>2</sup>.

El parámetro que ha aumentado de forma más significativa en estos municipios es el relativo a las densidades residenciales en el núcleo urbano de cabecera, las cuales se han incrementado un 36,1% (Ver Tabla 22.5). Pese a todo, siguen siendo muy bajas, del orden de 13,5 viviendas/Ha., ligeramente por encima de las de los núcleos urbanos de Urdaibai y algo más elevadas que en los pueblos periféricos de la Llanada Alavesa Oriental, sin bien es preciso relativizar la trascendencia de los datos, puesto que el 48,8% del parque residencial se localiza disperso por el suelo no urbanizable, fuera de esos ámbitos urbanísticos. Este considerable aumento de las densidades en las cabeceras urbanas de los municipios indica que, a diferencia de lo que ocurría en los municipios de la Llanada Oriental o en los periféricos de Mungialdea-Txorierrri, el importante aumento del parque residencial no ha estado acompañado de un proceso de expansión del suelo residencial paralelo, lo cual ha derivado en una considerable densificación del espacio urbanizado.

Al descender al nivel de análisis municipal, conviven situaciones muy diversas entre municipios, pero las densidades residenciales raramente decaen o se mantienen estables, salvo en aquéllos que cuentan con un planeamiento reciente que les ha dotado

de nuevo suelo residencial que aún mantiene importantes holguras, caso de Lizartza o Belauntza. En el sentido contrario, los municipios que han conocido los mayores aumentos de las densidades en el núcleo urbano corresponden con los que aún se rigen por un planeamiento antiguo, aprobado generalmente a finales de la década de 1990 y que ya han agotado o están próximo a hacerlo, la capacidad residencial otorgada, caso de Gaintza, Hernialde, Alkiza o Baliarrain.

<b>Tabla 22.5. Laderas del Oria. Densidades y suelo residencial disponible <i>per cápita</i>, 1999-2010.</b>							
	Densidad demográfica municipal (hab./ Km <sup>2</sup> )		Densidad de viviendas en suelo urbano y urbanizable (viv./Ha)		Disponibilidad de suelo residencial (2010) (Has. por mil habitantes)		
	2010	Var. 1999-2010 (%)	2010	Var. 1999-2010 (%)	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable
Abaltzisketa	29	24,4	18,0	106,4	8,9	8,9	0,0
Albiztur	24	9,0	24,9	44,7	12,3	10,2	2,1
Alkiza	30	35,2	16,6	100,6	13,1	11,3	1,8
Altzaga	64	63,9	11,7	45,2	24,1	24,1	0,0
Altzo	41	17,8	15,0	48,1	13,4	13,4	0,0
Arama	168	29,8	22,9	18,5	10,4	6,9	3,5
Baliarrain	44	41,2	16,1	94,1	17,1	17,1	0,0
Belauntza	87	-8,1	9,0	1,4	26,6	26,6	0,0
Bidegoian	39	26,4	9,3	57,7	22,3	13,5	8,9
Elduain	9	22,4	5,4	56,9	63,4	63,4	0,0
Gaintza	21	-3,8	22,0	420,0	9,2	9,2	0,0
Gaztelu	19	11,4	8,8	16,5	17,0	11,7	5,3
Hernialde	83	21,3	15,7	230,8	7,9	4,0	3,9
Larraul	43	75,7	16,0	22,7	15,1	15,1	0,0
Leaburu	116	11,0	8,8	16,5	10,8	10,8	0,0
Lizartza	53	10,2	29,5	-24,4	11,1	11,1	0,0
Orendain	30	25,7	12,4	139,4	27,5	27,5	0,0
LADERAS DEL ORIA	36	19,7	13,5	36,1	17,0	15,3	1,8
CAPV	307	3,7	46,8	-4,3	10,6	6,8	2,4

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

Los datos insinúan una política de promoción de suelo residencial moderada y contenida, a diferencia de la estrategia expansionista llevada a cabo en otros ámbitos analizados. En este sentido, es elocuente la baja tasa de suelo residencial disponible por cada mil habitantes, apenas 17,0 Has., cuantía muy por debajo de los ámbitos de características similares a éste. Sin embargo, es preciso puntualizar dos cuestiones fundamentales que influyen en esta exigua disponibilidad de suelo *per cápita*; por un lado, el hecho del gran protagonismo residencial que desempeña el suelo no urbanizable común, que aloja buen número de viviendas y no computa como superficie residencial. Por otro lado, también contribuye a esta exigua disponibilidad *per cápita* de suelo el hecho de que en estos entornos guipuzcoanos, a diferencia de otros espacios que presentan formas de hábitat similares como los sectores periféricos de Mungialdea-Txorierrri o Urdaibai, no se hayan calificado Núcleos Rurales, una categoría que conforma una de las tres clases del suelo residencial.

A pesar de estas matizaciones, un aspecto elocuente de la medida urbanística que ha dominado este ámbito es la escasa presencia de superficies de suelo urbanizable (Ver Tabla 22.8). La disponibilidad *per cápita* de suelo urbanizable es muy inferior a la media regional y apenas equivale al 11,6% de la extensión del urbano, por lo que queda muy alejada de las desmesuradas dimensiones de los municipios rurales periféricos de Mungialdea-Txorierrri y de los de la Llanada Oriental, donde su presencia era sintomática de prácticas expansionistas. Seguramente sea esta escasez de suelo residencial

disponible en los municipios de las laderas del Oria, uno de los factores que ha fomentado la rehabilitación de viviendas tradicionales en las propias cabeceras municipales, así como de caseríos en el suelo rural.

A lo largo de la década estudiada el aumento porcentual de conjunto del suelo residencial ha sido apenas del 13,9%, una cifra muy reducida dentro del contexto autonómico y muy por debajo de la que registraban los sectores de carácter similar de los ámbitos ubicados a la sombra de las capitales vizcaína y alavesa (Ver segundo bloque de la Tabla 22.6). El contraste entre municipios es importante, de forma que Oreindain, Larraul, Arama, Lizartza y Abaltzisketa, es decir, aquellos municipios con el planeamiento más reciente, aprobado a mediados de la primera década del presente siglo, son los únicos que han conocido expansiones del suelo residencial de cierta consideración. En todo caso, se constata que apenas se clasifica nueva superficie de suelo urbanizable, lo que delata que el desarrollo se orienta a la consolidación del entramado urbano primitivo más que a la extensión del perímetro de los núcleos.

En todo caso, hay que tener presente que una parte de la función residencial recae sobre el suelo no urbanizable, sobre el cual también se han producido incrementos porcentuales de relevancia del número de viviendas, caso de Alkiza, Larraul, Alzaga o Abaltzisketa (Ver primer bloque de la Tabla 22.6). Parecen percibirse indicios de que los incrementos de vivienda dispersa sobre suelo rural han tenido mayor relevancia en aquellos municipios que al amparo del planeamiento actual han agotado la capacidad de crecimiento o cuentan con una capacidad muy limitada para alojar nuevas viviendas.

La escasez de la oferta de suelo urbano o urbanizable ha podido redirigir la demanda solvente de vivienda hacia el suelo no urbanizable, donde pese a los mayores requerimientos que acarrea la obtención de licencia, sería asumible por esa población de mayor capacidad económica que ha protagonizado la colonización reciente de este ámbito. Destaca la calidad arquitectónica de las viviendas construidas recientemente en suelo rural, cuya volumetría suele ser notablemente mayor que las edificadas en núcleo y la riqueza estética y arquitectónica más cuidada que las unifamiliares anodinas que se han levantado en algunos núcleos de cabecera.

**Foto 4.9. Altzagarate, vivienda en SNU.**



*Vivienda reciente sobre suelo no urbanizable común, ubicada en un mirador con amplias panorámicas sobre el valle del Oria. Pese a localizarse junto a Altzagarate, se ubica fuera del perímetro urbano (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.10. Baliarrain, nueva construcción en SNU.**



*Vivienda bifamiliar en construcción sobre suelo no urbanizable común, algo poco habitual en este ámbito, donde las nuevas edificaciones han tendido a concentrarse en el núcleo urbano principal (Fotografía tomada en 2013).*

Parece vislumbrarse que en aquellos municipios donde mayor desarrollo han conocido las viviendas de gran calidad en suelo no urbanizable, ha tenido lugar un aumento de la población de elevado nivel socio-económico más acusado. Esta circunstancia podría estar explicada por el mayor desembolso que implicaría la obtención de licencia y la edificación de la vivienda, pero tal vez también inducida por las estrategias de colonización descritas en otros ámbitos territoriales, por las cuales los denominados “gentrificadores remotos” buscan apropiarse de una parcela de naturaleza y aislarse en ella, convirtiendo los paisajes agrestes y aislados en un escenario de consumo que estas clases compran para tener un sentido de identidad (Cloke *et al.*, 1998; Smith y Phillips, 2001).

En países donde se han realizado estudios de este tipo, los nuevos residentes de alto estatus parecen haber mostrado una predisposición a escoger laderas altas con vistas panorámicas, puesto que las amenidades escénicas, el aislamiento y la tranquilidad parecen convertirlos en un bien posicional (Paquette y Domon, 2001 y 2003). A pesar de que aseverar la vinculación entre los distintos contextos paisajísticos y las estrategias de colonización residencial desplegadas por clases solventes requeriría una investigación con otro enfoque y una metodología diferente a ésta, parece insinuarse que los paisajes naturales abruptos y aún poco colonizados como estos de las laderas del valle del Oria, proyectan un prestigio social y ejercen un importante papel como elementos de identificación de clase (Mérida *et al.*, 1999; Vos y Meekes, 1999; Heins *et al.*, 2002).

**Tabla 22.6. Laderas del Oria. Entidad residencial del SNU y evolución de las superficies de suelo clasificadas 1999-2010.**

	Entidad residencial del Suelo No Urbanizable		Incremento porcentual 1999-2010 (%)	Tasa de nuevo suelo por mil habitantes 1999-2010. (Has. por mil hab)		
	Peso de la vivienda en SNU 2010 (%)	Incremento de viviendas en SNU 1999-2010 (%)	Suelo residencial	Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable
Abaltzisketa	66,7	22,4	32,6	2,4	2,4	0,0
Albiztur	47,0	-7,6	20,6	2,2	0,0	2,2
Alkiza	52,2	40,0	16,3	2,1	0,0	2,1
Altzaga	36,6	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Altzo	47,0	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Arama	37,3	3,3	51,3	4,0	0,0	4,0
Baliarrain	46,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Belauntza	36,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bidegoian	52,2	0,0	-1,7	-0,4	-0,4	0,0
Elduain	19,8	-33,3	-2,6	-1,9	-1,9	0,0
Gaintza	67,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gaztelu*	83,0	35,0	61,4	5,0	3,4	1,7
Hernialde	66,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Larraul	41,9	37,5	65,7	7,6	7,6	0,0
Leaburu*	71,2	35,0	61,4	5,0	3,4	1,7
Lizartza	28,7	2,4	33,6	2,9	2,9	0,0
Orendain	46,7	11,8	81,0	13,7	13,7	0,0
<b>LADERAS DEL ORIA</b>	<b>48,8</b>	<b>9,9</b>	<b>13,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6</b>
<b>CAPV</b>	<b>4,8</b>	<b>2,7</b>	<b>23,8</b>	<b>2,1</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0</b>

\* Los datos referentes a la evolución urbanística de Gaztelu y Leaburu están calculados para el conjunto de ambos, ya que hasta poco antes del primer año conformaron un único municipio denominado Leaburu-Gaztelu y aún no contaban con un planeamiento diferenciado.

Fuente: Eustat, Udalplan. Elaboración propia.

Los datos no dejan lugar a dudas en cuanto a que en este ámbito rural la oferta de suelo residencial ha sido especialmente reducida, más exigua que la demanda, de tal forma que la política de suelo ha condicionado las estrategias de colonización residencial y ha redirigido espacialmente las relocalizaciones residenciales de las familias de renta alta.

En este sentido, en buen número de municipios el punto de inflexión en la dinámica demográfica y migratoria ha solido coincidir con la aprobación de un nuevo plan urbanístico que acarrea ampliaciones del espacio residencial y el consecuente aumento de la oferta de suelo. Por el contrario, los municipios que aún cuentan con un planeamiento antiguo que ha agotado su capacidad de crecimiento, revelan actualmente dinámicas demográficas muy tenues incluso regresivas (Ver Tabla 22.7).

Abaltzisketa, Arama, Larraul y Orendain han conocido un importante aumento porcentual del suelo residencial a lo largo de la década como consecuencia de la revisión de sus planes urbanísticos. En todos ellos, el cambio de signo del saldo migratorio interno o un incremento repentino del mismo ha tenido lugar tras la aprobación del nuevo planeamiento, lo que constata el papel que ha ejercido la oferta de suelo en los flujos migratorios de destino. En el caso contrario, se encuentran Alzaga, Belauntza o Gaintza, que no han conocido expansiones del suelo residencial en los últimos años y se rigen por un planeamiento antiguo que ofrece escasas posibilidades de crecimiento, por lo que durante los últimos años su atractivo ha disminuido desencadenando saldos migratorios internos negativos.

El papel del planeamiento se ha revelado como un factor de primer orden en el desencadenamiento de la colonización residencial de los diferentes municipios. En un entorno donde la oferta de suelo ha ido claramente por detrás de la demanda de ciertas clases sociales con capacidad económica para adquirir viviendas unifamiliares en estos pequeños asentamientos, la localización espacial de los desarrollos urbanos se ha encontrado estrechamente dirigida, pauta y condicionada por la reclasificación de nuevo suelo residencial en cada momento y por las operaciones inmobiliarias llevadas a cabo.

<b>Tabla 22.7. Laderas del Oria. Relación entre la oferta de suelo y la dinámica demográfica.</b>						
	Año de aprobación planeamiento vigente	Incremento suelo residencial 1999-2010	Saldo migratorio interno medio anual (‰)			
			1991-95	1996-00	2001-05	2006-10
Abaltzisketa	2003	32,6	-9,6	-9,7	4,1	4,5
Arama	2005	51,3	21,3	2,5	-10,4	25,0
Larraul	2003	65,7	-15,8	4,3	22,7	23,5
Orendain	2003	81,0	-6,1	-14,7	30,7	7,8
Alzaga	1990	0,0	12,7	27,9	57,1	-1,3
Belauntza	1996	0,0	-3,4	14,7	-11,6	-17,4
Gaintza	1999	0,0	9,3	-5,9	10,5	-12,2
LADERAS DEL ORIA			-2,9	-3,0	6,0	1,4

Fuente: Eustat. Elaboración propia.

Como consecuencia de esta medida en la reclasificación de suelo, las posibilidades de expansión del parque residencial que alberga actualmente el suelo urbano y el urbanizable si lo hay, son considerablemente menores a la media regional y más limitadas que las que ofrecen otros ámbitos que han llevado a cabo políticas de suelo desarrollistas. En estos municipios el suelo residencial clasificado solo alberga capacidad para posibilitar un aumento del número de viviendas equivalente al 11,7% respecto a las actuales. Otro tanto ocurre con la holgura de los núcleos urbanos para acoger nuevas edificaciones, que se reduce a una dimensión del orden de 52,6 nuevas viviendas por



cada mil habitantes, por debajo de la tercera parte de lo que arrojaban los otros ámbitos estudiados (Ver Tabla 22.8).

Si bien las diferencias entre municipios son destacadas, puesto que los que han revisado su planeamiento recientemente u otros situados en localizaciones menos accesibles guardan holguras importantes, los situados en los entornos de mayor accesibilidad y cerca de los núcleos urbanos de mayor tamaño y densidad han agotado su capacidad de crecimiento, caso de Arama, Larraul o Altzo. En cualquier caso, la potencialidad residencial radica casi en su totalidad en el suelo urbano, lo que ha focalizado la oferta hacia esos asentamientos de cabecera originando su desarrollo y compactación, como más adelante se comprobará.

<b>Tabla 22.8. Laderas del Oría. Potencialidad de crecimiento que alberga el suelo residencial, 2010.</b>					
	Relación de la superficie de suelo urbanizable respecto a la del urbano (%)	Porcentaje de nueva vivienda posible respecto a las actualmente existentes (%)	Holgura potencial para nuevas viviendas por mil habitantes (nº viviendas posibles por mil hab)		
			Total suelo residencial	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable
Abaltzisketa	0,0	1,9	9,2	9,2	0,0
Albiztur	20,6	12,7	73,0	73,0	0,0
Alkiza	16,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Altzaga	0,0	8,5	37,7	37,7	0,0
Altzo	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arama	51,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Baliarrain	0,0	3,2	16,7	16,7	0,0
Belauntza	0,0	8,9	33,8	33,8	0,0
Bidegoian	65,6	18,7	81,0	30,1	50,8
Elduain	0,0	29,7	127,7	127,7	0,0
Gaintza	0,0	2,5	15,6	15,6	0,0
Gaztelu	45,4	28,3	90,4	36,1	54,2
Hernialde	97,1	1,5	5,7	5,7	0,0
Larraul	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Leaburu	0,0	3,3	15,2	15,2	0,0
Lizartza	0,0	34,3	157,3	157,3	0,0
Orendain	0,0	18,0	115,2	115,2	0,0
LADERAS DEL ORIA	11,6	11,7	52,6	45,6	7,1
CAPV	34,8	17,2	78,0	44,9	31,6

Fuente: Udalmap. Elaboración propia.

Se puede concluir remarcando que el ámbito conformado por las laderas que rodean al corredor urbanizado donde se suceden Villabona, Tolosa-Ibarra y Beasai-Ordizia se trata de un espacio donde los procesos de dispersión urbana se han desencadenado recientemente y se encuentran aún en una fase incipiente. El flujo demográfico que ha favorecido la desconcentración residencial hacia esos entornos rurales ha sido escaso y selectivo, pese a las cifras porcentuales elevadas que en ocasiones reflejan al afectar a municipios de exiguo tamaño. El desarrollo residencial que ha ocasionado esta colonización es notable, más acusado en términos relativos que el demográfico, ya que parte de las nuevas viviendas, al menos oficialmente, no se han destinado a residencia permanente.

Un aspecto diferencial significativo de este ámbito en comparación con los estudiados atrás, radica en la dimensión urbanística del fenómeno, mucho más comedida y restringida. Al contrario de lo ocurrido en los otros espacios analizados, en los cuales las recalificaciones de suelo residencial han tenido gran trascendencia, este ámbito destaca por la mesura y contención de la política urbanística. La demanda por este tipo de asentamientos ha estado estrangulada por una oferta de suelo escasa, circunstancia que

ha condicionado, redirigido y pautado temporalmente el desarrollo residencial hacia los municipios a partir del mismo momento en que se iban aprobando nuevos planes urbanísticos. Esta limitación también ha podido inducir la rehabilitación de viviendas antiguas, incluso derivar en una colonización del suelo rural cuando la oferta de suelo urbano ha sido insuficiente.

Estas circunstancias explicarían el significativo incremento del nivel adquisitivo de la población del entorno, pues solo las familias pudientes habrán podido acceder a una vivienda unifamiliar en entornos atractivos pero afectados por esas limitaciones de suelo clasificado. Desde el punto de vista espacial, la política de suelo restrictiva ha condicionado directamente la estructura y la configuración que han ido adquiriendo las cabeceras urbanas de los municipios, que han tendido a la compactación y a la consolidación, tal y como se verá en el siguiente epígrafe.

### **3.2.4. La consolidación de unos asentamientos que dos décadas atrás apenas presentaban entidad urbana.**

El resultado de una promoción de suelo residencial tan contenida, puesto que ni siquiera se ha hecho uso de la figura del Núcleo Rural y el empleo del urbanizable ha sido limitado, ha favorecido que a lo largo de los últimos años se hayan consolidado los entramados laxos anteriormente predominantes en las cabeceras de estos pequeños municipios. Muchos asentamientos apenas presentaban una entidad urbana dos décadas atrás, periodo durante el cual han tendido a compactarse y a consolidarse, aumentando de forma importante sus densidades residenciales y adquiriendo su contorno un perímetro claro antes apenas definido.

**Foto 4.11. Orendain, consolidación del núcleo.**



*El núcleo urbano principal de Orendain, en lo alto de la loma, ha adquirido una mayor extensión y compacidad al edificar viviendas colectivas (izda) y nuevas unifamiliares en la parte baja (dcha). Dos décadas atrás, su configuración urbana apenas difería de la que todavía presenta el cercano barrio de Abalegi, situado en el primer término (Fotografía tomada en 2013).*

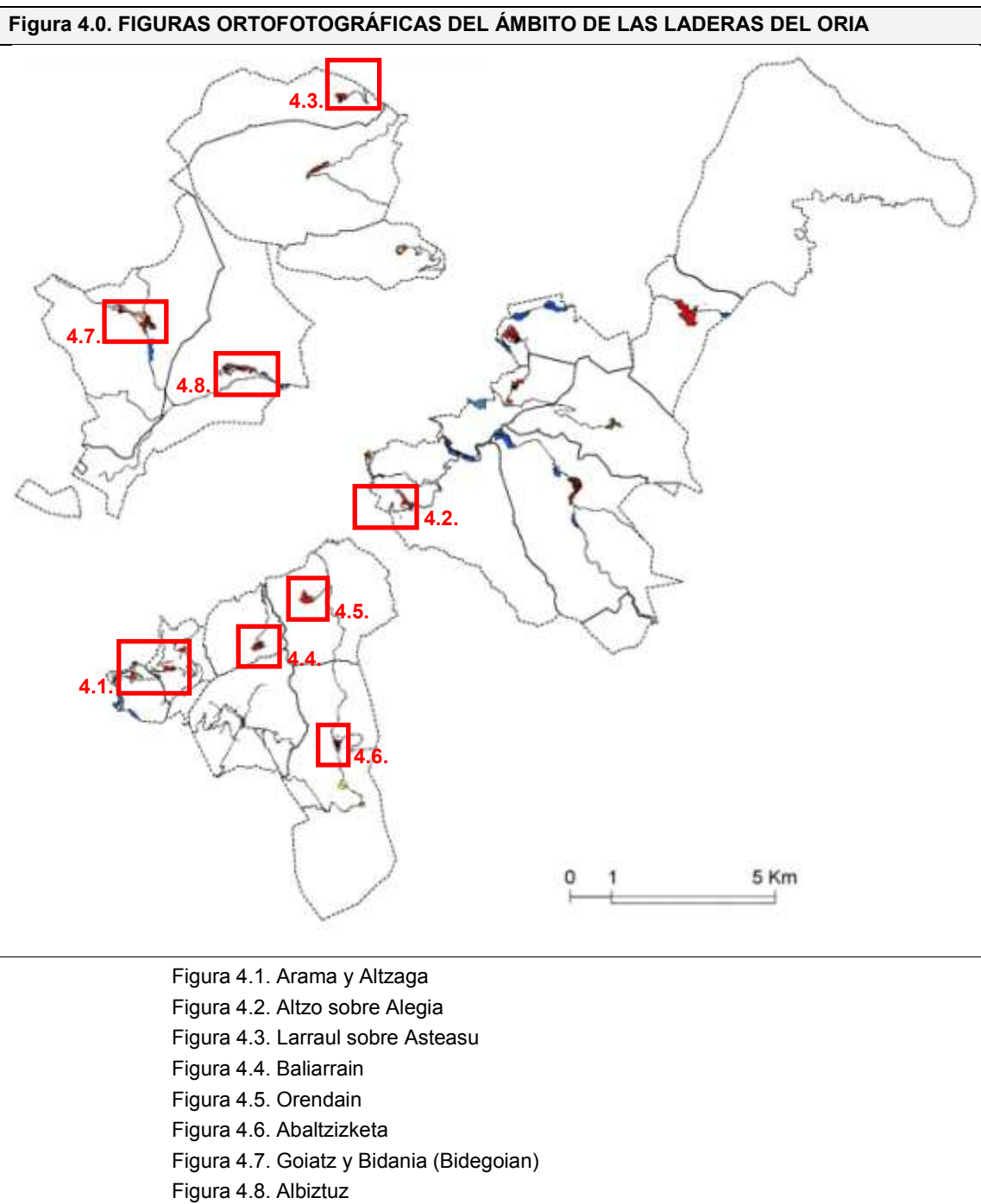
**Foto 4.12. Nuevo perímetro de Alzaga y Arama.**



*Los cascos urbanos de Alzaga, en primer plano, y Arama, más abajo, han aumentado considerablemente de tamaño. Han adquirido un perímetro bien definido y geoméricamente muy remarcado como consecuencia de la promoción seriada de nuevas viviendas bifamiliares alineadas, que han envuelto a las edificaciones primitivas (Fotografía tomada en 2013).*

Pese al pequeño tamaño del núcleo urbano principal, que solo alberga una parte de las viviendas del municipio y suele rondar entre la cincuentena y la centena de viviendas, en

las diferentes ortofotografías se puede constatar cómo durante los últimos años los asentamientos han conocido una notable transformación. Entre la población local se ha venido produciendo un paulatino abandono de los caseríos más alejados y una tendencia hacia la concentración en el núcleo principal de cada municipio, y por el otro ha actuado el creciente atractivo generado por el entorno para los foráneos. Estos procesos han estado avalados por unas estrategias que han buscado un fortalecimiento de las cabeceras urbanas, propiciando la edificación de nuevas viviendas y contribuyendo al desarrollo de los asentamientos.



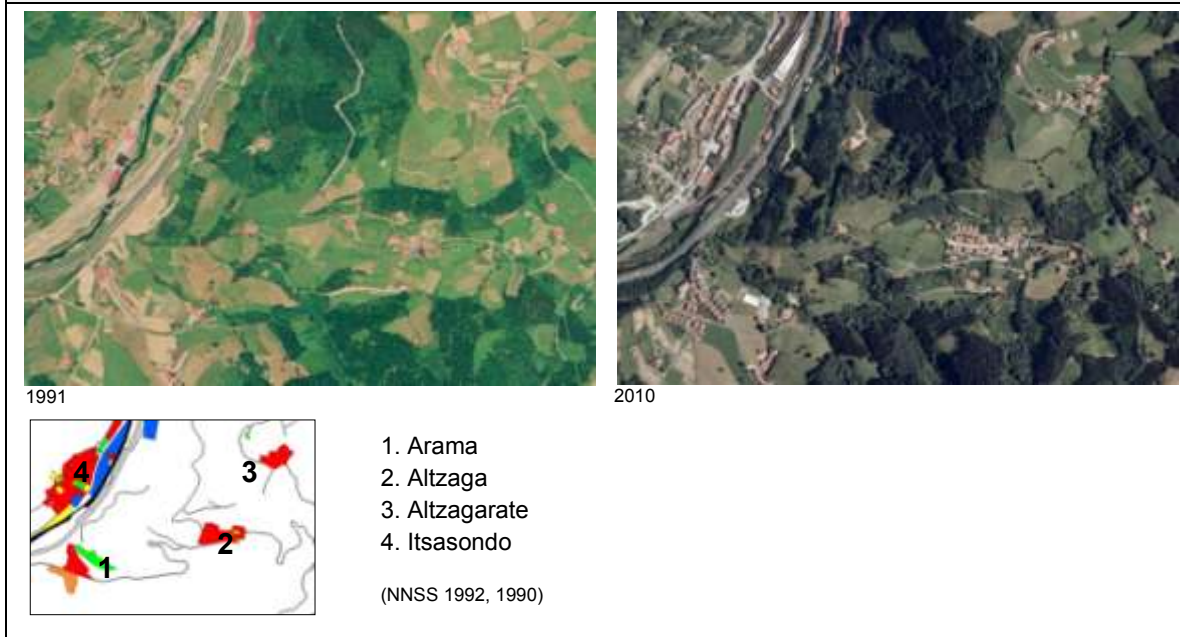
Las formas en planta resultantes de este desarrollo urbanístico han sido variadas, dependiendo en buena medida de factores topográficos, de la disposición previa de las edificaciones dispersas que han funcionado como puntos de anclaje para el crecimiento reciente, o de la estructura de la red viaria primitiva, que a menudo ha constituido el elemento articulador de la expansión urbana. Dada la variedad de casos, si bien casi todos caracterizados por la consolidación y por la contenida ampliación del perímetro urbanizado, se va a realizar una somera interpretación de los ejemplos paradigmáticos, comenzando por los núcleos cercanos al eje viario y por lo tanto los que se encuentran bajo las influencias urbanizadoras más acusadas, para seguir con aquellos localizados en las laderas elevadas y afectados por unas peores condiciones de accesibilidad.

Por la cercanía espacial con la que se disponen entre ellos muchos de estos núcleos, pese a que la distancia real se vea incrementada por las malas condiciones topográficas del entorno, en ocasiones en la ortofotografía se ha representado el núcleo objeto de estudio junto con otro cercano situado en localizaciones más propicias del fondo del corredor, en torno al cual bascula funcionalmente. Así se ha procedido por ejemplo con Larraul y Altzo, con objeto de resaltar las estructuras y densidades residenciales contrastadas que presentan estos dos asentamientos con otros contiguos de mayor tamaño, lo que permitirá vislumbrar mejor el contexto espacial donde se localizan los pequeños núcleos donde las *amenity migrations* han ejercido un papel más importante que en los pueblos colindantes de carácter más urbano.

Arama y Alzaga (Figura 4.1), son dos pequeños núcleos de población localizados en un valle lateral del corredor, drenado por el arroyo Artzabaltz, a escasos dos y tres kilómetros respectivamente del centro de Ordizia. Sus núcleos de cabecera cuentan con 123 y 95 habitantes respectivamente. Arama se encuentra localizado en una pequeña vaguada y Alzaga tiene su suelo urbano dividido en dos enclaves, el barrio principal situado a media ladera, y el otro, denominado Alzagarate, ubicado en un promontorio sobreelevado 300 metros del fondo del corredor donde se sitúa Itsasondo. Desde Alzagarate se divisan unas amplias panorámicas del entorno, aunque se encuentra penalizado por sus peores condiciones de accesibilidad.

Las ortofotografías retrospectivas ponen de manifiesto que ambos han crecido de forma muy importante como consecuencia de la construcción de viviendas unifamiliares pareada, las cuales se alinean a lo largo de caminos previamente existentes, caso de Arama y de alguna vía paralela de nueva construcción en Alzaga. Las nuevas expansiones han supuesto apenas un par de decenas de viviendas más, pero acarrear un cambio sustancial en la morfología y en la fisonomía de los núcleos, que veinte años atrás constituían barriadas de escasa entidad con un aspecto netamente rural. En ambos casos el desarrollo se ha producido mediante la promoción conjunta de viviendas unifamiliares, que presentan idéntica forma y estilo arquitectónico, mucho más evidente en Arama. Si bien Alzaga también presenta edificaciones seriadas, se han alternado diferentes modelos arquitectónicos, por los que el mimetismo del nuevo entorno urbano es menos acusado que en el caso anterior.

Figura 4.1. ARAMA Y ALTZAGA.



El crecimiento urbano que han conocido estos núcleos pone de relevancia que han desempeñado un papel importante como hábitats alternativos, hacia los que se ha redirigido una oferta de viviendas en forma de bajas densidades. Esta estrategia ya se ha estado orientando incluso antes de la entrada en vigor definitiva del *Plan Territorial Parcial de Goierri* en 2005, que apuesta por mantener este papel para los dos núcleos, es decir, el de servir de soporte de una oferta residencial alternativa a la de los cercanos municipios urbanos de Ordizia y Beasain.

Foto 4.13. Arama, perímetro del casco urbano.



La edificación seriada de nuevas viviendas perfectamente alineadas, confieren un ritmo monótono y un perímetro muy marcado y abrupto al asentamiento, que contrasta con la disposición más orgánica de las viviendas tradicionales que quedan encerradas dentro (Fotografía tomada en 2013).

Foto 4.14. Altzaga, nuevas edificaciones.



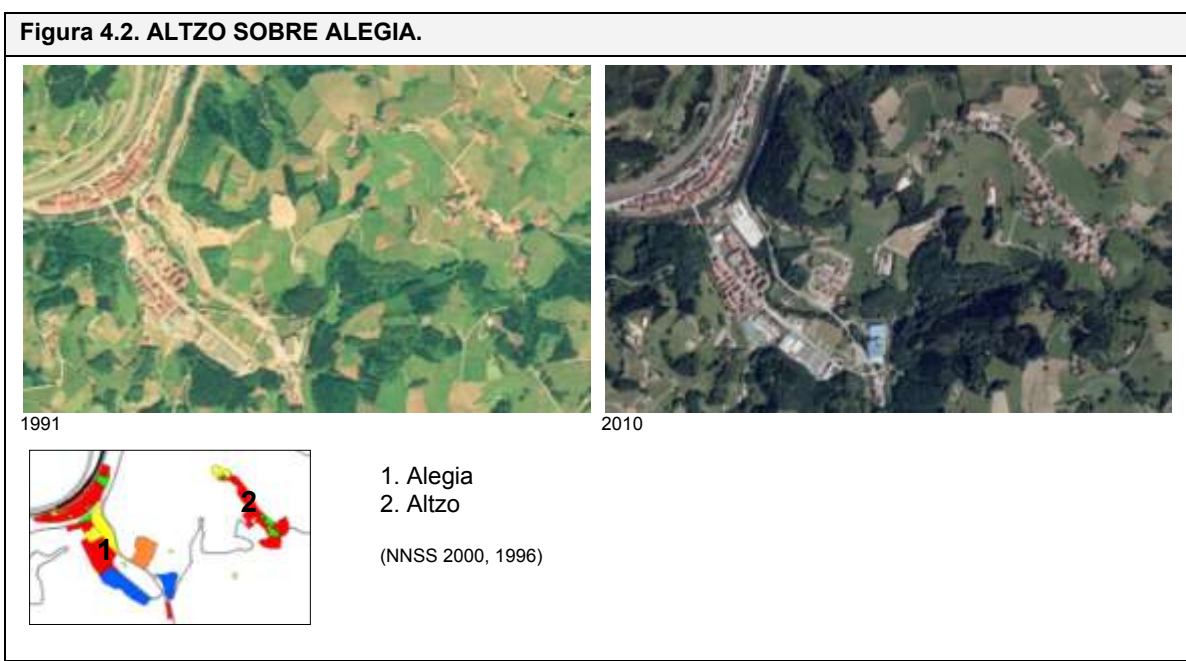
Edificios residenciales recientes junto a la carretera de acceso a Altzaga, cada uno de los cuales aloja cuatro viviendas unifamiliares. Tres alineaciones más como esta, localizadas al oeste del núcleo primitivo, conforman un entramado urbano muy diferente al primitivo (Fotografía tomada en 2013).

Alzagarate, pese a las buenas panorámicas de las que disfruta, se encuentra penalizado por sus peores condiciones de accesibilidad, puesto que apenas se han edificado unas



pocas nuevas viviendas, si bien en este caso han sido unifamiliares exentas de promoción particular y con mejor calidad arquitectónica. Se da la particularidad de que la mayor parte de la oferta de suelo residencial vacante que aún alberga este municipio se localiza en este barrio alto, menos atractivo que el núcleo inferior que se encuentra mejor conectado con el eje del corredor viario. Igualmente Arama, al borde mismo de la carretera que asciende desde Ordizia, se encuentra consolidado con las 52 viviendas que alberga actualmente, ya que ni el suelo urbano ni el urbanizable localizado al sur cuentan ya con holgura alguna.

Altzo se encuentra localizado a menos de 7 kilómetros al sur de Tolosa, accesible a través del núcleo de Alegia de la que lo separa una sinuosa carretera (Figura 4.2). Mientras Alegia, localizada en el fondo del corredor se desborda hacia un valle transversal abierto por el arroyo Amezketa, alberga cerca de dos millares de habitantes y presenta un carácter netamente urbano en el que predomina la vivienda colectiva, Altzo se encarama en un interfluvio paralelo, 120 metros por encima del anterior. A diferencia del otro, Altzo se inserta en un contexto netamente rural, rodeado de un paisaje de campiñas y presenta un entramado urbano de bajas densidades protagonizado por las viviendas unifamiliares.



El centro urbano de cabecera de Altzo, que cuenta con cerca de dos centenares de habitantes, aproximadamente la mitad del total de la población municipal, adopta una disposición lineal a lo largo de un interfluvio con buenas vistas panorámicas. Su desarrollo residencial ha sido enorme, ya que a lo largo de las dos últimas décadas se ha triplicado el número de viviendas, de forma que las dos barriadas que se ubicaban en origen en cada uno de los extremos de la colina han acabado fusionándose como consecuencia de la urbanización del espacio intermedio.

Las nuevas viviendas edificadas se han articulado a ambos lados del camino primitivo que discurre a lo largo de la loma, dando así origen a dos hileras de viviendas bifamiliares pareadas que imitan los patrones tradicionales pero repiten facturas muy similares. Actualmente todo su suelo urbano se encuentra prácticamente colmatado, con

posibilidades de albergar apenas un par de viviendas más. Su cercanía a Alegia, pese a la mala accesibilidad viaria, su ubicación privilegiado en un entorno con amplias panorámicas, junto con el hecho de constituirse también en un hábitat alternativo, explicarían su importante desarrollo reciente.

**Foto 4.15. Altzo, núcleo con una disposición lineal.**



*El casco urbano de Altzo ha desarrollado una disposición lineal adaptada al interfluvio en el que se asienta. El desarrollo actual mediante la edificación de nuevas viviendas bifamiliares, ha permitido unir el antiguo barrio de la iglesia con Altzo de Arriba, que en el pasado formaban dos asentamientos diferenciados.*

Larraul, con apenas 150 habitantes se encuentra localizado a media ladera en el monte Murgil, con amplias vistas panorámicas sobre el valle de Asteasu, ubicado 130 metros por debajo de su emplazamiento. El cercano Asteasu, del que le separan apenas dos kilómetros de escarpada carretera alberga casi un millar de habitantes y presenta una entidad urbana de mayor consistencia que la de Larraul (Figura 4.3). Ambos núcleos orbitan funcionalmente alrededor de Villabona y no en torno al eje Ordizia-Tolosa como los anteriores.

**Figura 4.3. LARRAUL SOBRE ASTEASU.**



Como refleja la ortofotografía, los dos asentamientos han conocido un importante desarrollo y consolidación urbana, pero mientras Asteasu, el más poblado y accesible ha



tendido a desarrollarse mediante edificaciones de vivienda colectiva, Larraul, el correspondiente a este ámbito de estudio, sigue presentando un predominio absoluto de las bajas densidades. Ha triplicado su parque residencial hasta alcanzar las 61 viviendas actuales, con lo que se encuentra totalmente consolidado en virtud de las posibilidades conferidas por el planeamiento actual que data de 2003, ya agotado como consecuencia del intenso desarrollo inmobiliario de los últimos años.

Fue tras la aprobación de este plan urbanístico cuando se desencadenó la colonización residencial del municipio, cuya población prácticamente se duplicó en pocos años a partir de ese momento, destacando los nuevos residentes por su elevado nivel económico. La expansión urbana se ha materializado a partir de nuevas viviendas generalmente bifamiliares que envuelven completamente el núcleo primitivo, conformando un perímetro lobulado y más redondeado que el resultante en otros núcleos como Arama o Alzaga, donde destacaba una marcada rigidez de los bordes. Conviven en el núcleo de Larraul nuevas viviendas exentas que imitan los patrones arquitectónicos del caserío, junto con otras que se disponen adosadas en hilera y presentan menor atractivo estético y unas formas que recuerdan a las de asentamientos de carácter más suburbano.

**Foto 4.16. Larraul, nuevo perímetro urbano.**



*Nuevo perímetro lobulado que le han conferido las expansiones residenciales a Larraul, forma que contrasta con las más rígidas que presentan Arama o Alzaga (Fuente: [www.larraul.net](http://www.larraul.net)).*

**Foto 4.17. Larraul, borde del casco urbano.**



*Unifamiliares adosadas y en hilera en el borde sur de Larraul, cuya morfología guarda poca consonancia con las edificaciones tradicionales, al contrario de la expansión al oeste del casco urbano (Fuente: [www.murgil.es](http://www.murgil.es)).*

Baliarrain y Orendain (Figuras 4.4 y 4.5) se localizan en los márgenes relativamente próximos al corredor en su tramo entre Ordizia y Tolosa, a 2 y 5 kilómetros respectivamente desde el eje del mismo, si bien algo más distanciados de esos centros urbanos. Son accesibles mediante carreteras escarpadas, ya que ambos se localizan en promontorios elevados varios cientos de metros respecto al nivel de base del valle del Oria. Tal vez las peores condiciones de accesibilidad hayan mermado su atractivo residencial, ya que sus tasas de crecimiento demográfico han sido algo más tenues que las de los núcleos anteriores que contaban con mejores condiciones de accesibilidad y conectividad con los centros urbanos. Cuentan con una población que no llega al centenar de habitantes en cada caso, albergando Baliarrain 33 viviendas y Orendain 65, siendo éste último el que guarda mayores potencialidades para crecimientos futuros.

**Figura 4.4. BALIARRAIN.**



Los dos se localizan en lomas u altozanos con buenas panorámicas, especialmente Orendain, y han conocido un desarrollo urbano considerable, dado que en 1991 apenas constituían unas pequeñas barriadas conformadas por un grupo de casas y caseríos semidispersos. Actualmente se han consolidado como consecuencia de la construcción de viviendas unifamiliares, que han ido rellenando las parcelas vacantes y rodeando el núcleo en forma de una primera aureola articulada en torno a un vial de nueva construcción. De esta manera, el crecimiento residencial ha seguido dos patrones simultáneos, por un lado la consolidación y la ocupación de los intersticios existentes entre las edificaciones que conformaban la permeable trama de la barriada de partida, y por otro lado, la apertura de un nuevo vial al sur de ambos núcleos, a cuyos lados se ha articulado la edificación reciente de viviendas unifamiliares y bifamiliares. De forma que el desarrollo de estos pequeños núcleos urbanos responde a la acción combinada de un crecimiento hacia adentro que ha consolidado la trama laxa anterior, junto con una periurbanización más o menos parcial que les ha dotado de un borde más definido.

**Figura 4.5. ORENDAIN.**



Como resultado de esas operaciones, los dos asentamientos que veinte años atrás no presentaban apenas entidad urbana, han crecido y han adquirido compacidad, dibujándose un perímetro preciso y marcado que antes no tenían (Ver Foto 4.11). En todo caso, se trata de viviendas de buena factura y estética que reproducen el patrón arquitectónico del caserío, pese a que a veces la repetición del mismo modelo, sobre todo en las expansiones localizadas a lo largo de las nuevas calles abiertas, reste calidad y riqueza estética al conjunto. Orendain ha conocido recientemente la edificación de un conjunto residencial formado por 14 viviendas colectivas, una actuación excepcional en este ámbito, donde las actuaciones han ido dirigidas casi en exclusiva hacia la edificación en bajas densidades (Ver Foto 4.6).

Foto 4.18. Viviendas pareadas en Baliarrain.



Conjunto de viviendas pareadas localizadas en el centro del casco urbano de Baliarrain junto a la iglesia y el frontón, ocupando uno de los intersticios de la trama primitiva (Fotografía tomada en 2013).

Foto 4.19. Unifamiliares en Baliarrain.



Alineación de viviendas unifamiliares que demarcan el nuevo perímetro del casco de Baliarrain, edificadas a lo largo de la nueva calle abierta al sur del núcleo primitivo (Fotografía tomada en 2013).

A pesar de que el crecimiento demográfico de estos dos núcleos no haya destacado especialmente dentro de este ámbito, son los que han conocido el mayor incremento del nivel de renta de la población, el cual se ha duplicado a lo largo de la última década y se refleja en un parque residencial de mayor valor estético. El incremento de las viviendas no principales ha adquirido en estos dos municipios una relevancia mayor al promedio del entorno, lo cual puede ser explicable por su difícil accesibilidad, pero esta circunstancia puede constituir un trampolín para un futuro asentamiento familiar permanente.

En los márgenes más alejados y excéntricos del eje central del corredor, a unos 8 kilómetros ascendiendo por una carretera local y emplazada a los pies del Txindoki, circunstancia que le ha valido ser considerado como núcleo de acceso al territorio, se localiza Abaltzisketa (Figura 4.6). Con 120 habitantes, algo menos de la mitad del total municipal, también se ubica en un interfluvio alrededor de un cruce de caminos y ha conocido un desarrollo urbano relevante. Al igual que en los casos anteriores se puede apreciar la consolidación que ha sufrido el casco urbano, que se ha rellenado y colmatado adquiriendo una forma más compacta y un perímetro bien definido.

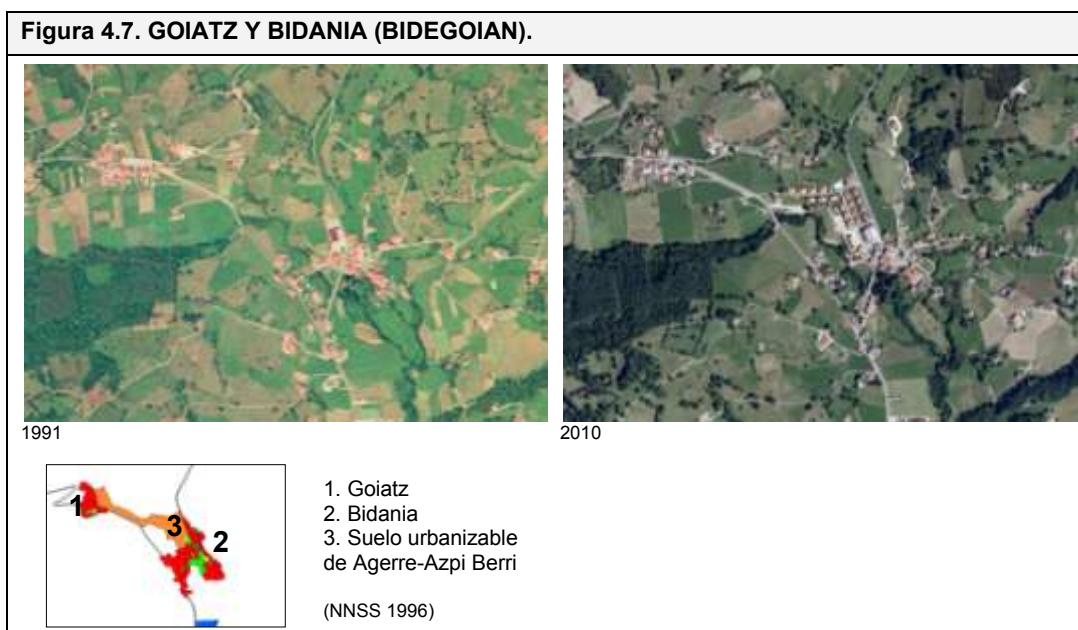
Figura 4.6. ABALTZISKETA.





El núcleo urbano de Abaltzisketa ha crecido perimetralmente bajo formas de baja densidad, por la edificación de nuevas viviendas unifamiliares exentas, si bien también se ha levantado una hilera de viviendas pareadas más estandarizadas (Ver Foto 4.22). En total suman medio centenar de viviendas, encontrándose el suelo urbano prácticamente colmatado en la actualidad. El crecimiento demográfico de este núcleo no ha sido demasiado relevante, dado que aproximadamente la mitad de las nuevas viviendas construidas se han destinado a un uso no principal, circunstancia que puede achacarse a su mayor excentricidad y al hecho de que el Plan Territorial Parcial viene orientando el estímulo de la segunda residencia sobre asentamientos considerados como núcleos de acceso al territorio.

Goiatz-Bidania y Albiztur (Figuras 4.7 y 4.8), se encuentran situados en las laderas del monte Ernio, en entornos más distantes desde el fondo del corredor, accesibles desde la GI-2634 y ubicados a 10 y 6 kilómetros respectivamente de Tolosa. Ambos se localizan en el fondo de los valles conformados por los arroyos Ernio y Salubila y han desarrollado el entramado urbano a lo largo de unos caminos que han servido como elementos estructurantes del crecimiento, lo que explica la forma urbana más alargada que presentan. Tienen una entidad demográfica similar, alrededor de dos centenares de habitantes cada uno y una estructura urbana también parecida, de carácter lineal pero discontinua y muy permeable, donde los sectores ocupados alternan con parcelas vacantes, conformando asentamientos de menor compacidad y bordes más imprecisos que los vistos hasta ahora.



El planeamiento de Bidegoian ha clasificado una superficie de suelo urbanizable estrecha y alargada entre los suelos urbanos de Goiatz y de Bidania, de forma que el desarrollo del mismo fusionará ambos barrios adquiriendo todo el conjunto una forma lineal (Figura 4.7). Ya se encuentra edificado más de la mitad del sector, restando por ocupar la zona próxima a Goiatz. Se trata del municipio que ha desarrollado una de las estrategias urbanas más desarrollistas del ámbito, por la gran extensión con la que se ha dibujado el perímetro urbanizable. Con el total de 154 viviendas que alberga en la actualidad, el

casco urbano de Goiatz-Bidania cuenta con una importante capacidad vacante, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el urbanizable aún no ocupado, lo que suma una capacidad que posibilitaría construir 86 nuevas viviendas, es decir un desarrollo potencial que significaría aumentar en más de un 50% su dimensión actual.

A diferencia de otros municipios de las inmediaciones que han tendido a edificaciones de mayor calidad estética o al menos mejor integradas en la idiosincrasia del entorno, el sector de suelo urbanizable de Agerre-Azpi Berri ubicado al norte de Bidania ha sido ocupado por una cuarentena de viviendas bifamiliares miméticas dispuestas en rígidas hileras paralelas. Este nuevo barrio contrasta por su forma tan disonante con el entramado orgánico y desordenado del asentamiento tradicional que se desparrama alrededor de la iglesia.

A pesar de ser considerado como núcleo de acceso al territorio por parte del *Plan Territorial Parcial de Tolosa*, por constituir la puerta de acceso al Ernio y encontrarse inserto en un entorno de gran calidad ambiental y paisajística, el desarrollo urbanístico del pasado no ha estado en consonancia con esas circunstancias. Los criterios de crecimientos moderados, acordes con el tamaño, la morfología y la tipología arquitectónica de estos núcleos que propugna ese instrumento de ordenación con el fin de no alterar significativamente los valores del asentamiento primitivo, no se han tenido en consideración en Bidania. Goiatz en cambio, se ha mantenido al margen de esos desarrollos banales y las pocas nuevas viviendas edificadas son unifamiliares de promoción particular y mayor calidad.

**Foto 4.20. Núcleo bicéfalo de Bidegoian.**



*Bidegoian, municipio formado tras la integración de Bidania (en primer término) y Goiatz (atrás), presenta dos cascos históricos que el planeamiento ha tratado de integrar clasificando como urbanizable todo el intersticio entre ellos (Fuente: [www.bidegoian.net](http://www.bidegoian.net)).*

**Foto 4.21. Bidania en primer término y Goiatz atrás.**

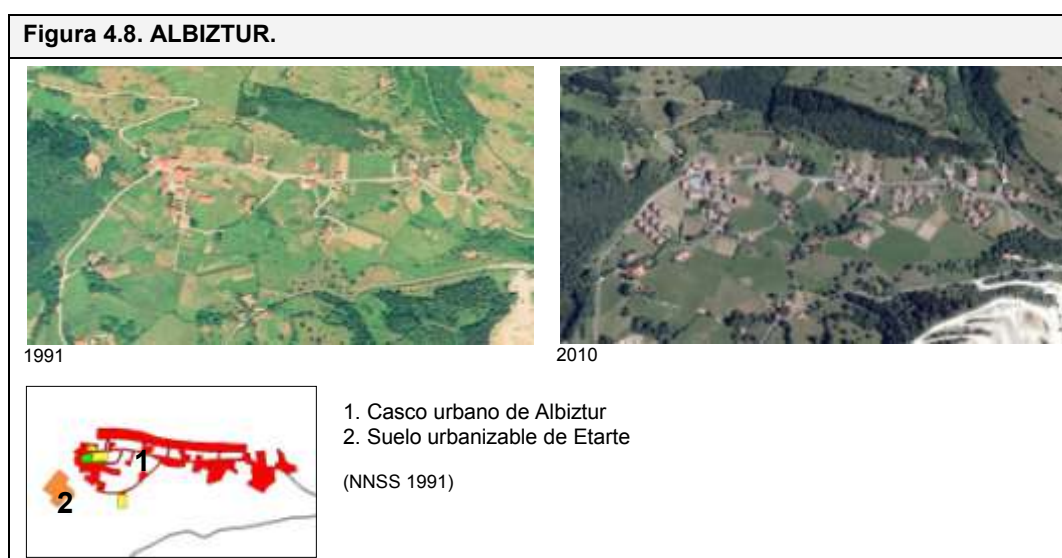


*Los nuevos desarrollos residenciales se han localizado al norte de Bidania, mientras que Goiatz apenas ha crecido. La regularidad geométrica de la veintena de nuevas edificaciones (dcha) contrasta con disposición aleatoria de las viviendas tradicionales (Fuente: [www.bidegoian.net](http://www.bidegoian.net)).*

Cercano a los anteriores se encuentra Albiztur, ubicado también en un entorno montañoso de alto valor ambiental y paisajístico, conformándose también como núcleo de acceso al territorio. En Albiztur el suelo urbano presenta una extensión discontinua, con numerosos vacíos debido a que se ha buscado salvaguardar los caseríos tradicionales ubicados a lo largo de la primera línea del camino de una urbanización continua que acabaría engulléndolos (Figura 4.8). En su lugar el suelo urbano se ha trasladado hacia una

segunda franja paralela alejada del camino, que sin embargo se encuentra sin desarrollar.

Contrariamente, el sector de suelo urbanizable de Earte, localizado al oeste, se encuentra colmatado a pesar de las importantes vacantes con las que cuenta el suelo urbano. Como en el caso anterior, se trata de una actuación urbanística de ejecución conjunta, desintegrada del laxo casco urbano primitivo, que ha dado origen a nueve edificaciones bifamiliares idénticas, regularmente dispuestas en tres hileras paralelas. Tanto en el caso de Albiztur como en los cercanos núcleos de Bidania y Goiatz, se manifiesta una tendencia al crecimiento lineal a lo largo del camino y los nuevos desarrollos urbanos no se integran con la estructura, la morfología y las tipologías preexistentes todo cuanto sería deseable.



Estos últimos conforman modelos de desarrollo urbano que rompen con la tendencia a la consolidación, la compacidad y la configuración de un perímetro urbano más acotado y contenido que se vislumbraba en los otros pequeños municipios del corredor del Oria, fundamentalmente en los localizados en el sector suroriental del ámbito. En Belauntza y Leaburu, localizados al este de Tolosa, también se reproducen modelos de crecimiento que tienden a una mayor dispersión de las edificaciones en forma de nebulosa y donde las nuevas edificaciones tienden a ordenarse geométricamente, contrastando con la disposición aleatoria de las viviendas tradicionales.

En definitiva, el desarrollo urbano de los pequeños núcleos localizados en las laderas del valle del Oria durante las dos últimas décadas ha sido muy importante, contribuyendo a transformar profundamente la morfología de muchos de ellos, pese a la escasa entidad numérica que representan en términos absolutos. Conjuntos de edificaciones que en 1991 carecían de entidad urbana, constituidas por una docena de casas semiagrupadas en una barriada, una vez fueron clasificadas como suelo urbano han focalizado la mayor parte del desarrollo residencial del municipio hacia allí.

De esta manera, se han rellenado los intersticios, han adquirido compacidad y se ha ampliado el perímetro urbano al edificar nuevas alineaciones de viviendas en torno a viales abiertos en los márgenes del asentamiento, de forma que actualmente presentan

un núcleo urbano de cierta entidad con contornos bien definidos. La forma que ha adquirido en planta la nueva estructura urbana ha estado influenciada tanto por la disposición previa que mostraban las edificaciones, como por la delimitación de las superficies de suelo urbano y urbanizable clasificadas. Así, en el caso de Altzaga, Larraul, Baliarrain o Abaltzisketa han resultado formas con planta semicircular y bastante compacta, mientras que el caso de Altzo, Bidegoian o Albiztur ha derivado hacia crecimientos lineales a lo largo de un vial, formas de menor compacidad o mayor discontinuidad. En estos casos, cuando los patrones originarios presentaban una mayor dispersión a lo largo de los caminos, una elevada permeabilidad del entramado, o bien la ampliación del suelo residencial ha sido excepcionalmente amplia o se ha ubicado con desacierto, como en Albiztur o Bidegoian, la trama urbana actual no muestra esa compacidad ni el núcleo un contorno tan claramente delimitado.

**Foto 4.22. Abaltzisketa, consolidación del casco.**



*Un desarrollo residencial concentrado en torno a las edificaciones tradicionales y en la intersección de los caminos, han configurado un casco urbano compacto y bien delimitado. (Fuente: panoramio.com)*

**Foto 4.23. Albiztur, crecimiento en nebulosa.**



*Un crecimiento disperso a lo largo de la carretera y la demarcación del suelo urbanizable separado del núcleo (al fondo a la izda.), han originado crecimientos más difusos y peor integrados (Fuente: panoramio.com)*

Las protagonistas casi absolutas del crecimiento han sido las viviendas unifamiliares, tanto exentas como pareadas. Excepcionalmente se han levantado bloques de viviendas bajo volumetrías y tipologías arquitectónicas relativamente bien integradas en el entorno. Las condiciones de accesibilidad parecen haber ejercido cierta influencia en la calidad arquitectónica de las nuevas expansiones, ya que en aquellos núcleos cercanos y accesibles desde el fondo del corredor, caso de Arama, Bidegoian o Belauntza, han proliferado promociones estandarizadas, fruto de actuaciones inmobiliarias de conjunto que han dado origen a barrios enteros erigidos en serie. En cambio, los entornos urbanos de mayor heterogeneidad tipológica y calidad estética tienden a localizarse en los núcleos con condiciones de accesibilidad más difíciles como Altzagarate, Orendain, Altzo o Gaztelu.

El hecho de que la única superficie residencial clasificada haya sido la del suelo urbano y en ocasiones la del urbanizable, las cuales se han limitado a la cabecera urbana de cada municipio, ha derivado en un proceso de desarrollo urbano localizado y aglutinado, limitando los procesos de dispersión urbana generalizados en el territorio de Bizkaia, donde cada municipio cuenta con varias manchas de suelo residencial clasificado que originan un crecimiento multifocal y más difuso. El proceso de crecimiento urbano de los núcleos de las laderas del Oria que han desarrollado formas más compactas, recuerda a



los patrones de crecimiento de los pequeños pueblos y aldeas alavesas del ámbito de Llanada Oriental, pese a tratarse de dos ámbitos con formas de hábitat tradicionales de partida completamente diferentes.

**Foto 4.24. Arama, expansiones seriadas.**



*El desarrollo residencial efectuado mediante actuaciones de conjunto programadas en suelo urbano, han originado formas urbanas muy regulares y estilísticamente repetitivas (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.25. Orendain, promociones individuales.**



*Las promociones particulares de vivienda unifamiliar en suelo urbano han dado lugar a una mayor riqueza estilística, si bien las formas raramente difieren de los parámetros tradicionales (Fotografía tomada en 2013).*

La actitud prudente y mesurada del planeamiento urbano municipal ejercido por estos ayuntamientos, que han clasificado una única superficie de expansión residencial en cada término municipal y cuya envergadura superficial ha sido generalmente muy comedida, ha servido para canalizar la mayor parte del desarrollo hacia los núcleos de cabecera. De este modo, su entidad se ha visto fortalecida y al mismo tiempo se ha salvaguardado en mayor medida el resto del espacio rural de una colonización residencial dispersa y desordenada, que además de provocar una ocupación y pérdida del suelo agroganadero y generar impactos sobre el medio natural y el paisaje, habría conducido a una red de asentamientos más desestructurada.

**Foto 4.26. Viviendas tasadas en Larraul.**



*El aspecto banal de edificios seriados con estilismo extraño, suele acentuarse cuando se trata de viviendas de protección pública, como el caso de este conjunto de viviendas tasadas en Larraul (Fotografía tomada en 2013).*

**Foto 4.27. Nuevas viviendas en Astizalde, Orendain.**



*Los nuevos desarrollos puntuales que tienen lugar en los barrios, sobre suelo no urbanizable común, dan origen a edificaciones de mayor valor estético, que recrean los volúmenes y formas tradicionales (las dos viviendas inferiores) (Fotografía tomada en 2013).*

Sin embargo, la riqueza y la diversidad de las morfologías urbanas y las tipologías arquitectónicas de los núcleos se han visto empobrecidas en muchos casos, ya que las intervenciones de conjunto han tendido a dar cabida a grupos de edificaciones de idéntica factura, dispuestos en rígidas hileras que contrastan con la diversidad de volúmenes y formas y la disposición espacial más orgánica de las viviendas tradicionales. En este sentido, los Planes Territoriales Parciales de Goierri y Tolosa abogan por un desarrollo moderado y coherente de estos núcleos urbanos en ámbitos rurales, en los que debe velarse por la adecuación estructural, morfológica y tipológica de las nuevas edificaciones para garantizar la pervivencia de los valores urbanísticos, culturales, arquitectónicos y paisajísticos de los asentamientos. Las soluciones de expansión adoptadas en muchos de ellos no han sido siempre acordes con estas intenciones de preservar su singularidad, bien por originar alineaciones y bordes urbanos rígidos y artificiales, orientarse a crecimientos en serie excesivamente regulares y repetitivos o por introducir tipologías arquitectónicas extrañas y banales.

### **3.3. Los ámbitos excéntricos del territorio vasco, entornos también sometidos a la dispersión urbana.**

Los entornos con una posición más excéntrica desde los espacios metropolitanos y las capitales vascas, también han estado sometidos a las presiones de la dispersión urbana. Si bien el contingente de población que se ha reasentado en ellos ha sido más restringido en términos absolutos que el flujo dirigido hacia los ámbitos aledaños, se ha traducido en tasas y crecimientos relativos de importante calado. Este nuevo dinamismo ha supuesto un punto de inflexión en la trayectoria socio-demográfica que venían soportando estos ámbitos en el pasado, al despuntar la cuantía del saldo migratorio interno, revertir el signo negativo anterior del saldo natural y conocer la llegada de familias de mayor nivel adquisitivo constituidas por adultos de mediana edad acompañados de hijos menores.

Esta colonización ha supuesto un importante desarrollo del parque residencial durante los últimos años, por lo que los asentamientos han soportado procesos urbanísticos importantes de los que se habían mantenido más o menos al margen hasta dos décadas atrás. A pesar de que la intensidad y la envergadura del proceso no ha sido comparable a la que han sufrido los ámbitos aledaños más directamente afectados por las presiones urbanizadoras, las transformaciones urbanas han sido relevantes.

Estos municipios más periféricos del País Vasco han crecido a costa de la edificación de viviendas unifamiliares casi en exclusiva, puesto que las familias que se han dirigido allí lo han hecho movidas por las amenidades ambientales y de clase que ofrecen estos entornos, en los cuales han buscado habitar formas residenciales menos estandarizadas y diferentes a las urbanas. La ubicación y la evolución temporal de los desarrollos urbanos ha estado orientada y pautada por la oferta de suelo más comedida que han ofrecido los municipios, de forma que el dinamismo demográfico y residencial ha tendido a reproducir ritmos fluctuantes condicionados por la aprobación de los planes urbanísticos. Dado que la oferta de suelo ha solido estar por detrás de la demanda, la colonización ha favorecido a las clases más solventes, con mayor capacidad para acceder a estos entornos exclusivos.

Además de la oferta de suelo, las amenidades ambientales y paisajísticas del entorno receptor, así como las condiciones de accesibilidad han dirigido hacia los espacios más

propicios los procesos de dispersión urbana más intensos. Esto no solo se ha plasmado en desarrollos urbanos de mayor envergadura, sino también en formas de materialización diferentes, de manera que las morfologías más homogéneas, estandarizadas o banales, tienden a concurrir en los entornos favorecidos por esos condicionantes. Las ubicaciones menos favorables han conocido desarrollos urbanísticos más limitados, que a menudo han sido inducidos por iniciativas públicas que han buscado promocionar vivienda orientada a un abanico social más amplio.

Los distintos modelos de materialización espacial de la dispersión urbana en estos ámbitos excéntricos han estado mediatizados en buena medida por la política de promoción de suelo, no solo por la envergadura de las nuevas superficies residenciales clasificadas, sino también por la clase de suelo fomentada. En este aspecto radica la principal diferencia entre los dos ámbitos excéntricos paradigmáticos que se han abordado en la investigación, Urdaibai y las laderas del río Oria, donde una praxis urbanística dispar se ha superpuesto a los diferentes condicionantes físicos, ambientales y sociales que presenta cada uno de los entornos, derivando en patrones espaciales de la dispersión diferentes.

Urdaibai constituye un ámbito ambiental y socialmente muy valorado que fue tempranamente afectado por la dispersión urbana, en el cual la figura de protección ambiental con la que cuenta ha contribuido a salvaguardar el suelo no urbanizable común de la ocupación descontrolada, no siendo comparable en la actualidad su situación con los intensos procesos de dispersión que han seguido afectando a los municipios periféricos de Mungialdea-Txorierrri. Los ayuntamientos de Urdaibai siguiendo la tónica vizcaína, han clasificado el suelo residencial bajo dos figuras: el suelo urbano, circunscrito a la cabecera urbana del municipio, y los Núcleos Rurales, empleados para calificar las barriadas de caseríos. Como consecuencia de ello, en cada municipio resulta un desarrollo urbano polinuclear que se plasma en formas diferentes, más denso, compacto, regular y estandarizado en la cabecera urbana y más selecto y orgánico en los Núcleos Rurales, donde se amolda a la retícula parcelaria y a la red viaria y se limita a vivienda individual aislada de promoción particular, de gran calidad y con unas características estéticas acordes con la idiosincrasia de esos entornos rurales.

Los municipios guipuzcoanos de las laderas del Oria, a pesar de presentar también un hábitat tradicional disperso, han estado afectados por una política municipal de reclasificación de suelo más restringida. La expansión de las superficies residenciales ha tenido una envergadura menor y se ha limitado a la demarcación de suelo urbano, sin que se haya recurrido a emplear la figura del Núcleo Rural que tanto ha proliferado en el otro ámbito. En cada uno de los municipios ha resultado un solo enclave de suelo residencial, que ha focalizado la mayor parte del desarrollo hacia este núcleo, de manera que asentamientos que hace dos décadas apenas presentaban entidad urbana, se han consolidado y reforzado, diferenciándose de los pequeños barrios rurales cercanos que apenas han crecido. Esta política urbanística particular, las peores condiciones de accesibilidad que impone un relieve muy accidentado o la revaloración social más reciente de estos entornos agrestes y poco colonizados, explicarían el menor grado de madurez que presenta la dispersión urbana en este ámbito guipuzcoano.

## **Conclusiones. La dispersión urbana, la nueva realidad que ha tensionado a todo el territorio vasco.**

En el País Vasco se han consolidado durante los últimos años nuevos modelos urbanos asimilables a los que se impusieron en otras sociedades avanzadas donde arrancaron con anterioridad. En un contexto común marcado por la globalización y los avances tecnológicos, se han difundido realidades urbanas más dispersas y difusas que han sustituido poco a poco el modelo de ciudad compacta por un tejido urbano más laxo, fragmentado y discontinuo. Las nuevas formas urbanas, que responden a mecanismos generales guiados por las transformaciones económicas, tecnológicas y sociales forjadas en las sociedades desarrolladas, se han afianzado en las dos últimas décadas y presentan unas particularidades ligadas al complejo entramado subyacente de factores regionales y locales.

Entre 1991-2010 todo el territorio vasco ha quedado sometido a procesos de dispersión urbana, aunque con desigual intensidad y bajo patrones distintos en función de la posición de los entornos receptores respecto a los grandes centros y corredores urbano-industriales. A pesar de su reducida dimensión territorial y de regirse por un marco normativo común, el País Vasco encierra importantes contrastes internos, que se han traducido en diferentes formas espaciales. Las pautas de colonización residencial y los procesos edificatorios y urbanísticos concurrentes no han sido iguales en los ámbitos aledaños a los principales centros urbanos o en los espacios excéntricos respecto a esos nodos y ejes de mayor actividad.

Mientras los ámbitos aledaños y bien comunicados, sometidos directamente a las presiones provenientes de las principales ciudades, han acogido hogares que no encontraban cabida allí, en los ámbitos más excéntricos, afectados por peores condiciones de accesibilidad pero dotados de atractivos ambientales, el proceso ha sido más voluntario y selecto. Dado que cada uno de los ámbitos ha ofrecido contextos residenciales atrayentes para distintas clases sociales, su desarrollo se ha materializado bajo tipologías edificatorias específicas, acordes con las posibilidades o expectativas de cada grupo.

En los entornos que bordean a los núcleos urbanos de mayor centralidad y grado de congestión, la expansión de la superficie urbanizada ha inducido la proliferación de morfologías más laxas, lo que se ha traducido en nuevas periferias urbanas de menores densidades. Al mismo tiempo, los ámbitos excéntricos quedaron expuestos a un inédito dinamismo urbanístico-residencial que se acrecentó en los últimos años. Expansión bajo patrones menos densos en el contorno de los espacios urbanos más colmatados por un lado; intensificación de la dinámica constructora y proliferación de tipologías más netamente urbanas en entornos más alejados y descongestionados por el otro.

La dispersión urbana ha ido de la mano de la desconcentración de la población por el territorio, favorecida por el fuerte aumento del parque residencial y la intensa dinámica de reclasificación de suelo que fue difundiendo hacia entornos cada vez más periféricos. Los flujos migratorios de mayor envergadura se han redirigido hacia los espacios aledaños a los centros y ejes urbanos, beneficiados por una creciente oferta de suelo difícil de acometer en los entornos de mayor centralidad, saturados, congestionados y afectados por precios del suelo más elevados o contextos residenciales menos atractivos.

Las familias que han colonizado estos entornos aledaños están compuestas por adultos de mediana edad con una capacidad de renta limitada, ya que presentan un poder adquisitivo que no destaca significativamente por encima de la media vasca; se han visto abocadas hacia estos ámbitos aledaños donde la oferta de viviendas ha sido más diversificada y asumible.

Estas nuevas periferias conforman paisajes residenciales estandarizados, en los que abunda la vivienda colectiva y las unifamiliares suelen responder a modelos seriados. Se trata de una realidad asimilable a un derramamiento o rebosamiento metropolitano, alimentado por grupos que muestran unas pautas de reasentamiento condicionadas por factores económicos. En estos asentamientos con claras connotaciones urbanas y condiciones de accesibilidad propicias, el peso de la vivienda unifamiliar ha aumentado su protagonismo debido al atractivo social de estas tipologías residenciales. El contexto económico de aquellos años permitió a muchas familias acceder a esos modelos residenciales tan en boga, que fueron impulsados por los municipios que rodean los grandes centros urbanos con las miras puestas en potenciar y diversificar la oferta residencial. En cualquier caso, este parque residencial urbano de bajas densidades presenta formas más banales que el de los ámbitos excéntricos, donde destaca la mayor calidad ambiental y residencial de los asentamientos.

En los ámbitos excéntricos del País Vasco también se ha hecho evidente la expansión del espacio urbanizado, que ha sido paralelo al renacimiento demográfico de unas comunidades con apenas dinamismo previo. Los entornos periféricos respecto a los centros rectores han ganado atractivo durante los últimos años con la mejora de la accesibilidad y el nuevo aprecio social por los espacios descongestionados y rurales. A pesar de que el flujo demográfico que ha alimentado su colonización haya sido más restringido, las tasas de crecimiento y las transformaciones que ha provocado son considerables por la escasa dimensión de los asentamientos afectados.

La colonización residencial de estos ámbitos excéntricos ha estado alimentada por familias con mayor nivel socio-económico, atraídas por las amenidades ambientales, paisajísticas o de clase que han percibido en estos entornos, donde han plasmado sus aspiraciones residenciales en tipologías edificatorias de baja densidad y buena calidad arquitectónica. Este proceso sería asimilable a las *amenity migrations* que ocasionan la exurbanización de entornos más excéntricos. La construcción de viviendas nuevas ha tenido especial trascendencia en esos asentamientos de escaso tamaño por desencadenar un importante crecimiento en términos relativos del parque residencial, y en ciertos entornos más receptivos también ha contribuido a la aparición de viviendas colectivas.

A lo largo de las dos últimas décadas, a medida que se han difundido las condiciones favorables para la expansión de la dispersión urbana por el territorio vasco, los límites entre estos dos ámbitos han ido evolucionando. En aquellas ubicaciones más expuestas a las dinámicas urbanas y donde el fenómeno se inició de forma prematura, esta dicotomía se ha desdibujado, al confluir características y dinámicas propias de los dos ámbitos, ya que tras una primera colonización selecta fue tomando peso un proceso de ocupación más intensivo. En un contexto económico expansivo como el de los años centrales del periodo estudiado, cuando las dinámicas urbanísticas penetraron hacia entornos cada vez más excéntricos, pequeños municipios periféricos con amenidades naturales que en el pasado acogían promociones particulares que respondían a las

demandas de vivienda unifamiliar de las clases de mayor estatus, posteriormente han diversificado su oferta residencial.

Durante una coyuntura económica beneficiosa para el sector inmobiliario, que se aprovechó de las posibilidades brindadas por los instrumentos de ordenación supramunicipal, se abrió la puerta a promociones de vivienda más estandarizadas en asentamientos con escaso dinamismo urbanístico anterior, buscando diversificar el abanico social de nuevos residentes o retener a los jóvenes locales. Como consecuencia, en un mismo asentamiento o en localizaciones contiguas de estos entornos más expuestos a dinámicas urbanísticas, pueden convivir paisajes residenciales socialmente contrastados, al alternarse nuevos bloques de pisos con viviendas unifamiliares, detrás de los que radican diferentes contextos socio-económicos. Estos contrastes sociales y morfológicos se hacen evidentes por ejemplo, entre la cabecera urbana y los Núcleos Rurales en Mungialdea, entre los polígonos residenciales del interior y los sectores de la franja costera en Uribe-Costa y Txorierra o entre los pueblos mayores y las pequeñas aldeas en la Llanada Alavesa.

Las causas de estos nuevos patrones espaciales más dispersos a los que han tendido las formas urbanas en el País Vasco, responden a una compleja amalgama de factores como la mejora de las comunicaciones, los cambios en los modos residenciales y el *boom* inmobiliario, que aunque de forma más atenuada que en otras regiones españolas también ha incidido aquí. Pero no se puede menospreciar el papel ejercido por las *Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco* vigentes desde 1997, que pese a sus principios que apostaban por frenar y canalizar la desurbanización, han funcionado como efectivas catalizadoras de los procesos de dispersión urbana por el territorio.

Dentro de las medidas de reequilibrio territorial que propugnaban las *Directrices* con el fin de corregir la polarización de la población vasca y fortalecer el sistema polinuclear de ciudades, se propusieron una serie de estrategias como los “hábitats alternativos” o los “crecimientos selectivos”, que han desencadenado el crecimiento urbano de ciertos asentamientos de rango inferior y más periféricos. La metodología de cálculo que se propuso para la cuantificación de la oferta de viviendas y que el planeamiento urbanístico debía contemplar en cada municipio, también se ha demostrado sobredimensionada. Además, algunos componentes del modelo de cálculo, que se procedieron a corregir con la *Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial* de 2012, tales como la oferta de segundas residencias o los coeficientes de esponjamiento demasiado elevados en municipios de menor tamaño para corregir la rigidez de la oferta, impulsaron y dirigieron la dispersión hacia entornos más alejados.

Muchos de los *Planes Territoriales Parciales* que desarrollan y concretan las disposiciones de las *Directrices de Ordenación Territorial* han ido aprobándose durante los últimos años, considerando para cada Área Funcional las orientaciones que el modelo territorial establecía, buena parte de las cuales incluso han sido recogidas en los planes urbanísticos municipales antes de la aprobación definitiva de los instrumentos supramunicipales. Pero a pesar de haber ido implementándose, cumpliendo a grandes rasgos con las determinaciones marcadas por las *Directrices*, los *Planes Territoriales* no han conseguido controlar aquellos procesos que en un principio pretendían regularse, incluso han resultado perniciosos, puesto que su aplicación ha originado unos excesos que han cambiado el panorama urbanístico vasco en poco más de una década.

Durante los años de expansión económica y fuerte crecimiento del sector inmobiliario, se aliaron las fuerzas de mercado con las posibilidades contempladas en las disposiciones normativas del modelo territorial de las *Directrices de Ordenación*, de manera que el desarrollo urbanístico tendió a desbordarse por entornos alternativos a los tradicionales, hacia los que se favorecía el crecimiento residencial. Muchos ayuntamientos aprovecharon las oportunidades de desarrollo que las *Directrices* les ofrecían y aplicaron el generoso mecanismo de cuantificación residencial para proyectar su crecimiento futuro, de manera que animados por los beneficios económicos que acarrea el proceso urbanizador, orientaron sus actuaciones a cubrir la demanda de forma solvente. Las revisiones del planeamiento durante la primera década del nuevo siglo han estado caracterizadas por visiones muy desarrollistas y han propiciado expansiones de suelo residencial de gran calado, contribuyendo de forma efectiva a la dispersión urbana.

A pesar de que las expansiones acometidas en el País Vasco no son comparables a las llevadas a cabo en otras Comunidades Autónomas, algunas prácticas desplegadas solo se explican por el objetivo de maximizar y diversificar la oferta de suelo. Si en el pasado la dispersión urbana pudo estar mediatizada y secuenciada, con frecuencia estrangulada, por una limitada oferta de suelo residencial, durante los últimos años se superó esa rigidez. El quinquenio 2001-06 conoció un dinamismo edificatorio de tal intensidad que llegó a duplicar ampliamente el de los años anteriores, agrandándose la distancia respecto a las tenues cifras que arrojaba el aumento demográfico e indicando que parte de las viviendas construidas respondían a una demanda especulativa.

En este contexto, mientras en los ámbitos aledaños las estrategias del planeamiento urbano se orientaron sin disimulo a dotar amplias superficies de suelo urbanizable, en los ámbitos excéntricos se diversificaron las actuaciones aprovechando las opciones ofrecidas por la configuración de los asentamientos preexistentes. La consecuencia directa ha sido la caída generalizada de las densidades residenciales de los espacios urbanizados debido a la amplitud de las reclasificaciones de suelo emprendidas. Esto se ha traducido en unas holguras residenciales considerables que destacan en términos relativos en espacios periféricos, donde el suelo clasificado sin desarrollar encierra unas potencialidades tan elevadas que en la actual coyuntura resultan disparatadas.

En los ámbitos aledaños más sometidos a las presiones provenientes de las áreas urbanas las expansiones se han apoyado en la reclasificación desmedida de suelo urbanizable. Allí donde el proceso arrancó antes y se partía de un sistema de asentamientos más consolidado, las nuevas superficies urbanizables se adosaron a los núcleos primitivos llegándose a fusionar asentamientos distanciados que hoy conforman continuos urbanos (Getxo-Berango-Sopelana-Urduliz). Donde domina un hábitat tradicional disperso, las barriadas que constituían enclaves discontinuos de suelo urbano han sido empleadas como puntos de anclaje para extender amplias superficies circundantes de urbanizable, aglutinando así el anterior mosaico urbano discontinuo. Incluso se han reclasificado superficies de nuevo suelo urbanizable sin vinculación a asentamientos previos para crear complejos residenciales exclusivos (Mungia, Derio). En otros entornos situados bajo el radio de acción urbano pero menos afectados por fuerzas de expulsión o con una red urbana menos desarrollada, las nuevas superficies de suelo urbanizable se han polarizado alrededor de los asentamientos, ocasionando su periurbanización, no siempre bien integrada con el núcleo primitivo (Llanada Alavesa o municipios más distantes del Bilbao Metropolitano).



En los ámbitos excéntricos, generalmente caracterizados por unos entramados urbanos de partida más laxos, la táctica empleada para maximizar la cabida del suelo residencial ha pasado por dibujar perímetros muy holgados en el suelo urbano, encerrando en su interior gran número de parcelas vacantes. El crecimiento posterior se dirige a consolidar las estructuras primitivas, articulándose mejor en el entramado que los casos anteriores. Otra táctica generalizada en los municipios rurales de la vertiente atlántica ha sido la de calificar numerosos enclaves de suelo no urbanizable residencial bajo la figura de Núcleo Rural, apoyándose en las barriadas de caseríos. Se ha empleado intensamente en Bizkaia, donde se han dispuesto Núcleos en torno a la cabecera urbana del municipio para responder a demandas residenciales selectas; pero mientras algunos se adecuan a la legislación, otros se han delimitado y dimensionado con una visión tan expansionista que buena parte incumplen los propios requerimientos legales. Muchos ayuntamientos que buscaron la vía rápida para edificar en suelo rural los han gestionado con poca diligencia, induciendo la ocupación residencial dispersa.

En el momento actual, marcado por la grave recesión económica, se ha replegado el dinamismo anterior, pero como resultado de las prácticas generalizadas durante aquellos años conviven en el País Vasco entornos que presentan diferentes estadios o arquetipos de la dispersión. En los ámbitos aledaños precursores y más sometidos a presiones urbanizadoras, muestra formas más consolidadas y organizadas a lo largo de corredores viarios, estructura favorecida en buena medida por el planeamiento supramunicipal. En lugares menos expuestos a los focos urbanos emisores o ubicados en ámbitos donde el fenómeno ha sido más reciente, la dispersión ha derivado en un crecimiento focalizado y concentrado en torno a asentamientos preferentes que han funcionado como núcleos de condensación. Frente a esos casos mejor articulados, en otros municipios que además del casco urbano han calificado varios Núcleos Rurales, se ha fomentado un desarrollo multifocal que tiende a una mayor dispersión. Donde incluso el suelo rural ha sido objeto de una ocupación residencial difusa por la mala praxis en la gestión de los Núcleos Rurales o por una excesiva permisividad en la concesión de licencias, se ha impuesto un patrón del *sprawl* anárquico y desorganizado, en forma de nebulosa, que desarticula la red de asentamientos, origina la ocupación de suelo rural y acarrea disfuncionalidades territoriales y altos costes al erario público.

Estos modelos espaciales a través de los que se ha materializado la dispersión urbana se han afianzado al amparo de un planeamiento supramunicipal que ha desarrollado las orientaciones de las *Directrices de Ordenación Territorial* vascas. A pesar de que la progresiva implantación de los *Planes Territoriales* ha controlado el crecimiento fragmentado y descoordinado de los entes locales, factor al que suele achacarse buena parte de la responsabilidad en la propagación del *sprawl*, en el País Vasco se ha demostrado una medida insuficiente, incluso contraproducente. Esto se debe a que al poner en marcha las estrategias de reequilibrio territorial basadas en los “crecimientos selectivos” y en los “hábitats alternativos”, se han canalizado los desarrollos urbanos hacia otros ámbitos preferentes, impulsando unos patrones de ocupación urbana más dispersos.

Han concurrido unas disposiciones que buscaban el reforzamiento urbano de ciertas cabeceras de segundo y tercer rango, junto con una metodología de cálculo de la oferta de vivienda desmesurada, tratando de evitar estrangulamientos de la demanda especialmente en los asentamientos de menor entidad. Estas circunstancias, en un momento de expansión económica, han sido aprovechadas de forma efectiva por las

fuerzas de mercado, que se toparon con un contexto normativo propicio para encauzar la fuerte demanda inmobiliaria que se desató durante aquellos años. La propia *Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial* de 2012, reconoce explícitamente que a pesar de la declaración de intenciones por obstaculizar los procesos de dispersión, no se consiguió frenarlos. El sobredimensionamiento de las potencialidades de desarrollo urbano, junto con la interpretación interesada o el uso perverso de algunas posibilidades legales han amparado las estrategias desarrollistas que muchos ayuntamientos desplegaron, sucumbiendo a las fuerzas del mercado y olvidando su misión de velar por los intereses generales y la sostenibilidad de sus actuaciones a largo plazo.

Durante el periodo expansivo que se fraguó tras la puesta en marcha de las *Directrices*, sus determinaciones y recomendaciones han sido poco efectivas, incluso erradas, al resultar contradictorias con los objetivos que perseguían. A pesar del consenso existente entre investigadores y planificadores de que la escala supramunicipal y la visión integrada propia de la ordenación del territorio resulta el enfoque más idóneo para abordar el control de estos procesos, requieren estar muy bien pensadas y perfiladas, de forma que sus acciones resulten medidas y acertadas y no acaben jugando el papel de cómplices al facilitar intervenciones excesivamente desarrollistas. En el momento de redacción de aquellas primeras *Directrices*, cuando el desarrollo urbanístico era moderado, no se podía prever que acabaría formándose una burbuja inmobiliaria que se beneficiaría de tal modo de las disposiciones normativas. Tanto la juventud de la ordenación del territorio vasca, como la dilación de los plazos entre su elaboración y puesta en marcha, suponen obstáculos añadidos para adaptarse a la volatilidad que caracteriza a la sociedad actual.

Frente a este panorama, las *Nuevas Directrices de Ordenación Territorial* aprobadas en 2012 hacen gala de un renovado interés por controlar los procesos de dispersión urbana y plantean medidas para reconducirlos y aminorarlos. Conscientes de la necesidad de reajustar la metodología para estimar las necesidades residenciales, se ha elaborado un nuevo modelo de cálculo de la oferta de viviendas que arroja unas cuantificaciones más moderadas en comparación con el anterior. También apuesta por no reclasificar nuevo suelo residencial mientras exista capacidad vacante en el suelo no ejecutado, pero sin hacer mención a la posibilidad de implementar medidas retroactivas como la desclasificación de superficies. En todo caso, será muy probable que en los próximos años, mientras perdure la profunda recesión económica, sean las propias fuerzas de mercado las que marquen los ritmos del *sprawl* con mayor eficacia que las intervenciones públicas.

La actuación efectiva para el control de la dispersión pasará por desplegar diferentes estrategias que se refuercen entre sí, de forma que se combinen las medidas métricas encaminadas a limitar el crecimiento, con otras que apoyen los valores de la ciudad compacta. Las nuevas *Directrices* defienden de forma explícita la ciudad densa y apuestan por concentrar los crecimientos en torno a ejes y nodos para potenciar los espacios urbanos ricos y plurifuncionales. También plantean “perímetros de crecimiento urbano”, asimilables a los *Urban Growth Boundaries* (UGB) norteamericanos, que delimitan las áreas de prestación de servicios urbanísticos para contener cualquier desarrollo fuera de él. Puede ser útil contar con un instrumento de rango superior que vigile la efectividad con la que el planeamiento municipal, que mediante la clasificación urbanística del suelo despeña el cometido de establecer los rigurosos perímetros de expansión, controla adecuadamente la dispersión urbana.

Los conflictos en el estricto cumplimiento de la delimitación urbanística del suelo se han localizado fundamentalmente en municipios que han abusado de la figura del Núcleo Rural y de la concesión de licencias en suelo no urbanizable. La Ley de Suelo de 2006 y los nuevos decretos aprobados para complementarla, endurecen las condiciones y delegan la gestión de estas actuaciones en entes supramunicipales. Estas medidas servirán para evitar las formas más perniciosas del *sprawl*, las que provocan una invasión del espacio desordenada y anárquica. Sin embargo, perdura la incertidumbre sobre el destino de los Núcleos Rurales que han completado sus posibilidades de desarrollo y acecha el riesgo de que la urgencia por remontar la actual situación económica, lleve a tomar decisiones que opten por el camino fácil de priorizar las intervenciones para fomentar el desarrollo por encima de las orientadas a la salvaguarda del territorio.

Los instrumentos de ordenación territorial requieren ser proyectados de forma rigurosa y concienzuda, ya que el planteamiento desacertado de algunas medidas y estrategias puede desencadenar escenarios contradictorios con la filosofía o el discurso de partida. La actual *Modificación de las Directrices de Ordenación Territorial*, pese a su carácter general, puede encerrar las claves que conduzcan hacia un control más efectivo de la dispersión urbana en el futuro. La cuantificación más moderada de las previsiones de crecimiento urbano tendrá una trascendencia directa en las futuras expansiones, pese a que los dislates cometidos en los últimos años perduren en el tiempo. Además de los instrumentos normativos contemplados, podría estudiarse la posibilidad de implantar otros complementarios de carácter tributario con el fin de disuadir al consumidor de las modalidades de la dispersión más nocivas y disfuncionales, tal y como ya se está sopesando en otros países europeos.

## Bibliografía.

ABELAIRAS-ETXEARRIA, P.; ASTORKIZA, I. (2012): "Farmland prices and land-use changes in periurban protected natural areas (Urdaibai)". *Land Use Policy*, vol. 29, nº 3, pp. 674-683.

ABELLÁN GARCÍA, A. (1993): "La decisión de emigrar de las personas de edad". *Estudios Geográficos*, nº 210, pp. 5-17.

ABRAM, S.; MURDOCH, J.; MARSDEN, T. (1995): "The social construction of 'Middle England': the politics of participation in forward planning". *Journal of Rural Studies*, nº 12, pp. 353-364.

ABRAM, S.; MURDOCH, J.; MARSDEN, T. (1998): "Planning by numbers: migration and statistical governance". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 236-251.

ABRAMS, J.B.; GOSNELL, H. (2012): "The politics of marginality in Wallowa County, Oregon: Contesting the production of landscapes of consumption". *Journal of Rural Studies*, nº 28 (1), pp. 30-37.

ADAMS, D.; DISBERRY, A.; HUTCHISON, N.; MUNJOMA, T. (2001): Managing urban land: the case for Urban Partnership Zones. *Regional Studies*, nº 35, pp. 153-162.

AGOUES MENDIZABAL, C. (2009): *Lurzoruari buruzko legea / Ley de Suelo*. Departamento de Justicia y Administración Pública del Gobierno Vasco, Universidad del País Vasco, Bilbao.

AGUINAGA, M. (2002): "El patrimonio municipal del suelo como fuente de ingresos para los ayuntamientos". *Papeles de Economía Española*, nº 92, pp. 218-231.

AINZ IBARRONDO, M.J. (1999): "La proyección espacial del caserío vasco: desde su antigua condición de unidad agraria plurifuncional a la más nueva de suelo apto para urbanizar". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 27, pp. 47-66.

AINZ IBARRONDO, M.J. (2000): "Paisaje rural, Ordenación del Territorio y caserío". *Euskonews&Media*, nº 85. <http://www.euskonews.com/0085zbnk/gaia8503es.html>

AINZ IBARRONDO, M.J. (2002): "¿Es posible el caserío? Perspectiva territorial". *Libro Blanco de la Agricultura y el Desarrollo Rural*. Ponencia de la Jornada Autonómica del País Vasco. [http://www.libroblancoagricultura.com/libroblanco/jautonomica/p\\_vasco/ponencias/pdf/mj\\_ainz.pdf](http://www.libroblancoagricultura.com/libroblanco/jautonomica/p_vasco/ponencias/pdf/mj_ainz.pdf)

AINZ IBARRONDO, M.J.; BILBAO URIBARRI, A.; TORRES ELIZBURU, R. (2011): "Dispersión urbana en el suelo no urbanizable del País Vasco: la distorsión del planeamiento en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai". *Estudios Geográficos*, vol. 72, nº 271, pp. 371-401.

AINZ, M.J.; GONZÁLEZ, M.J.; MORO, I (2008): *Sostenibilidad de las propuestas de suelo para nuevos desarrollos residenciales en la Planificación Territorial de Bizkaia*. Forum de la Sostenibilidad, Catedra UNESCO, UPV/EHU. [http://www.ehu.es/cdsea/web/revista/numero\\_2/forum\\_sost\\_2\\_111-125.pdf](http://www.ehu.es/cdsea/web/revista/numero_2/forum_sost_2_111-125.pdf)

ALBERDI COLLANTES, J.C. (2002): "Vivienda agraria en suelo rural: bases para una necesaria ordenación". *Investigaciones Geográficas*, nº 28, pp. 53-70.

ALBERDI COLLANTES, J.C. (2010): *Ley del suelo del País Vasco e incidencia sobre el medio rural: desarrollo de ejemplos prácticos*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.

ALBERDI COLLANTES, J.C. (2011): "La Ley del Suelo del País Vasco: un paso más hacia la protección del suelo rural". *Papeles de Geografía*, nº 53-54, pp. 7-20.

- ALDREY VÁZQUEZ, J.A. (2002): "Procesos de urbanización en el medio rural: las periferias urbanas en Galicia". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 267-276.
- ALIAGA SOLA, I. (2008): "Nuevos desarrollos urbanísticos en el campo de Murcia. Implicaciones territoriales y planeamiento municipal". *Papeles de Geografía*, nº 47-48, pp. 5-24.
- ALLAN, J.; MOONEY, E. (1998): "Migration into rural communities: questioning the language of counterurbanisation". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 280-302.
- AMBROSE, P. (1992): "The rural/urban fringe as battleground". SHORT, B. (ed.): *The English rural community*. Cambridge University Press.
- AMCOFF, J. (2000): "Middle class: a rare feature among the movers out-into-the Swedish countryside". ENHR 2000 Conference, Gävle.
- AMCOFF, J. (2006): "Rural population growth in Sweden in the 1990s: unexpected reality or spatial-statistical chimera?" *Population, Space and Place*, nº 12, pp. 171-185.
- AN, L.; BROWN, D.; NASSAUER, J.; LOW, B. (2011): "Variations in development of exurban residential landscapes: timing, location, and driving forces". *Journal of Land Use Science*, vol. 6, nº 1, pp. 13-32.
- ANAS, A.; PINES, D. (2008): "Anti-sprawl policies in a system of congested cities". *Regional Science and Urban Economics*, vol. 38, nº 5, pp. 408-423.
- ANAS, A.; RHEE, H.J. (2007): "When are urban growth boundaries not second-best policies to congestion tolls?". *Journal of Urban Economics*, nº 61 (2), pp. 263-286.
- ANDERS SANDBERG, L.; WEKERLE, G.R. (2010): "Reaping nature's dividends: the neoliberalization and gentrification of nature on the oak ridges moraine". *Journal of Environmental Policy and Planning*, nº 12 (1), pp. 41-57.
- ANGLADE, F. (1992): "Counterurbanized areas around La Rochelle". *Norois*, nº 154, pp. 229-240.
- ANTOLÍN IRIA, J.E. (1999): *El proceso de urbanización del suelo rural: la vivienda familiar sobre el suelo no urbanizable en Bizkaia (1981-1992)*. Universidad del País Vasco, Servicio Editorial, Lejona.
- ANTROP, M. (2000): "Changing patterns in the urbanized countryside of Western Europe". *Landscape Ecology*, nº 15/3, pp. 257-270.
- ANTROP, M. (2004): "Landscape change and the urbanization process in Europe". *Landscape and Urban Planning*, nº 67, pp. 9-26.
- ANTROP, M. (2005): "Why landscapes of the past are important for the future". *Landscape and Urban Planning*, nº 70, pp. 21-34.
- ARIZAGA, M.C. (2004): "Espacialización, estilos de vida y clases medias: procesos de suburbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires". *Perfiles Latinoamericanos*, nº 25, pp. 43-58.
- ARMESTO, X.; GARCÍA, A.; SÁNCHEZ, D. (2005): "Nuevos espacios residenciales en la Cataluña rural". DELGADO, C. et al. (coords.): *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*. XIX Congreso de Geógrafos Españoles, AGE-Universidad de Cantabria (CD).
- ARRIBAS-BEL, D.; NIJKAMP, P.; SCHOLTEN, H. (2011): "Multidimensional urban sprawl in Europe: a self-organizing map approach". *Computers, Environment and Urban Systems*, nº 35 (4), pp. 263-275.

ARROYO, M. (2001): "La Contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las Áreas Metropolitanas". *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 97. <http://www.ub.edu/geocrit/sn-97.htm>

ARTIGUES, A.; RULLAN, O. (2007): "Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 11, nº 245. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24510.htm>

ASTORKIZA, I.; MURUA, J.R.; FERRERO, A.; ABELAIRAS ETXEBARRIA, P. (2006): "Mercado inmobiliario en suelo rústico en municipios cercanos y pertenecientes a la Reserva de la Biosfera de Urdaibai". *XVI Congreso de Estudios Vascos: Desarrollo Sostenible-IT el futuro*. Eusko Ikaskuntza, Donostia. <http://www.euskomedia.org/PDFAnlt/congresos/16/16119127.pdf>

AUGÉ, M. (2001): *Los "no-lugares". Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*. Gedisa, Barcelona.

BADIA, A.; ESTANY, G.; OTERO, I.; BOADA, M. (2010): "Estudio del crecimiento urbano disperso y los cambios en el paisaje en Matadepera (Región Metropolitana de Barcelona)". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 54, pp. 302-321.

BARBERO-SIERRA, C.; MARQUES, M.J.; RUÍZ-PÉREZ, M. (2013): "The case of urban sprawl in Spain as an active and irreversible driving force for desertification". *Journal of Arid Environments*, nº 90, pp. 95-102.

BARDAJÍ ALVAREZ, E. (2011): "El planeamiento de escala intermedia como corazón del planeamiento español. Una propuesta de nueva organización de las figuras de planeamiento". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 169-170, pp. 579-586.

BARRERE, P. (1988): "Urbanización del campo en los países industrializados". II CONGRESO MUNDIAL VASCO: *Espacios rurales y urbanos en áreas industrializadas*. Oikos-tau, Barcelona, pp. 59-78.

BASILDO MARTÍN, R.M. *et al.* (2000): "Suburbanización en Madrid: docencia y metodología. Un ejemplo práctico: Pozuelo de Alarcón". *Lecturas Geográficas. Homenaje al Profesor José Estébanez Álvarez*, vol. 1, pp. 387-403.

BAUER, G.; ROUX, J.M. (1996): *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Seuil, Paris.

BAYONA CARRASCO, J.; GIL ALONSO, F. (2010): "Migraciones de españoles y extranjeros en las áreas rurales catalanas (1996-2006): ¿fin de la despoblación o nuevo modelo territorial?". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 53, pp. 219-237.

BAYONA, J.; GIL, F.; PUJADAS, I. (2012): "La evolución demográfica de las áreas metropolitanas españolas: entre el boom migratorio y las crisis económica e inmobiliaria". *Nuevos aires en la Geografía Española del siglo XXI. Contribución Española al 32º Congreso de Colonia*. Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 146-161.

BEDNAR-FRIEDL, B.; KOLAND, O.; STEININGER, K. (2011): "Urban sprawl and policy responses: a general equilibrium analysis of residential choice". *Journal of Environmental Planning and Management*, vol. 54, nº 1, pp. 145-168.

BEESELEY, K.G. (1991): *Rural and urban fringe studies in Canada*. Atkinson College, York University, Ontario.

BEHAN, K.; MAOH, H.; KANAROGLOU, P. (2008): "Smart growth strategies, transportation and urban sprawl: simulated futures for Hamilton, Ontario". *Canadian Geographer*, nº 52 (3), pp. 291-308.

- BELLET, C. (2007): "Los nuevos espacios residenciales. Estructura y paisaje". DELGADO, C. *et al.* (coords.): *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*. XIX Congreso de Geógrafos Españoles, AGE-Universidad de Cantabria (CD).
- BENGSTON, D.N.; FLETCHER, J.O.; NELSON, K.C. (2004): "Public policies for managing urban growth and protecting open space: policy instruments and lessons learned in the United States". *Landscape and Urban Planning*, vol. 69, nº 2-3, pp. 271-286.
- BENITO, B.; BASTIDA, F.; GUILLAMÓN, M.D. (2010): "Urban sprawl and the cost of public services: an evaluation of Spanish local government". *Lex Localis*, nº 8 (3), pp. 245-264.
- BENKO, G.; STROHMAYER, U. (eds.) (1997): *Space and social theory: interpreting modernity and postmodernity*. Institute of British Geographers, Oxford.
- BENTO, A.M.; FRANCO, S.F.; KAFFINE, D. (2006): "The efficiency and distributional impacts of alternative anti-sprawl policies". *Journal of Urban Economics*, vol. 59, nº 1, pp. 121-141.
- BENTO, A.M.; FRANCO, S.F.; KAFFINE, D. (2009): "Efficiency and spatial impacts of development taxes: the critical role of alternative revenue-recycling schemes". *American Journal of Agricultural Economics*, nº 91 (5), pp. 1304-1311.
- BENTO, A.M.; FRANCO, S.F.; KAFFINE, D. (2011): "Is there a double-dividend from anti-sprawl policies?" *Journal of Environmental Economics and Management*, nº 61 (2), pp. 135-152.
- BERGER, M.; FRUIT, J.P.; PLET, F.; ROBIC, M.C. (1980): "Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains". *L'Espace Géographique*, nº 4, pp. 303-313.
- BERICAT ALASTUEY, E. (1994): *Sociología de la movilidad espacial. El sedentarismo nómada*. Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid.
- BERRY, B.J.L. (1976): *Urbanization and Counterurbanization*. Arnold, New York.
- BERRY, E.; KRANNICH, R.; GREIGER, T. (1990): "A longitudinal analysis of neighbouring in rapidly changing rural places". *Journal of Rural Studies*, nº 6, pp. 175-186.
- BERTRAN CASTELLVÍ, J. (2007): "Hacia una gestión de la ciudad residencial de baja densidad". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 109-130.
- BERUBE, A.; SINGER, A.; WILSON, J. H.; FREY, W. H. (2006): *Finding exurbia: America's fast-growing communities at the metropolitan fringe*. The Brookings Institution, Washington.
- BHATTA, B. (2010): "Causes and consequences of urban growth and sprawl". BHATTA, B. (ed.): *Analysis of urban growth and sprawl from remote sensing data*. Jadavpur University, Calcuta, pp. 17-36.
- BIELZA DE ORY, V.; DE MIGUEL GONZÁLEZ, R. (2000): "Reestructuración económico-territorial de las grandes ciudades y nuevos enfoques para su estudio". *Lecturas Geográficas. Homenaje al Profesor José Estébanez Álvarez*, vol. 2, pp. 983-1003.
- BIJKER, R.A.; HAARTSEN, T. (2012): "More than counter-urbanisation: migration to popular and less-popular rural areas in the Netherlands". *Population, Space and Place*, vol. 18, nº 5, pp. 643-657.
- BILBAO URIBARRI, A. (2007): "Los núcleos rurales en el País Vasco como precursores de la dispersión urbana: la Reserva de la Biosfera de Urdaibai". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 151, pp. 83-101.
- BINIMELIS SEBASTIÁN, J. (2000): "Sociedad postindustrial y dialéctica campo-ciudad. Aportaciones al debate a modo de estado de la cuestión". *Lurralde*, nº 23, pp. 93-113.



- BIRD, J. (1989): *The changing worlds of Geography: a critical guide to concepts and methods*. Clarendon Press, Oxford.
- BLAIS, P. (2011): "Urban sprawl: the price is wrong". *Plan Canada*, nº 51 (2), pp. 14-19.
- BOLTON, N.; CHALKLEY, B. (1990): "The rural population turnaround: a case study of North Devon". *Journal of Rural Studies*, nº 6, pp. 29-43.
- BORISSOVA BONEVA, M. (2007): "El traslado de la vivienda al medio rural: urbanizaciones y viviendas aisladas". FERNÁNDEZ GARCÍA, A.; ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (coords.): *El medio rural y la difusión urbana*. KRK Ediciones, Oviedo, pp. 91-106.
- BORSODORF, A.; HIDALGO, R. (2008): "The urban sprawl in Europe and Latin America. A comparison of the growth of urban agglomerations". *Mitteilungen der Osterreichischen Geographischen Gesellschaft*, nº 150, pp. 229-250.
- BOSSUET, L. (2006): "Peri-rural populations in search of territory". *Sociologia Ruralis*, nº 46 (3), pp. 214-228.
- BOSWORTH, G. (2010): "Commercial counterurbanisation: an emerging force in rural economic development". *Environment and Planning*, vol. 42, pp. 966-981.
- BOUCQUEY, N.; CAMPBELL, L.M.; CUMMING, G.; MELETIS, Z.A.; NORWOOD, C.; STOLL, J. (2012): "Interpreting amenities, envisioning the future: common ground and conflict in North Carolina's rural coastal communities". *GeoJournal*, nº 77, pp. 83-101.
- BOWLER, I. (2005): "Rural Alternatives". DANIELS, P.W. (ed.): *Human Geography. Issues for the 21st Century*. Harlow. Prentice Hall, pp. 229-245.
- BOYLE P.J.; FLOWERDEW R.; SHEN J. (1998): "Modelling inter-ward migration in Hereford and Worcester: the importance of housing growth and tenure". *Regional Studies*, nº 32, pp. 113-132.
- BOYLE, P. (1995): "Rural in-migration in England and Wales 1980-1981". *Journal of Rural Studies*, nº 11, pp. 65-78.
- BOYLE, P.; HALFACREE, K. (1998): "Migration into rural areas: a collective behaviour framework?". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 303-316.
- BOYLE, R.; MOHAMED, R. (2007): "State growth management, smart growth and urban containment: a review of the US and a study of the heartland". *Journal of Environmental Planning and Management*, vol. 50, nº 5, p. 677-697.
- BRANDIS, D. (2007): "Los espacios residenciales españoles en el cambio de siglo". DELGADO, C. et al. (coord.): *Espacios públicos, espacios privados. Un debate sobre el territorio*. XIX Congreso de Geógrafos Españoles, AGE-Universidad de Cantabria, pp. 25-53.
- BROWN, D.G.; ROBINSON, D.T.; AN, L.; NASSAUER, J.I.; ZELLNER, M.; RAND, W.; RIOLO, R.; WANG, Z. (2008): "Exurbia from the bottom-up: confronting empirical challenges to characterizing a complex system". *Geoforum*, nº 39 (2), pp. 805-818.
- BRUECKNER, J.K. (2000): "Urban sprawl: diagnosis and remedies". *International Regional Science Review*, nº 23, pp. 160-171.
- BRUECKNER, J.K.; HELSLEY, W.R. (2011): "Sprawl and blight". *Journal of Urban Economics*, nº 6, pp. 205-213.
- BRUECKNER, J.K.; KIM, H.A. (2003): "Urban sprawl and the property tax". *International Tax and Public Finance*, nº 10, pp. 5-23.

- BRUECKNER, J.K.; LARGEY, A.G. (2008): "Social interaction and urban sprawl". *Journal of Urban Economics*, nº 64 (1), pp. 18-34.
- BRUEGMANN, R. (2006): *Sprawl: a compact history*. University of Chicago Press.
- BRYANT, C.R. (1995): "The role of local actors in transforming the urban fringe". *Journal of Rural Studies*, nº 11, pp. 255-267.
- BUENAGA, J.A. (2002): "Procesos de urbanización en el espacio rural de Cantabria: el municipio de Ampuero". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 295-302.
- BULLER, H.; HOGGART, K. (1994): *International Counterurbanization*. Aldershot, Avebury.
- BURCHARDT, J. (2012): "Historicizing counterurbanization: in-migration and the reconstruction of rural space in Berkshire (UK), 1901-51". *Journal of Historical Geography*, nº 38 (2), pp. 155-166.
- BURCHELL, R. W. (2005): *Sprawl costs: economic impacts of unchecked development*. Island, Washington.
- BURRIEL DE ORUETA, E.L. (2008): "La 'década prodigiosa' del urbanismo español (1997-2006)". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 12, nº 270. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>
- BURTON, E. (2000): "The compact city: just or just compact? A preliminary analysis". *Urban Studies*, vol. 37, nº 11, pp. 1969-2006.
- BUSCK, A.G.; HIDDING, M.C.; KRISTENSEN, S.B.P.; PERSSON, C.; PRAESTHOLM, S. (2009): "Planning approaches for rural areas: case studies from Denmark, Sweden and the Netherlands". *Geografisk Tidsskrift*, nº 109 (1), pp. 15-32.
- BUTTLER, T.; SAVAGE, M. (eds.) (1995): *Social change and the middle classes*. UCL, London.
- CACHÓN RODRÍGUEZ, L. (1989): *¿Movilidad social o trayectoria de clase?*. CIS, Madrid.
- CADÈNE, P. (1990): "L'usage des espaces peri-urbains". *Etudes Rurales*, nº 118-119, pp. 235-267.
- CADIEUX, K.V. (2008): "Political ecology of exurban lifestyle landscapes at Christchurch's contested urban fence". *Urban Forestry and Urban Greening*, nº 7 (3), pp. 183-194
- CADIEUX, K.V. (2011): "Competing discourses of nature in exurbia". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 341-363.
- CADIEUX, K.V.; HURLEY, P.T. (2011): "Amenity migration, exurbia, and emerging rural landscapes: global natural amenity as place and as process". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 297-302.
- CADIGAN, J.; SCHMITT, P.; SHUPP, R.; SWOPE, K. (2011): "The holdout problem and urban sprawl: experimental evidence". *Journal of Urban Economics*, nº 69, pp. 72-81.
- CAMAGNI, R.; GIBELLI, M.C.; RIGAMONTI, P. (2002): "Urban mobility and urban form: the social and environmental costs of different patterns of urban expansion". *Ecological Economics*, nº 40 (2), pp. 199-216.
- CÁMARA IZQUIERDO, N. (2009): "Los movimientos migratorios internos en la España actual". *Estudios Geográficos*, vol 70, nº 267, pp. 351-385.
- CAMARERO RIOJA, L.A. (1992): "El mundo rural español en la década de los noventa. ¿Renacimiento o reconversión?". *Documentación Social*, nº 87, pp. 9-28.

CAMARERO RIOJA, L.A. (1993): *Del éxodo rural y del éxodo urbano (Ocaso y renacimiento de los asentamientos rurales en España)*. MAPA, Madrid.

CAMARERO RIOJA, L.A. (1996): "El mundo rural en la era del ciberespacio". GARCÍA DE LEÓN, M.A. (ed.): *El campo y la ciudad*. MAPA, Madrid, pp. 123-151.

CAMARERO RIOJA, L.A. (1997): "Pautas demográficas y espaciales de las transformaciones del medio rural. Ruralidad y agricultura". GOMEZ, C.; GONZALEZ, J. (eds.): *Agricultura y sociedad en la España contemporánea*. MAPA, Madrid, pp. 225-246.

CAMARERO RIOJA, L.A. (2002): "Pautas y tendencias demográficas del medio rural: la población rural en la última década del siglo XX". GÓMEZ BENITO, C.; GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, J.J. (coords.): *Agricultura y sociedad en el cambio de siglo*. McGraw-Hill, Madrid, pp. 63-77.

CAMARERO RIOJA, L.A.; OLIVA SERRANO, J. (2000): "La ruralidad en la sociedad itinerante. Breve panorámica de la ruralidad vasca". *Inguruak*, nº 25, pp. 125-138.

CAMARERO RIOJA, L.A.; OLIVA SERRANO, J. (2002): "Urban sprawl, rural turnaround and the changing shape of utopia". *Explaining counter-Urbanization: Historical approaches to Urban-Rural migration*. XIIIth World Congress of the International Economic History, Buenos Aires. [http://www.uned.es/dpto-sociologia-ii/departamento\\_sociologia/luis\\_camarero/35CamareroOliva460.pdf](http://www.uned.es/dpto-sociologia-ii/departamento_sociologia/luis_camarero/35CamareroOliva460.pdf)

CAMARERO RIOJA, L.A.; OLIVA SERRANO, J. (2008): "Exploring the social face of urban mobility: daily mobility as part of the social structure in Spain". *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 32 (2), pp. 344-362.

CAMARERO RIOJA, L.A.; RODRÍGUEZ, F.; VICENTE-MAZARIEGOS, J. (1993): "Los campos de la conflictividad en la España rural". *Documentación Social*, nº 90, pp. 181-195.

CAMARERO RIOJA, L.A.; OLIVA SERRANO, J.; SAMPEDRO, R. (1998): "Nuevos procesos y paisajes en el mundo rural. Apuntes para el estudio de los nuevos paisajes sociales emergentes en la ruralidad navarra". FERNÁNDEZ, K. (coord.): *Sociedad rural, desarrollo y bienestar*. Universidad del País Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 163-186.

CANO MURCIA, A.; CANO MUÑOZ, A. (2006): *El régimen jurídico del suelo no urbanizable o rústico: comentarios, legislación, jurisprudencia*. Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, Navarra.

CARAVACA, I.; MÉNDEZ, R. (1995): "Efectos territoriales de la reestructuración productiva en España". *Ciudad y Territorio*, nº 106, pp. 715-44.

CARLSON, T.; DIERWECHTER, Y. (2007): "Effects of Urban Growth Boundaries on residential development in Pierce County, Washington". *The Professional Geographer*, nº 59 (2), pp. 209-220.

CARRERAS VERDAGUER, C. (1998): *Geografía Humana*. Universidad de Barcelona, Barcelona.

CARRUTHERS J.I.; ULFARSSON G.F. (2002): "Fragmentation and sprawl: evidence from interregional analysis". *Growth and Change*, vol. 33, nº 3, pp. 312-340.

CARRUTHERS, J.I.; ULFARSSON, G.F. (2003): "Urban sprawl and the cost of public services". *Environment and Planning: Planning and Design*, nº 30 (4), pp. 203-522.

CARRUTHERS, J.I.; ÚLFARSSON, G.F. (2008): "Does 'smart growth' matter to public finance?". *Urban Studies*, nº 45 (9), pp. 1791-1823.

CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1995): "Sobre el espacio y la post-modernidad. Una reflexión sobre la experiencia norteamericana". *Ciudad y Territorio*, nº 106, pp. 877-896.

CATALÁN, B.; SAURÍ, D.; SERRA, P. (2008): "Urban sprawl in the Mediterranean? Patterns of growth and change in the Barcelona Metropolitan Region 1993-2000". *Landscape and Urban Planning*, vol. 85, nº 3-4, pp. 174-184.

- CATENACCIO, G. (2011): "Urban Growth Boundaries: two American examples". *Projections*, nº 10, pp. 31-51.
- CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2007): "Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 43, pp. 221-240.
- CEBRIÁN ABELLÁN, F. (2007): "Transformaciones y ajustes ante las nuevas dinámicas urbanas. Manifestaciones en la organización del territorio de Castilla-La Mancha". *Estudios Geográficos*, vol. 68, nº 262, pp. 7-32.
- CHAMPION, A.G. (1987): "Recent changes in the pace of population deconcentration in Britain". *Geoforum*, nº 18, pp. 379-401.
- CHAMPION, A.G. (1994): "Population change and migration in Britain since 1981: evidence for continuing deconcentration". *Environment and Planning*, nº 26, pp. 1501-1520.
- CHAMPION, A.G. (1995): "Internal migration, couterurbanization and changing population distribution". HALL, R.; WHITE, P. (eds.): *Europe's population: towards the next century*. UCL Press, London, pp. 99-129.
- CHAMPION, A.G. (ed.) (1989): *Counterurbanization; The changing pace and nature of population desconcentration*. Arnold, London.
- CHAMPION, T. (1998): "Studying counterurbanisation and the population turnaround". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 21-40.
- CHAMPION, T.; WATKINS, C. (eds.) (1991): *People in the countryside: studies of social change in rural Britain*. Paul Chapman, London.
- CHARLOT, S.; HILAL, M.; SCHMITT, B. (2009): "Do urban spread reinforce residential segregation in french cities?". *Espace-Populations-Societes*, nº 1, pp. 29-44.
- CHARREYRON, A. (1987): "Nuevas tecnologías de comunicación y dinámicas urbanas". *Ciudad y Territorio*, nº 72-73, pp. 173-178.
- CHEN, Y.; IRWIN, E.G.; JAYAPRAKASH, C. (2013): "Population dispersion vs. concentration in a two-region migration model with endogenous natural amenities". *Journal of Regional Science*, vol. 53, nº 2, pp. 256-273.
- CHI, G.; MARCOUILLER, D.W. (2013): "Natural amenities and their effects on migration along the urban-rural continuum". *Annals of Regional Science*, vol. 50, nº 3, pp. 861-883.
- CHINCHILLA PEINADO, J.A. (2004): "La problemática incorporación de expectativas urbanísticas en la determinación del valor de terrenos clasificados como suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado: la (hasta el momento irreductible) tensión entre el legislador y los tribunales. Análisis de las decisiones de los Tribunales Superiores de Justicia entre 2000 y 2003". *Revista de derecho urbanístico y medio ambiente*, nº 208, pp. 39-116.
- CHIPENIU, R. (2008): "Some tools for planning for amenity migration in remote rural settlements: lessons from participatory action". *Community Development Journal*, vol. 43, nº 2, pp. 222-238.
- CHO, S.H.; KIM, S.G.; ROBERTS, R.K. (2009): "Measuring the effects of a land value tax on land development". *Applied Spatial Analysis*, nº 4 (1), pp. 45-64.
- CHO, S.H.; LAMBERT, D.M.; ROBERTS, R. K.; KIM, S.G. (2010): "Moderating urban sprawl: is there a balance between shared open space and housing parcel size?". *Journal of Economic Geography*, vol. 10, nº 5, pp. 763-783.

CHOW, R. Y. (2002): *Suburban space: the fabric of dwelling*. University of California Press, Berkeley.

CINYABUGUMA, M.; MCCONNELL, V. (2013): "Urban growth externalities and neighborhood incentives: Another cause of urban sprawl?" *Journal of Regional Science*, vol. 53, nº 2, pp. 332-348.

CLAPSON, M.; HUTCHISON, R. (2010): "Suburbanization in global society". *Research in Urban Sociology*, nº 10, pp. 1-14.

CLARK, J.K.; McCHESNEY, R.; R.; DARLA, R.; MUNROE, D.K.; IRWIN, E.G. (2009): "Spatial characteristics of exurban settlement pattern in the United States". *Landscape and Urban Planning*, nº 90 (3-4), pp. 178-188

CLIFFORD, N.; VALENTINE, G. (2003): *Key methods in Geography*. Sage, London.

CLOKE, P. (1985): "Counterurbanisation: a rural perspective". *Geography*, nº 70, pp. 13-29.

CLOKE, P. (1997): "Country backwater to virtual village? Rural studies and the cultural turn". *Journal of Rural Studies*, nº 13, pp. 367-375.

CLOKE, P.; GOODWIN, M; MILBOURNE, P. (1998): "Inside looking out; outside looking in. Different experiences of cultural competence in rural lifestyles". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 134-150.

CLOKE, P.; MILBOURNE, P.; WIDDOWFIELD, R. (2001): "The local spaces of welfare provision: responding to homelessness in rural England". *Political Geography*, nº 20, pp. 493-512.

CLOKE, P.; PHILIPS, M.; THRIFT, N. (1995): "The new middle classes and the social constructs of rural living". BUTTLER, T.; SAVAGE, M. (eds.): *Social change and the middle classes*. UCL, London, pp. 220-238.

CLOKE, P.; PHILLIPS, M.; THRIFT, N. (1998): "Class, colonisation and lifestyle strategies in Gower". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 166-185.

CLOKE, P.; THRIFT, N. (1987): "Intra class conflict in rural areas". *Journal of Rural Studies*, nº 3, pp. 321-333.

CLOKE, P.; THRIFT, N. (1990): "Class and change in rural Britain". MARSDEN; T.; LOWE, P.; WHATMORE, S. (eds.): *Rural Restructuring: global processes and their responses*. David Fulton, London, pp. 165-181.

CLOKE, P.; WIDDOWFIELD, R. C.; MILBOURNE, P. (2000): "The hidden and emerging spaces of rural homelessness". *Environment and Planning*, nº 32, pp. 77-90.

CLOUT, H.D. (1976): *Geografía Rural*. Oikos Tau, Barcelona.

COETERIER, J.F. (1994): "Non-agricultural use of the countryside in the Netherlands: what is local opinion". *Landscape Urban Plann*, nº 29, pp. 55-69.

COLOQUIO DE GEOGRAFÍA RURAL (2002): *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. Actas del XI Coloquio de Geografía Rural, AGE-Universidad de Cantabria, Santander.

COMISIÓN EUROPEA (1989): *El futuro del mundo rural*. MAPA, Madrid.

CONGRESO MUNDIAL VASCO (1988): *Urbanización del campo en los países industrializados*. Oikos-tau, Barcelona.

COQ HUELVA, D. (2012): "Crecimiento suburbano difuso y sin fin en el área metropolitana de Sevilla entre 1980 y 2010. Algunos elementos explicativos". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, nº 397. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-397.htm>

CORS IGLESIAS, M. (2000): "Los usos residenciales del campo: el fenómeno de la rururbanización en la comarca del Bages (Barcelona)". GARCÍA, F.; MAJORAL, R.; LARRULL, A. (eds.): *Los espacios rurales en el cambio de siglo: incertidumbres ante los procesos de globalización y desarrollo. X Coloquio de Geografía Rural de España. Ponencias*. AGE-Universidad de Lleida, pp. 225-233.

CORTÉS SAMPER, C. (2002): "Los espacios rurales en el entorno de la ciudad de Alcoy: la problemática de una ciudad en crecimiento frente a la conservación del medio rural y natural". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 337-348.

COSTAS ABREU, X.; LABOREIRO, M.A.; SOUTO, X. (1999): "El proceso de periurbanización en Galicia: el caso de Vigo". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, pp. 277-286.

COUCH, C.; KARECHA, J. (2006): "Controlling urban sprawl: some experiences from Liverpool". *Cities*, vol. 23, nº 5, pp. 353-363.

COUCH, C.; PETSCHER-HELD, G.; LEONTIDOU, L. (eds.) (2007): *Urban sprawl in Europe: landscape, land-use change and policy*. Blackwell Publishing, Oxford.

COURT, Y. (1989): "Denmark: Toward a more deconcentrated settlement pattern". CHAMPION, A.G. (ed.): *Counterurbanization. The changing pace and nature of population deconcentration*. Edward Arnold, London, pp. 121-140.

COUTURIER, S.; RICÁRDEZ, M.; OSORNO, J.; LÓPEZ-MARTÍNEZ, R. (2011): "Morpho-spatial extraction of urban nuclei in diffusely urbanized metropolitan areas". *Landscape and Urban Planning*, vol. 101, nº 4, pp. 338-348.

CRAWFORD, T.W.; BRADLEY, D.E.; MARCUCCI, D.J. (2013): "Impacts of in-migration and coastal amenities on housing growth in coastal North Carolina, United States". *Population, Space and Place*, vol. 19, nº 3, pp. 223-238.

CROSS, D.F.W. (1990): *Counterurbanization in England and Wales*. Avebury, Aldershot.

CROSSON, P. (1995): "The use and management of rural space". CASTLE, E.N. (ed.): *The changing American countryside. Rural people and places*. Univeristy Press of Kansas, pp. 134-154.

CZERNY, M. (2010): "Ciudad difusa: el objeto de estudios geográficos comparativos". CEBRIÁN ABELLÁN, F.; PILLET CAPDEPÓN, F.; CARPIO MARTÍN, J. (eds.): *Las escalas de la Geografía: del mundo al lugar. Homenaje al profesor Miguel Panadero Moya*. Editorial UCLM, Cuenca, pp. 1153-1168.

DAHMS, F. (1995): "Dying villages, counterurbanization and the urban field; a Canadian perspective". *Journal of Rural Studies*, nº 11, pp. 21-33.

DAHMS, F.; McCOMB, J. (1999): "Counterurbanization, interaction and functional change in a rural amenity area: a Canadian example". *Journal of Rural Studies*, nº 15, pp. 129-146.

DALDA ESCUDERO, J.L. (2009): "Galicia ¿Ciudad difusa? Las grandes ciudades gallegas". RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ, F. (coord.): *Áreas metropolitanas de España: la nueva forma de la ciudad*. Universidad de Oviedo, Servicio de Publicaciones, pp. 19-42.

DAVIS, J. (1997): "New age travellers in the countryside: incomers with attitude". MILBOURNE, P. (ed.): *Revealing rural 'others'. Representation, power and identity in the British countryside*. Pinter Press, London, pp. 117-134.

DE LA FUENTE, M.T. (1990): "Los procesos de urbanización en áreas rurales: el caso de Potes en la comarca de Liébana". *El Territorio y su imagen*. Actas del XVI Congreso de la AGE. Universidad de Málaga, AGE, pp. 1043-1053.

DE MAESSCHALCK, F. (2011): "The politicisation of suburbanisation in Belgium: towards an urban-suburban divide". *Urban Studies*, nº 48 (4), pp. 699-717.

DE MIGUEL GONZÁLEZ, R. (1999): "El nuevo urbanismo de las periferias metropolitanas en España". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, pp.287-295.

DEAL, B.; SCHUNK, D. (2004): "Spatial dynamic modeling and urban land use transformation: a simulation approach to assessing the costs of urban sprawl". *Ecological Economics*, nº 51, pp. 79-95.

DEAN, K.G.; BROWN, B.J.H.; PERRY, R.W.; SHAW, D.P. (1984): "The conceptualization of counterurbanisation". *Area*, vol. 16, nº 1, pp. 9-14.

DELGADO BUJALANCE, B.; GARCÍA GARCÍA, A. (2009): "Una aproximación a los nuevos paisajes de la metápolis en Andalucía". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 13, nº 297. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-297.htm>

DELGADO BUJALANCE, B.D. (2009): "Los paisajes periurbanos en los planes subregionales de las aglomeraciones urbanas andaluzas: logros, carencias y contradicciones". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 49, pp. 105-128.

DELGADO VIÑAS, C. (2012): "El impacto de la urbanización extensiva sobre los espacios protegidos españoles". *Nuevos aires en la Geografía Española del siglo XXI. Contribución Española al 32º Congreso de Colonia*. Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 175-189.

DELGADO VIÑAS, C. (1999a): "La urbanización del campo en Cantabria". *El Territorio y su imagen*. Actas del XVI Congreso de la AGE. Universidad de Málaga-AGE, pp. 1011-1021.

DELGADO VIÑAS, C. (1999b): "Los procesos de difusión urbana en Cantabria". *Polígonos: Revista de Geografía*, nº 9, pp. 71-96.

DELGADO VIÑAS, C. (2008a): "Urbanización sin fronteras. El acoso urbanístico a los espacios naturales protegidos". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 47, pp. 271-310.

. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 12, nº 269. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-269.htm>

DEMATTEIS, G. (1998): "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas". MONCLÚS, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona, pp. 17-33.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, AGRICULTURA Y PESCA (2012): *Modificación de las DOT como consecuencia de su Reestudio*. Euskal Hiria, Gobierno Vasco. [http://www.ingurumena.ejv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/dots/es\\_1165/indice\\_c.html](http://www.ingurumena.ejv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/dots/es_1165/indice_c.html)

DEPARTAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE (1997): *Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco*. Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.



- DEZERT, B.; METTON, A.; STEINBERG, J. (1991): *La périurbanisation en France*. Sedes, Paris.
- DIELEMAN, F.; WEGENER, M. (2004): "Compact city and urban sprawl". *Built Environment*, nº 30 (4), pp. 308-323.
- DIETERICH-WARD, A. (2010): "From mill towns to 'burbs of the burgh': suburban strategies in the postindustrial metropolis". *Research in Urban Sociology*, vol. 10, pp. 75-105.
- DIEZ NICOLÁS, J.; ALVIRA MARTÍN, F. (1985): *Movimientos de población en áreas urbanas españolas*. Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Madrid.
- DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA (2006): *Plan Territorial Parcial del Bilbao Metropolitano. Documento de Aprobación Definitiva*. Dirección de Relaciones Municipales y Urbanismo. [http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=1&Tem\\_Codigo=3723&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto\\_biz=7&codpath\\_biz=7|246|3723](http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=1&Tem_Codigo=3723&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto_biz=7&codpath_biz=7|246|3723)
- DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA (2011): *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina. Documento de Aprobación Inicial*. Dirección de Relaciones Municipales y Urbanismo. [http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=3&Tem\\_Codigo=3725&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto\\_biz=7&codpath\\_biz=7|246|3725](http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=3&Tem_Codigo=3725&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto_biz=7&codpath_biz=7|246|3725)
- DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA (2012): *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Mungia. Documento de Aprobación Inicial*. Dirección de Relaciones Municipales y Urbanismo. [http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=4&Tem\\_Codigo=3727&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto\\_biz=7&codpath\\_biz=7|246|3727](http://www.bizkaia.net/hirigintza/lurraldekozatiegitasmoa/areas.asp?idarea=4&Tem_Codigo=3727&idioma=CA&bnetmobile=0&dpto_biz=7&codpath_biz=7|246|3727)
- DIRKSMEIER, P. (2008): "Strife in the rural idyll? The relationship between autochthons and immigrants in scenic regions of South Bavaria". *Erdkunde*, nº 62 (2), pp. 159-171.
- DOMENE, E.; DAVID SAURÍ, D.; PARÉS, M. (2005): "Urbanization and sustainable resource use: the case of garden watering in the Metropolitan Region of Barcelona". *Urban Geography*, nº 26 (6), pp. 520-535.
- DOMON, G.; PAQUETTE, S. (1999): "Les zones rurales du sud du Québec: territoires de mouvance, territoires à reconstruire". POUILLAUEC-GONIDEC, P.; GARIÉPY, M.; LASSUS, B. (eds.): *Le paysage: territoire d'intentions*. Harmattan, Paris, pp. 55-78.
- DOWNS, A. (1999): "Some realities about sprawl and urban decline". *Housing Policy Debate*, nº 10 (4), pp. 955-974.
- DUBOST, F. (1990): "Le lotissement, implant urbain en milieu rural". *Etudes Rurales*, nº 118-119, pp. 183-193.
- DUNCAN, J. (1992): "Elite landscapes as cultural (re)production". ANDERSON, K.; GALE, F. (eds.): *Inventing Places. Studies in Rural Geography*. Longman Cheshire, Melbourne, pp. 37-51.
- DURÀ GUIMERÀ, A. (1995): "Uso de las entrevistas en profundidad en el análisis de la descongestión residencial de la región de Barcelona". *XIV Congreso Nacional de Geografía. Cambios regionales a finales del siglo XX. Comunicaciones*. AGE y Universidad de Salamanca, pp. 244-247.
- DURÀ GUIMERÀ, A. (1995): *Mobilitat residencial, contraurbanització i canvi en l'estructura social de Santa Coloma de Gramenet, un municipi de la primera perifèria metropolitana de Barcelona*. Tesis Doctoral, Universidad Autónoma de Barcelona.
- DURÀ GUIMERA, A. (2003): "Population deconcentration and social restructuring in Barcelona, a European Mediterranean city". *Cities*, vol. 20, nº 6, p. 387-394.
- DWYER, R.E. (2007): "Expanding homes and increasing inequalities: U.S. housing development and the residential". *Social Problems*, vol. 54, nº 1, pp. 23-46.

- ECHEVERRÍA, J. (1994): *Telépolis*. Ediciones Destino, Barcelona.
- ECKERD, A. (2011): "Cleaning up without clearing out? A spatial assessment of environmental gentrification". *Urban Affairs Review*, nº 47 (1), pp. 31-59.
- ECOFFEY, F.; PFLIEGER, G. (2010): "Assessment of the costs of urban sprawl for water services. The case of Lausanne, Switzerland", *Flux*, nº 79-80, pp. 16-33.
- EGUILUZ OLANO, J.; SANZ CEBRIÁN, R. (2007): *Comentarios a la ley del suelo y urbanismo del País Vasco*. Colección de Derecho Autonómico, Gomylex, Bilbao.
- EIDELMAN, G. (2010): "Managing urban sprawl in Ontario: good policy or good politics?" *Politics and Policy*, nº 38 (6), pp. 1211-1236.
- EIMERMANN, M.; LUNDMARK, M.; MÜLLER, D.K. (2012): "Exploring dutch migration to rural Sweden: international counterurbanisation in the EU". *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, nº 103 (3), pp. 330-346.
- ELBERSEN, B. (2001): *Nature on the doorstep. The relationship between protected natural areas and residential activity in European countryside*. Alterra, Wageningen.
- ELLIS, F. (1998): "Household strategies and rural livelihood diversification". *The Journal of Development Studies*, nº 325, pp. 1-38.
- EMMERY, R. (2009): "Looking past the rural idyll. 'De Kat', or televising the post-productivist countryside". *Revue Belge de Philologie et de Histoire*, nº 87 (3-4), pp. 793-809.
- ENTRENA DURÁN, F. (1998): *Cambios en la construcción social de lo rural. De la autarquía a la globalización*. Tecnos, Madrid.
- ENTRENA DURÁN, F. (2004): "Los límites difusos de los territorios periurbanos: una propuesta metodológica para el análisis de su situación socioeconómica y procesos de cambio". *Sociologías*, nº 11, pp. 28-63.
- ENTRENA DURÁN, F. (2005): "Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad. Un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias". *Revista de Sociología*, nº 78, pp. 59-88.
- ENTRENA DURÁN, F. (2006): "Difusión urbana y cambio social en los territorios rurales: un estudio de casos en la provincia de Granada". *Revista de Estudios Regionales*, nº 77, pp. 179-206.
- ERQUICIA OLACIREGUI, J. M. (2004): "Del planeamiento urbanístico a la ordenación del territorio y la necesidad de un cambio de escala: el caso de la Comunidad Autónoma del País Vasco". *Ciudad y Territorio*, nº 139, pp. 17-41.
- ERQUICIA OLACIREGUI, J.M.; IBÁÑEZ PÉREZ DE ARENAZA, E.; ARROYO DÍAZ, A. (2010): "UDALPLAN. Un Sistema de Información Geográfico al servicio de la ordenación del territorio". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 165-166, pp. 635-648.
- ESCUADERO ALONSO, T. (1993): "La protección del medio rural desde el urbanismo". *Sustrai*, nº 31, pp. 26-28.
- ESSEX, S. J.; BROWN, G.P. (1997): "The emergence of post-surburban landscapes on the North Coast of New South Wales: a case study of contested space". *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 21, pp. 259-285.
- ESTÉBANEZ ÁLVAREZ, J. (1981): "El proceso de urbanización del medio rural madrileño". *Homenaje a Alfredo Floristan*. Institución Príncipe de Viana, Pamplona, pp. 149-168.

- ESTÉBANEZ ÁLVAREZ, J. (2000): "Esquema interpretativo del proceso de urbanización del medio rural madrileño". *Lecturas Geográficas. Homenaje al Profesor José Estébanez Álvarez*, vol. 1. Editorial Complutense, Madrid, pp. 173-189.
- EUROPEAN ENVIRONMENT AGENCY (EEA) (2006): *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*. EEA Report 10. European Environment Agency, Copenhagen.
- EWING, R.H. (1994): "Characteristics, causes, and effects of sprawl: a literature review." *Environmental and Urban Studies*, nº 21 (2), pp. 1-15.
- FALLAH, B.N.; PARTRIDGE, M.D.; OLFERT, M.R. (2011): "Urban sprawl and productivity: evidence from US metropolitan areas". *Papers in Regional Science*, nº 90 (3), pp. 451-472.
- FANG, S.; GERTNER, G.Z.; SUN, Z.; ANDERSON, A.A. (2005): "The impact of interactions in spatial simulation of the dynamics of urban sprawl". *Landscape and Urban Planning*, nº 73 (4), pp. 294-306.
- FARJON, H. (2005): "Development planning and landscape values". *Landschap*, nº 2, pp. 83-91.
- FARRAR, M.E. (2011): "Amnesia, nostalgia, and the politics of place memory". *Political Research Quarterly*, nº 64 (4), pp. 723-735.
- FARRÉ, X.; GARCÍA, F. (1998): "Los 'motores' del cambio en los espacios rurales catalanes: las funciones residencial y turística". *IX Coloquio de Geografía Rural. Comunicaciones*. AGE-Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología (UPV/EHU), Vitoria-Gasteiz, pp. 79-89.
- FELDMAN, R.M. (1990): "Settlement identity: psychological bond with home plans in a mobile society". *Environment and Behaviour*, nº 22, pp. 183-229.
- FERIA TORIBIO J.M. (1999): "Nuevas periferias urbanas y planificación pública" DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, 309-316.
- FERIA TORIBIO, J.M. (2010): "La delimitación y organización espacial de las áreas metropolitanas españolas. Una perspectiva desde la movilidad residencia-trabajo". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 164, pp. 189-210.
- FERNÁNDEZ GARCÍA, A. (2003): "Las pautas del crecimiento urbano posindustrial: de la rururbanización a la ciudad difusa". *Ería: Revista cuatrimestral de Geografía*, nº 60, pp. 88-92.
- FERNÁNDEZ GARCÍA, A. (2009): "Difusión urbana, ordenación del territorio y desarrollo sostenible". *Ambienta: La revista del Ministerio de Medio Ambiente*, nº 88, pp. 20-27.
- FERNÁNDEZ GARCÍA, A.; ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (coords.) (2007): *El medio rural y la difusión urbana*. KRK Ediciones, Oviedo.
- FERNÁNDEZ TABALES, A.; CRUZ MAZO, E. (2011): "Territorio y actividad constructora: del 'tsunami' a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 56, pp. 79-110.
- FERRÁN ARANAZ, M. (2011): "La evolución del sector de la construcción residencial. Una descripción territorial". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 168, pp. 339-363.
- FERRÁS SEXTO, C (1996): *Cambio rural na Europa Atlántica*. Universidad de Santiago de Compostela.
- FERRÁS SEXTO, C. (1995): "Contraurbanización y planificación territorial en la Europa Atlántica: los casos de Irlanda y Galicia". *Ciudad y Territorio*, nº 106, pp. 861-875.

FERRÁS SEXTO, C. (1998a): "¿Un nuevo mundo rural postindustrial? Aproximación teórica a los fundamentos del cambio rural-urbano". *IX Coloquio de Geografía Rural*. AGE-Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología (UPV/EHU), Vitoria-Gasteiz, pp. 89-97.

FERRÁS SEXTO, C. (1998b): "El fenómeno de la contraurbanización en la literatura científica internacional". *Ciudad y Territorio*, nº 117-118, pp. 607-628.

FERRÁS SEXTO, C. (1999): "La ciudad dispersa y las aldeas virtuales. Los estudios geográficos y el retorno a la cultura". *El Territorio y su imagen*. Actas del XVI Congreso de la AGE. Universidad de Málaga, AGE, pp. 1031-1041.

FERRAS SEXTO, C. (2000): "Ciudad dispersa, aldea virtual y revolución tecnológica. Reflexiones acerca de sus relaciones y significado social". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 69 (68). <http://www.ub.edu/geocrit/sn-69-68.htm>

FERRÁS SEXTO, C. (2007): "El enigma de la contraurbanización. Fenómeno empírico y concepto caótico". *Eure*, vol. 33, nº 98, pp. 5-25.

FERRER, M. (1988) "La naturaleza de la crisis urbana". CONGRESO MUNDIAL VASCO: *Espacios rurales y urbanos en áreas industrializadas*. Oikos-Tau, Madrid, pp. 233-245.

FERRER, M. (1992): *Los sistemas urbanos*. Síntesis, Madrid.

FIELDING A.J. (1986a): "Counterurbanization". PACIONE, M. (ed.) *Population Geography: progress and prospects*. Croom Helm, London, pp. 224-256.

FIELDING, A.J. (1986b): Counterurbanization in Western Europe. FINDLAY, A.; WHITE, P. (eds.): *West European population change*. Croom Helm, Londres, pp. 35-49.

FIELDING, A.J. (1990): "Counterurbanization: threat or blessing?". PINDER, D. (ed.): *Western Europe: challenge and change*. Belhaven Press, London, pp. 226-239.

FIELDING, A.J. (1998): "Counterurbanisation and social class". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 41-60.

FILION, P. (2001): "Suburban mixed-use centres and urban dispersion: what difference do they make?" *Environment and Planning A*, nº 33 (1), pp. 141-160.

FILION, P. (2009): "The mixed success of nodes as a smart growth planning policy". *Environment and Planning: Planning and Design*, nº 36 (3), pp. 505-521.

FILION, P.; BUNTING, T.; WARRINER, K. (1999): "The entrenchment of urban dispersion: residential preferences and location patterns in the dispersed city". *Urban Studies*, nº 36 (8), pp. 1317-1347.

FILION, P.; McSPURREN, K. (2007): "Smart growth and development reality: the difficult co-ordination of land use and transport objectives". *Urban Studies*, vol. 44, nº 3, pp. 501-523.

FINDLAY, A.M; SHORT, D.; STOCKDALE A. (2000): "The labour-market impact of migration to rural areas". *Applied Geography*, nº 20, pp. 333-348.

FISHER, T. (2003): "Differentiation of growth proceses in the peri-urban region: an Australian case study". *Urban Studies*, nº 40, pp. 551-565.

FONT, A. (ed.) (2007): *L'explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.

FORMIGO COUCEIRO, J.; ALDREY VÁZQUEZ, J.A. (1999): "Periurbanización y rurbanización en Galicia". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La Ciudad. Tamaño y Crecimiento*. AGE-Universidad de Málaga, pp. 317-327.

- FREILICH, R. H.; PESHOFF, B. G. (1997): "The social costs of sprawl". *The Urban Lawyer*, vol. 29, nº 2, pp. 183-198.
- FRENKEL, A.; ASHKENAZI, M. (2008): "Measuring urban sprawl: how can we deal with it?" *Environment and Planning: Planning and Design*, nº 35 (1), pp. 56-79.
- FREY, W.H. (1988): "Migración y despoblamiento de las metrópolis. ¿Reestructuración regional o renacimiento rural?". *Revista de Estudios Territoriales*, nº 28, pp. 15-38.
- FREY, W.H. (1989): "Unites States: Counterurbanization and metropoly depopulation". CHAMPION, A.G. (ed.): *Counterurbanization. The changing pace and nature of population deconcentration*. Arnold, London, pp. 34-61.
- FREY, W.H.; JOHNSON, K.M. (1998): "Concentrated inmigration, restructuring and the 'selective' deconcentration of the Unites States population". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 79-106.
- FUGUITT, G.V. (1985): "The nonmetropolitan population turnaround". *Annual Review of Sociology*, nº 11, 259-280.
- FUGUITT, G.V. (1991): "Commuting and the rural-urban hierarchy". *Journal of Rural Studies*, nº 7, pp. 459-466.
- FUGUITT, G.V. (1995): "Population change in nonmetropolitan America". CASTLE, E.N. (ed.): *The changing American countryside. Rural people and places*. Univeristy Press of Kansas, pp. 77-100.
- FUGUITT, G.V.; BEALE, C. (1996): "Recent trends in non-metropolitan migration: toward a new turnaround?". *Rural Sociology*, nº 60, pp. 224-243.
- GAFFNEY, M. (2009): "The hidden taxable capacity of land: enough and to spare". *International Journal of Social Economics*, vol. 36 nº 4, pp. 328-411.
- GAJA DÍAZ, F. (2008): El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. XII, Nº 270 (66), 1. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>
- GALACHO JIMÉNEZ F.B. (1999): "El planeamiento urbanístico municipal en espacios periurbanos". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, pp. 329-338.
- GALDOS URRUTIA, R. (1998): "Características demográficas de las poblaciones rurales del País Vasco". FERNÁNDEZ DE LARRINOA, K. (ed.): *Sociedad rural, desarrollo y bienestar*. Universidad del País Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 245- 255.
- GALDOS URRUTIA, R.; RUIZ URRESTARAZU, E. (2001): "Las migraciones interiores de la C.A. del País Vasco a finales del siglo XX". *Lurralde*, nº 24, pp. 295-304.
- GALDOS URRUTIA, R.; RUIZ URRESTARAZU, E. (2004): "Counterurbanization and socioeconomic changes in rural areas: the case of the Basque Country (Spain)". MAKHANYA, E.; BRYANT, C. (eds.): *Managing the environment for rural sustainability, Université de Montréal & University of Zululand*, pp. 114-121.
- GALDOS URRUTIA, R.; RUIZ URRESTARAZU, E. (2008): "La urbanización de los espacios rurales en el País Vasco". GÓMEZ ESPÍN, J.M.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (coords.): *Los espacios rurales en el nuevo siglo. Actas del XIV Coloquio de Geografía Rural*. Universidad de Murcia, pp. 415-427.
- GALDOS URRUTIA, R.; RUIZ URRESTARAZU, E. (2011): "Cambios demográficos en el País Vasco a inicios del siglo XXI. Un análisis comarcal". *Papeles de Geografía*, nº 53-54, pp. 89-105.

GALSTER, G., HANSON, R., RATCLIFFE, M.R., WOLMAN, H., COLEMAN, S., FREIHAGE, J. (2001): "Wrestling sprawl to the ground. Defining and measuring an elusive concept". *Housing Policy Debate*, nº 12 (4), 2001, pp. 681-717.

GANT, R.L.; ROBINSON, G.M.; FAZAL, S. (2011): "Land-use change in the 'edgelands': policies and pressures in London's rural-urban fringe". *Land Use Policy*, nº 28, pp. 266-279.

GARCÍA BALLESTEROS, A. (2000): La recuperación del lugar en la era de la globalización. *Lecturas Geográficas. Homenaje al Profesor José Estébanez Álvarez*, vol. 2. Editorial Complutense, Madrid, pp. 1409-1416.

GARCÍA BARBANCHO, A.; DELGADO, M. (1988): "Los movimientos migratorios interregionales en España desde 1960". *Papeles de Economía Española*, nº 34, pp. 240-266.

GARCÍA BARTOLOMÉ, J. (1991): "Sobre el concepto de ruralidad: crisis y renacimiento rural". *Política y sociedad*, nº 8, pp. 87-94.

GARCÍA COLL, A.; PUYOL, R. (1997): "Las migraciones interiores en España". PUYOL, R. (ed.): *Dinámica de la población en España*. Síntesis, Madrid, pp. 167-276.

GARCÍA COLL, A.; SÁNCHEZ AGUILERA, D. (2001): "Las estadísticas demográficas española: entre el orden y el caos". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 31, pp. 87-109.

GARCÍA DE LEÓN, M.A. (ed.) (1996): *El campo y la ciudad*. MAPA, Madrid.

GARCÍA HERRERA, L.M. (2001): "Elitización: propuestas en español para el término gentrificación". *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 332. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>

GARCÍA MARÍN, R. (2008): "Tensiones socio-ambientales entre una ruralidad productiva y otra residencial en la Región de Murcia". GÓMEZ ESPÍN, J.M.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (eds.): *Los espacios rurales españoles en el nuevo siglo*. Actas del XIV Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Murcia, pp. 279-293.

GARCÍA MERINO, L. V. et al. (comp.) (1990): *Los espacios rurales cantábricos y su evolución*. Universidad de Cantabria-Asamblea Regional de Cantabria, Santander.

GARCÍA PALOMARES, J.C.; GUTIÉRREZ PUEBLA, J. (2007): "La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, vol. 27, nº 1, pp. 45-67.

GARCÍA PASCUAL, F. (2000): "Una aproximación a los cambios sociodemográficos que se han desarrollado en los espacios rurales españoles en la década de los noventa". *II Simposio Anglo-Español de Geografía Rural*. Universidad de Valladolid.

GARCÍA PASCUAL, F.; LARRULL, A. (1998): "Los cambios recientes en la evolución demográfica de las áreas rurales catalanas: de la crisis al crecimiento". *Agricultura y Sociedad*, nº 86, pp. 33-68.

GARCÍA RAMÓN, M.D.; TULLA, A.; VALDOVINOS, N. (1995): *Geografía Rural*. Síntesis, Madrid

GARCÍA SANZ, B. (1997): "Últimas tendencias de la población rural según el Padrón municipal de habitantes de 1996". *Agricultura y Sociedad*, nº 84 pp. 279-296.

GARCÍA SANZ, B. (1999): *La sociedad rural ante el siglo XXI*. MAPA, Madrid.

GARCÍA TOMÉ, G. (1999): "La ciudad y el transporte que conocemos: otra forma de pensarlos". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, pp. 479-487.

GARCÍA, F.; MAJORAL, R.; LARRULL, A. (coords.) (2000): Los espacios rurales en el cambio de siglo: incertidumbres ante los procesos de globalización y desarrollo. *X Coloquio de Geografía Rural de España. Ponencias*. AGE-Departamento de Geografía y Sociología de la Universidad de Lleida.

GARCÍA-BELLIDO, J. (2002): "La cuestión rural: patología urbanística del espacio rústico". *Estudios Territoriales*, nº 34 (132), pp. 277-323.

GARCIA-LÓPEZ, M.A. (2008): "Quince años de suburbanización en la Barcelona metropolitana, ¿se está dispersando la población?". *Investigaciones Económicas*, vol. 32, nº 1, pp. 53-86.

GARCIA-LÓPEZ, M.A.; MUÑIZ OLIVERA, I. (2007): "¿Policentrismo o dispersión? Una aproximación desde la nueva economía urbana". *Investigaciones Regionales*, nº 11, pp. 25-43.

GARCÍA-MANRIQUE, E.; GÓMEZ-MORENO, M.L. (1992): "La dinámica rural-urbana". *La Geografía en España (1970-1990)*. Real Sociedad Geográfica-AGE, Madrid, pp. 263-275.

GARCÍA-PALOMARES, J.C. (2010): "Urban sprawl and travel to work: the case of the metropolitan area of Madrid". *Journal of Transport Geography*, nº 18, pp. 197-213.

GASTÓN, A. (2000): "Nuevos residentes del campo alavés". FERNÁNDEZ DE LARRINOVA, K. (ed.). *La administración de los paisajes*. Servicio Editorial UPV/EHU, pp. 65-71.

GAVIRIA LABARTA, M. (1985): "La competencia rural-urbana por el uso de la tierra". *Agricultura y Sociedad*, nº 7, pp. 245-261.

GAVIRIA LABARTA, M. (2011): "La excelencia española en la producción del espacio urbano y el territorio en el siglo XXI". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 169-170, pp. 571-578.

GENNAIO, P.M; HERSPERGER, A.M; BÜRGI, M. (2009): "Containing urban sprawl. Evaluating effectiveness of urban growth boundaries set by the Swiss Land Use Plan". *Land Use Policy*, vol. 26, nº 2, pp. 224-232.

GERUNDO, R.; GRIMALDI, M. (2011): "The measure of land consumption caused by urban planning". *Procedia Engineering*, nº 21, pp. 1152-1160.

GEURS, K.T.; VAN WEE, B. (2006): "Ex-post evaluation of thirty years of compact urban development in the Netherlands". *Urban Studies*, nº 43 (1), pp. 139-160.

GHORBA-GOBIN, C. (2011): "Is new urbanism a marker of urban fragmentation? Reflections on the intentionality of new professional practices and inhabitant representations". *Cahiers de Géographie du Québec*, nº 55 (154), pp. 75-88.

GIBELLI, M. C. (2007): "Los costes económicos y sociales de la ciudad de baja densidad". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 277-306.

GIMMI, U.; SCHMIDT, S.L.; HAWBAKER, T.J.; ALCÁNTARA, C.; GAFVERT, U.; RADELOFF, V.C. (2011): "Increasing development in the surroundings of U.S. National Park Service holdings jeopardizes park effectiveness". *Journal of Environmental Management*, vol. 92, nº 1, pp. 229-239.

GKARTZIOS, M.; SCOTT, M. (2010): "Residential mobilities and house building in rural Ireland: evidence from three case studies". *Sociologia Ruralis*, vol 50, nº 1, pp. 64-84.

GLAESER, E. (2011): *El triunfo de las ciudades*. Taurus, Madrid.

GOBIERNO VASCO (2005): *Avance del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea)*. Documento de Avance. Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. [http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp\\_tolosaldea/es\\_11237/avance\\_ptp\\_tolosaldea.html](http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp_tolosaldea/es_11237/avance_ptp_tolosaldea.html)



GOBIERNO VASCO (2005): *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Álava Central. Documento de Aprobación Definitiva*. Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. [http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp\\_alavacentral/es\\_7464/indice\\_c.html](http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp_alavacentral/es_7464/indice_c.html)

GOBIERNO VASCO (2009): *Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri). Documento de Aprobación Definitiva*. Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. [http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp\\_goierri\\_aprob\\_definitiva/es\\_goierri/indice\\_es.html](http://www.ingurumena.ejgv.euskadi.net/r49-565/es/contenidos/informacion/ptp_goierri_aprob_definitiva/es_goierri/indice_es.html)

GOBIERNO VASCO (2010): *Udalplan 2010. Sistema de Información Geográfica y Banco de Datos Territoriales de la CAPV*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.

GÖL, C.; ÖZDEN, S.; YILMAZ, H. (2011): "Interactions between rural migration and land use change in the forest villages in the Gökçay Watershed". *Turkish Journal of Agriculture and Forestry*, nº 35 (3), pp. 247-257.

GÓMEZ ESPÍN, J.M.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (coords.) (2008): "Los espacios rurales españoles en el nuevo siglo". *Actas del XIV Coloquio de Geografía Rural*. Universidad de Murcia.

GÓMEZ OREA, D. (1985): *El espacio rural en la ordenación del territorio*. MAPA, Madrid.

GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, L. (2008): "La nueva vivienda en Pallars Sobirà (Cataluña)". GÓMEZ ESPÍN, J.M.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (coords.): *Los espacios rurales españoles en el nuevo siglo*. Actas del XIV Coloquio de Geografía Rural, Universidad de Murcia, pp. 295-306.

GONZÁLEZ TOMÁS, A. (1999): "Los procesos de periurbanización de Cantabria: el caso de Piélagos". *El Territorio y su imagen*. Actas del XVI Congreso de la AGE. Universidad de Málaga, AGE, pp. 1075-1084.

GONZÁLEZ URRUELA (1987): "La evolución de los estudios sobre las áreas periurbanas". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 7 (Homenaje al profesor D. Manuel Terán), pp. 439-448.

GONZÁLEZ PÉREZ, V. (1985): "La rururbanización del litoral survalenciano". *Campus*, nº 7, pp. 40-45.

GORTON, M.; WHITE, J.; CHASTON, I. (1998): "Counterurbanisation, fragmentation and the paradox of the rural idyll". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 215-235.

GOSNELL, H.; ABRAMS, J. (2011): "Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 303-322.

GRIMSRUD, G.M. (2011): "How well does the 'Counter Urbanisation Story' travel to other countries? The case of Norway". *Population, Space and Place*, 17 (5), pp. 642-655.

GUAITA, N.; LÓPEZ, I.; PRIETO, F. (2008): "Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, vol. 40, nº 156, pp. 235-259.

GUELTON, S.; NAVARRE, F. (2010): "The costs of urban sprawl: urbanisation and local public budgets", *Flux*, nº 79-80, pp. 34-53.

GUIMOND, L.; SIMARD, M. (2010): "Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: representations of various actors". *Journal of Rural Studies*, nº 26, pp. 449-464.

GUTIÉRREZ COLOMINA, V. (1990): *Régimen jurídico urbanístico del espacio rural: la utilización edificatoria del suelo no urbanizable*. Montecorvo, Madrid.

- GUTIÉRREZ GONZÁLEZ, S.C. (2002): "La evolución reciente de la población rural: ¿un episodio coyuntural o un verdadero cambio de tendencia?". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 359-368.
- GUTIÉRREZ PUEBLA, J.; GARCÍA PALOMARES, J.C. (2007): "Espacios residenciales en la ciudad dispersa". GUTIÉRREZ RONCO, S.; SANZ DONAIRE, J.J. (coords.): *Homenaje al profesor José Manuel Casas Torres*. Universidad Complutense, Madrid, pp. 445-456.
- HABIBI, S.; ASADI, N. (2011): "Causes, results and methods of controlling urban sprawl". *Procedia Engineering*, nº 21, pp. 133-141.
- HALFACREE, K. (1993): "Locality and social representation: space discourse and alternative definitions of the rural". *Journal of Rural Studies*, nº 9, pp. 23-37.
- HALFACREE, K. (1994): "The importance of the rural in the constitution of counterurbanization: evidence for England in the 1980's". *Sociologia Ruralis*, nº 34, pp. 164-189.
- HALFACREE, K. (1996): "Out of place in the country: travellers and the rural idyll". *Antipode*, nº 28, pp. 42-72.
- HALFACREE, K. (1997): "Contrasting roles for the post-productivist countryside. A postmodern perspective on counterurbanisation". CLOKE, P.; LITTLE, J. (1997): *Contested countryside cultures. Otherness, marginalisation and rurality*. Routledge, London, pp.
- HALFACREE, K. (2001): "Going 'back to the land' again: extending the scope of counterurbanisation". *Space, Populations, Sociétés*, nº 1, pp. 161-170.
- HALFACREE, K. (2004): "A utopian imagination in migration's 'Terra Incognita'? Acknowledging the non-economic worlds of migration decision-making". *Population Space Place*, nº 10, pp. 239-253.
- HALFACREE, K. (2007): "Trial by space for a 'radical rural': introducing alternative localities, representations and lives". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 125-141.
- HALFACREE, K. (2008): "To revitalise counterurbanisation research? Recognising an international and fuller picture". *Population, Space and Place*, nº 14, pp. 479-495.
- HALFACREE, K. (2012): "Heterolocal identities? Counter-urbanisation, second homes, and rural consumption in the era of mobilities". *Population, Space and Place*, nº 18, pp.209-224.
- HALFACREE, K.; BOYLE, P. (1998): "Migration, rurality and the post-productivist countryside". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas*. Theories and issues. Wiley, Chichester, pp. 1-20.
- HALFACREE, K.; RIVERA, M.J. (2012): "Moving to the countryside... and staying: lives beyond representations". *Sociologia Ruralis*, nº 52 (1), pp. 92-114.
- HALLIDAY, J.; COOMBES, M. (1995): "In search of counterurbanisation: some evidence from Devon on the relationship between patterns of migration and motivation". *Journal of Rural Studies*, nº 11, pp. 433-446.
- HALSETH, G. (1993): "Communities within communities: changin residential areas as Cutlus Lake". *Journal of Rural Studies*, nº 9, pp. 175-189.
- HANDY, S. (2005): "Smart growth and the transportation-lad use connection: what does the research tell us?". *International Regional Science Review*, nº 28 (2), pp. 146-167.
- HARPER, S. (1991): "People moving to the countryside: case studies of decision-making". CHAMPION, T.; WATKINS, C. (eds.): *People in the countryside: studies of social change in rural Britain*. Paul Chapman, London, pp. 22-37.

- HARRIS, C. D. (1998): "Diffusion of Urban Models". *Urban Geography*, nº 19, pp. 49-67.
- HASSE, J.E.; LATHROP, R.G. (2003): "Land resource impact indicators of urban sprawl". *Applied Geography*, vol. 23, nº 2-3, pp. 159-175.
- HAYEK, U.W.; JAEGER, J.A.G.; SCHWICK, C.; JARNE, A.; SCHULER, M. (2011): "Measuring and assessing urban sprawl: what are the remaining options for future settlement development in Switzerland for 2030?". *Applied Spatial Analysis and Policy*, nº 4 (4), pp. 249-279.
- HEGARTY, H. (1992): *Counterurbanisation. A West Cork perspective of alternative lifestyles*. University College, Cork.
- HEINRICHS, D.; NUISSL, H.; RODRÍGUEZ SEEGER, C. (2009): "Dispersión urbana y nuevos desafíos para la gobernanza (metropolitana) en América Latina: El caso de Santiago de Chile". *Eure*, nº 35 (104), pp. 29-46.
- HEINS, S.; VAN DAM, F.; ELBERSEN, B.S. (2002): "Lay discourses of the rural and stated and revealed preferences for rural living. Some evidence of the existence of a rural idyll in the Netherlands". *Journal of Rural Studies*, nº 18, pp. 461-476.
- HELEY, J. (2010): "The new squirearchy and emergent cultures of the new middle classes in rural areas". *Journal of Rural Studies*, nº 26, pp. 321-331.
- HENDERSON, S.R. (2005): "Managing land-use conflict around urban centres: Australian poultry farmer attitudes towards relocation". *Applied Geography*, nº 25, pp. 97-119
- HENNING, C.H.; ZARNEKOW, N.; KAUFMANN, P. (2013): "Understanding rural migration in industrialised countries: The role of heterogeneity, amenities and social networks". *European Review of Agricultural Economics*, vol. 40, nº 1, pp. 95-120.
- HENRY MORENO, G. (2007): "Los costes económicos y sociales de la ciudad de baja densidad". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 203-240.
- HEPINSTALL-CYMERMAN, J.; COE, S.; HUTYRA, L.R. (2011): "Urban growth patterns and growth management boundaries in the Central Puget Sound, Washington, 1986-2007". *Urban Ecosystems*, nº 16 (1), pp. 109-129.
- HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA, C.; GÓMEZ OREA, D. (1993): "El suelo rústico en la ordenación de un espacio periurbano". *Agricultura*, nº 737, pp. 1034-1036.
- HERNÁNDEZ LUIS, J.A. (2012): "La extensión de la ciudad difusa en Canarias: repercusiones para el transporte terrestre". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 56, pp. 201-224
- HERRERO CANELA, M. (2002): "Espacios rurales en el área metropolitana de Barcelona. Algunas notas sobre la Pomar de Dalt, Barcelona". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 369-378.
- HERVIEU, B. (1995): "El espacio rural europeo entre la ruptura y el desarrollo". RAMOS REAL, E; CRUZ VILLALÓN, J. (coords.): *Hacia un nuevo Sistema Rural*. MAPA, Madrid, pp. 27-48.
- HERVIEU, B. (1997): *Los campos del futuro*. MAPA, Madrid.
- HEUBECK, S. (2009): "Competitive sprawl". *Economic Theory*, vol. 39, nº 3, pp. 443-460.
- HILLEBRAND, H.; GOETGELUK, R.; HETSEN, H. (eds.) (2000): *Plurality and rurality. The role of the countryside in urbanised regions*. Wageningen-UR, Dean Haag.

- HINES, J.D. (2010): "Rural gentrification as permanent tourism: the creation of the 'New' West archipelago as postindustrial cultural space". *Environment and Planning: Society and Space*, nº 28 (3), pp. 509-525.
- HINES, J.D. (2012): "The post-industrial regime of production/consumption and the rural gentrification of the new west archipelago". *Antipode*, vol. 44, nº 1, pp. 74-97.
- HOGGART, K. (1996): "The middle class in rural England/La composición de las clases sociales en las zonas rurales inglesas". LÓPEZ ONTIVEROS, A.; MOLINERO HERNANDO, F- (coords.): *La investigación hispano-británica reciente en Geografía Rural: del campo tradicional a la transición postproductivista*. AGE, Madrid, pp. 249-260.
- HOGGART, K. (1997): "Rural migration and counterurbanization in the European periphery: the case of Andalucía". *Sociología Ruralis*, nº 37, pp. 134-153.
- HOGGART, K. (1997): "The middle classes in rural England 1971-1991". *Journal of Rural Studies*, nº 13, pp. 253-273.
- HOGGART, K. (2007): "The diluted working classes of rural England and Wales". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 305-317.
- HOGGART, K.; PANIAGUA, A. (2001): "The restructuring of rural Spain?". *Journal of Rural Studies*, nº 17, pp. 63-80.
- HOLCOMBE, R.G.; WILLIAMS, D.W. (2008): "The impact of population density on municipal government expenditures". *Public Finance Review*, nº 36 (3), pp. 359-373.
- HOLLOWAY, L.; KNEAFSEY, M. (eds.) (2004): *Geographies of rural cultures and societies*. Ashgate, London.
- HORTAS RICO, M. (2010): "Urban sprawl and municipal budgets in Spain: a dynamic panel data analysis". *Documents de treball IEB*, nº 43.
- HORTAS RICO, M.; SOLÉ-OLLÉ, A. (2010): "Does urban sprawl increase the costs of providing local public services? Evidence from Spanish municipalities". *Urban Studies*, nº 47 (7), pp. 1513-1540.
- HORTAS-RICO, M. (2013): "Urban sprawl and municipal budgets in Spain: A dynamic panel data analysis". *Papers in Regional Science* (en prensa).
- HORTON, J. (2008): "Producing postman pat: the popular cultural construction of idyllic rurality". *Journal of Rural Studies*, nº 24, pp. 389-398.
- HOYMAN, J. (2011): "Accelerating urban sprawl in depopulating regions: a scenario analysis for the Elbe River Basin". *Regional Environmental Change*, nº 11, pp. 73-86.
- HUDSON, R. (1988): "Cambios en la división territorial del trabajo y su impacto en los sistemas locales". *Estudios Territoriales*, nº 26, pp. 31-45.
- HUGO, G. (1989): "Australia: the spatial concentration of the turnaround". CHAMPION, A.G. (ed.): *Counterurbanization. The changing pace and nature of population deconcentration*. Arnold, London, pp. 62-82.
- HUGO, G.; BELL, M. (1998): "The hypothesis of welfare-led migration to rural areas: the Australian case". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 107-133.
- HUNTER, L. M.; BOARDMAN, J. D.; SAINT ONGE, J. M. (2005): "The association between natural amenities, rural population growth, and long-term residents' economic well-being". *Rural Sociology*, nº 70 (4), pp. 452-469.

- ILBERY, B. (ed.) (1988): *The geography of rural change*. Longman, Harlow.
- ILBERY, B.; BOWLER, I. (1998): "From agricultural productivism to post-productivism". ILBERY, B. (ed.): *The Geography of Rural Change*. Longman, Harlow, pp. 57-84.
- ILLERIS, S. (1988): "Counterurbanization revisited: the new map of population distribution in Central and North-Western Europe". BANNON, M.; BOURNE, L.; SINCLAIR, R. (eds.): *Urbanization and urban development*. University College, Dublin, pp. 1-16.
- INDOVINA, F. (2004): "La ciudad difusa". MARTÍN RAMOS, A. (coord.): *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Ediciones UPC, Barcelona, pp. 49-59
- INDOVINA, F. (coord.) (2007): *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. Colección Estudios, Serie Territorio, Diputació de Barcelona.
- INGLEHART, R. (1991): *El cambio cultural en las sociedades industriales avanzadas*. Centro de Investigaciones Sociológicas Siglo XX, Madrid.
- INGLEHART, R. (1999): *Modernización y posmodernización: el cambio cultural, económico y político en 43 sociedades*. Centro de Investigaciones Sociológicas Siglo XXI, Madrid.
- IRWIN, E.G.; BOCKSTAEL, N.E. (2007): "The evolution of urban sprawl: evidence of spatial heterogeneity and increasing land fragmentation". *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, nº 104 (52), pp. 20672-20677.
- JACQUIN, A.; MISAKOVA, L.; GAY, M. (2008): "A hybrid object-based classification approach for mapping urban sprawl in periurban environment". *Landscape and Urban Planning*, nº 84 (2), pp. 152-165.
- JAEGER J.A.G.; BERTILLER, R.; SCHWICK, C.; CAVENS, D.; KIENAST, F. (2010): "Urban permeation of landscapes and sprawl per capita: new measures of urban sprawl". *Ecological Indicators*, nº 10, pp. 427-441.
- JAEGER J.A.G.; BERTILLER, R.; SCHWICK, C.; KIENAST, F. (2010): "Suitability criteria for measures of urban sprawl". *Ecological Indicators*, nº 10, pp. 397-406.
- JAEGER, J.A.G.; SCHWARZ-VON RAUMER, H.G.; ESSWIEN, H.; MÜLLER, M.; SCHMIDT-LÜTTMAN, M. (2007): "Time series of landscape fragmentation caused by transportation infrastructure and urban development: a case study from Baden-Württemberg, Germany". *Ecology and Society*, nº 12 (1), art. nº 22.
- JAILLET, M.C.; JALABERT, G. (1982): "La production de l'espace urbain périphérique". *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud Ouest*, nº 53, pp. 7-26.
- JALALUDIN, B.B.; GARDEN, F.L. (2011): "Does urban sprawl impact on self-rated health and Psychological distress? A multilevel study from Sydney, Australia". *EcoHealth*, nº 8 (3), pp. 268-276.
- JARET, C.; GHADGE, R.; REID, L.W.; ADELMAN, R.M. (2009): "The measurement of suburban sprawl: an evaluation". *City & Community*, nº 8: 1, pp. 65-84.
- JETZKOWITZ, J.; SCHNEIDER, J.; BRUNZEL, S. (2007): "Suburbanisation, mobility and the 'Good life in the country': a lifestyle approach to the sociology of urban sprawl in Germany". *Sociologia Ruralis*, vol. 47, nº 2, pp. 148-171.
- JIMÉNEZ HERRERO, L.M. (dir.) (2011): *Sostenibilidad en España 2010*. Observatorio de la Sostenibilidad en España. Ministerio de Medio Ambiente y Fundación Universidad de Alcalá, Mundi-Prensa, Madrid.

- JOHNSON, B.E. (2008): "Nature, affordability and privacy as motivations for exurban living". *Urban Geography*, n° 29 (7), pp. 705-723.
- JOHNSON, B.E.; SCHULTZ, B. (2011): "Family and social networks considered in an examination of exurban migration motivations". *Geographical Bulletin - Gamma Theta Upsilon*, n° 52 (1), pp. 37-51.
- JOHNSON, R.J.; GREGORY, D.; SMITH, D.M. (eds.) (1998): *The dictionary of Human Geography*. Ballinger, Cambridge.
- JOLLIVET, M. (ed.) (1997): *Vers un rural postindustriel: rural et environnement dans huit pays européens*. L'Harmattan, Paris, Montréal.
- JOLLIVET, M.; EIZNER, N. (1996): *L'Europe et ses campagnes*. Institut d'études politiques, Paris.
- JONES, H.; CAIRD, J.; BERRY, W.; DEWHURST, J. (1986): "Peripheral counterurbanization: finding from an integration of census and survey data in norther Scotland". *Regional Studies*, n° 20, pp. 15-26.
- JONES, H.; FORD, N.; CAIRD, J.; BERRY, W. (1984): "Counter-urbanization in societad context". *Professional Geographer*, n° 36, pp. 437-444.
- JONES, R.E.; FLY, J. M.; TALLEY, J.; CORDELL, H. K. (2003): "Green migration into rural America: the new frontier of environmentalism?". *Society & Natural Resources*, n° 16 (3), pp. 221-238.
- JORDANO FRAGA, J. (2009): *La reclasificación del suelo no urbanizable*. Aranzadi-Thomson Reuters, Navarra.
- JUILLARD, E. (1973): "Urbanisation des campagnes". *Études Rurales*, n° 49-50, pp. 5-9.
- KALOGIROU, S. (2005): "Examining and presenting trends of internal migration flows within England and Wales". *Population Space and Place*, n° 11, pp. 283-297.
- KASANKO, M. BARREDO, J.I.; LAVALLE, C.; McCORMICK, N.; DEMICHELI, L.; SAGRIS, V.; BREZGER, A. (2006): "Are European cities becoming dispersed? A comparative analysis of 15 European urban areas". *Landscape and Urban Planning*, vol. 77, n° 1-2, pp. 111-130.
- KAYSER, B. (1990): *Le Reniassance Rurale. Sociologie des campagnes du monde occidentale*. Armand Colin, Paris.
- KAYSER, B. (1993) (dir.): *Naissance des nouvelles campagnes*. Datar/Éditions de l'Aube, Marseille.
- KEARNEY, A. (2006): "Residential development patterns and neighborhood satisfaction: impacts of density and nearby nature". *Environment and Behavior*, n° 38 (1), pp. 112-139.
- KNAAP, G.J.; SONG, Y.; NEDOVIC-BUDIC, Z. (2007): "Measuring patterns of urban development: new intelligence for the war on sprawl". *Local Environment*, n° 12 (3), pp. 239-257.
- KONTULY, T. (1988): "International comparison of counterurbanization". *Geographical Perspectives*, n° 61, pp. 77-88.
- KONTULY, T. (1992): "National, regional and urban-scale population deconcentration in West Germany". *Landscape and Rural Planning*, n° 22, pp. 219-228.
- KONTULY, T. (1998): "Contrasting the counterurbanisation experience in European nations". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 61-78.

KRUGER, L.E.; MAZZA, R.; STIEFEL, M. (2009): "Amenity migration, rural communities, and public lands". DONOGHUE, E.M.; STURTEVANT, V. (eds.): *Forest and community connections. Resources for the Future*, Washington, pp. 127-142.

LA GRECA, P.; BARBAROSSA, L.; IGNACCOLO, M.; INTURRI, G.; MARTINICO, F. (2011): "The density dilemma. A proposal for introducing smart growth principles in a sprawling settlement within Catania Metropolitan Area". *Cities*, nº 28 (6), pp. 527-535.

LA GRECA, P.; LA ROSA, D.; MARTINICO, F.; PRIVITERA, R. (2011): "Agricultural and green infrastructures: the role of non-urbanised areas for eco-sustainable planning in a metropolitan region". *Environmental Pollution*, nº 159 (8-9), pp. 2193-2202.

LADD, H.F. (1992): "Population growth, density and the costs of providing public services". *Urban Studies*, nº 29 (2), pp. 273-295.

LAGARIAS, A. (2012): "Urban sprawl simulation linking macro-scale processes to micro-dynamics through cellular automata, an application in Thessaloniki, Greece". *Applied Geography*, nº 34, pp. 146-160.

LAHOZ RODRÍGUEZ, E. (2010): "Reflexiones medioambientales de la expansión urbana". *Cuadernos Geográficos*, nº 46, pp. 293-313.

LARDIÉS BOSQUE, R. (2010): "Entre la movilidad residencial y la migración. Factores y razones para el cambio de residencia desde un entorno urbano entre la población mayor". *Estudios Geográficos*, vol. 71, nº 268, pp. 177-201.

LARSEN, S.C.; FOULKES, M.; SORENSON, C.J.; THOMPSON, A. (2011): "Environmental learning and the social construction of an exurban landscape in Fremont County, Colorado". *Geoforum*, nº 42 (1), pp. 83-93.

LATOUR, B. (2005): *Reassembling the social: an introduction to actor-network-theory*. Oxford University Press, Oxford.

LE GOIX, R. (2005): "Gated communities: sprawl and social segregation in Southern California". *Housing Studies*, vol. 20, nº 2, pp. 323-343.

LEE, S. (2011): "Metropolitan growth patterns and socio-economic disparity in six US metropolitan areas 1970-2000". *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 35 (5), pp. 988-1011.

LEFEBVRE, H. (1991): *The production of space*. Blackwell, Oxford.

LELONG, C. (1996): "Una nueva forma urbana: el archipiélago". *Ciudad y Territorio*, nº 110, pp. 824-825.

LEVEAU, C.M. (2011): "Urbanización y contraurbanización en Argentina: Un análisis del sistema de asentamientos". *Papeles de Población*, nº 17 (68), pp. 147-159.

LEWIS, G. (1998): "Rural migration and demographic change". ILBERY, B. (ed.): *The geography of rural change*. Longman, Harlow, pp.131-160.

LEWIS, G.J.; MAUND, D.J. (1976): "The urbanisation of the countryside: a framework for analysis". *Geografiska Annaler*, nº 58, pp. 17-27.

LEWIS, G.J.; McDERMOTT, P.; SHERWOOD, K. (1991): "The counterurbanisation process: demographic restructuring and policy response in rural England". *Sociologia Ruralis*, nº 31, pp. 309-320.

LEWIS, P. (1995): "The urban invasion of rural America: the emergence of the galactic city". CASTLE, E.N. (ed.): *The changing American Countryside. Rural people and places*. Univeristy Press of Kansas, pp. 39-62.



- LEY, D. (1994): "Gentrification and the politics of the new middle class". *Environment and Planning*, nº 12, pp. 53-74.
- LI, X.; QU, F.; ZHANG, S.; WANG, Y. (2011): "Urban sprawl control in China based on international comparison and strategy selection. Nongye Gongcheng Xuebao". *Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineerin*, nº 27 (10), pp. 1-10.
- LICHTENBERGER, E. (1976): "The changing nature of European urbanization". BERRY, B.J.L. (ed.): *Urbanization and Counterurbanization*. Arnold, New York, pp. 17-30.
- LICHTER, D.T.; BROWN, D.L. (2011): "Rural America in an urban society: changing spatial and social boundaries". *Annual Review of Sociology*, nº 37, pp. 565-592.
- LINDGREN, U. (2003): "Who is the counter-urban mover? Evidence from the Swedish urban system". *International Journal of Population Geography*, nº 9, pp. 399-418.
- LINDÓN VILLORIA, A. (2006): "La casa búnker y la deconstrucción de la ciudad". *Liminar: estudios sociales y humanísticos*, vol. 4, nº 2, pp. 18-35.
- LITTLE, J. (1987): "Rural gentrification and the influence of local-level planning". CLOKE, P: *Rural Planning: policy into action?*. Harper&Row, London, pp. 185-199.
- LIVANIS, G.; MOSS, C.; BRENEMAN, V.; NEHRING, R. (2006): "Urban sprawl and farmland price". *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 88, nº 4, pp. 915-929.
- LLANO VERDURAS, C. (2007): "Crecimiento urbano y dinámica laboral: un análisis intersectorial del commuting en la Comunidad de Madrid (1996-2004)". *Investigaciones Regionales*, nº 11, pp. 45-70.
- LOEFFLER, R.; STEINICKE, E. (2007): "Amenity migration in the U.S. Sierra Nevada". *The Geographical Review*, nº 97, pp. 67-88.
- LOIS GONZÁLEZ, R.C.; SOMOZA MEDINA, J. (1995): "La redistribución de la población en la Galicia actual". *Cambios regionales a finales del siglo XX*. XIV Congreso Nacional de Geografía. Universidad de Salamanca, pp. 301-304.
- LOIS, R.; PIÑEIRA, M.J. (2012): "Población, crecimiento urbano y mercado de la vivienda en España". *Nuevos aires en la Geografía Española del siglo XXI. Contribución Española al 32º Congreso de Colonia*. Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 237-251.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1995): "La tendencia hacia la dispersión/fragmentación de los territorios urbanos". *Economía y Sociedad*, nº 12, pp. 77-108.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (1998): "La incipiente configuración de una región urbana dispersa: el caso de la Comunidad Autónoma de Madrid (1960-1993)". MONCLÚS, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona, pp.168-196.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2007): *Construir ciudad en la periferia. Criterios de diseño para áreas residenciales sostenibles*. Maireia Libros, Madrid.
- LÓPEZ GONZÁLEZ, A. (2000): "La conversión de un espacio rural tradicional en un área residencial: el caso de Cotobade (Pontevedra)". GARCÍA, F.; MAJORAL, R.; LARRULL, A. (eds.): *Los espacios rurales en el cambio de siglo: incertidumbres ante los procesos de globalización y desarrollo. X Coloquio de Geografía Rural de España. Ponencias*. AGE- Universidad de Lleida, pp. 313-319.
- LÓPEZ GONZÁLEZ, A. (2002): "Los procesos de urbanización en un territorio agrario: La Mancha conquense". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 379-388.

LÓPEZ ONTIVEROS, A.; MOLINERO HERNÁNDEZ, F. (1996) (coords.): *La investigación hispano-británica reciente en Geografía Rural: del campo tradicional al campo postproductivista*. AGE, Madrid.

LÓPEZ-I-GELAT, F.; TÀBARA, J.D.; BARTOLOMÉ, J. (2009): "The rural in dispute: discourses of rurality in the Pyrenees". *Geoforum*, nº 40, pp. 602-612.

LOWE, P.; MURDOCH, J.; MARSDEN, T.; MUNTUN, R.; FLYNN, A. (1993): "Regulating the new rural spaces: the uneven development of land". *Journal of Rural Studies*, nº 9, pp. 205-222.

LUSTIGER-THALER, H.; SHRAGGE, E. (1998): "The new urban left: parties without actors". *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 22, pp. 233-244.

LV, Z.Q.; ZHOU, Q.G. (2011): "Evaluation of urban sprawl and urban landscape pattern in a rapid developing region". *Proceedings of SPIE. The International Society for Optical Engineering*, nº 8205, art. nº 82051.

MADRAZO GARCÍA DE LOMANA, G.; MATO MIGUEL, J.F. (2002): "Urbanización e intensificación ganadera en la vega de Talavera: problemas sociales y ambientales". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 401-412.

MADSEN, L.M.; ADRIANSEN, H.K. (2004): "Understanding the use of rural space: the need for multi-methods". *Journal of Rural Studies*, nº 20, pp. 485-497.

MAGRINYÀ, F. y HERCE, M. (2007): "Los costes ambientales de la ciudad de baja densidad". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 243-264.

MALLARACH, J.; VILAGRASA, J. (2002): "Los procesos de desconcentración urbana en las ciudades medias españolas". *Eria*, nº 57, pp. 57-70.

MANN, S. (2009): "Institutional causes of urban and rural sprawl in Switzerland". *Land Use Policy*, nº 26 (4), pp. 919-924.

MARIÉ, M.; VIARD, J. (1988): *La campagne inventée*. Actes Sud, Arles, France.

MARMOLEJO DUARTE, C.; STALLBOHM, M. (2008): "En contra de la ciudad fragmentada: ¿hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona?" *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 12, nº 270. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-65.htm>

MARSDEN, T. (1995): "Beyond agriculture? Regulating the new rural spaces". *Journal of Rural Studies*, nº 11, pp. 285-296

MARSDEN, T. (1998): "New rural territories: regulating the differentiated rural spaces". *Journal of Rural Studies*, nº 14, pp. 107-117.

MARSDEN, T.; LOWE, P.; WHATMORE, S. (1990): *Rural restructuring. Global processes and their responses*. Fulton, London.

MARSDEN, T.; MURDOCH, J.; LOWE, P.; MUNTUN, R.; FLYNN, A. (1993): *Constructing the countryside*. UCL Press, London.

MARTELLOZZO, F.; CLARKE, K.C. (2011): "Measuring urban sprawl, coalescence, and dispersal: a case study of Pordenone, Italy". *Environment and Planning B: Planning and Design*, nº 38 (6), pp. 1085-1104.

- MARTÍN REBOLLO, L. (2009): "Suelo rústico o no urbanizable". MARTÍN REBOLLO, L.; BUSTILLO BOLADO, R.O. (coords.): *Fundamentos de derecho urbanístico*. Thomson Reuters-Aranzadi, pp. 588-612.
- MARTIN, D.; FLOWERDEW, R. (eds.) (1997): *Methods in Human Geography: a guide for students doing research projects*. Longman, Harlow, Essex.
- MARTÍNEZ MONTOYA, J. (1994): *Los nuevos usos del espacio rural*. Informe Técnico nº 55. Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.
- MARTÍNEZ MONTOYA, J. (1997): "La montaña como espacio privilegiado de identificación socio-cultural". *Zainak*, nº 14, pp. 97-115.
- MARTÍNEZ MONTOYA, J. (1998): "Prácticas socio-culturales en el Territorio Histórico de Álava. De la diversidad socio-económica a la diversidad socio-identitaria". FERNÁNDEZ DE LARRINOA, K. (ed.): *Sociedad rural, desarrollo y bienestar*. Universidad del País Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 187-203.
- MARTÍNEZ MONTOYA, J. (2002): "Cultura, identidad y cambio social: los procesos de reidentificación cultural en el medio rural del País Vasco". MARTÍNEZ MONTOYA, J. (ed.): *La identidad reconstruida*, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 51-68.
- MARTORI CAÑAS, J.C. (2010): "Las consecuencias del boom inmobiliario. Cambios en la densidad de las metrópolis españolas, 2001-2007". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 14, nº 333. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-333.htm>
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1989): "Dinámica actual de los espacios urbanos". *XI Congreso Nacional de Geografía*. AGE, Universidad Complutense de Madrid, pp. 58-59.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1999): "Periferias urbanas y nuevas formas espaciales". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE-Universidad de Málaga, pp. 201-223.
- MASCARILLA MIRÓ, O. (2002): "Las fuerzas centrífugas en los mercados residenciales: el caso del área funcional de Barcelona". *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 131, pp. 21-38.
- MASCARILLA MIRÓ, O. (2003): "Dispersión urbana y difusión de los precios de la vivienda". *Cuadernos de Economía*, vol. 26, nº 72, pp. 259-290.
- MASSOT, M.H.; ORFEUIL, J.P. (1995): "La mobilité, une alternative à la densification du centre". *Les Annales de la recherche urbaine*, nº 67, pp. 23-31.
- MASUDA, J.R; GARVIN, T. (2008): "Whose Heartland? The politics of place in a rural-urban interface". *Journal of Rural Studies*, nº 24, pp. 112-123.
- MATA, R. (2007): *Auge inmobiliario y evolución de los usos del suelo en España. Por una nueva cultura del Territorio*. Universidad Autónoma de Madrid.
- MATHER, S.M.; HILL, G.; NIJNIK, M. (2006): "Post-productivism and rural land use: 'cul de sac' or challenge for theorization?". *Journal of Rural Studies*, nº 22, pp. 441-455.
- MATTHEWS, H.; TAYLOR, M.; SHERWOOD, K.; TUCKER, F. (2000): "Growing-up in the countryside: children and the rural idyll". *Journal of Rural Studies*, nº 16, pp. 141-153.
- MAYA, M.M. (2008): "Transportation planning and the prevention of urban sprawl". *New York University Law Review*, nº 83 (3), pp. 879-910.
- McCARTHY, J. (2008): *Rural Geography: globalizing the countryside*. Progress in Human Geography, nº 32 (1), pp. 129-137.

- MELLA MÁRQUEZ, J.M. (2008): "Explosión de la ciudad y ordenación del territorio en España: algunos apuntes". *CLM economía: Revista económica de Castilla-La Mancha*, nº 11, pp. 165-199.
- MENDIZABAL RIERA, E. (1995): "Los efectos de la movilidad cotidiana en Cataluña en la distribución territorial de la población". *XIV Congreso Nacional de Geografía. Cambios regionales a finales del siglo XX*. AGE-Universidad de Salamanca, pp. 345-347.
- MENDIZÁBAL, R. (2004): "Construcción de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable por su vinculación a fines agrícolas". *Actualidad administrativa*, nº 15, pp. 1896-1897.
- MÉRIDA, M.; OCAÑA, C.; PERLES, M.J. (1999): "El papel del medio físico en la conformación de áreas sociales en Málaga". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE-Universidad de Málaga, pp. 355-370.
- MICELI, T.J.; SIRMANS, C.F. (2007): "The holdout problem, urban sprawl, and eminent domain". *Journal of Housing Economics*, vol. 16, nº 3-4, pp. 309-319.
- MICHAELIDES, M. (2011): "The effect of local ties, wages, and housing costs on migration decisions". *Journal of Socio-Economics*, nº 40 (2), pp. 132-140.
- MIGNOT, D.; AGUILERA, A. (2004): "Urban sprawl, polycentrism and commuting: a comparison of seven French urban areas". *Urban Public Economics Review*, nº 1, pp. 93-114.
- MILBOURNE, P. (1998): "Local responses to central state restructuring of social housing provisions in rural areas". *Journal of Rural Studies*, nº 14, pp. 167-184.
- MILBOURNE, P. (2007): "Re-populating rural studies: migrations, movements and mobilities". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 381-386.
- MILESI, C.; ELVIDGE, C.D.; NEMANI, R.R.; RUNNING, S.W. (2002): "Impact of urban sprawl on net primary productivity in the Southeastern United States". *Geoscience and Remote Sensing Symposium*, nº 5, pp. 2971-2973.
- MILLER, M.D. (2012): "The impacts of Atlanta's urban sprawl on forest cover and fragmentation". *Applied Geography*, nº 34, pp. 171-179.
- MINGAY, G.E. (1989): *The rural idyll*. Routledge, London.
- MIRALLES-GUASCH, C.; TULLA PUJOL, A.F. (2012): "La región metropolitana de Barcelona. Dinámicas territoriales recientes". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 58, pp. 299-318.
- MITCHELL, C.J.A. (2004): "Making sense of counterurbanization". *Journal of Rural Studies*, nº 20, pp. 15-34.
- MOCKRIN, M.H.; STEWART, S.I.; RADELOFF, V.C.; HAMMER, R.B.; JOHNSON, K.M. (2013): "Spatial and temporal residential density patterns from 1940 to 2000 in and around the Northern Forest of the Northeastern United States". *Population and Environment*, vol. 34, nº 3, pp. 400-419.
- MÓDENES, J.A. (2008): "Movilidad espacial, habitantes y lugares: retos conceptuales y metodológicos para la geodemografía". *Estudios Geográficos*, vol. 69, nº 264, pp. 157-178.
- MOIR, J.; RICE, D.; WATT A. (1997): "Visual amenity and housing in the countryside: Scottish local planning authority approaches". *Land Use Policy*, nº 14, pp. 325-330.
- MOLINA MORENO, V.; RUIZ GUERRA, I. (2008): "El desarrollo sostenible frente a los procesos de 'urbanización' en la comarca de la Sagra Toledana". GÓMEZ ESPÍN, J.M.; MARTÍNEZ MEDINA, R. (eds.): *Los espacios rurales españoles en el nuevo siglo*. Actas del XIV Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Murcia, 351-362.

MOLINERO, F. (1990): "La urbanización del campo: la inversión de las tendencias tradicionales en los espacios rurales". MOLINERO, F.: *Los espacios rurales: agricultura y sociedad en el mundo*. Ariel Geografía, Barcelona, pp. 322-347.

MOLINÍ, F.; SALGADO, M. (2010): "Superficie artificial y viviendas unifamiliares en España. Dentro del debate entre ciudad compacta y dispersa". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 54, pp. 125-147.

MOLTÓ MANTERO, E.; HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, M. (2004): "La funcionalidad de los medios rurales en las sociedades urbanas". *Investigaciones Geográficas*, nº 34, pp. 63-76.

MONCLÚS, F.J. (1998): "Estrategias urbanísticas y crecimiento suburbano en las ciudades españolas: el caso de Barcelona". MONCLÚS, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona, pp. 143-167.

MONCLUS, F.J. (ed.) (1998): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona.

MONKKONEN, P. (2011): "Do mexican cities sprawl? Housing-finance reform and changing patterns of urban growth". *Urban Geography*, nº 32 (3), pp. 406-423.

MONTOSA MUÑOZ, J. (1999): "Población, urbanización y uso del suelo en la franja periurbana de Málaga". *Baetica*, nº 21, pp. 131-136.

MONTOSA MUÑOZ, J.C. (2000): "La nueva función residencial en el medio rural andaluz: el caso de Ogijares (Granada)". GARCÍA, F.; MAJORAL, R.; LARRULL, A. (eds.): *Los espacios rurales en el cambio de siglo: incertidumbres ante los procesos de globalización y desarrollo. X Coloquio de Geografía Rural de España*. AGE-Universidad de Lleida, pp. 344-350.

MORÁN FERNÁNDEZ, R. (1998): "El proceso de suburbanización". *Eria*, nº 48, pp. 75-79.

MORMONT, M. (1987): "The emergence of rural struggles and their ideological effects". *International Journal of Urban and Regional Research*, nº 7, pp. 559-575.

MORMONT, M. (1990): "Who is rural? Or how to be rural: towards sociology of the rural". MARSDEN, T.; LOWE, P.; WHATMORE, S. (eds.): *Rural Restructuring: Global processes and their responses*. David Fulton, London, pp. 21-44.

MOSELEY, M. (1984): "The revival of rural areas in advanced economies: a review of some causes and consequences". *Geoforum*, nº 15, pp. 447-456.

MÜLLER, D.K.; MARJAVAARA, R. (2012): "From second home to primary residence: migration towards recreational properties in Sweden 1991-2005". *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 103, nº 1, pp. 53-68.

MÜLLER, K.; STEINMEIER, C.; KÜCHLER, M. (2010): "Urban growth along motorways in Switzerland". *Landscape and Urban Planning*, nº 98, pp. 3-12.

MUÑIZ, I.; CALATAYUD, D.; GARCÍA, M.A. (2007): "Sprawl. Causas y efectos de la dispersión urbana". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 307-347.

MUÑIZ, I.; GARCÍA, M. A.; CALATAYUD, D. (2006): *Sprawl: definición, causas y efectos*. Working Paper nº 06.03, Departament d'Economia Aplicada, Universitat Autònoma de Barcelona. <http://www.ecap.uab.es/RePEc/doc/wpdea0603.pdf>

MUÑIZ, I.; GARCIA, M.A.; GALINDO, A. (2005): *Descentralización, integración y policentrismo en Barcelona*. Document de treball 05.05, Departament d'Economia Aplicada, Universitat Autònoma de Barcelona. <http://www.ecap.uab.es/RePEc/doc/wpdea0505.pdf>

MUÑIZ, I.; GARCÍA-LÓPEZ, M.A. (2013): "Anatomía de la dispersión urbana en Barcelona". *Eure*, vol. 39, nº 116, pp. 189-219.

MUÑIZ, I.; ROIG, J.L. (2001): *Suburbanización, distribución espacial de la renta y segregación residencial por niveles educativos*. Document de treball 0115, Departament d'Economia Aplicada, Universitat Autònoma de Barcelona. <http://www.recercat.net/bitstream/handle/2072/2077/wp0115.pdf>

MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2003): "Lock living: urban sprawl in Mediterranean cities". *Cities*, vol. 20, nº 6, pp. 381-385.

MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2005) "La producció residencial de baixa densitat". Elements de Debat Territorial, nº 21, Diputació de Barcelona.

MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2006): "'urBANALització'. La producció residencial de baixa densitat a la província de Barcelona 1985-2001". Tesis Doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.

MUÑOZ RAMÍREZ, F. (2008): *Urbanización: paisajes comunes, lugares globales*. Gustavo Gili, Barcelona.

MURDOCH, J. (1995): "Middle-class territory? Some remarks on the use of class analysis in rural studies". *Environment and Planning*, nº 27, pp. 1213-1230.

MURDOCH, J. (1997): "Inhuman-nonhuman: actor network theory and the prospects for a nondualistic and symmetrical perspective on nature and society". *Environment and Planning D: Society and Space*, nº 15, pp. 731-756.

MURDOCH, J. (1998): "The spaces of actor-network theory". *Geoforum*, nº 29, pp. 357-374.

MURDOCH, J.; DAY, G. (1998): "Middle class mobility, rural communities and the politics of exclusion". BOYLE, P.; HALFACREE, K. (eds.): *Migration into Rural Areas. Theories and issues*. Wiley, Chichester, pp. 186-199.

MURDOCH, J.; MARSDEN, T. (1994): *Reconstituting rurality: Class, community and power in the development process*. UCL Press, London.

MURDOCH, S.H.; HWANG, S.; HOQUE; H.N. (1994): "Non-metropolitan residential mobility revisited". *Rural Sociology*, nº 59, pp. 236-254.

NAREDO, J.M. (1994): El funcionamiento de las ciudades y su incidencia en el territorio". *Ciudad y Territorio*, nº 100-101, pp. 233-249.

NECHYBA, T. J.; WALSH, R. P. (2004): "Urban sprawl". *The Journal of Economic Perspectives*, vol. 18, nº 4, pp. 177-200.

NEL-LO, O. (1998): "Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa". MONCLÚS, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona, pp. 35-57.

NEL-LO, O. (2004): "¿Cambio de siglo, cambio de ciclo? Las grandes ciudades españolas en el umbral del s. XXI". *Ciudad y Territorio*, nº 141-142, pp. 523-542.

NEL-LO, O. (2007): "Contra la dispersión, intensidad. Contra la segregación, ciudad". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 499-524.

NEL-LO, O. (2011): "Estrategias para la contención y gestión de las urbanizaciones de baja densidad en Cataluña". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 167, pp. 81-98.

NELSON, A.C. (1992): "Characterizing exurbia". *Journal of Planning Literature*, nº 6 (4), pp. 350-368.

- NELSON, A.C.; SANCHEZ, T.W. (2005): "The effectiveness of urban containment regimes in reducing exurban sprawl". *DISP*, nº 160 (1), pp. 42-47.
- NELSON, L.; NELSON, P.B. (2011): "The global rural: gentrification and linked migration in the rural USA". *Progress in Human Geography*, nº 35 (4), pp. 441-459.
- NELSON, P.B. (2001): "Rural restructuring in the American West: land use, family and class discourses". *Journal of rural Studies*, nº 17, pp. 395-407.
- NELSON, P.B. (2011): "Commentary: special issue of GeoJournal on amenity migration, exurbia and emerging rural landscapes". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 445-446.
- NELSON, P.B.; OBERG, A.; NELSON, L. (2010): "Rural gentrification and linked migration in the United States". *Journal of Rural Studies*, nº 26, pp. 343-352.
- NEUMAN, M. (2005): "The compact city fallacy". *Journal of Planning Education and Research*, nº 25 (1), pp. 11-26.
- NEWBURN, D.; BERCK, P. (2011): "Exurban development". *Journal of Environmental Economics and Management*, nº 62 (3), pp. 323-336.
- NEWBY, H. (1990): "Revitalizing the countryside: the opportunities and pitfalls of counter-urban trends". *Journal of Royal Society of Arts*, nº 138, pp. 630-636.
- NEWMAN P.; THORNLEY, A. (1996): *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*. Routledge, London.
- NGUYEN, D. (2010): "Evidence of the impacts of urban sprawl on social capital". *Environment and Planning: Planning and Design*, vol. 37, pp. 610- 627.
- NÍ LAOIRE, C. (2007): "The 'green green grass of home'? Return migration to rural Ireland". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 332-344.
- NIELSEN, T.A.; HOVGESSEN, H.H. (2008): "Exploratory mapping of commuter flows in England and Wales". *Journal of Transport Geography*, nº 16, pp. 90-99.
- NOGUÉ, J. (1988): "El fenómeno neorrural". *Agricultura y Sociedad*, nº 47, pp. 145-175.
- O'MEARA, M. (2003): *Los límites de la ciudad. Cómo frenar la dispersión urbana*. Bakeaz, Bilbao.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA (2006): *Cambios de la ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad. Principales resultados a nivel nacional y por Comunidades Autónomas*. Ministerio de Medio Ambiente y Fundación Universidad de Alcalá, Mundi-Prensa, Madrid.
- OCAÑA, C. (2009): "Urbanización y vivienda, negocio financiero y conflicto global". FERIA, T.; GARCÍA, A.; OJEDA, J.F. (eds.): *Territorios, sociedades y políticas*. Universidad Pablo de Olavide-AGE, Sevilla, pp. 349-368.
- OGDEN, P. (1985): "Counterurbanisation in France: the results of the 1982 population census". *Geography*, nº 70, pp. 24-35.
- OGURA, L.M. (2010): "Effects of urban growth controls on intercity commuting". *Urban Studies*, nº 47 (10), pp. 2173-2193.
- OJIMA, R. (2007): "The dimensions of urban sprawl and a methodological proposal for comparative studies: a social-spatial approach in Brazilian urban agglomerations". *Revista Brasileira de Estudos de População*, nº 24 (2), pp. 277-300.



OLIVA SERRANO, J. (1997): "Estructuración y reestructuración de espacios y sociedades rurales: nuevas reflexiones sobre unos procesos no esperados". *Zainak*, nº 14, pp. 321-337.

OLIVA SERRANO, J. (1998): "Patrones residenciales, estilos de vida y fórmulas para el desarrollo en Navarra: aproximación a las estrategias de apropiación simbólica de lo rural en la sociedad postmoderna". *VI Congreso de Sociología*. A Coruña.

OLIVA SERRANO, J. (1999): "Actores, escenarios y representaciones sociales de una ruralidad segmentada". CID, X. *et al.* (coord.): *Actores sociais e factores de cambio no medio rural*. Universidad de Vigo, pp. 43-62.

OLIVA SERRANO, J. (2001): "Los sentidos del lugar en las estrategias residenciales, la representación de la pertenencia y el desarrollo local". *VII Congreso Español de Sociología*. Salamanca.

OLIVA SERRANO, J.; CAMARERO, L.A. (2002): *Paisajes sociales y metáforas del lugar: una exploración de la ruralidad itinerante en Navarra*. Universidad Pública de Navarra, Pamplona.

OLIVA SERRANO, J.; CAMARERO, L.A. (2001): "Shifting rurality: the Spanish countryside after de-peasantisation and de-agrarianisation". GRANBERG, L.; KOVACH, I.; TOVEY, H. (eds.): *Europe's Green Ring*. Ashgate, Aldershot, pp. 219-237.

OLIVA SERRANO, J.; RIVERA, M.J. (2003): "Utopías y sentidos de habitar la ciudad dispersa: estrategias residenciales en el Área Metropolitana de Pamplona". *Zainak*, nº 23, pp. 137-153.

ORMAETXEA, O.; SÁENZ DE OLAZAGOITIA, A.; IBISATE, A. (2008): "El efecto del proceso de urbanización difusa en la calidad paisajística de un espacio protegido". *Cuadernos Geográficos*, nº 43, pp. 257-270.

OSBALDISTON, N. (2011): "The authentic place in the amenity migration discourse". *Space and Culture*, nº 14 (2), pp. 214-226.

OSBORNE, R. (2005): "Urban sprawl: what is urbanization and why does it matter?" *Proceedings of the British Academy*, nº 126, pp. 1-16.

OTERO ENRÍQUEZ, R.; GÓMEZ RODRÍGUEZ, S. (2007): "La desconcentración urbana en el sistema territorial de Galicia: un enfoque conceptual y empírico". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 44, pp. 259-277.

OTTERSTROM, S.M.; SHUMWAY, J.M. (2003): "Deserts and oases: the continuing concentration of population in the American Mountain West". *Journal of Rural Studies*, nº 19, pp. 445-462.

OUESLATI, W.; SALANIÉ, J. (2011): "Landscape valuation and planning". *Journal of Environmental Planning and Management*, nº 54 (1), pp. 1-6.

OYÓN, J.L. (2011): "Dispersión frente a compacidad. La paradoja del urbanismo protoecológico". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 169-170, pp. 515-532.

PACIONE, M. (1990): "Private profit and public interest in the residential development process: a case study of conflict in the urban fringe". *Journal of Rural Studies*, nº 6, pp. 103-116.

PACIONE, M. (2001): "Models of urban land use structure in cities of the developed world". *Geography*, nº 86, pp. 97-119.

PAHL, R.E. (1965): *Urbs in rure*. London School of Economics and Political Science, London.

PANIAGUA, A. (2001): "¿Rural-urbano o local-global? Un análisis de los efectos de la globalización en áreas rurales". *Agricultura familiar en España 2001*. Fundación de Estudios Rurales, Madrid, pp. 83-89.

PANIAGUA, A. (2004): "La influencia de los condicionantes ambientales en la migración hacia áreas rurales de nuevos grupos sociales en España". MÁRQUEZ, J.A; GORDO, M. (eds.): *Fronteras en Movimiento*. Universidad de Huelva.

PANIAGUA, A. (2005): "Espacio, medio ambiente y nuevos grupos sociales en áreas rurales despobladas". *Eria, Revista Cuatrimestral de Geografía*, nº 66, pp. 45-55.

PANIAGUA, A.; HOGGART, K. (2002): "Lo rural: ¿hechos, discursos o representaciones? Una perspectiva geográfica de un debate clásico". *Información Comercial Española*, nº 803, pp. 61-71.

PAQUETTE, S.; DOMON, G. (2000): "Le paysage comme agent de recomposition des communautés rurales du sud du Québec: nouvelles possibilités, nouvelles exigences". CARRIER, M.; CÔTÉ, S. (eds.): *Gouvernance et territoires ruraux: Éléments d'un débat sur la responsabilité du développement*. Presses de l'Université du Québec, pp. 189-222.

PAQUETTE, S.; DOMON, G. (2001): "Rural domestic landscape changes: a survey of the residential practices of local and migrant populations". *Landscape Research*, nº 26, pp. 367-395.

PAQUETTE, S.; DOMON, G. (2001): "Trends in rural landscape development and sociodemographic recomposition in southern Quebec (Canada)". *Landscape and Urban Planning*, nº 55, pp. 215-238.

PAQUETTE, S.; DOMON, G. (2003): "Changing ruralities, changing landscapes: exploring social recomposition using a multi-scale approach". *Journal of Rural Studies*, nº 19, pp. 425-444.

PAREJA LOZANO, C. (1990): *Régimen del suelo no urbanizable*. Marcial Pons, Madrid.

PATACCHINI, E.; ZENOU, Y. (2009): "Urban sprawl in Europe". *Papers on Urban Affairs*, nº 10, pp. 125-149.

PAÜL, V.; TONTS, M. (2005): "Containing urban sprawl: trends in land use and spatial planning in the Metropolitan Region of Barcelona". *Journal of Environmental Planning and Management*, vol. 48, nº 1, pp. 7-35.

PEACH, C. (1999): "Social Geography". *Progress in Human Geography*, nº 23-2, pp. 282-288.

PÉREZ RUBIO, J.A; GURRÍA GASCÓN, J.L. (coords.) (2010): *Neorrurales en Extremadura. Una aproximación a los flujos y orientaciones de los nuevos pobladores*. Universidad de Extremadura, Cáceres.

PERRY, R.; DEAN, K.; BROWN, B.; SHAW, D. (1986): *Counterurbanization. Case studies of urban to rural movements*. Geo Books, Glasgow.

PETER, D.; BADSHAW, M.; SHAW, D.; SIDAWAY, J. (2001): *Human Geography. Issues for the 21st Century*. Prentice Hall, Harlow.

PFLIEGER, G.; ECOFFEY, F. (2011): "The cost of urban sprawl and its potential redistributive effects: an empirical cost assessment for water services in Lausanne (Switzerland)". *Environment and Planning A*, nº 43 (4), pp. 850-865.

PHILIP, L. (1998): "Combining quantitative and qualitative approaches to social research in Human Geography: an imposible mixture?". *Environment and Planning*, nº 30, pp. 261-276.

PHILLIPS, M. (1993): "Rural gentrification and the processes of class colonisation". *Journal of Rural Studies*, nº 9, pp. 123-140.

PHILLIPS, M. (1998): "The restructuring of social imaginations in Rural Geography". *Journal of Rural Studies*, nº 14, pp. 121-153.

PHILLIPS, M. (2005): "Differential productions of rural gentrification: illustrations from North and South Norfolk". *Geoforum*, nº 36, pp. 477-494.

PHILLIPS, M. (2007): "Changing class complexions on and in the British countryside". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 283-304.

PHILLIPS, M. (2010): "Counterurbanisation and rural gentrification: an exploration of the terms". *Population, Space and Place*, nº 16, 539-558.

PIROTTE, A.; MADRE, J.L. (2011): "Determinants of urban sprawl in France: an analysis using a hierarchical Bayes approach on panel data". *Urban Studies*, nº 48 (13), pp. 2865-2886.

PLATA ROCHA, W.; GÓMEZ DELGADO, M.; BOSQUE SENDRA, J. (2009): "Cambios de usos del suelo y expansión urbana en la Comunidad de Madrid (1990-2000)". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 13, nº 293. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-293.htm>

POELMANS, L.; VAN ROMPAEY, A. (2009): "Detecting and modelling spatial patterns of urban sprawl in highly fragmented areas: a case study in the Flanders-Brussels region". *Landscape and Urban Planning*, nº 93 (1), pp. 10-19.

POLIDORO, M.; DE LOLLO, J.A.; BARROS, M.V.F. (2011): "Environmental impacts of urban sprawl in Londrina, Paraná, Brazil". *Journal of Urban and Environmental Engineering*, nº 5 (2), pp. 73-83.

POLYZOS, S.; MINETOS, D.; NIAVIS, S. (2013): "Driving factors and empirical analysis of urban sprawl in Greece". *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management*, vol. 8, nº 1, pp. 5-29.

PONCE HERRERO, G.J. (coord.) (2006): *La ciudad fragmentada: nuevas formas de hábitat*. Servicio de Publicaciones Universidad de Alicante.

PONCE, J.L. (2002): "Cambios sociales en espacios periurbanos del País Valenciano. El Puig de Santa María". Universidad de Valencia. <http://mural.uv.es/pepona/principal.html>

POOLEY, C.G.; TURNBULL, J. (1996): "Counterurbanization: the nineteenth century origins or a late-twentieth century phenomenon". *Area*, nº 28, pp. 514-524.

POU, V. (2007): "El impacto del mercado inmobiliario en las finanzas públicas". *Revista de estudios locales: Cunal*, nº 99, pp. 20-29.

PRADA TRIGO, J. (2011): "Privatización del espacio en los nuevos contextos urbanos y socioculturales: el fenómeno de las *gated communities*". *Lurralde*, nº 34, pp. 219-234.

PRADOS VELASCO, M.J. (2006): "Los parques naturales como factor de atracción de la población. Un estudio exploratorio sobre el papel de la 'naturbanización' en Andalucía". *Cuadernos Geográficos*, nº 38, pp. 87-110.

PRADOS VELASCO, M.J. (2012): "Naturbanización y patrones urbanos en los parques nacionales de Andalucía". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 60, pp. 19-44.

PRADOS VELASCO, M.J.; CUNNINGHAM, C. (2002): "Calidad ambiental y nuevas pautas en la movilidad residencial de la población. Propuesta metodológica para el estudio de los procesos de 'naturbanización'". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 425-434.

PRECEDO LEDO, A. (1988): *La red urbana*. Síntesis, Madrid.

PRECEDO LEDO, A. (1995): *Ciudad y desarrollo urbano*. Síntesis, Madrid.

- PRECEDO LEDO, A.; RODRÍGUEZ, R. (1989): "El sistema urbano del norte de España en la transición postindustrial". *Ekonomiaz: Revista vasca de economía*, nº 15, pp. 18-53.
- PRIETO DEL CAMPO, F.; CAMPILLO LLANOS, M.; DÍAZ PULIDO, J.M. (2011): "Tendencias recientes de evolución del territorio en España (1987-2005): Causas y efectos sobre la sostenibilidad". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 168, pp. 261-278.
- PRIMDAHL, J. (1999): "Agricultural landscapes as places of production and for living in owner's versus producer's decision making and implications for planning". *Landscape and Urban Planning*, nº 46, pp. 143-150
- PUGA, D. (1998): "Urbanization patterns: European versus less developed countries". *Journal of Regional Science*, nº 38 (2), pp. 231-252.
- PUJADAS RÚBIAS, I. (2009): "Movilidad residencial y expansión urbana en la región metropolitana de Barcelona, 1982-2005". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 13, nº 290. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-290.htm>
- PUJADAS, R.; FONT, J. (1998): *Ordenación y planificación territorial*. Síntesis, Madrid.
- PUYOL, R.; MÉNDEZ, R.; ESTÉBANEZ, J. (1992): *Geografía humana*. Cátedra, Madrid.
- RATIER, H.E. (2002): "Rural, ruralidad, nueva ruralidad y contraurbanización. Un estado de la cuestión". *Revista de Ciencias Humanas*, nº 31, pp. 10-29.
- RAVBAR, M. (2006): "'Urban sprawl'. A distorted image of (sub)urbanization in Slovenia?" *Geografski Vestnik*, nº 77 (1), pp. 27-36.
- RAY, B.K.; HALSETH, G.; JOHNSON, B. (1997): "The changing 'face' of the suburbs: issues of ethnicity and residential change in suburban Vancouver". *International Journal of Urban and Regional Research*. nº 21, pp. 75-99.
- RAYMOND, W. (2001): *El Campo y la ciudad*. Paidós, Buenos Aires.
- RAZIN, E.; ROSENTRAU, M. (2000) "Are fragmentation and sprawl interlinked? North American Evidence". *Urban Affairs Review*, nº 35 (6), pp. 821-836.
- RECKIEN, D.; EISENACK, K.; LÜDEKE, M.K.B. (2011): "Land consumption by urban sprawl. A new approach to deduce urban development scenarios from actors' preferences". *Environmental Modeling and Assessment*, nº 16 (5), pp. 465-477.
- RÉRAT, P.; LEES, L. (2011): "Spatial capital, gentrification and mobility: evidence from Swiss core cities". *Transactions of the Institute of British Geographers*, nº 36 (1), pp. 126-142.
- RESNIK, D.B. (2010): "Urban sprawl, smart growth, and deliberative democracy". *American Journal of Public Health*, nº 100 (10), pp. 1852-1856.
- RHEE, H.J. (2009): "Telecommuting and urban sprawl". *Transportation Research: Transport and Environment*, nº 14 (7), pp. 453-460.
- RIVERA ESCRIBANO, M.J. (2001): "Reestructuración socio-espacial y nuevas estrategias residenciales". *VII Congreso Español de Sociología*. Salamanca.
- RIVERA ESCRIBANO, M.J. (2007): "Migration to rural Navarre: questioning the experience of counterurbanisation". *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, nº 98, pp. 32-41.
- RIVERA ESCRIBANO, M.J. (2008): "De la concentración a la dispersión urbana: la ciudad y la vivienda en la publicidad". *Sociedad y utopía: Revista de ciencias sociales*, nº 32, pp. 233-250.

- RIVERA ESCRIBANO, M.J. (2009): "La neorruralidad y sus significados. El caso de Navarra". *Revista Internacional de Sociología*, nº 67 (2), pp. 413-433.
- ROBINSON, G.M. (1990): "Counter-urbanization". ROBINSON, G.M. (ed.): *Conflict and change in the countryside: rural society, economy and planning in the developed world*. Belhaven Press, London, pp. 93-127.
- ROBINSON, G.M. (1998): *Methods and techniques in Human Geography*. West Sussex, Chichester.
- ROCA CLADERA, J.; ARELLANO RAMOS, B.; MOIX BERGADÀ, M. (2011): "Estructura urbana, policentrismo y sprawl". Los ejemplos de Madrid y Barcelona". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 168, pp. 299-321.
- ROCA CLADERA, J.; MOIX BREGADA, M.; ARELLANO RAMOS, B. (2012): El sistema urbano en España. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, nº 396. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-396.htm>
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, R. (1997): *La urbanización del espacio rural en Galicia*. Oikos-Tau y Concello de Lalín, Barcelona.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2011): "Vivienda. El ajuste del mercado puede ser más acusado en 2011". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 168, pp. 397-417.
- RODRÍGUEZ, A.; TRABADA, X. (1991): "De la ciudad al campo: el fenómeno social neorruralista en España". *Política y Sociedad*, nº 9, pp. 73-86.
- ROGER FERNÁNDEZ, G. (2008): "Urbanismo y financiación local". *Papeles de Economía Española*, nº 115, pp. 212-225.
- ROGERSON, P. (2001): *Statistical methods for Geography*. Sage, London.
- ROJO, F. (2000): "El retorno al medio rural de emigrantes jubilados". *Lecturas Geográficas. Homenaje al Profesor José Estébanez Álvarez*, vol. 1, pp. 875-885.
- ROMANÍ, J.; SURIÑACH, J.; ARTÍS, M. (2003): "Are commuting and residential mobility decisions simultaneous? The case of Catalonia, Spain". *Regional Studies*, nº 37, pp. 813-826.
- ROMERO GONZÁLEZ, J.; ALBERTOS PUEBLA, J.M. (1996): "Spain: return to the South, metropolitan deconcentration and new migration flows. REES, P.H.; STILLWELL, J.; CONVERY, A.; KUPISZEWSKY, M. (eds.): *Population migration in the European Union*. Wiley, Chichester, pp. 175-189.
- ROMERO GONZÁLEZ, J.; FARINÓS DASÍ, J. (2004): "Los territorios rurales en el cambio de siglo". ROMERO, J. (coord.): *Geografía Humana: procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado*. Ariel, Barcelona, pp. 333-394.
- RUBIALES PÉREZ, M.; BAYONA CARRASCO, J.; PUJADAS RÚBIES, I. (2012): "Patrones espaciales de la segregación residencial en la Región Metropolitana de Barcelona: pautas de segregación de los grupos altos". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, nº 423. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-423.htm>
- RUBIO DÍAZ, A. (1999): La ciudad actual como objeto de reflexión y análisis". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE-Universidad de Málaga, pp. 455-469.
- RUBIO TERRADO, P. (2010): "Modelización de los cambios y evolución reciente del sistema rural español". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 54, pp. 203-235.

- RUEDA, S. (1998): "Periurbanización y complejidad en los sistemas urbanos". MONCLÚS, F.J. (ed.): *La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Centre de Cultura Contemporània, Barcelona, pp. 83-108.
- RUEDA, S. (2002) "Els costos ambientals del models urbans dispersos". *Papers*, nº 36, pp. 73-104.
- RUIZ ARNÁIZ, G. (2005): "Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable". *Anuario de la Universidad Internacional SEK*, nº 10, pp. 117-130.
- RUIZ URRESTARAZU, E. (2000): "El conflicto urbano-rural por la apropiación del uso del suelo". DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN: *Congreso Internacional sobre comercio y desarrollo rural*. Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 102-111.
- RUIZ URRESTARAZU, E.; GALDÓS URRUTIA, R. (2009): "Revisión crítica de las directrices de ordenación territorial del País Vasco". FERIA, T.; GARCÍA, A.; OJEDA, J.F. (eds.): *Territorios, sociedades y políticas*. Universidad Pablo de Olavide-AGE, Sevilla, pp. 249-262.
- RYE, J.F. (2011a): "Conflicts and contestations. Rural populations' perspectives on the second homes phenomenon". *Journal of Rural Studies*, vol. 27, nº 3, pp. 263-274.
- RYE, J.F. (2011b): "Youth migration, rurality and class: a bourdieusian approach". *European Urban and Regional Studies*, nº 18 (2), pp. 170-183.
- SALAMON, S. (2003): *Newcomers to old towns: Suburbanization of the Heartland*. University of Chicago Press, Chicago.
- SALOM CARRASCO, J. (2011): "Procesos territoriales y transformaciones recientes del sistema urbano valenciano". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 15, nº 356. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-356.htm>
- SALVATI, L.; MUNAFO, M.; MORELLI, V.G.; SABBI, A. (2012): "Low-density settlements and land use. Changes in a Mediterranean urban region". *Landscape and Urban Planning*, nº 105 (1-2), pp. 43-52.
- SALVATI, L.; SATERIANO, A.; BAJOCOCO, S. (2013): "To grow or to sprawl? Land cover relationships in a mediterranean city region and implications for land use management". *Cities*, vol. 30, nº 1, pp. 113-121.
- SALVATI, L.; ZITTI, M.; SATERIANO, A. (2013): "Changes in city vertical profile as an indicator of sprawl: evidence from a mediterranean urban region". *Habitat International*, nº 38, pp. 119-125.
- SÁNCHEZ GARCÍA, M.C. (2002): "Los procesos de urbanización en el espacio rural de la provincia de Toledo". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 435-444.
- SANCHEZ MALDONADO, J.; SUÁREZ-PANDIELLO, J. (2008): "Hacienda local y urbanismo. ¿Es tan grave como lo pintan?". *CLM economía: Revista económica de Castilla-La Mancha*, nº 11, pp. 245-264.
- SANCHO COMÍNS, J.; REINOSO MORENO, D. (2003): "Población y poblamiento rural de España: un primer análisis a la luz del Censo 2001". *Serie Geográfica*, nº 11, pp. 163-176.
- SANT, M.; SIMONS, P. (1993): "The conceptual basis of counterurbanization: critique and development". *Australian Geographical Studies*, nº 31, pp. 113-126.
- SANTOS SOLLA, X. (2001): "Impacto del turismo, de las actividades recreativas y del fenómeno residencial en las áreas rurales". GARCIA PASCUAL, F. (coord.): *El mundo rural en la era de la globalización: incertidumbres y potencialidades*. MAPA y Universidad de Lleida, Madrid, pp.149-165.

SARGATAL BATALLER, M.A. (2000): "El estudio de la gentrificación". *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 228. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-228.htm>

SAU REVENTOS, E. (1995): "El creixement del sistema urba de Catalunya (1950-1991): de la concentració a la desconcentració metropolitana?" *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, nº 27, pp. 97-113.

SBORDONE, L. (1996): "Desconcentración funcional e signos de contraurbanización nalgunhas rexións do Mezzogiorno". PETSIMERIS, P. (coord.): *Las redes urbanas: unha nova xeografía das cidades*, Universidade de Santiago de Compostela, pp. 151-176.

SCHNEIDER, A.; WOODCOCK, C.E. (2008): "Compact, dispersed, fragmented, extensive? A comparison of urban growth in twenty-five global cities using remotely sensed data, pattern metrics and census information". *Urban Studies*, nº 45 (3), pp. 659-692.

SCHULZE BAING, A. (2010): "Containing urban sprawl? Comparing brownfield reuse policies in England and Germany". *International Planning Studies*, vol. 15, nº 1, pp. 25-35.

SCOTT, M.; RUSSELLAND, P.; REDMOND, D. (2009): "Managing spatial change in the rural-urban fringe: the role of active citizenship and civil society in the Republic of Ireland". ANDERSSON, K. (ed.): *Beyond the rural-urban divide: cross-continental perspectives on the differentiated countryside and its regulations*. Emerald Press, Bingley, pp. 249-275.

SEROW, W.J. (1991): "Recent trends and future prospects for urban-rural migration in Europe". *Sociologia Ruralis*, nº 31, pp. 113-126.

SERRA, P., PONS, X., SAURÍ, D. (2008): "Land-cover and land-use change in a Mediterranean landscape: A spatial analysis of driving forces integrating biophysical and human factors". *Applied Geography*, nº 28 (3), pp. 189-209.

SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2006): "Aglomeraciones y áreas urbanas en España, dimensión y tendencias: breves precisiones". *Lurralde*, nº 29, pp. 115-142.

SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2009): "Centralidad funcional y polarización territorial de las mayores aglomeraciones urbanas españolas". *Lurralde*, nº 32, pp. 47-68.

SHALLCRASS NAVALÓN, E. (2002): "Construcción de viviendas y espacio agrario en el área periurbana de Santander". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 445-454.

SHARP, J.S.; CLARK, J.K. (2008): "Between the country and the concrete: rediscovering the rural-urban fringe". *City and Community*, nº 7 (1), 61-79.

SHRESTHA, N.; CONWAY, T.M. (2011): "Delineating an exurban development footprint using SPOT imagery and ancillary data". *Applied Geography*, vol. 31, nº 1, pp. 171-180.

ŠIMON, M. (2011): "Counterurbanization: condemned to be a chaotic conception?". *Geografie-Sbornik CGS*, nº 116 (3), pp. 231-255.

SINCLAIR, R. (1988): "Demographic change and spatial redistribution within the US Metropolis". II CONGRESO MUNDIAL VASCO: *Espacios rurales y urbanos en áreas industrializadas*, Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz, pp. 257-271.

SMAILES, P.J.; ARGENT, N.; GRIFFIN, T.L.C. (2002): "Rural population density: its impact on social and demographic aspects of rural communities". *Journal of Rural Studies*, nº 18, pp. 385-404.

SMITH, D.M., EYLES, J. (eds.) (1988): *Qualitative methods in Human Geography*. Polity Press, Cambridge.



SMITH, D.P. (2002): "Extending the temporal and spatial limits of gentrification: a research agenda for population geographers". *International Journal of Population Geography*, nº 8, pp. 835-394.

SMITH, D.P. (2007): "The changing faces of rural populations: "'(re)Fixing the gaze' or 'eyes wide shut'?" *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 275-282.

SMITH, D.P.; PHILLIPS, D.A. (2001): "Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality". *Journal of Rural Studies*, nº 17, pp. 457-469.

SOLANA SOLANA, M. (2003): "El estudio de la migración en pequeñas áreas territoriales: potencialidades y limitaciones de los padrones municipales". *Estudios Geográficos*, vol 64, nº 251, pp. 362-368.

SOLANA SOLANA, M. (2005): *¿La constitución de una nueva ruralidad? Migración y cambio sociodemográfico en áreas rurales de Gerona: el caso del "Empordanet"*. Proyecto de investigación financiado por el Centro de Estudios sobre la Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales. <http://geografia.uab.es/migracions/cas/Informe%20final%20proyecto%20CEDDAR.pdf>

SOLANA SOLANA, M. (2008): "El encanto de lo rural; Los términos del debate sobre la migración hacia áreas rurales desde la Geografía británica y las contribuciones españolas". *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 13, nº 776. <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-776.htm>

SOLANA SOLANA, M. (2010): "Rural gentrification in Catalonia, Spain: a case study of migration, social change and conflicts in the Empordanet area". *Geoforum*, nº 41 (3), pp. 508-517.

- , A.; BOSCH, N. (2005): "On the relationship between authority size and the costs of providing local services: lessons for the design of intergovernmental transfers in Spain". *Public Finance Review*, nº 33 (3), pp. 343-384.

SOLÉ-OLLÉ, A.; SORRIBAS, P. (2009): "The dynamic adjustment of local government budgets: does Spain behave differently?". *Documents de Treball de la Facultat d'economia i Empresa E09/226*, Universitat de Barcelona. [http://www.ere.ub.es/dtreball/E09226.rdf/at\\_download/file](http://www.ere.ub.es/dtreball/E09226.rdf/at_download/file)

- , A.; VILADECANS-MARSAL, E. (2004): "Central cities as engines of metropolitan area growth". *Journal of Regional Science*, nº 44 (2), pp. 321-350.

SOLÍS TRAPERO, E.; UREÑA FRANCÉS, J.M.; RUIZ-APILÁNEZ CORROCHANO, B. (2012): Transformación del sistema urbano-territorial en la región central de la España peninsular: la emergencia de la región metropolitana policéntrica madrileña. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, nº 420. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-420.htm>

SOMOZA MEDINA, J. (1999): Dinámica reciente de los municipios de la periferia de Ourense". DOMÍNGUEZ RODRÍGUEZ, R. (coord.): *La ciudad: tamaño y crecimiento*. AGE, Universidad de Málaga, pp. 429-439.

SONG, Y.; ZENOU, Y. (2006): "Property tax and urban sprawl: theory and implications for US cities". *Journal of Urban Economics*, vol. 60, nº 3, pp. 519-534.

SONG, Y.; ZENOU, Y. (2009): "How do differences in property taxes within cities affect urban sprawl?". *Journal of Regional Science*, nº 49 (5), pp. 801-831.

SOULE, D.C. (ed.) (2006): *Urban sprawl: a comprehensive reference guide*. Greenwood Press, Westport.

SOUMAGNE, J. (1992): "Counterurbanization around Potiers". *Norois*, nº 154, pp. 241-248.

SOUTHERLAND, M.T. (2004): "Environmental impacts of dispersed development from federal infrastructure projects". *Environmental Monitoring and Assessment*, nº 94, pp. 163-178.

- SPENCER, D. (1995): "Counterurbanization: the local dimension". *Geoforum*, n° 26, pp. 153-173.
- SPENCER, D. (1997): "Counterurbanisation and rural depopulation revisited: landowners, planners and the rural development process". *Journal of Rural Studies*, n° 13, pp. 75-92.
- SQUIRES, G.D. (ed.) (2002): *Urban sprawl: causes, consequences and policy responses*. Urban Institute Press, Washington.
- STARRS, P.F. (1995): "Conflict and change on the landscapes of the arid American West". CASTLE, E.N. (ed.): *The changing American Countryside. Rural people and places*. Univeristy Press of Kansas, pp. 271-285.
- STOCKDALE, A. (2010): "The diverse Geographies of rural gentrification in Scotland". *Journal of Rural Studies*, n° 26, pp. 31-40.
- STOCKDALE, A.; FINDLAY, A.; SHORT, D. (2000): "The repopulation of rural Scotland: opportunity and threat". *Journal of Rural Studies*, n° 16, pp. 243-257.
- SU, Q.; DE SALVO, J.S. (2008): "The effect of transportation subsidies on urban sprawl". *Journal of Regional Science*, vol. 48, n° 3, pp. 567-594.
- SULLIVAN, W.C. (1994): "Perceptions of the rural-urban fringe. Citizen preferences for natural and developed settings". *Landscape and Urban Planning*, n° 29, pp. 85-101.
- SULTANA, S.; WEBER, J. (2007): "Journey-to-work patterns in the age of sprawl: evidence from two midsize Southern metropolitan areas". *Professional Geographer*, n° 59 (2), pp. 193-208.
- SUN, H.; FORSYTHE, W.; WATERS, N. (2007): "Modeling urban land use change and urban sprawl: Calgary, Alberta, Canada". *Networks and Spatial Economics*, n° 7, pp. 353-376.
- SUTTON, P.C.; COVA, T.J.; ELVIDGE, C.D. (2006): "Mapping 'exurbia' in the conterminous United States using nighttime satellite imagery". *Geocarto International*, n° 21 (2), pp. 39-45.
- SZIRMAI, V.; VÁRADI, Z.; KOVÁCS, S.; SCHUCHMANN, J.; BARANYAI, N. (2011): "Territorial consumption issues of urban sprawl in Central European capitals, especially in the Budapest metropolitan region". *Society and Economy*, n° 33 (1), pp. 69-87.
- TAMMARU, T.; KULU, H.; KASK, I. (2004): "Urbanization, suburbanization, and counterurbanization in Estonia". *Geography and Economics*, n° 45, pp. 212-229.
- TASSER, E.; RUFFINI, F.V.; TAPPEINER, U. (2009): "An integrative approach for analysing landscape dynamics in diverse cultivated and natural mountain areas". *Landscape Ecology*, n° 24, pp. 611-628.
- TAYLOR, L. (2011): "No boundaries: exurbia and the study of contemporary urban dispersion". *GeoJournal*, n° 76 (4), pp. 323-339.
- THEOBALD, D.M. (2001): "Land-use dynamics beyond the American urban fringe". *Geographical Review*, n° 91 (3), pp. 544-564.
- THISSEN, F.; FORTUIJN, J.D.; STRIJKER, D.; HAARTSEN, T. (2010): "Migration intentions of rural youth in the Westhoek, Flanders, Belgium and the Veenkoloniën, The Netherlands". *Journal of Rural Studies*, vol. 26, n° 4, pp. 428-436.
- THOMSON, L.M.; MITCHELL, C.J.A. (1998): "Residents on the urban field: a study of Wilmont township, Ontario, Canada". *Journal of Rural Studies*, n° 14, pp. 185-201.
- TILT, J.H.; CERVENY, L. (2013): "Master-planned in exurbia: examining the drivers and impacts of master-planned communities at the urban fringe". *Landscape and Urban Planning*, n° 114, pp. 102-112.

- TORRENS, P. (2008): "A toolkit for measuring sprawl". *Applied Spatial Analysis and Policy*, nº 1, pp. 5-36.
- TORRES ELIZBURU, R. (2006): La contraurbanización en la Comunidad Autónoma del País Vasco". *Lurralde*, nº 29, pp. 57-85.
- TORRES ELIZBURU, R. (2007): "Las migraciones internas en el País Vasco durante el periodo 1991-2001. Evidencias de un proceso de contraurbanización". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 43, pp. 85-105.
- TORRES ELIZBURU, R. (2010): "Kontraurbanizazioa Euskal Autonomia Erkidegoan. Lurralde antolamendu orekaturako arazoa". ARBAIZA, J.K.; LOZANO, P. (coords.): *Lurralde-antolamendua Euskal Herrian: gaur egungo egoera, gatazkak eta erronkak*. UEU, Bilbo, pp. 115-126.
- TORT DONADA, J. (1998): "¿Postproductivismo en la era de la postmodernidad? Unas reflexiones críticas sobre la realidad actual del medio rural". *Actas del VIII Coloquio de Geografía Rural*, Universidad de Zaragoza, pp. 191-196.
- TORT DONADA, J. (2002): "Algunas notas sobre la urbanización contemporánea del medio rural en Cataluña". *Los espacios rurales entre el hoy y el mañana*. XI Coloquio de Geografía Rural. Universidad de Cantabria, pp. 479-488.
- TRAVISI, C.M.; CAMAGNI, R.; NIJKAMP, P. (2010): "Impacts of urban sprawl and commuting: a modelling study for Italy". *Journal of Transport Geography*, vol. 18, nº 3, pp. 382-392.
- TURNER, M.A. (2007): "A simple theory of smart growth and sprawl". *Journal of Urban Economics*, nº 61 (1), pp. 21-44.
- UGGLA, Y. (2012): "Construction of 'nature' in urban planning: A case study of Stockholm". *Town Planning Review*, nº 83 (1), pp. 69-85.
- ULFARSSON, G.F.; CARRUTHERS, J.I. (2006): "The cycle of fragmentation and sprawl: a conceptual framework and empirical model". *Environment and Planning: Planning and Design*, nº 33 (5), pp. 767-788.
- UNWIN, T. (1995): *El lugar de la Geografía*. Cátedra, Madrid.
- URDIALES VIEDMA, M.E.; FERRER RODRÍGUEZ, A. (1995): "Transformaciones socio-espaciales en el área suburbana de Granada". *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 15, pp. 305-313.
- URKIDI ELORRIETA, P. (2009): "El planeamiento sectorial en la Comunidad Autónoma Vasca: de las DOT a los Planes Territoriales Parciales". FERIA, T.; GARCÍA, A.; OJEDA, J.F. (eds.): *Territorios, sociedades y políticas*. Universidad Pablo de Olavide-AGE, Sevilla, pp. 363-373.
- URKIDI ELORRIETA, P. (2010): "Las políticas de ordenación del territorio en la Comunidad Autónoma Vasca, 1990-2006". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 52, pp. 189-212.
- URKIDI ELORRIETA, P. (2012): "Conceptualización de la ordenación del territorio y primeras experiencias de planificación territorial en la comunidad autónoma del País Vasco". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 16, nº 394. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-394.htm>
- URRY, J. (1995): "A middle class countryside?". BUTTLER, T.; SAVAGE, M. (eds.): *Social Change and the Middle Classes*. UCL, London, pp. 205-219.
- VALENZUELA, M. (1986): "El suelo no urbanizable, un término ambiguo para una realidad compleja. Aportaciones para un debate sobre su comprensión y tratamiento". *Ciudad y Territorio*, nº 69, pp. 3-7.

VALENZUELA, M.; SALOM, J. (2008): "Los procesos de urbanización en España. Nuevos factores, nuevas tendencias". ALARIOS TRIGUEROS, M. (coord.): *España y el Mediterráneo: una reflexión desde la Geografía española*. XXXI Congreso de la Unión Geográfica Internacional. RSG/AGE, Ministerio de Fomento, Madrid, pp. 49-56.

VALL CASAS, P. (2010): "Territorios intermedios en la Región Metropolitana de Barcelona: identidad y reciclaje". *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, nº 164, pp. 267-283.

VAN AUKEN, P.M.; RYE, J.F. (2011): "Amenities, affluence, and ideology: comparing rural restructuring processes in the US and Norway". *Landscape Research*, nº 36 (1), pp. 63-84.

VARELA, E.S.; BUSTAMANTE, L.P. (2011): "Procesos urbanos recientes en el área metropolitana de Concepción: transformaciones morfológicas y tipologías de ocupación". *Revista de Geografía Norte Grande*, nº 49, pp. 79-97.

VARTIAINEN, P. (1989): "Counterurbanisation: a challenge for socio-theoretical Geography". *Journal of Rural Studies*, nº 5, pp. 217-225.

VEGARA, A. (2002): *El territorio de Euskal Hiria. Euskadi Ciudad Global. Euskal Hiria*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.

VELENTINE, G. (1997): "A safe place to grow up? Parenting, perceptions of children's safety and the rural idyll". *Journal of Rural Studies*, nº 13, pp. 137-148.

VELTZ, P. (1999): *Mundialización, ciudades y territorios*. Ariel, Barcelona.

VICENTE MAZARIEGOS, J. (coord.) (1991): "Las trayectorias de la ruralidad en la sociedad itinerante". *Política y Sociedad*, nº 8 y nº 9 (Monográficos).

VICENTE RUFÍ, J.; JORDI PINATELLA, M. (2007): "Políticas para la contención del proceso de urbanización dispersa". INDOVINA, F. (coord.): *La ciudad de baja densidad: lógicas, gestión y contención*. Diputació de Barcelona, Barcelona, pp. 351-380.

VIDAL KOPPMANN, S. (2005): "La ciudad privada: nuevos actores, nuevos escenarios ¿Nuevas políticas urbanas? Una aproximación al estudio de los nuevos procesos de producción de suelo urbano en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. 9, nº 194. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-15.htm>

VIDAL, M.J.; FERNÁNDEZ PORTELA, J. (2012): "Crecimiento metropolitano y nuevas tipologías residenciales en la ciudad de Madrid (España)". *Nuevos aires en la Geografía Española del siglo XXI. Contribución Española al 32º Congreso de Colonia*. Comité Español de la Unión Geográfica Internacional, pp. 300-328.

VILLARINO SAMALEA, G. (2007): "La regulación del suelo no urbanizable en el Principado de Asturias". FERNÁNDEZ GARCÍA, A.; ALONSO IBÁÑEZ, M.R. (coords.): *El medio rural y la difusión urbana*. KRK Ediciones, Oviedo, pp- 51-60.

VINING, D.R.; PALLONE, R. (1982): "Migration between core and peripheral regions: a description and tentative explanation of the patterns in 22 countries". *Geoforum*, nº 13, pp. 339-410.

VINUESA ANGULO, J. (1996): "Dinámica de la población urbana en España (1857-1991)". *Ciudad y Territorio*, nº 107-108, pp. 185-216.

VINUESA ANGULO, J. (2005): "Dinámica demográfica, mercado de la vivienda y territorio". *Papeles de Economía Española*, nº 104, pp. 253-270.

VINUESA ANGULO, J.; VIDAL, M.J. (1991): *Los procesos de urbanización*. Síntesis, Madrid.

- VIVAR AGUILA, M.; GALLO RIVERA, M.T.; GARRIDO YSERTE, R. (2010): "Cambios territoriales en la Comunidad de Madrid: policentrismo y dispersión". *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, nº 107, pp. 5-26.
- VOS, H.; MEEKES, H. (1999): "Trends in European cultural landscape development: perspectives for a sustainable future". *Landscape and Urban Planning*, nº 46, pp. 3-14.
- VYE, D.; ROUSSEAU, F. (2010): "Evaluation of urban planning strategies with a versatile urban growth model". *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, nº 129, pp. 227-237.
- WALFORD, N. (2007): "Geographical and geodemographic connections between different types of small area as the origins and destinations of migrants to Mid-Wales". *Journal of Rural Studies*, nº 23, pp. 318-331.
- WALKER, P. (2011): "Commentary for special issue of GeoJournal on amenity migration, exurbia, and emerging rural landscapes". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 441-444.
- WALMSLEY, D.J.; EPPS, W.R.; DUNCAN, C.J. (1998): "Migration to the new South Wales north coast 1986-1991: lifestyle motivated counterurbanisation". *Geoforum*, nº 29, pp. 105-118.
- WANG, L. (2011): "Study to process of urban sprawl using Spectral Mixture Analysis". *International Conference on Multimedia Technology, ICMT 2011*, art. nº 6002874, pp. 1765-1768.
- WASSMER, R.W. (2008): "Causes of urban sprawl in the United States: auto reliance as compared to natural evolution, flight from blight, and local revenue reliance". *Journal of Policy Analysis and Management*, nº 27 (3), pp. 536-555.
- WEEKLEY, I. (1988): "Rural depopulation and counterurbanisation: a paradox". *Area*, nº 20, pp. 127-134.
- WEI, Y.; ZHANG, Z. (2012): "Assessing the fragmentation of construction land in urban areas: an index method and case study in Shunde, China". *Land Use Policy*, nº 29 (2), pp. 417-428.
- WHITE, M.J.; LINDSTROM, D.P. (2005): "Internal Migration". WHITE, M.J.; LINDSTROM, D.P. (eds.): *Handbook of Population*, Springer, pp. 311-346.
- WILLIAMS, A.S.; JOBES, P.C. (1990): "Economic and quality-of-life considerations in urban-rural migration". *Journal of Rural Studies*, nº 6, pp. 187-194.
- WILLIAMSON, T.; IMBROSCIO, D.; ALPEROVITZ, G. (2008): "The challenge of urban sprawl". KLENIEWSKI, N. (ed.): *Cities and Society*. Blackwell Publishing Ltd, Malden, pp. 303-329.
- WINCHESTER, H.P.M.; OGDEN, P.E. (1989): "France: decentralization and deconcentration in the wake of late urbanization". CHAMPION, A.G. (ed.): *Counterurbanization. The changing pace and nature of population deconcentration*. Arnold, London, pp. 163-186.
- WISSEN, U.; JAEGER, J.A.G., SCHWICK, C.; JARNE, A.; SCHULER, M. (2011): "Measuring and assessing urban sprawl: what are the remaining options for future settlement development in Switzerland for 2030?". *Applied Spatial Analysis*, nº 4 (4), pp. 249-279.
- WOLMAN, H.; GALSTER, G.; HANSON, R.; RATCLIFFE, M.; FURDELL, K.; SARZYNSKI, A. (2005): "The fundamental challenge in measuring sprawl: which land should be considered?" *The Professional Geographer*, nº 57:1, pp. 94-105.
- WOODS, M. (2005): "Social and demographic change". WOODS, M.: *Rural Geography. Processes, responses and experiences in rural restructuring*. Sage, London, pp. 72-90.
- WOODS, M. (2007): "Engaging the global countryside: globalization, hybridity and the reconstitution of rural place". *Progress in Human Geography*, nº 31 (4), pp. 485-507.

WOODS, M. (2011): "The local politics of the global countryside: boosterism, aspirational ruralism and the contested reconstitution of Queenstown, New Zealand". *GeoJournal*, nº 76 (4), pp. 365-381.

WU, J. (2006): "Environmental amenities, urban sprawl, and community characteristics". *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 52, nº 2, pp. 527-547.

YAN, S.; ZENOU, Y. (2009): "How do differences in property taxes within cities affect urban sprawl?" *Journal of Regional Science*, vol. 49, nº 5, pp. 801-831.

YANG, W.; LI, F.; WANG, R.; HU, D. (2011): "Ecological benefits assessment and spatial modeling of urban ecosystem for controlling urban sprawl in Eastern Beijing, China". *Ecological Complexity*, nº 8 (2), pp. 153-160.

YIN, M.; SUN, J. (2007): "The impacts of state growth management programs on urban sprawl in the 1990s". *Journal of Urban Affairs*, nº 29 (2), pp. 149-179.

YOUNG, N. (2006): "Distance as a hybrid actor in rural economies". *Journal of Rural Studies*, nº 22, pp. 253-266.

ZÁRATE MARTÍN, A. (1991): *El espacio interior de la ciudad*. Síntesis, Madrid.

ZHAO, P. (2011): "Managing urban growth in a transforming China: evidence from Beijing". *Land Use Policy*, nº 28 (1), pp. 96-109.

ZHAO, P.; LÜ, B.; DE ROO, G. (2010): "Performance and dilemmas of urban containment strategies in the transformation context of Beijing". *Journal of Environmental Planning and Management*, nº 53 (2), pp. 143-161.

ZOLNIK, E.J. (2012): "The costs of sprawl for private-vehicle commuters". *Journal of Transport Geography*, nº 20, pp. 23-30.