

## 8 Planificación territorial y urbanística

### 8.1 Caracterización del poblamiento en Urdaibai

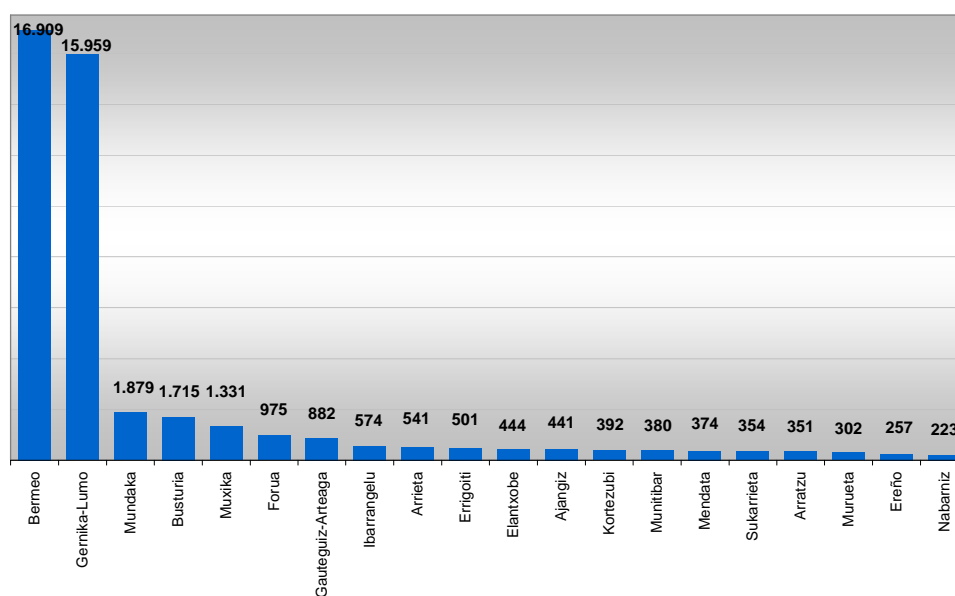
Urdaibai se encuentra situado en la parte oriental de costa vizcaína, en la comarca de Busturialdea y a unos treinta kilómetros del área metropolitana del Gran Bilbao con su millón de habitantes. La singularidad y conservación de sus valores naturales le ha supuesto su declaración como Reserva de la Biosfera, la única ubicada en la costa cantábrica.



Se trata de un territorio diverso con un paisaje dominado por el litoral, los humedales, la campiña rural, bosques autóctonos y una serie de núcleos marítimos y rurales donde habitan cerca de 45.000 habitantes. Es un espacio natural humanizado, con una importante actividad económica e industrial en su interior (agricultura y pesca, madera, manufacturas metálicas y de automoción, comercio, turismo rural).<sup>65</sup>

A grandes rasgos, se puede afirmar que el territorio de Urdaibai, está caracterizado por la dicotomía concentración-dispersión, es decir, **concentración de cerca del 75% de la población en los municipios de Bermeo y Gernika-Lumo y dispersión del otro 25% en multitud de núcleos de población** (Gráfico 94) gran parte de ellos de carácter rural.

Gráfico 94. Población por ámbitos territoriales 2006



Fuente: Elaboración propia. EUSTAT

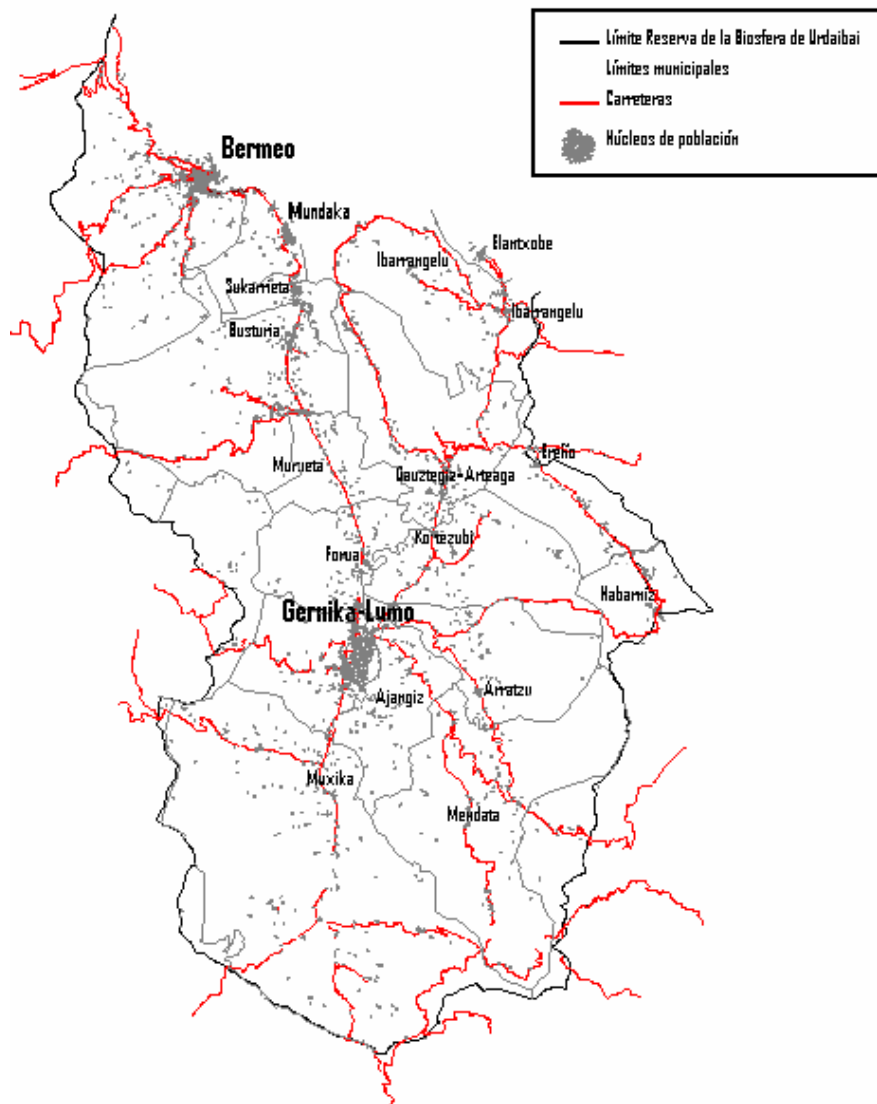
Como ponen de manifiesto las estadísticas demográficas y económicas, **las Villas de Bermeo y Gernika-Lumo son los principales núcleos de población y poseen un**

<sup>65</sup> ARANA, X. (2002): *Reserva de la biosfera de Urdaibai, la práctica de la sostenibilidad en un territorio humanizado europeo, Vizcaya*. Buenas Prácticas calificadas como Best en el Concurso Internacional Dubai 2002. (Habitat II).

**carácter urbano**, ya que en ambas se concentra la mayoría de la actividad industrial, comercial y de servicios. Además, es evidente que Gernika-Lumo, por su posición geográfica central en el territorio y respecto a las principales vías de comunicación, se ha convertido en nudo y centro neurálgico de Urdaibai.

En contraposición, **el resto de municipios posee un carácter rural**. La población se asienta en municipios de menos de 1.000 habitantes, cantidad que en 2006 sólo sobrepasan Bermeo (16.909), Gernika-Lumo (15.959), Mundaka (1.879), Busturia (1.715) y Muxika (1.331). Urdaibai se conforma así, por un **sistema de numerosos núcleos de población de pequeño tamaño**, los cuales se localizan principalmente en torno a la ría. Generalmente, los pueblos se caracterizan por pequeños asentamientos como es el caso de Ereño, Mendata, Muxika, Arratzu o Nabarniz.

Gráfico 95. Distribución espacial de los núcleos de población en el territorio de Urdaibai



Fuente: Elaboración propia. Sistema de Cartografía Ambiental de la CAPV.

El sistema de poblamiento otorga al **territorio de Urdaibai una densidad media de 154 hab/km<sup>2</sup>**, cifra sensiblemente inferiores a los **301 hab/km<sup>2</sup> registradas en la CAPV y 514 hab/km<sup>2</sup> en Bizkaia**. A nivel interno, se observan grandes diferencias con valores caracterizados por una gran dispersión, encontrándose de los 16 hab/km<sup>2</sup> de Munitibar a los 1.995 hab/km<sup>2</sup> de Gernika-Lumo. Además, el 75% de los municipios poseen una densidad inferior a los 75 hab/km<sup>2</sup> y la mitad por debajo de los 50 hab/km<sup>2</sup>.

Tabla 51. Densidad de población en el territorio de Urdaibai 2006

Territorio	Superficie (Km <sup>2</sup> )	Población (Nº hab)	Densidad (Hab/Km <sup>2</sup> )
Gernika-Lumo	8	15.959	1.995
Bermeo	34	16.909	497
Mundaka	4	1.879	470
Elantxobe	2	444	222
Sukarrieta	2	354	177
Forua	8	975	122
Busturia	20	1.715	86
Ajangiz	7	441	63
Gautegiz-Arteaga	14	882	63
Murueta	5	302	60
Arrieta	14	541	39
Ibarrangelu	16	574	36
Arratzu	10	351	35
Kortezubi	12	392	33
Errigoiti	16	501	31
Muxika	50	1.331	27
Ereño	11	257	23
Nabarniz	12	223	19
Mendata	22	374	17
Munitibar	24	380	16
<b>Urdaibai</b>	<b>291</b>	<b>44.784</b>	<b>154</b>
<b>CAPV</b>	<b>7.089</b>	<b>2.133.684</b>	<b>301</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>2.217</b>	<b>1.139.863</b>	<b>514</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de EUSTAT

La situación actual del territorio de Urdaibai es el resultado de un largo proceso de humanización, que se ha intensificado en los últimos cincuenta años. Como consecuencia de ello, se han producido cambios de importancia, tanto en la forma de gestión del espacio y en el desarrollo del sector primario –en torno al caserío–, como en la implantación de actividades secundarias y terciarias en los centros urbanos y la transformación de determinados sectores de valle. Sin embargo, estas transformaciones son más relevantes en el bajo Oka, especialmente en **Gernika con un destacado crecimiento urbano-industrial**, mientras que el desarrollo de la **actividad pesquera y de la oferta turística residencial ha reforzado el papel de la villa de Bermeo y las localidades costeras de Mundaka e Ibarrangelu.**<sup>66</sup>

A pesar de estas transformaciones, Urdaibai ha logrado conservar elevados valores biológicos, ecológicos y paisajísticos, además de mantener su propia identidad de comarca rural-marinera y dinamizar su economía a partir de la modernización del sector primario y a través de nuevas actividades industriales y terciarias, destacando el turismo. Principalmente, por la singularidad de estos valores, Urdaibai ha sido reconocido a nivel internacional con la designación como Reserva de la Biosfera.

## 8.2 Planeamiento territorial y urbanístico

### 8.2.1 La interacción entre las DOT del País Vasco, el PTP del Área Funcional de Gernika-Markina y el PRUG de la RBU

En el País Vasco la legislación que define la planificación en materia de ordenación territorial es la Ley 4/1990, de 31 de mayo, y el Decreto 28/1997 por el que se aprueban las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV.

<sup>66</sup> Conclusiones extraídas del Diagnóstico del Avance del Plan Territorial Parcial Área Funcional de Gernika-Markina. Diputación Foral de Bizkaia.

El artículo 2 de la Ley 4/1990 contempla los siguientes **instrumentos de ordenación territorial**:

- Las **Directrices de Ordenación Territorial** que teniendo en cuenta el modelo actual de concentración de la población y de las actividades económicas en determinados puntos del territorio vasco, definen el modelo territorial vasco persiguiendo la corrección de esta realidad hacia situaciones de mayor equilibrio.

En grandes líneas, el objetivo principal de las DOT es el establecimiento de un marco de referencia para toda la CAPV en cuanto a la ordenación del territorio, planes de ordenación urbanística, por un lado, y los planes, programas y acciones que afecten al territorio desarrolladas por las diferentes Administraciones a nivel autonómico, foral y municipal.

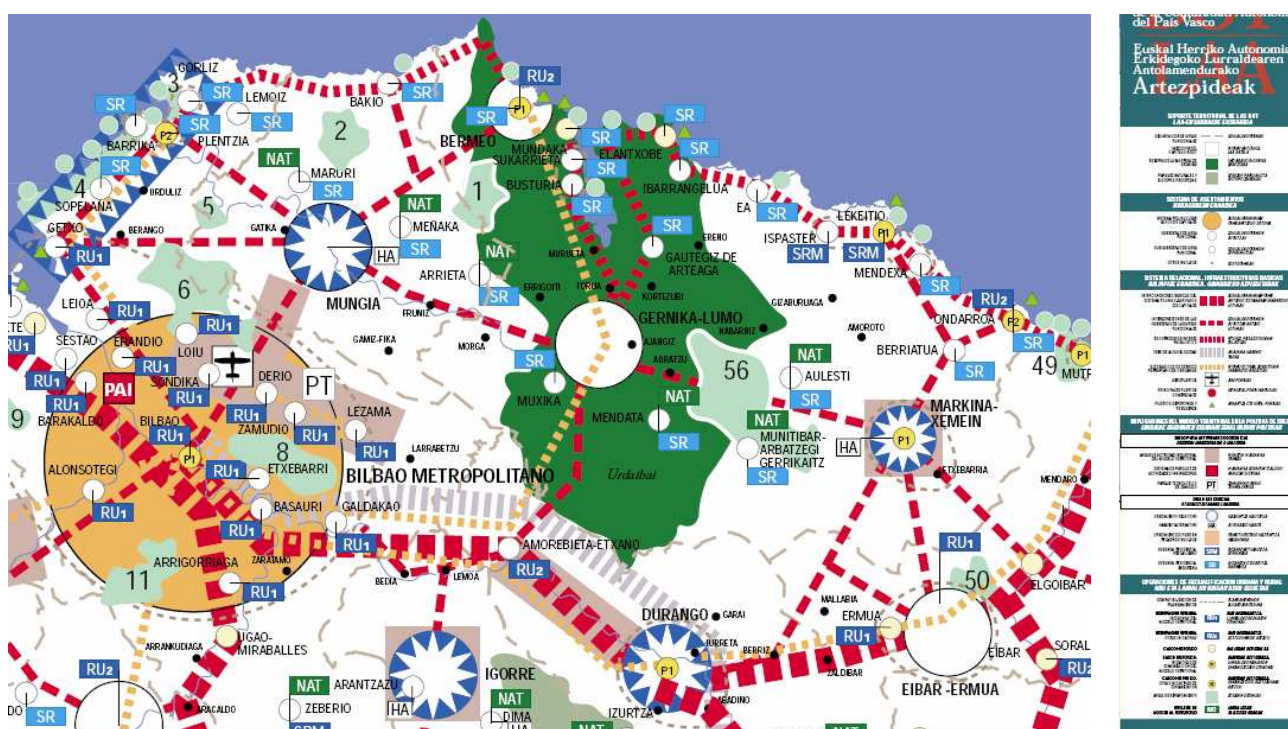
- Los **Planes Territoriales Parciales** (PTP), que tienen por objeto el desarrollo de las DOT en las áreas o zonas supramunicipales.
- Los **Planes Territoriales Sectoriales** (PTS), que no son sino los planes con incidencia territorial que elaboren los Departamentos del Gobierno Vasco por libre decisión de este último, así como los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

A grandes rasgos, se puede decir que **con la finalidad de lograr un desarrollo equilibrado del territorio, las DOT delimitan una serie de Áreas Funcionales** bajo el criterio de optimización de la eficacia del planeamiento de desarrollo de las propias DOT, es decir, los Planes Territoriales Parciales y los Planes Territoriales Sectoriales.

**La Reserva de la Biosfera de Urdaibai se encuentra dentro del Área Funcional de Gernika-Markina** que a su vez está formada por los municipios de Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gauteguiz de Arteaga, Gernika-Lumo, Guizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Mendata, Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa y Sukarrieta.

Actualmente se está elaborando el **Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina**, que ya se encuentra en un estado de "Avance". Este documento trata de definir todos aquellos aspectos necesarios para el **desarrollo equilibrado y sostenible del Área Funcional**. Para ello, realiza un diagnóstico socioeconómico y territorial de la zona, donde se insiste en la existencia de un sistema de poblamiento policéntrico, apoyado en los dos grandes centros urbanos de Urdaibai, Gernika-Lumo y Bermeo, junto con Markina, Lekeitio y Ondarroa (Véase Gráfico 96).

Gráfico 96. Organización del Área Funcional de Gernika-Markina en las DOT del País Vasco



Fuente: Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco

Por otro lado, se reconoce que **el Área Funcional de Gernika-Markina posee una superficie relativamente importante (6,66% de la superficie total de la CAPV), pero con una compleja red de interrelaciones y dependencias entre sus diferentes núcleos urbanos.**

De forma sintética, define al Área Funcional como un territorio donde es importante el peso de las actividades primarias (pesca y agricultura), un tradicional sector industrial y con una actual diversificación hacia las ramas de servicios. Se reconoce, también, que como Área Funcional costera, es la tercera en importancia de la CAPV desde el punto de vista de la segunda residencia.

A partir de la caracterización de la situación actual, el PTP plantea una serie de estrategias y líneas de actuación para llevar a cabo el objetivo de un desarrollo equilibrado y sostenible del Área Funcional. El documento de avance del **PTP apuesta por un modelo de urbano que refuerce su carácter policéntrico** a través de la promoción de la complementariedad entre los diferentes núcleos y el desarrollo/modernización de infraestructuras de comunicación. Defiende además, la preservación del patrimonio y la filosofía de los núcleos tradicionales, **reconociendo a la propia Reserva de la Biosfera y el turismo como una oportunidad de desarrollo endógeno**, pero prestando gran atención al control de la urbanización y las segundas residencias.

El documento de Avance del PTP,<sup>67</sup> por lo tanto, plantea un **Proyecto Territorial Sostenible** para el área funcional de Gernika-Markina teniendo en cuenta:

- La situación del Área Funcional de Gernika Markina en el contexto del Arco Atlántico, País Vasco y Bizkaia.
- Las determinaciones de las DOT del País Vasco.

<sup>67</sup> Con fecha de febrero de 2002.

- Y la realidad actual y sus perspectivas de evolución –problemas y oportunidades–. Así, asigna al territorio las siguientes singularidades: un mosaico de montaña media con relevancia ambiental; territorio de carácter rural gestionado secularmente por el caserío; un emplazamiento relativamente aislado respecto de los grandes núcleos de población y ejes de desarrollo urbano e industrial; debilidad de las infraestructuras viarias; dinámica demográfica regresiva y desequilibrio en la distribución espacial de la población; un modelo de asentamiento policéntrico basado en la dualidad interior / litoral; la estructura de asentamientos tradicionales y la incidencia de los procesos urbanizadores ligados al turismo y la segunda residencia.

El **Modelo Territorial** propuesto asume los siguientes principios básicos:

- El Área Funcional de Gernika-Markina constituye una pieza clave para el equilibrio ambiental y rural del País Vasco.
- La necesidad de asegurar la protección activa de los recursos naturales y la viabilidad del caserío, garantes de la calidad paisajística.
- Alcance de un modelo de urbanización basado en la gestión prudente del territorio:
  - Preservación de la identidad y patrimonio cultural de los núcleos tradicionales.
  - Promoción de suelo destinado a vivienda protegida.
  - Limitación del crecimiento de los enclaves de segunda residencia.
  - Modernización y ampliación de los polígonos industriales vinculados a los núcleos urbanos.
  - Fortalecimiento del modelo urbano policéntrico potenciando la organización mancomunada de equipamientos como estrategia de eficacia y cohesión territorial.
- Armonización de las nuevas infraestructuras de comunicación del Área Funcional con los territorios del Bilbao Metropolitano, Corredor industrial del Ibaizabal y Alto Deba.
- Mejora de las infraestructuras de cohesión territorial interna del Área Funcional.
- EuskoTren: elemento vertebrador del Área Funcional; ventajas del desdoblamiento.
- Fortalecimiento de los elementos clave de competitividad económica del Área Funcional:
  - Potenciación de una actividad agraria mixta basada en la modernización del papel del caserío.
  - Turismo de calidad basado en el incremento de la oferta hostelera en los núcleos litorales y el agroturismo.

Es importante tener en cuenta que la inclusión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai en el Área Funcional de Gernika-Markina otorga un gran distintivo a la misma respecto a las demás áreas funcionales. En este caso, la ordenación territorial y urbanística debe adecuarse al marco legislativo propio que tiene Urdaibai. En consecuencia, **el PTP debe adecuarse al régimen especial de la Reserva y tener en consideración su legislación específica**, concretamente, **la Ley del Parlamento Vasco 5/1998**, de 6 de julio, de

protección y ordenación **y al Plan Rector de Uso y Gestión** aprobado por Decreto del Gobierno Vasco 242/1993, de 3 de agosto.

Así, en el territorio de Urdaibai, el PRUG es el encargado de determinar:

- Las directrices generales de ordenación y uso de la Reserva.
- Las normas de gestión y actuación necesarias para la protección, recuperación, vigilancia y guardería de sus valores naturales.
- La zonificación de la Reserva delimitando áreas de diferente utilización y destino, estableciendo para ellas diferentes grados de protección, régimen de autorizaciones y prohibiciones; aprovechamiento de los recursos naturales y disposiciones urbanísticas.



Con todo ello, en Urdaibai, la clasificación del suelo está marcada por la Ley 5/1989, de 6 de julio, de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai y el Decreto 242/93, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai quien define las diferentes categorías y usos del suelo. Sobre esta ordenación inicial se ha desarrollado posteriormente la planificación municipal.

Como desarrollo de las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, se deben citar los siguientes Planes Territoriales Sectoriales (PTS) elaborados por los diferentes departamentos del Gobierno Vasco con competencias con incidencia territorial y que en mayor o menor medida afectan al territorio de Urdaibai. Todos estos PTS deben respetar la normativa y ordenación especial establecidas para la Reserva de Biosfera de Urdaibai y ser informados preceptivamente por el Pleno del Patronato. La mayoría de los PTS han optado en su formulación por excluir el territorio de Urdaibai de la aplicación de sus determinaciones normativas:

- PTS de Ordenación de los Márgenes de Ríos y Arroyos.
- Plan Sectorial de Carreteras de Bizkaia.
- Plan Territorial Sectorial de Energía Eólica de la CAV.
- PTS de Red Ferroviaria en la CAPV.
- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos comerciales.
- PTS de Zonas Húmedas.
- PTS de Protección y Ordenación del Litoral.

Además de los pendientes de redacción y tramitación:

- PTS de Patrimonio Cultural.
- PTS Agroforestal y del medio natural.
- PTS de Suelo para la Promoción Pública de Viviendas.
- PTS de Puertos.
- PTS de Red Intermodal y Logística del Transporte.

## 8.2.2 Planeamiento urbanístico municipal

En el ámbito municipal, únicamente Gernika dispone de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) encontrándose Bermeo en el proceso de elaboración de su propio PGOU. En el resto de los municipios del territorio de Urdaibai disponen, como documento de planteamiento municipal, de Normas Subsidiarias Municipales Tipo a) y Tipo b). Estos Planes y Normas son las encargadas de establecer el régimen del suelo (urbano, urbanizable no urbanizable) y los usos adecuados para cada uno.

Tabla 52. Planeamiento Municipal según antigüedad

Municipio	Planeamiento Vigente	Fecha	Antigüedad (años)	Nº de modificaciones
Ajangiz	Normas Subsidiarias Tipo B	11/07/2003	4	0
Arratzu	Normas Subsidiarias Tipo A	12/08/2004	3	-
Arrieta	Normas Subsidiarias Tipo A	16/07/1998	9	1
Bermeo	Normas Subsidiarias Tipo B	27/02/1998	9	23
Busturia	Normas Subsidiarias Tipo B	11/11/1994	13	21
Elantxobe	Normas Subsidiarias Tipo B	08/10/1997	10	2
Ereño	Normas Subsidiarias Tipo B	14/01/2002	5	4
Errigoiti	Normas Subsidiarias Tipo B	03/11/1989	18	7
Forua	Normas Subsidiarias Tipo A	12/05/1992	15	3
Gautegiz-Arteaga	Normas Subsidiarias Tipo A	18/06/1991	16	5
Gernika-Lumo	Plan General de Ordenación Urbana	05/07/1999	8	11
Ibarrangelu	Normas Subsidiarias Tipo B	05/02/2002	5	10
Kortezubi	Normas Subsidiarias Tipo B	31/03/1998	9	1
Mendata	Normas Subsidiarias Tipo A	20/06/1996	11	3
Mundaka	Normas Subsidiarias Tipo B	03/06/1993	14	15
Munitibar	Normas Subsidiarias Tipo A	19/03/2001	6	1
Murueta	Normas Subsidiarias Tipo B	05/12/1997	10	7
Muxika	Normas Subsidiarias Tipo B	07/10/1992	15	15
Nabarniz	Normas Subsidiarias Tipo A	03/04/2001	6	1
Sukarrieta	Normas Subsidiarias Tipo B	22/02/2005	2	1

Fuente: Inventario 2006. DMAOT. Gobierno Vasco.

Como se observa en el cuadro anterior, los municipios de Urdaibai poseen un planeamiento relativamente reciente. En once de los veinte municipios analizados el planeamiento tiene entre 0-9 años de antigüedad, en otros cinco ayuntamientos posee entre 10-14 años y en sólo cuatro casos la planificación urbanística tiene más de 15 años. Además, en la mayoría se han aprobado muy pocas modificaciones de ese planeamiento. Los municipios con un mayor número de modificaciones tramitadas son Bermeo (23), Busturia (21), Mundaka (15) y Muxika (15).



Tabla 53. Superficie residencial y grado de ejecución por municipios de Urdaibai 2006

Territorio	Superficie bruta residencial*		Grado de ejecución <sup>68</sup>			
	Has.	%	Suelo urbano	Suelo urbanizable.	Suelo no urbanizable**.	Total Superficie residencial
Ajangiz	18,80	2,1%	61,2%	-	58,8%	60,2%
Arratzu	45,54	5%	21,9%	-	66,3%	47,4%
Arrieta	47,89	5,3%	54,0%	-	82,9%	75,5%
Bermeo	73,96	8,2%	88,7%	8,5%	100%	85,4%
Busturia	82,44	9,1%	94%	1,5%	95,9%	86%
Elantxobe	5,31	0,6%	77,5%	2,7%	100%	73,3%
Ereño	34,04	3,8%	47,4%	0%	79,2%	56%
Errigoiti	18,18	2%	72,3%	-	90,4%	83,8%
Forua	23,01	2,5%	96%	-	93,1%	94,5%
Gautegiz-Arteaga	85,06	9,4%	64%	-	69%	64,3%
Gernika-Lumo	125,49	13,9%	96,3%	0%	-	84,7%
Ibarrangelu	50,72	5,6%	85,2%	-	55,3%	79,5%
Kortezubi	29,55	3,3%	100%	-	82,7%	86,1%
Mendata	51,09	5,7%	78,4%	-	80,2%	79,5%
Mundaka	31,04	3,4%	93,2%	-	96,6%	93,5%
Munitibar	19,09	2,1%	72,2%	-	86,5%	79,5%
Murueta	30,92	3,4%	60,8%	0%	83%	65,2%
Muxika	75,74	8,4%	89,9%	31,6%	86,8%	78,6%
Nabarniz	31,76	3,5%	63,2%	-	70,2%	67,6%
Sukarrieta	22,79	2,5%	82,9%	6,1%	93,4%	78,8%
<b>Urdaibai</b>	<b>902,42</b>	<b>100%</b>	<b>89,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>86,8%</b>	<b>83,4%</b>

Fuente: UDALPLAN (\*Incluye el suelo urbano residencial y los núcleos de población rural en suelo no urbanizable; \*\*Se corresponde con los núcleos de población rural).

A partir del análisis del planeamiento vigente, **en Urdaibai hay una Superficie Bruta Residencial que asciende a 902,42 Has.** Por municipios, **el 13,9% de esta superficie se ubica en el término municipal de Gernika, el 9,4% en Gautegiz-Arteaga, el 9,1% en Busturia, el 8,4% en Muxika y el 8,2% en Bermeo.** Los municipios con menor contribución a esta superficie residencial son Errigoiti (2% de la superficie comarcal), Ajangiz (2,1%), Munitibar (2,1%) y Forua (2,5%).

El grado de desarrollo del planeamiento se ha evaluado a través del estado actual de la construcción de las viviendas previstas en el suelo residencial. De esta forma, se puede decir que **en Urdaibai, se han ejecutado el 83,4% de las viviendas previstas en el planeamiento**, si bien las diferencias son importantes si se tiene en cuenta la escala municipal.

Los municipios que más han desarrollado su planeamiento actual son Forua con un 64,5% de las viviendas previstas construidas y Mundaka con un 93,5%. En el extremo contrario se encuentran Arratzu (47,4%) y Ereño (56%).

A grandes rasgos, sobresale también el bajo grado de desarrollo de las viviendas en suelo urbanizable (4,8%) y el alto desarrollo del suelo residencial no urbanizable, en los núcleos de población rural así designados.

<sup>68</sup> Calculado a partir de la diferencia entre el número total de viviendas previstas en el suelo residencial y el número de viviendas actual.

Tabla 54. Parque de viviendas actual y previsto en Urdaibai 2006

Territorio	Parque actual de viviendas				Total de viviendas previstas				Viviendas por ejecutar				
	Suelo urbano	Suelo urbaniz.	Suelo no urbaniz.	Total	Suelo urbano	Suelo urbaniz.	Suelo no urbaniz.	Total	Suelo urbano	Suelo urbaniz.	Suelo no urbaniz.	Total	
Ajangiz	41	0	30	71	67	0	51	118	26	0	21	47	1%
Arratzu	16	0	65	81	73	0	98	171	57	0	33	90	2%
Arrieta	47	0	209	256	87	0	252	339	40	0	43	83	1,9%
Bermeo	7.672	40	550	8262	8651	472	550	9673	979	432	0	1.411	31,5%
Busturia	928	2	353	1283	987	136	368	1491	59	134	15	208	4,6%
Elantxobe	402	1	17	420	519	37	17	573	117	36	0	153	3,4%
Ereño	55	0	99	154	116	34	125	275	61	34	26	121	2,7%
Errigoiti	81	0	178	259	112	0	197	309	31	0	19	50	1,1%
Forua	216	0	244	460	225	0	262	487	9	0	18	27	0,6%
Gautegiz-Arteaga	400	0	29	429	625	0	42	667	225	0	13	238	5,3%
Gernika-Lumo	6.784	0	0	6784	7042	964	0	8006	258	964	0	1.222	27,3%
Ibarrangelu	445	0	68	513	522	0	123	645	77	0	55	132	2,9%
Kortezubi	40	0	134	174	40	0	162	202	0	0	28	28	0,6%
Mendata	105	0	210	315	134	0	262	396	29	0	52	81	1,8%
Mundaka	1.408	0	112	1520	1510	0	116	1626	102	0	4	106	2,4%
Munitibar	143	0	179	322	198	0	207	405	55	0	28	83	1,9%
Murueta	48	0	44	92	79	9	53	141	31	9	9	49	1,1%
Muxika	89	43	560	692	99	136	645	880	10	93	85	188	4,2%
Nabarniz	48	0	92	140	76	0	131	207	28	0	39	67	1,5%
Sukarrieta	306	2	57	365	369	33	61	463	63	31	4	98	2,2%
Urdaibai	<b>19.274</b>	<b>88</b>	<b>3.230</b>	<b>22.592</b>	<b>21.531</b>	<b>1.821</b>	<b>3.722</b>	<b>27.074</b>	<b>2.257</b>	<b>1.733</b>	<b>492</b>	<b>4.482</b>	100%

Fuente: UDALPLAN

Concretamente, el 31,5% de las viviendas por ejecutar previstas en el planeamiento vigente se localizan en Bermeo y el 27,5% en Gernika, especialmente en el suelo urbanizable.

Como se aprecia en la Tabla 55, en cuanto al **Suelo para Actividades Económicas, la superficie total bruta en Urdaibai es de 150,99 Has**, ubicado especialmente en los municipios de Gernika (35,2%), Muxika (20,6%), Bermeo (17,3%) y Mundaka (10,6%). Si se analiza la **superficie de suelo vacante actualmente calificada para actividades económicas en toda la Reserva de Biosfera, el 53% está en Muxika, el 15,6% en Errigoiti (fuera de los límites de Urdaibai), el 12,5% en Busturia y el 10,9% en Gernika.**

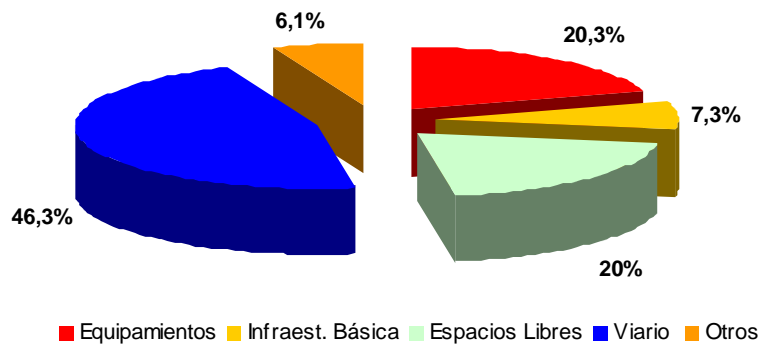
Tabla 55. Suelo para Actividades Económicas por municipios 2006

Territorio	Sup. Bruta act. Económicas		Sup. Ocupada act. Económicas		Sup. Vacante act. Económicas	
	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Ajangiz	11,03	7,3%	9,53	8,6%	1,50	3,7%
Arratzu	0	0%	0	0%	0	0%
Arrieta	0	0%	0	0%	0	0%
Bermeo	25,91	17,2%	20,81	18,9%	5,10	12,5%
Busturia	0,44	0,3%	0,44	0,4%	0	0%
Elantxobe	0	0%	0	0%	0	0%
Ereño	0	0%	0	0%	0	0%
Errigoiti	6,55	4,3%	0,20	0,2%	6,35	15,6% <sup>69</sup>
Forua	1,70	1,1%	1,70	1,5%	0	0%
Gautegiz-Arteaga	0	0%	0	0%	0	0%
Gernika-Lumo	52,80	35%	48,37	43,9%	4,43	10,9%
Ibarrangelu	0	0%	0	0%	0	0%
Kortezubi	0	0%	0	0%	0	0%
Mendata	0	0%	0	0%	0	0%
Mundaka	15,87	10,5%	15,77	14,3%	0,10	0,2%
Munitibar	0,00	0%	0	0%	0	0%
Murueta	5,29	3,5%	4,29	3,9%	1,0	2,5%
Muxika	30,89	20,5%	9	8,2%	21,89	53,7%
Nabarniz	0,51	0,3%	0,14	0,1%	0,37	0,9%
Sukarrieta	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Urdaibai</b>	<b>150,99</b>	<b>100%</b>	<b>110,25</b>	<b>100%</b>	<b>40,74</b>	<b>100%</b>

Fuente: UDALPLAN

Analizando la superficie dedicada a **Sistemas Generales para el conjunto del territorio de Urdaibai, el 47% está ocupada por el viario, un 20% se ha dedicado a espacios libres, otro 20% a equipamientos**, un 7% a infraestructura básica, y el último 6% corresponde a otro tipo de sistemas generales.

Gráfico 97. Superficie dedicada a Sistemas Generales en el planeamiento urbano en Urdaibai



Fuente: UDALPLAN

El desglose de las superficies en hectáreas y porcentajes por municipios se presenta en la tabla siguiente:

<sup>69</sup> Superficie ubicada en el municipio de Errigoiti pero fuera del territorio de la RBU

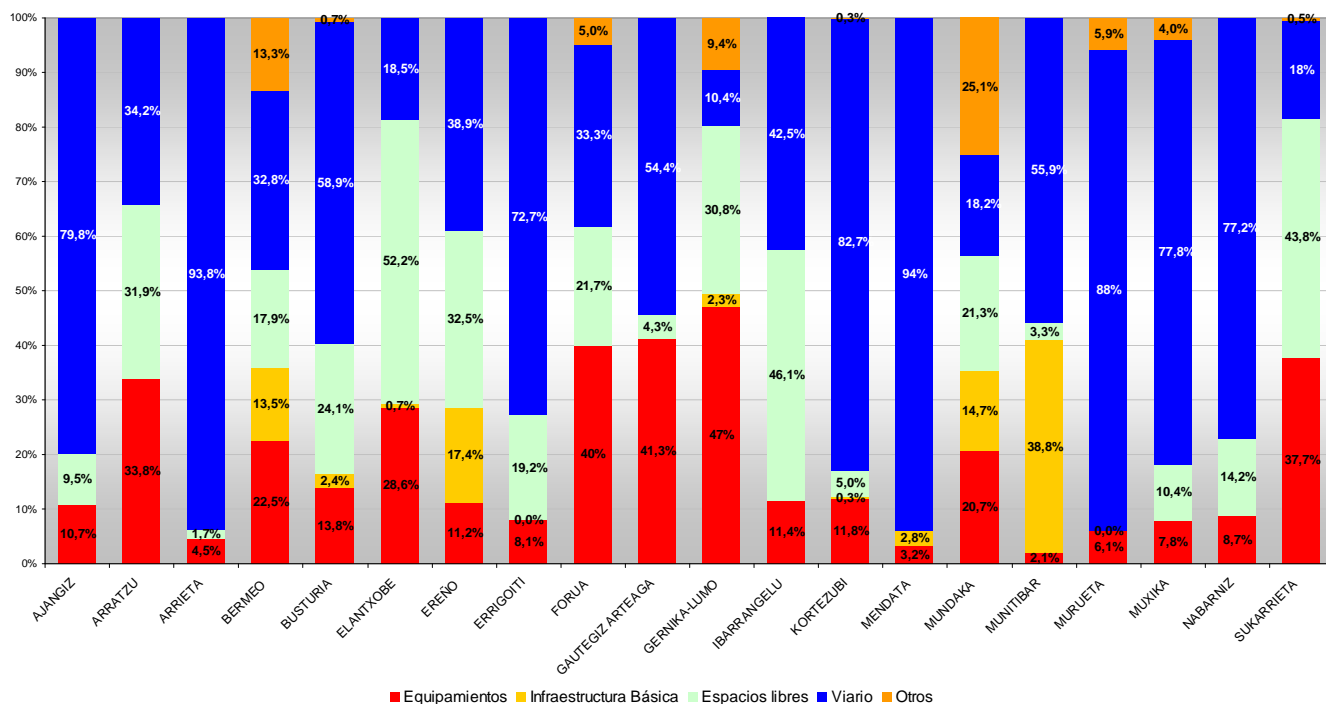
Tabla 56. Superficie dedicada a Sistemas Generales por municipios 2006

Territorio	Equipamientos		Infraest. Básica		Espacios Libres		Viario		Otros	
	Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Ajangiz	0,78	0,9%	0	0%	0,69	0,8%	5,82	2,9%	0	0%
Arratzu	3,72	4,2%	0	0%	3,51	4,1%	3,76	1,9%	0	0%
Arrieta	0,44	0,5%	0	0%	0,17	0,2%	9,16	4,6%	0	0%
Bermeo	23,29	26,6%	13,94	44,2%	18,50	21,4%	33,95	17%	13,8	52,5%
Busturia	6,19	7,1%	1,09	3,5%	10,77	12,5%	26,35	13,2%	0,32	1,2%
Elantxobe	1,22	1,4%	0,03	0,1%	2,23	2,6%	0,79	0,4%	0	0%
Ereño	1,23	1,4%	1,92	6,1%	3,58	4,1%	4,29	2,1%	0	0%
Errigoiti	0,89	1%	0	0%	2,12	2,5%	8,01	4%	0	0%
Forua	2,25	2,6%	0	0%	1,22	1,4%	1,87	0,9%	0,28	1,1%
Gautegiz-Arteaga	8,07	9,2%	0	0%	0,84	1%	10,63	5,3%	0	0%
Gernika-Lumo	22,06	25,2%	1,10	3,5%	14,44	16,7%	4,88	2,4%	4,41	16,8%
Ibarrangelu	3,19	3,6%	0	0%	12,92	15%	11,92	6%	0	0%
Kortezubi	0,93	1,1%	0,02	0,1%	0,39	0,5%	6,49	3,3%	0,02	0,1%
Mendata	0,47	0,5%	0,42	1,3%	0,00	0%	13,88	7%	0	0%
Mundaka	4,57	5,2%	3,24	10,3%	4,70	5,4%	4,03	2%	5,55	21,1%
Munitibar	0,52	0,6%	9,78	31%	0,82	1%	14,10	7,1%	0	0%
Murueta	0,31	0,4%	0	0%	0,00	0%	4,48	2,2%	0,3	1,1%
Muxika	3,02	3,4%	0	0%	4,05	4,7%	30,27	15,2%	1,56	5,9%
Nabarniz	0,33	0,4%	0	0%	0,54	0,6%	2,94	1,5%	0	0%
Sukarrieta	4,14	4,7%	0	0%	4,81	5,6%	1,97	1%	0,05	0,2%
<b>Urdaibai</b>	<b>87,62</b>	<b>100%</b>	<b>31,54</b>	<b>100%</b>	<b>86,30</b>	<b>100%</b>	<b>199,59</b>	<b>100%</b>	<b>26,29</b>	<b>100%</b>

Al analizar la distribución del suelo dedicado a sistemas generales por municipios se obtienen las siguientes conclusiones:

- **El 68% de la superficie dedicada a equipamientos en todo Urdaibai se localiza en cuatro municipios:** Bermeo (26,6%), Gernika (25,2%), Gautegiz-Arteaga (9,2%) y Busturia (7,1%).
- Toda la superficie dedicada a infraestructuras básicas se concentra en nueve municipios y cerca de un 75% entre Bermeo y Munitibar (fuera de los límites de Urdaibai).
- **En cuanto a los espacios libres, sobresalen Bermeo (21,4% de total de esta superficie en Urdaibai), Gernika (16,7%), Ibarrangelu (15%) y Busturia (12,5%).**
- **La mayor superficie destinada a viario en la comarca se localiza en Muxika (15,2%) y Busturia (13,2%).** Sin embargo, el viario ocupa más del 80% de toda la superficie destinada a sistemas generales dentro de los municipios de Arrieta, Kortezubi, Mendata, y Murueta.

Gráfico 98. Distribución de la superficie dedicada a Sistemas Generales por cada municipio de Urdaibai 2006



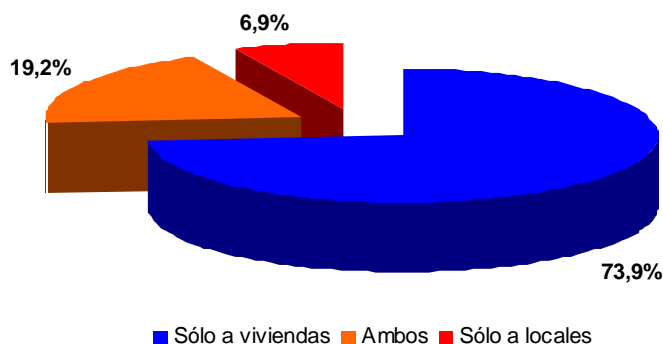
Fuente: UDALPLAN

## 8.3 Vivienda

### 8.3.1 La vivienda, tipología y uso de la edificación

No se puede hablar de calidad de vida sin analizar la cuestión de la vivienda como espacio de alojamiento y privacidad de las familias. Comenzando el análisis sobre el espacio residencial es importante conocer el uso de las edificaciones. Así, de los **6.351 edificios censados en Urdaibai**, un **73,9%** está destinado sólo a viviendas familiares, un 19,2% corresponde a viviendas familiares con locales y el 6,9% restante sólo a locales.

Gráfico 99. Distribución de parque de edificios de Urdaibai según su uso, 2000

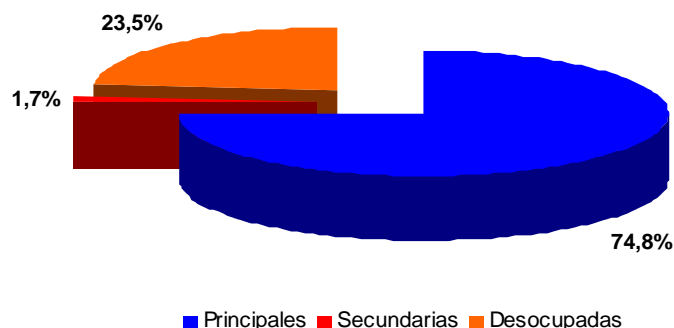


Fuente: EUSTAT. Censo de Edificios y Locales.

En la actualidad el parque residencial en Urdaibai asciende a 20.786 viviendas, de las cuales el 74,8% de las viviendas se consideran viviendas principales, el 23,48% son viviendas secundarias y el 1,7% están desocupadas.

El número de viviendas ha aumentado en el período comprendido entre 1991 y 2001 en **1.546 unidades (8%)**. Este incremento se ha dado tanto en el número de viviendas principales como secundarias, siendo el crecimiento de estas últimas el más significativo, como se verá posteriormente.

Gráfico 100. Uso de la vivienda en Urdaibai, 2000



Fuente: EUSTAT. Censo de Población y Viviendas

En cuanto a la distribución municipal, el **34,5% de las viviendas construidas en la comarca se encuentran en el municipio de Bermeo y otro 30,8% en Gernika**. En orden de importancia cuantitativa le siguen Mundaka (6,7%), Busturia (5,5%), Muxika (2,9%), Gautegiz-Arteaga (2,5%), Ibarangelu (2,4%) y Sukarrieta (2%) y Forua (2%). En el resto de municipios se cuenta con menos del 2%.

Tabla 57. Distribución municipal del parque de viviendas familiares de Urdaibai por tipo, 2001

Territorio	Viv. Principales		Viv. Secundarias		Viv. Desocupadas		Viv. Otro tipo		Total Viviendas	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Ajangiz	141	0,9%	7	0,2%	21	0,9%	0	0%	169	0,8%
Arratzu	121	0,8%	25	0,8%	29	0,9%	2	14,3%	169	0,8%
Arrieta	187	1,2%	30	1%	64	3,1%	0	0,0%	288	1,4%
Bermeo	5.980	38,9%	381	12,3%	22	38,1%	0	0%	7.242	34,8%
Busturia	582	3,8%	437	14,1%	879	5,8%	0	0%	1.153	5,5%
Elantxobe	192	1,2%	194	6,3%	71	0,5%	0	0%	396	1,9%
Ereño	76	0,5%	24	0,8%	10	0,4%	0	0%	110	0,5%
Errigoiti	175	1,1%	26	0,8%	4	0,3%	0	0%	208	1%
Forua	322	2,1%	30	1%	31	2,8%	2	14,3%	420	2%
Gautegiz-Arteaga	306	2,0%	173	5,6%	11	1,3%	0	0%	510	2,5%
Gernika-Lumo	5.264	34,2%	345	11,2%	27	35,2%	1	7,1%	6.415	30,9%
Ibarangelu	231	1,5%	259	8,4%	21	0,4%	8	57,1%	508	2,4%
Kortezubi	113	0,7%	12	0,4%	25	1,3%	0	0%	154	0,7%
Mendata	118	0,8%	52	1,7%	10	1,1%	0	0%	195	0,9%
Mundaka	723	4,7%	586	18,9%	134	3,4%	1	7,1%	1.391	6,7%
Munitibar	133	0,9%	55	1,8%	7	1,3%	0	0%	219	1,1%
Murueta	86	0,6%	2	0,1%	79	1,2%	0	0%	115	0,6%
Muxika	412	2,7%	181	5,9%	30	1,0%	0	0%	611	3%
Nabarniz	70	0,5%	15	0,5%	814	0,9%	0	0%	102	0,5%
Sukarrieta	148	1%	259	8,4%	21	0,2%	0	0%	411	2%
<b>Urdaibai</b>	<b>15.380</b>	<b>100%</b>	<b>3.093</b>	<b>100%</b>	<b>2.310</b>	<b>100%</b>	<b>14</b>	<b>100,0%</b>	<b>20.786</b>	<b>100%</b>

Fuente: EUSTAT

Porcentualmente, **Urdaibai posee más viviendas secundarias y desocupadas que la CAPV y Bizkaia**. El porcentaje de viviendas familiares principales asciende en la CAPV al 85%, en Bizkaia es incluso superior (86,1%) mientras que en Urdaibai se cifra en 74%. Por el contrario, el porcentaje de viviendas secundarias tanto en la CAPV como en Bizkaia ronda el

4% y en Urdaibai alcanza el 14,9%. Además, el número de viviendas desocupadas supone en Urdaibai el 11% de mientras que en la CAPV y Bizkaia ronda el 9,5%. Véase Tabla 59.

Con estos indicadores, se pone en evidencia la importancia del fenómeno de las segundas residencias en el territorio de Urdaibai. Para analizar este fenómeno con mayor exactitud, cabe decir que **el 79,1% de las viviendas secundarias de Urdaibai se concentra en los municipios de Mundaka (18,9%), Busturia (14,1%), Bermeo (12,3%), Gernika (11,2%), Sukarrieta (8,4%), Ibarangelu (8,4%) y Muxika (5,9%)**. Incluso, que el 56,5% de todas las viviendas secundarias se ubican en sólo cuatro municipios: Mundaka, Busturia, Bermeo y Gernika.

Si además, se analiza la cuestión de las viviendas desocupadas se observa que **el 73,3% de éstas se localizan en Muxika (38,1%) y Murueta (35,2%)**.

Tabla 58. Evolución de las viviendas familiares de Urdaibai por municipio y tipo 1991-2001

Territorio	Total Viv. 1991	Total Viv. 2001	1991-2001				
			Total	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras
Ajangiz	133	169	27,1%	38,2%	-50%	23,5%	-
Arratzu	332	169	-49,1%	-34,9%	-63,8%	-70,8%	-60,0%
Arrieta	236	288	22%	19,9%	15,4%	31,5%	-
Bermeo	6.798	7.242	6,5%	11,5%	-2,6%	-14,9%	-100%
Busturia	1.076	1.153	7,2%	19%	-18,9%	185,1%	-100%
Elantxobe	394	396	0,5%	2,1%	21,3%	-75,6%	-100%
Ereño	106	110	3,8%	7%	200%	-63%	-
Errigoiti	196	208	6,1%	19%	-35%	-12,5%	-100%
Forua	344	420	22,1%	27,3%	3,4%	3,2%	-
Gautegiz-Arteaga	424	510	20,3%	29,7%	98,9%	-70%	-100%
Gernika-Lumo	5.818	6.415	10,3%	13,3%	28,3%	-8,2%	-92,9%
Ibarangelu	496	508	2,4%	35,9%	-1,9%	-83,1%	166,7%
Kortezubi	154	154	0%	6,6%	-47,8%	16%	-
Mendata	168	195	16,1%	11,3%	20,9%	38,9%	-100%
Mundaka	1.248	1.391	11,5%	39%	-15,6%	163,3%	-75%
Munitibar	214	219	2,3%	0%	66,7%	-35,4%	-
Murueta	87	115	32,2%	43,3%	-88,2%	170%	-
Muxika	556	611	9,9%	7,6%	206,8%	-80,5%	-100%
Nabarniz	97	102	5,2%	4,5%	114,3%	-8,7%	-
Sukarrieta	363	411	13,2%	31%	7,9%	-33,3%	-100%
<b>Urdaibai</b>	<b>19.240</b>	<b>20.786</b>	<b>8%</b>	<b>14%</b>	<b>2,7%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-70,2%</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>423.686</b>	<b>463.868</b>	<b>9,5%</b>	<b>14,8%</b>	<b>-2,8%</b>	<b>-20,6%</b>	<b>72,9%</b>
<b>CAPV</b>	<b>773.615</b>	<b>878.241</b>	<b>13,5%</b>	<b>18,8%</b>	<b>4,6%</b>	<b>-18,7%</b>	<b>144,7%</b>

Fuente: EUSTAT

Tal y como se presentaba con anterioridad, **entre 1991-2001 el número total de viviendas familiares ha crecido en Urdaibai un 8%, porcentaje ligeramente inferior al incremento producido en Bizkaia (9,5%) y la CAPV (13,5%)**.

Sin embargo, este incremento representa una situación más compleja:

- Entre 1991-2001 el número de viviendas principales ha crecido un 14%, similar a Bizkaia (14,5%) pero inferior a la CAPV (18%).
- El número de viviendas secundarias en la comarca ha crecido un 2,7%, porcentaje menor que el 4,7% registrado en la CAPV y todo lo contrario que en Bizkaia (donde se

ha reducido un -2,8%). Por municipios destaca el incremento de viviendas secundarias en Muxika, Ereño, Nabarniz y Gautegez-Arteaga.

- En Urdaibai el número de viviendas desocupadas ha disminuido un -13,9%, menos que en Bizkaia (-20,6%) y la CAPV (-18,7%).

Tabla 59. Distribución de parque de viviendas familiares de Urdaibai por municipio y tipo, 2001

Territorio	Viv. Principales		Viv. Secundarias		Viv. Desocupadas		Viv. Otro tipo		Total Viviendas	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Ajangiz	141	83,4%	7	4,2%	21	12,4%	0	0%	169	100%
Arratzu	121	71,6%	25	14,8%	21	12,4%	2	1,2%	168	100%
Arrieta	187	64,9%	30	10,4%	71	24,7%	0	0%	275	100%
Bermeo	5.980	82,6%	381	5,3%	879	12,1%	0	0%	7.244	100%
Busturia	582	50,5%	437	37,9%	134	11,6%	0	0%	1.153	100%
Elantxobe	192	48,5%	194	49%	11	2,5%	0	0%	397	100%
Ereño	76	69,1%	24	21,8%	10	9,1%	0	0%	110	100%
Errigoiti	175	84,1%	26	12,5%	7	3,4%	0	0%	208	100%
Forua	322	76,7%	30	7,4%	64	15,3%	2	0,6%	420	100%
Gautegez-Arteaga	306	60%	173	33,9%	30	5,9%	0	0%	510	100%
Gernika-Lumo	5.264	82,1%	345	5,2%	814	12,2%	1	0,5%	6.424	100%
Ibarrangelu	231	45,3%	259	51%	10	2%	8	1,6%	508	100%
Kortezubi	113	73,4%	12	7,8%	29	18,8%	0	0%	152	100%
Mendata	118	60,5%	52	26,7%	25	12,8%	0	0%	193	100%
Mundaka	723	52%	586	42,1%	79	5,8%	1	0,1%	1.387	100%
Munitibar	133	60,7%	55	25,1%	31	14,2%	0	0%	219	100%
Murueta	86	74,8%	2	1,7%	27	23,5%	0	0%	115	100%
Muxika	412	67,4%	181	29,3%	22	3,3%	0	0%	615	100%
Nabarniz	70	66%	15	14,2%	21	19,8%	0	0%	106	100%
Sukarrieta	148	36%	259	63%	4	1%	0	0%	411	100%
<b>Urdaibai</b>	<b>15.380</b>	<b>74%</b>	<b>3.093</b>	<b>14,9%</b>	<b>2.310</b>	<b>11%</b>	<b>14</b>	<b>0,1%</b>	<b>20.786</b>	<b>100%</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>399.833</b>	<b>86,2%</b>	<b>18.603</b>	<b>4%</b>	<b>43.773</b>	<b>9,4%</b>	<b>2.045</b>	<b>0,4%</b>	<b>463.868</b>	<b>100%</b>
<b>CAPV</b>	<b>747.491</b>	<b>85,1%</b>	<b>41.219</b>	<b>4,7%</b>	<b>83.604</b>	<b>9,5%</b>	<b>5.541</b>	<b>0,7%</b>	<b>878.241</b>	<b>100%</b>

Fuente: EUSTAT

Hasta el momento se ha elaborado un diagnóstico de la vivienda a escala comarcal. Las peculiaridades son mayores si se estudia el fenómeno a escala intramunicipal. Así, se observa que **el porcentaje de viviendas del municipio que son residencias principales es superior al 80% en Errigoiti, Ajangiz, Bermeo y Gernika.**

En el extremo contrario, están **Sukarrieta, Ibarrangelu, Elantxobe, Mundaka y Busturia donde las viviendas secundarias alcanzan el 63%, 51%, 49%, 42,1% y 37,9% del parque residencial municipal, respectivamente. Además, los municipios que tienen mayor proporción de viviendas desocupadas son Arrieta (24,7%), Murueta (23,5%), Nabarniz (19,8%) y Kortezubi (18,8%).**

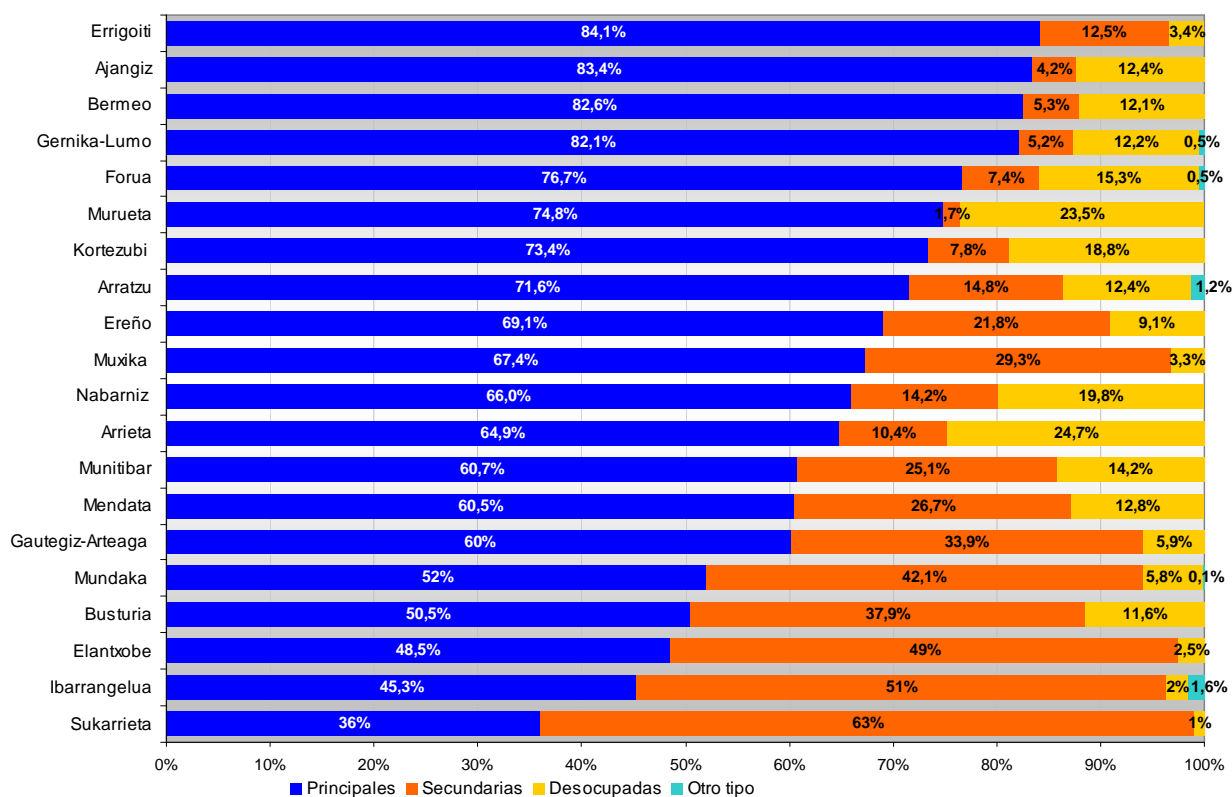
Con todo ello, a grandes rasgos se puede decir que según la información facilitada por el Censo de 2001, hay tres municipios en Urdaibai donde más de la mitad de las viviendas no se corresponden con viviendas familiares principales:

- En Sukarrieta solo el 36% de las viviendas son principales, el 63% de las viviendas son secundarias y el 1% desocupadas.
- En Ibarrangelu el 45,3% son viviendas principales, el 51% son secundarias, un 1,6% desocupadas y el 1,6% de otro tipo.



- En Elantxobe el 48,5% corresponde a viviendas principales, el 49% secundarias y el 2,5% viviendas de otro tipo.

Gráfico 101. Caracterización del parque de viviendas por municipio, 2001



Fuente: EUSTAT

A la hora de valorar la calidad de vida en un territorio, **el tipo de edificación, la antigüedad y conservación de las construcciones son otro factor condicionante de la percepción y satisfacción con el espacio urbano y rural por parte de la población local.**

En clara conexión con esta afirmación, comparado con la media autonómica y provincial, **en Urdaibai los edificios tienen menor número de viviendas. Existe un elevado porcentaje de edificios unifamiliares (16,1%), mayor número de edificios de entre 3 y 10 viviendas (44,1%) y ningún edificio de grandes dimensiones.**

Tabla 60. Caracterización de los edificios por N° de viviendas Urdaibai-Bizkaia-CAPV, 2001

Territorio	N° de viviendas de Edificio					
	1	2	3 a 10	11 a 20	21 a 40	> 41
Urdaibai	16,1%	5,9%	44,1%	27,2%	6,8%	0%
Bizkaia	6,8%	2,7%	28%	31,8%	24%	6,7%
CAPV	8,3%	3,2%	30,6%	30,9%	21,5%	5,6%

Fuente: EUSTAT

Otro dato de interés es **que Urdaibai supera en una década (46 años) la edad media de las edificaciones de la CAPV (35,3 años) y Bizkaia (36,3 años).** Esta elevada edad media de los edificios de Urdaibai se debe a que abundan los municipios en los que más de una de cada cinco viviendas fueron construidas hace más de un siglo. Además, **en Urdaibai la superficie útil media (131m<sup>2</sup>) también es muy superior a la media de Bizkaia (84,5 m<sup>2</sup>) y la CAPV (85,8 m<sup>2</sup>).**

Tabla 61. Caracterización estructural de las viviendas en Urdaibai por municipios, 2001

Territorio	Total Viviendas	Nº de viviendas de Edificio						Antigüedad media (Años)	Superficie media (m <sup>2</sup> )
		1	2	3 a 10	11 a 20	21 a 40	> 41		
Ajangiz	169	120	28	21	0	0	0	45,1	127
Arratzu	169	145	18	6	0	0	0	41,6	140,8
Arrieta	288	163	86	39	0	0	0	41,6	125,6
Bermeo	7.240	283	218	3.330	2.516	893	0	41,8	88,6
Busturia	1.153	230	122	548	225	28	0	41,8	106
Elantxobe	397	30	44	283	40	0	0	35,2	82,5
Ereño	110	77	22	11	0	0	0	63,4	208,4
Errigoiti	208	153	46	9	0	0	0	72,2	136,7
Forua	418	178	47	157	36	0	0	42,8	136,4
Gautegiz-Arteaga	509	224	141	144	0	0	0	35,8	166,8
Gernika-Lumo	6.424	289	106	3.435	2.262	332	0	34	91,4
Ibarrangelu	508	175	54	225	54	0	0	38	122,5
Kortezubi	154	141	4	9	0	0	0	64,8	145,2
Mendata	195	148	38	9	0	0	0	49,7	127
Mundaka	1.389	59	148	675	410	97	0	43	89,7
Munitibar	219	133	34	52	0	0	0	45,6	136,3
Murueta	115	77	32	6	0	0	0	31,2	185,5
Muxika	615	538	22	41	14	0	0	45,3	123,1
Nabarniz	106	96	4	6	0	0	0	67	167,9
Sukarrieta	411	83	22	160	92	54	0	31,6	111
<b>Urdaibai Total</b>	<b>20.797</b>	<b>3.342</b>	<b>1.236</b>	<b>9.166</b>	<b>5.649</b>	<b>1.404</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>131</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>464.254</b>	<b>31.734</b>	<b>12.463</b>	<b>129.972</b>	<b>147.763</b>	<b>111.295</b>	<b>31.027</b>	<b>36,3</b>	<b>84,5</b>
<b>CAPV</b>	<b>877.855</b>	<b>72.889</b>	<b>27.676</b>	<b>268.420</b>	<b>270.918</b>	<b>188.384</b>	<b>49.568</b>	<b>35,3</b>	<b>85,8</b>

Fuente: EUSTAT

Desde el punto de vista de la distribución y equipamiento interno de las viviendas del territorio de Urdaibai, cabe destacar que predominan los **domicilios grandes, de cuatro, cinco y seis habitaciones**.

Gráfico 102. División de las viviendas de Urdaibai según el número de habitaciones

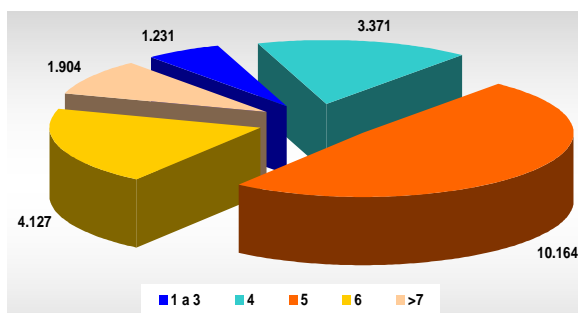
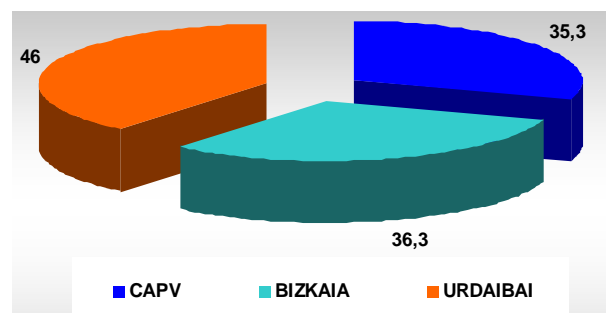


Gráfico 103. Edad media de los edificios de la CAPV, Bizkaia y Urdaibai



Fuente: Elaboración Propia. EUSTAT. Censos de Población y Viviendas (CPV01).

Con todo esto, y tomando en consideración los datos municipales, se puede aseverar que, exceptuando los núcleos urbanos de Bermeo y Gernika-Lumo, Urdaibai posee un marcado carácter rural, dominando las edificaciones antiguas, y que contienen 10 o menos viviendas de alrededor de seis habitaciones de media.

Tabla 62. Caracterización de la distribución interna de las viviendas en Urdaibai por municipios, 2001

Territorio	Total Viviendas	Nº de habitaciones					Nº de baños	
		1 a 3	4	5	6	≥7	1	2 ó más
Ajangiz	169	11	40	51	43	24	75	85
Arratzu	169	7	26	54	48	34	117	44
Arrieta	288	19	65	93	61	50	166	94
Bermeo	7.240	534	1.523	3.336	1.540	307	4.948	2.119
Busturia	1.153	71	159	608	188	127	819	309
Elantxobe	397	13	57	183	98	46	330	59
Ereño	110	4	15	16	29	46	70	30
Errigoiti	208	23	26	61	62	36	156	38
Forua	418	10	52	219	66	71	299	114
Gautegiz-Arteaga	509	33	71	167	100	138	243	245
Gernika-Lumo	6.424	280	721	3.885	1.151	387	4.094	2.268
Ibarrangelu	508	19	96	188	85	120	256	247
Kortezubi	154	6	31	49	30	38	108	41
Mendata	195	8	32	57	42	56	133	50
Mundaka	1.389	101	218	659	253	158	1.013	355
Munitibar	219	10	39	82	50	38	152	47
Murueta	115	4	17	29	19	46	69	35
Muxika	615	49	133	190	139	104	428	124
Nabarniz	106	6	17	32	24	27	66	24
Sukarrieta	411	23	33	205	99	51	131	278
<b>Urdaibai Total</b>	<b>20.797</b>	<b>1.231</b>	<b>3.371</b>	<b>10.164</b>	<b>4.127</b>	<b>1.904</b>	<b>13.673</b>	<b>6.606</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>464.254</b>	<b>35.437</b>	<b>122.070</b>	<b>223.564</b>	<b>56.874</b>	<b>26.309</b>	<b>327.793</b>	<b>128.702</b>
<b>CAPV</b>	<b>877.855</b>	<b>65.999</b>	<b>222.418</b>	<b>432.266</b>	<b>108.984</b>	<b>48.188</b>	<b>610.905</b>	<b>252.889</b>

Fuente: EUSTAT

### 8.3.2 Mercado inmobiliario en Urdaibai

En el Área Funcional de Gernika-Markina el precio de la vivienda nueva ascendía en 2006\* a 3.029 euros/m<sup>2</sup> y el precio de la vivienda usada a 3.039 euros/m<sup>2</sup>.

Tabla 63. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres y usadas en la CAPV, 1997-2006<sup>70</sup>

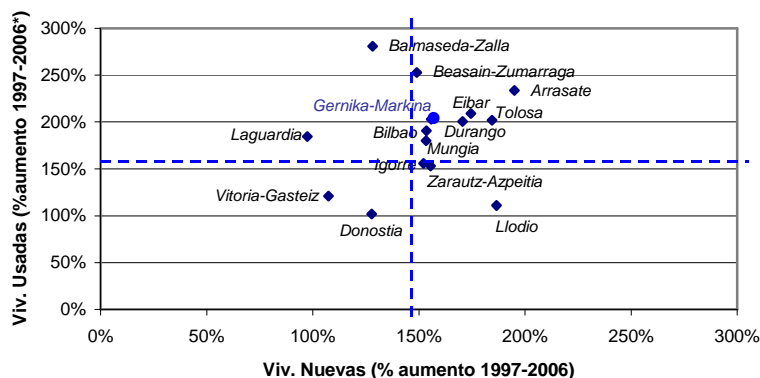
	Vivienda Nueva Libre						Vivienda Usada						¶1997-2006*	
	1997	2001	2002	2006*	1997	2006*	1997	2001	2002	2006*	1997	2006*	Viv. Nueva	Viv. Usada
<b>CAPV</b>	<b>1.478</b>	<b>2.220</b>	<b>2.345</b>	<b>3.646</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>1406</b>	<b>2.408</b>	<b>2.594</b>	<b>3637</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>147%</b>	<b>159%</b>
Balmaseda-Zalla	1.142	1.679	1.888	2.606	77	71	775	1.729	1.783	2951	55	81	128%	281%
Beasain-Zumárraga	1.154	1.755	1.785	2.873	78	79	871	1.368	1.579	3074	62	85	149%	253%
Bilbao Metropolitano	1.491	2.191	2.480	3.781	101	104	1238	2.135	2.372	3596	88	99	154%	190%
Donostia	1.791	2.578	2.609	4.078	121	112	1839	3.052	3.270	3711	131	102	128%	102%
Durango	1.124	1.823	2.093	3.041	76	83	920	1.695	2.054	2764	65	76	171%	200%
Eibar	1.022	1.764	1.938	2.805	69	77	1028	1.929	2.115	3176	73	87	174%	209%
<b>Gernika-Markina</b>	<b>1.184</b>	<b>2.105</b>	<b>1.911</b>	<b>3.029</b>	<b>80</b>	<b>83</b>	<b>1004</b>	<b>1.654</b>	<b>1.927</b>	<b>3.039</b>	<b>71</b>	<b>84</b>	<b>156%</b>	<b>203%</b>
Igorre	865	1.785	1.976	2.181	59	60	1040	1.202	1.635	2659	74	73	152%	156%
Laguardia	839	1.322	1.337	1.657	57	45	769	1.253	915	2187	55	60	97%	184%
Llodio	1.106	1.803	1.648	3.169	75	87	992	1.658	1.788	2092	71	58	187%	111%
Arrasate	1.130	2.243	2.222	3.334	76	91	968	1.987	1.994	3231	69	89	195%	234%
Mungia	1.316	1.979	2.142	3.335	89	91	1268	1.686	2.202	3549	90	98	153%	180%
Tolosa	1.184	1.895	2.191	3.368	80	92	1004	1.549	1.878	3032	71	83	184%	202%
Vitoria-Gasteiz	1.755	2.253	2.445	3.639	119	100	1719	2.738	2.845	3796	122	104	107%	121%
Zarautz-Azpeitia	1.418	1.950	2.032	3.623	96	99	1328	1.853	2.415	3.359	94	92	156%	153%

Fuente: Elaboración propia a partir del CESV (2004): Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV y Gobierno Vasco: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.

<sup>70</sup> Información correspondiente al 4º Trimestre 2006.

Como se aprecia en la Tabla 63, **durante el periodo 1997-2006 el precio de la vivienda nueva libre ha aumentado un 156% en el Área Funcional**, muy similar al incremento detectado en el Bilbao Metropolitano (154%) y próximo a la media de la CAPV, pero inferior al de las comarcas de Arrasate (195%) o Llodio (187%).

Gráfico 104. Crecimiento de precios de la vivienda nueva y usada en la CAPV, 1997-2006



Fuente: Elaboración propia a partir del CESV (2004): Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV y Gobierno Vasco: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.

De otra parte, **el precio de la vivienda usada en el Área Funcional de Gernika-Markina se incrementó un 202,7% en el periodo 1997-2006**, aumento sólo superado por Balmaseda (280,8%), Beasain-Zumarraga (252,8%) ó Arrasate (233,8%). Es importante resaltar en este punto, que el incremento del precio de la vivienda usada, es en Urdaibai, superior al de las tres capitales vascas: Bilbao (190,5%), Vitoria (121%) y Donostia con algo más del 100%.

A la hora de analizar el precio de la vivienda es necesario tomar en consideración, además de la vivienda en venta, la vivienda en alquiler por la importancia del alquiler en el acceso a la vivienda. En este sentido, el indicador utilizado es el **Índice de viviendas en alquiler** que en la CAPV se sitúa en **5,4%**, desglosado por Territorio Histórico de la siguiente forma: Álava 6%, Bizkaia 5,1% y Gipuzkoa 5,7%.

Los datos por Áreas Funcionales en la CAPV se mueven en un intervalo muy amplio. Sin embargo, **el Área Funcional de Gernika-Markina con un Índice de viviendas en alquiler de 6,5% supera el promedio general para la CAPV y los tres Territorios Históricos**, junto con las zonas de Donostia-San Sebastián (6,6%), Gernika-Markina (6,5%), Vitoria-Gasteiz (6,1%) y Llodio (5,6%).<sup>71</sup>

En cuanto al precio de las viviendas en alquiler, tomando como referencia la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco de 2006, **la renta media del mercado actual de alquiler en la CAPV se sitúa en 820 euros al mes en el caso de la vivienda libre**. En cambio, el promedio es de **263 euros en el caso de vivienda protegida** (141 euros de media cuando se trata de vivienda social y 385 euros en la vivienda de protección oficial).

<sup>71</sup> Gobierno Vasco (2007): *Estudio sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. El Régimen de Alquiler la Comunidad Autónoma de Euskadi 2006*. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.

Tabla 64. Evolución de la renta de las viviendas ofertadas en alquiler en la CAPV, 1998-2006

Renta media (€/mes) *	Vivienda libre	Vivienda protegida
1998	528,9	144,0
1999	565,0	154,5
2000	593,5	184,5
2001	634,0	187,3
2002	689,8	202,9
2003	693,1	276,5
2004	724,4	257,3
2005	807,4	278,2
2006	819,6	263,2
$\Delta$ periodo (+/-%)	55,0	82,8
Álava	866,8	294,5
Gipuzkoa	802,8	160,8
Bizkaia	795,7	226,1

Fuente: Gobierno Vasco (2006): Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.

Como se aprecia en la Tabla 65, la oferta de viviendas en alquiler en el Área Funcional de Gernika-Markina se caracteriza porque su precio medio es el más bajo de la CAPV (488 euros).

Tabla 65. Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por Áreas Funcionales en la CAPV, 2006

ÁREAS	VIVIENDAS	
	N.º	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	1	500,0
Beasain-Zumarraga	6	544,7
Bilbao Metropolitano	236	800,2
Donostia-San Sebastián	134	842,3
Durango	1	585,7
Eibar	5	533,6
Gernika-Markina	2	488,3
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	2	572,3
Mungia	1	615,8
Tolosa	4	508,8
Vitoria-Gasteiz	184	866,8
Zarautz-Azpeitia	2	639,1
<b>TOTAL</b>	<b>578</b>	<b>819,6</b>

Fuente: Gobierno Vasco (2006): Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.

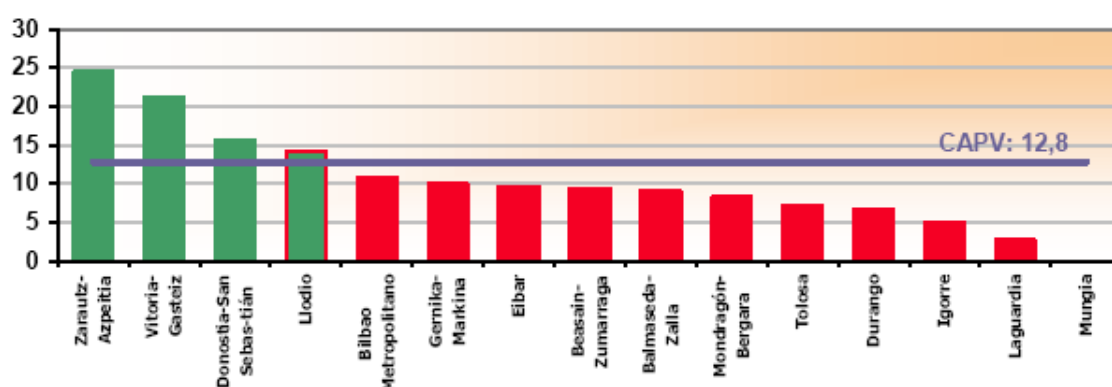
### 8.3.3 Construcción de viviendas

Como se ha visto en el *Capítulo 2: Planeamiento territorial y Urbanístico* de este propio documento, en Urdaibai, al amparo de las directrices generales de ordenación territorial establecidas por las DOT del País Vasco, el Plan Rector de Usos y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai –P.R.U.G.– y el futuro Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina,<sup>72</sup> las competencias urbanísticas recaen en los municipios encargados de elaborar sus propias herramientas de planificación y gestión del suelo.

**Las competencias en materia de vivienda recaen en el Gobierno Vasco**, que actualmente tiene en vigor el **Plan Director de Vivienda 2006-2009**. Como se recoge en el propio documento, en el período 2002-2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco ha adquirido en la CAPV suelo para la edificación de más de 11.500 viviendas (2.917 viviendas/año).

<sup>72</sup> Actualmente en fase de avance.

Gráfico 105. Compra de suelo por mil habitantes por Área Funcional en la CAPV, 1996-2005 (Nº viv.)



Fuente: Gobierno Vasco. Plan Director de la Vivienda 2006-2009.

A pesar de que la compra de suelo **entre 2002-2005** se ha concentrado de forma destacada en las áreas de las tres capitales, Bilbao Metropolitano (34,5% del total de la CAPV), Vitoria-Gasteiz (22,4%), y Donostialdea (15,7%), **en el Área Funcional de Gernika-Markina se ha adquirido un 156,6% más de suelo para viviendas que en el periodo 1996-2001.**

Tabla 66. Distribución geográfica de la compra de suelo por Gobierno Vasco, 1996-2005<sup>73</sup>

	Media 1996-2001		Media 2002-2005		Incremento entre ambos periodos Δ%
	Total	%	Total	%	
<b>Total CAPV</b>	<b>2.508</b>	<b>100,0</b>	<b>2.917</b>	<b>100,0</b>	<b>16,3</b>
<b>Araba</b>	<b>483</b>	<b>19,3</b>	<b>727</b>	<b>24,9</b>	<b>50,4</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>1.087</b>	<b>43,3</b>	<b>1.202</b>	<b>41,2</b>	<b>10,5</b>
<b>Gipuzkoa</b>	<b>938</b>	<b>37,4</b>	<b>988</b>	<b>33,9</b>	<b>5,3</b>
Balmaseda-Zalla	45	1,8	0	0,0	-100,0
Beasain-Zumarraga	83	3,3	27	0,9	-67,0
<b>Bilbao Metropolitano</b>	<b>955</b>	<b>38,1</b>	<b>1.007</b>	<b>34,5</b>	<b>5,5</b>
<b>Donostia-San Sebastián</b>	<b>683</b>	<b>27,2</b>	<b>459</b>	<b>15,7</b>	<b>-32,8</b>
Durango	28	1,1	74	2,5	166,8
Eibar	60	2,4	83	2,8	36,7
Gernika-Markina	43	1,7	111	3,8	156,7
Igorre	4	0,2	9	0,3	128,3
Laguardia	5	0,2	0	0,0	-100,0
Llodio	43	1,7	73	2,5	71,1
Mondragón-Bergara	45	1,8	65	2,2	45,0
Mungia	0	0,0	0	0,0	--
Tolosa	41	1,6	17	0,6	-59,4
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	<b>428</b>	<b>17,0</b>	<b>654</b>	<b>22,4</b>	<b>52,9</b>
Zarautz-Azpeitia	47	1,9	337	11,6	625,3

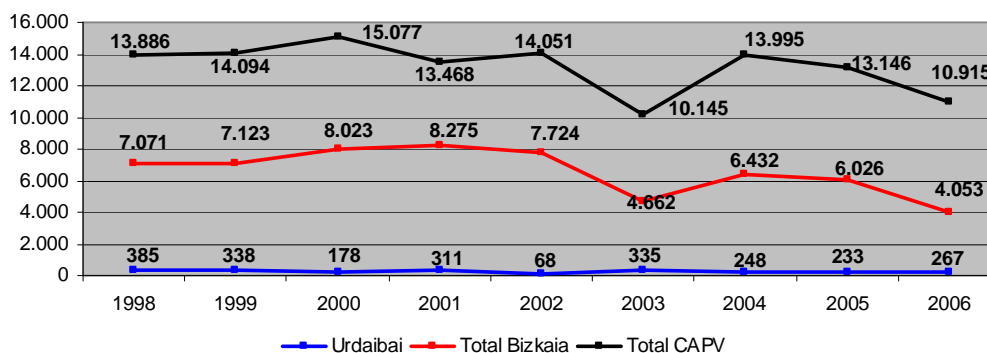
Fuente: Gobierno Vasco. Plan Director de la Vivienda 2006-2009.

Es necesario mencionar además, que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales firma Convenios de ayudas para la adquisición de suelo y/o su urbanización como, por ejemplo, el suscrito con el Ayuntamiento de Munitibar en 2003 para la construcción de un total de 38 viviendas (19 libres y 20 protegidas).

Atendiendo al ritmo de construcción de viviendas nuevas, **en el periodo 1998-2006 se han edificado en Urdaibai un total de 2.363 viviendas, lo que supone un 4% de las viviendas construidas en Bizkaia y el 2% en la CAPV para este mismo periodo.**

<sup>73</sup> Estadísticas referidas a número de viviendas.

Gráfico 106. Viviendas nuevas por año concesión de la licencia CAPV-Bizkaia-Urdaibai, 1998-2006



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

Por municipios, se observa como el **37,1% de las viviendas construidas entre 1998-2006 se localizan en el municipio de Gernika y el 25,7% en Bermeo**. Con menores porcentajes, pero superiores al resto, destacan también Busturia (7,6%) y Mundaka (7,5%).

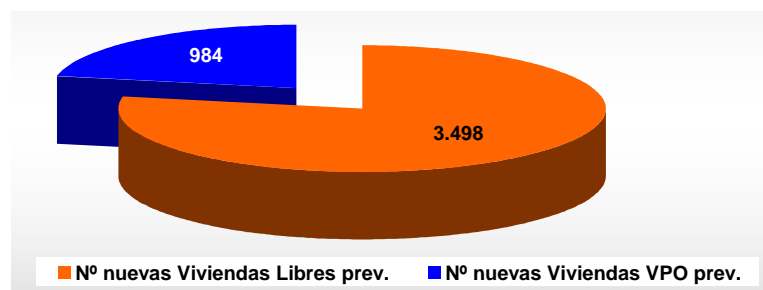
Tabla 67. Número de viviendas nuevas por municipios y año de concesión de la licencia, 1998-2006

Territorio	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (*)	Total	
Ajangiz	2	1		1		0	2	4	0	10	0,4%
Arratzu	0		0	1	0	1	1	0	12	15	0,6%
Arrieta	6	3	3	1	3	1	6	1	6	30	1,3%
Bermeo	120	36	42	98	6	102	10	66	127	607	25,7%
Busturia	28		12	21	9	55	34	2	19	180	7,6%
Elantxobe		0	1	8	0	0	0	0	0	9	0,4%
Ereño	1	0	1			2	9	3	0	16	0,7%
Errigoiti	6	2	6	5	4	1	1	2	1	28	1,2%
Forua	7	4	5	1	6	2	5	38	0	68	2,9%
Gautegiz-Arteaga	6	6	9	1	5	3	11	1	0	42	1,8%
Gernika-Lumo	176	242	69	102	18	118	105	27	20	877	37,1%
Ibarrangelu	3	2	1		1	0	0	0	0	7	0,3%
Kortezubi	0	3	3	11	4	0	3	1	0	25	1,1%
Mendata	0	2		12		0	1	2	0	17	0,7%
Mundaka	10	22	15	24	2	15	30	9	51	178	7,5%
Munitibar	1	1		0	4	22	1	51	0	80	3,4%
Murueta	15	7	8	5	2	1	4	0	15	57	2,4%
Muxika	4	3	2	17	2	10	21	26	14	99	4,2%
Nabarniz		4	1	2	2	2	4	0	2	17	0,7%
Sukarrieta		0		1		0	0	0	0	1	0,04%
<b>Urdaibai</b>	<b>385</b>	<b>338</b>	<b>178</b>	<b>311</b>	<b>68</b>	<b>335</b>	<b>248</b>	<b>233</b>	<b>267</b>	<b>2.363</b>	<b>100%</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>7.071</b>	<b>7.123</b>	<b>8.023</b>	<b>8.275</b>	<b>7.724</b>	<b>4.662</b>	<b>248</b>	<b>233</b>	<b>267</b>	<b>43.626</b>	
<b>CAPV</b>	<b>13.886</b>	<b>14.094</b>	<b>15.077</b>	<b>13.468</b>	<b>14.051</b>	<b>10.145</b>	<b>13.995</b>	<b>13.146</b>	<b>10.915</b>	<b>118.777</b>	

Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda (\*) Cifra provisional a 10/2006

Analizando la información que ofrece UDALPLAN en su Sistema de Información Geográfica (GIS) que integra la información relativa al planeamiento urbanístico municipal de la CAPV, se aprecia que el planeamiento vigente prevé la construcción de **4.482 nuevas viviendas para el territorio de Urdaibai**, de las cuáles 984 serán de protección oficial.

Gráfico 107. Nuevas viviendas previstas en Urdaibai



Fuente: Elaboración propia. UDALPLAN 2006.

En concreto, el 50,4% de las viviendas previstas en el territorio de Urdaibai corresponden a suelo urbano, el 38,7% a suelo urbanizable y un 11% a suelo no urbanizable (en los espacios calificados como “núcleo rural”).

Tabla 68. Parque actual y previsto de viviendas en Urdaibai

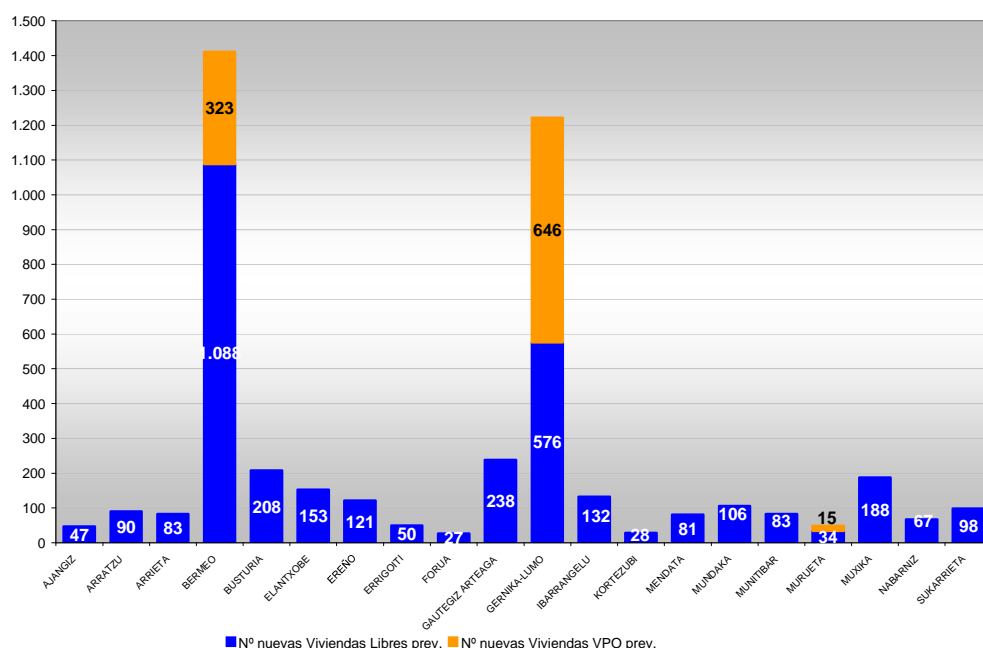
Territorio	Parque actual de viviendas				Nuevas viviendas previstas						Total Viv. Act+Prev.	Total Viv. Prev.
					Tipo de suelo			Tipo de vivienda		Total		
	Suelo urbano	Suelo rbaniz.	Suelo no urbaniz.	Total	Suelo urbano	Suelo urbaniz.	Suelo no urbaniz.	Nuevas Libres prev	Nuevas VPO prev			
Ajangiz	41	0	30	71	26	0	21	47	0	47	118	1%
Arratzu	16	0	65	81	57	0	33	90	0	90	171	2%
Arrieta	47	0	209	256	40	0	43	83	0	83	339	1,9%
Bermeo	7.672	40	550	8.262	979	432	0	1.088	323	1.411	9.673	31,5%
Busturia	928	2	353	1.283	59	134	15	208	0	208	1.491	4,6%
Elantxobe	402	1	17	420	117	36	0	153	0	153	573	3,4%
Ereño	55	0	99	154	61	34	26	121	0	121	275	2,7%
Errigoiti	81	0	178	259	31	0	19	50	0	50	309	1,1%
Forua	216	0	244	460	9	0	18	27	0	27	487	0,6%
Gautegiz-Arteaga	400	0	29	429	225	0	13	238	0	238	667	5,3%
Gernika-Lumo	6.784	0	0	6.784	258	964	0	576	646	1.222	8.006	27,3%
Ibarrangelu	445	0	68	513	77	0	55	132	0	132	645	2,9%
Kortezubi	40	0	134	174	0	0	28	28	0	28	202	0,6%
Mendata	105	0	210	315	29	0	52	81	0	81	396	1,8%
Mundaka	1.408	0	112	1.520	102	0	4	106	0	106	1.626	2,4%
Munitibar	143	0	179	322	55	0	28	83	0	83	405	1,9%
Murueta	48	0	44	92	31	9	9	34	15	49	141	1,1%
Muxika	89	43	560	692	10	93	85	188	0	188	880	4,2%
Nabarniz	48	0	92	140	28	0	39	67	0	67	207	1,5%
Sukarrieta	306	2	57	365	63	31	4	98	0	98	463	2,2%
<b>Urdaibai</b>	<b>19.274</b>	<b>88</b>	<b>3.230</b>	<b>22.592</b>	<b>2.257</b>	<b>1.733</b>	<b>492</b>	<b>3.498</b>	<b>984</b>	<b>4.482</b>	<b>27.074</b>	<b>100%</b>

Fuente: UDALPLAN

Por municipios, el 31,5% de las viviendas previstas se concentran en Bermeo y el 27,5% en Gernika. En orden de importancia, aunque con porcentajes sensiblemente inferiores, la construcción prevista de viviendas se localiza a continuación en Gautegiz-Arteaga (5,3%), Busturia (4,6%) y Muxika (4,2%).



Gráfico 108. Localización de las viviendas nuevas previstas (libres y VPO) por municipios, 2006



Además, la construcción de Viviendas de Protección Oficial previstas se ubicará en los municipios de Gernika (646 viviendas), Bermeo (323 viviendas) y Murueta (15 viviendas).<sup>74</sup>

No se puede terminar esta presentación sobre la cuestión de la vivienda sin mencionar al PADAS, que plantea una serie de **propuestas de desarrollo** ligadas al espacio construido y el acceso a la vivienda.<sup>75</sup>

- Potenciación de la actividad rehabilitadora de los cascos antiguos. Propiciando, de esta forma, una oferta de vivienda a precio asequible, aliviando la presión urbanizadora sobre el suelo no urbanizable.
- Establecimiento de directrices específicas para cada núcleo de población rural como, por ejemplo, establecer la tipología y número de viviendas adecuada a cada núcleo rural atendiendo la necesidad de nuevas viviendas sin deteriorar su armonía.
- Recuperación de construcciones en situación de abandono o ruina que se consideren de interés. Actualmente existen alrededor de 200 construcciones en ruina en la comarca, incluso algunas declaradas como patrimonio histórico-artístico.
- Fomento de la eficiencia energética en las viviendas, usando sistemas de aislamiento y arquitectura bioclimática o instalaciones de energía solar térmica.

Además, hay que resaltar que el **Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina**, con el objetivo general de posibilitar la disponibilidad del suelo necesario en cada uno de los municipios del Área Funcional (fijando una extensión consecuente con el modelo territorial), se plantean las **siguientes estrategias**:

- Garantizar la disponibilidad del suelo residencial necesario en cada uno de los municipios del Área Funcional.

<sup>74</sup> La previsión de construcción de Viviendas de Protección Oficial forma parte del desarrollo del planeamiento municipal aprobado por los ayuntamientos.

<sup>75</sup> Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socioeconómicas.

- Fortalecer la estructura territorial mediante la distribución del crecimiento.
- Utilizar la vivienda secundaria como un elemento estructurante del territorio.
- Establecer pautas para minimizar el impacto del crecimiento urbano sobre los recursos naturales y rurales y la identidad de los núcleos históricos.

Por otro lado, el PTP del Área Funcional de Gernika-Markina, siguiendo las directrices propuestas por las DOT, propone un modelo equilibrado de crecimiento del entramado residencial basándose en las siguientes premisas:

- Necesidades de suelo para vivienda en función de la dinámica demográfica (crecimiento de la población y reducción del tamaño medio familiar) de los municipios del Área Funcional.
- Dimensión de las necesidades de suelo para segunda residencia.
- Distribución temporal del crecimiento, con una tasa constante del 0,95% anual.
- Corrección de la rigidez de la oferta de suelo.
- Distribución de suelo residencial por implicaciones del Modelo Territorial y criterios en base a los cuales se han armonizado las hipótesis de crecimiento establecidas en las DOT.
- Capacidad de acogida del planeamiento y crecimiento total previsto.
- Hipótesis de distribución territorial en función de la capacidad de acogida de cada municipio.
- Cuantificación y propuestas de actuación en viviendas de Protección Oficial.

Por último, el Documento de Avance del Plan Territorio Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina propone la prohibición del uso del suelo para la construcción de viviendas de segunda residencia. De esta manera, se consigue preservar el territorio de una urbanización indiscriminada y controlar la sobrepoblación durante el período vacacional, logrando evitar una carga poblacional excesiva para núcleos que no están preparados para ello. Concretamente, esta norma se ha puesto en marcha para los municipios de Mundaka, Sukarrieta, Busturia, Murueta, Forua, Errigoiti, Morga, Mendata, Arratzu, Kortezubi, Ereño, Gautegiz-Arteaga, Nabarniz y Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz.

## 8.4 Análisis DAFO

		Valoración Interna	Valoración Externa
Factores Negativos		<b>Debilidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Excesiva centralización de la población en torno a los núcleos urbanos de Gernika-Lumo y Bermeo, mientras que en el resto del territorio predomina la dispersión de la población en pequeños núcleos rurales. El 75% de la población de Urdaibai reside en Bermeo y Gernika.</li> <li>■ Urdaibai posee más viviendas secundarias (14,5%) que en Bizkaia (4,7%) y la CAPV (4%).</li> <li>■ En la comarca hay más viviendas desocupadas (11%) que Bizkaia (9,4%) y la CAPV (9%).</li> <li>■ Fuerte incremento del precio de la vivienda nueva libre (156%) y usada (203%), por encima de la media de la CAPV y del propio Bilbao Metropolitano.</li> <li>■ Concentración de las VPO previstas en el planeamiento en tres municipios (Bermeo, Gernika y Murueta)</li> </ul>	<b>Amenazas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Radicalización de la concentración de población y actividades en los municipios de Gernika y Bermeo, con el consiguiente vacío del medio rural.</li> <li>■ Aumento de la presión urbanística y transformaciones en los usos del suelo.</li> <li>■ Proliferación de la segunda vivienda, consecuencia del aumento del tejido edificatorio turístico-residencial.</li> <li>■ Incremento de los precios del suelo rústico debido a la presión urbanística ejercida por el crecimiento urbano e industrial.</li> <li>■ Mantenimiento de los altos índices de crecimiento del precio de la vivienda en relación a la dificultad de acceso a la vivienda.</li> </ul>
		<b>Fortalezas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Existencia del PRUG como instrumento para promover un modelo de ordenación territorial bajo criterios de sostenibilidad.</li> <li>■ Existencia de herramientas de planificación territorial y urbanística en cada municipio. Gernika ya tiene su propio PGOU y Bermeo se encuentra en fase de elaboración del mismo.</li> <li>■ El PADAS adoptó diferentes medidas relacionadas con el espacio construido y la vivienda, especialmente para garantizar la conservación de tipologías tradicionales.</li> <li>■ En líneas generales, en Urdaibai hay menor densidad de población (154 hab/km<sup>2</sup>) que en la CAPV (301 hab/km<sup>2</sup>) y Bizkaia (514 hab/km<sup>2</sup>).</li> <li>■ Existencia de suelo vacante para actividades económicas (40 Has repartidas en ocho municipios).</li> <li>■ El 21% de las viviendas previstas en el planeamiento son VPO.</li> </ul>	<b>Oportunidades</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Desarrollo del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina, que apuesta por un modelo de desarrollo equilibrado y sostenible del Área Funcional.</li> <li>■ Buen posicionamiento de las villas de Gernika y Bermeo en el Área Funcional de Gernika-Markina, y en relación con otras áreas (Mungia, Durango, Bilbao).</li> <li>■ Urdaibai, como Reserva de la Biosfera, destaca como modelo de ordenación territorial sostenible.</li> </ul>
Factores Positivos			