

4. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO

4.1. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO PORMENORIZADOS POR ÁREAS FUNCIONALES

El presente capítulo contiene un resumen del análisis y diagnóstico efectuado sobre la problemática relativa a la ordenación del suelo residencial y particularmente del suelo para vivienda protegida en cada una de las 15 Áreas Funcionales en que las DOT dividen el territorio de la CAPV. El análisis y valoración se ha efectuado siguiendo el siguiente esquema:

- 1) Estructura física
- 2) Estructura territorial y urbana
- 3) Red de comunicaciones
- 4) Evolución reciente, problemáticas y reservas de suelo urbano.
- 5) Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.

Los subepígrafes a cada una de estas Áreas son los siguientes:

- 4.1.1. Área Funcional de Llodio (Kantaurialdea).
- 4.1.2. Área Funcional Alava Central.
- 4.1.3. Área Funcional de Laguardia (Errioxa).
- 4.1.4. Área Funcional de Balmaseda-Zalla (Enkarterriak).
- 4.1.5. Área Funcional de Bilbao Metropolitano.
- 4.1.6. Área Funcional Mungia (Mungialdea).
- 4.1.7. Área Funcional de Igorre (Arratia).
- 4.1.8. Área Funcional de Durango (Durangoaldea).
- 4.1.9. Área Funcional de Gernika-Markina (Busturialdea-Lea Artibai).
- 4.1.10. Área Funcional de Donostia (Donostialdea).
- 4.1.11. Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea).
- 4.1.12. Área Funcional de Beasain-Zumárraga (Goierrri).
- 4.1.13. Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Kostaldea).
- 4.1.14. Área Funcional de Eibar (Deba Behea).
- 4.1.15. Área Funcional de Arrasate-Bergara (Deba Garaia).

4.1.1. AREA FUNCIONAL DE LLODIO (KANTAUrialdea)

4.1.1. AREA FUNCIONAL DE LLODIO (KANTAUERIALDEA)

1. Estructura Física

El Area Funcional de Llodio se corresponde con el ámbito de su comarca natural dentro del Territorio Histórico de Alava (Cantábrica Alavesa) más los términos municipales de Bizkaia, de Orduña, Orozko y Arakaldo. Limita al norte con las Areas Funcionales de Balmaseda-Zalla y Bilbao Metropolitano, al Sur y Oeste con la Provincia de Burgos, quedando delimitada al Este por el Area Funcional de Igorre y la Comarca Estripaciones del Gorbea, perteneciente al Area Funcional de Alava Central.

El territorio resulta montañoso, con relieve accidentado y altitudes que alcanzan y superan los 1000 metros, destacándose el cierre Sur que supone la Sierra Salvada en los términos municipales de Ayala y Orduña. El Area Funcional queda estructurada según dos ejes que se cruzan en Amurrio. El primero de dirección N-S, corresponde al Valle del Nervión, y en el mismo se disponen los núcleos urbanos más importantes de la comarca (Llodio, Amurrio y Orduña); el segundo eje, de sentido este-oeste, atraviesa en esta dirección toda la comarca, cruzándose con el primero en Amurrio y comunicando Murgia, en la parte noroccidental de Alava Central, a través de Ayala y Artziniega, con Balmaseda en el Area Funcional de las Encartaciones.

Estos dos ejes corresponden a las zonas planas u onduladas del territorio y son coincidentes o perpendiculares (en el segundo caso) con cursos fluviales entre los que se destacan, aparte del río Nervión, los ríos San Miguel, Izalde e Izoria, que descendiendo desde Sierra Salvada, son tributarios del Kadagua y Nervión respectivamente. Otros cursos de agua son el río Altube y Ardanabi igualmente afluentes del Nervión.

El Area Funcional dispone de una extensión superficial de 470,80 Km² que supone el 15,45% del Territorio Histórico de Alava, y un 6,48% del conjunto de la CAPV.

2. Estructura Territorial y Urbana

El Área Funcional de Llodio comprende los municipios de Amurrio, Arakaldo, Artziniega, Ayala, Llodio, Okondo, Orduña y Orozko, tiene una población de 39.702 habitantes, que representa el 13,98% del conjunto de Álava y el 1,89% de la CAPV; la densidad de población resulta ser de 84,32 hab./Km² similar a los 93 hab/Km² del Territorio Histórico de Álava y muy inferior a los 290 hab/Km² de la CAPV.

La ocupación actual del territorio queda determinada por los desarrollos urbanos a lo largo del cauce del Nervión y por asentamientos de menor entidad en el eje transversal Amurrio-Artziniega y en el Valle en el río Ardanabi, donde los poblamientos son dispersos y responden a pequeñas aldeas en la mayoría de los casos, como son los casos de los municipios de Orozko, Ayala y Okondo.

Una nota característica del Área Funcional y que la diferencia del conjunto del Territorio Histórico de Álava es su gran componente industrial, unido a la importancia del Sector Primario, donde la ganadería resulta ser un exponente tradicional de la comarca asentada en un territorio de gran similitud con los valles meridionales de Bizkaia. Estos factores distinguen unos tipos de asentamientos de otros.

En Llodio y Amurrio, con poblaciones en torno a las 20.000 y 10.000 habitantes respectivamente, se concentra el 75% de la población del A.F., ascendiendo dicho porcentaje hasta el 84% caso de incluirse a Orduña con cerca de 4.000 habitantes, situado aguas arriba de Amurrio en el Valle del Nervión.

En la franja de los 2.000 habitantes figura el municipio de Ayala, pero manteniendo una población diseminada, situación que se reproduce en menor medida en el municipio de Orozko, con 1880 habitantes; por último, se sitúan los municipios de Artziniega (1.159 habitantes) Okondo (770) y Arakaldo (110 habitantes).

Dentro del Área Funcional corresponde a Llodio las funciones de cabecera comarcal, con el concurso, en menor medida, de Amurrio. Ello es debido a su peso poblacional, dotación de servicios y tejido industrial, presentando, este último, claros síntomas de

saturación, habiéndose producido en las últimas décadas, desde la iniciativa oficial, una política de descongestión con la creación de polígonos industriales en Okondo, Respaldiza, Luyando y en mayor medida en Amurrio.

Otro núcleo que adquiere importancia en el conjunto del Área Funcional resulta ser, al Sur de la misma, el municipio de Orduña, con unos valores patrimoniales y paisajísticos dignos de mención, sin olvidar su capacidad de acogida para nuevos desarrollos debido a sus excelentes condiciones topográficas.

Otro aspecto que caracteriza el Área Funcional lo constituye la polarización ejercida por Bilbao metropolitano sobre el conjunto de su territorio.

3. Red de Comunicaciones

El Área Funcional de Llodio queda estructurada por dos ejes viarios que la cruzan formando un aspa. El primero corresponde a la carretera A-625 de Bilbao a Orduña que vertebría el Valle del Nervión enlazando los municipios más importantes (Llodio, Amurrio, y Orduña) continuando esta vía hacia la Meseta por la Bi-2625, por el puerto de Orduña, que comunica con los valles alaveses.

El segundo corresponde a la comunicación que enlaza Vitoria-Gasteiz con Balmaseda-Zalla, carretera A-624, que desde el Puerto de Altube comunica las Estribaciones del Gorbea con Amurrio, Ayala y Artziniega.

Igualmente el Área Funcional se ve atravesada por la autopista vasco-aragonesa A-68, que discurre por el territorio con acceso en su borde norte (Arakaldo) y salida en su límite con el Término Municipal de Urkabuztaiz. Esta potente infraestructura permite una conexión ágil y rápida con Bilbao metropolitano, Meseta y con Vitoria-Gasteiz a partir de la Autovía de Altube N-622, especialmente en su entronque de Areta con Llodio, quedando más difusa la conexión con Amurrio a través del enlace transversal que supone la A-624.

Otras carreteras de importancia son la A-3641 que comunica Okondo con Respaldiza y Sodupe, este último en el Territorio Histórico de Vizcaya; la Bi-3513 que recorre el Valle de Orozko y comunica con el Área Funcional de Igorre en Vizcaya y, por último, la Bi-2521, que sirve de enlace transversal y paralelo a la precitada A-624 de comunicación de Orduña con Vitoria-Gasteiz, a través del puerto de la Barrerilla y de la Autovía de Altube.

De lo expuesto parece conveniente, de cara a una mayor articulación del Área Funcional con el resto del Territorio Histórico de Álava, la mejora del acceso desde la autovía A-68 en Ziorraga al municipio de Amurrio, mediante la remodelación y ampliación de la A-624, prolongando estas actuaciones hasta el municipio de Artziniega, lo que conducirá a una doble articulación comarcal.

La red ferroviaria cruza el Área Funcional en el trazado Bilbao-Miranda de Ebro, que acompaña el curso del Nervión, y dispone de servicios de cercanías y largas distancias.

4. Evolución Reciente, Problemática y Reserva de Suelo

El análisis de la evolución reciente de la población de derecho en el Área Funcional indica una paulatina pérdida de población en las dos últimas décadas, pasando de los 40.692 habitantes de 1981 a 40.277 en 1991 y a 39.702 en 1996, lo que supone una pérdida de 990 habitantes en un periodo de quince años.

Esta situación, sin embargo, no ha sido homogénea en el conjunto del Área Funcional, ya que frente a municipios como Amurrio y Artziniega con incrementos en el periodo 86-96 del 3,15% y 11,57%, Llodio sufre pérdidas del 6% en idéntico periodo, al igual que Orduña (-6,3%). El resto de municipios, a excepción de Arakaldo, también pierden población situándose entre el 2,7% y 5,74% de Okondo y Orozko respectivamente.

El parque de viviendas se ha incrementado entre 1986 y 1996 en 933 unidades, lo que supone un ritmo de crecimiento en torno a las 90 viv/año en el citado periodo, pasando de 14.627 a 15.560 viviendas.

Si se toma como cifra válida de referencia las 16.430 viviendas obtenidas en la elaboración del inventario de Suelo y Vivienda, realizado en el curso del presente trabajo y que recoge tanto las viviendas existentes como aquellas en construcción y/o con licencia a Diciembre de 1999 y que se considera estarán terminadas en 2001, el ritmo de crecimiento pasa a 120 viv/año.

Por el contrario, las necesidades de vivienda general que resultan de los horizontes de proyección demográfica, efectuadas según las diferentes hipótesis de tasas de desocupación contempladas en el presente trabajo, arrojan unas necesidades de vivienda en el periodo 1996-2016 en torno a las 175 viv/año.

En cuanto a la tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) en 1996 ascendía al 19,76%, tres puntos por encima de la media de la CAPV (16,80%), siendo el municipio de Artziniega (44,03%), debido a su oferta de segunda residencia y carácter estacional, el que presenta mayor índice; en sentido contrario, los que presentan una menor tasa se corresponden con los núcleos más industrializados: Amurrio (17,68%) y Llodio (10,23%).

En el periodo 1986-2000 (conforme explicación precedente) se han construido en el Área Funcional un total de 1.803 viviendas de las que 476 han sido protegidas, lo que supone un 26,40% del total.

Esta cifra de 476 viviendas representa un 5,80% y un 1,45% del total de viviendas protegidas construidas en el Territorio Histórico de Álava y en la CAPV respectivamente, representando el peso poblacional del Área Funcional, en el primer y segundo caso el 13,98% y el 1,89% respectivamente, por lo que el número de viviendas protegidas construidas resulta estar muy por debajo de su peso poblacional en ambos casos.

La distribución de las mismas presenta diferencias, siendo Amurrio (118), Ayala (80), Llodio (98) y Orozko (140) los de mayor presencia de este tipo de viviendas, destacando el caso de Orozko, por su peso poblacional y su casi 30% de VPO del total. El resto de municipios, a excepción de Okondo no presenta construcciones de viviendas protegidas.

Las previsiones totales de suelo residencial del planeamiento, conforme a cuadro adjunto, indicaban 4.451 nuevas viviendas previstas a Diciembre de 1999 de las cuales 2.759 se establecían en suelo urbano y 1.692 en suelo urbanizable, suponiendo estas últimas el 38% del total programado, siendo los municipios de Amurrio (905 uds.) Llodio (487) y Orduña (159) los que presentan mayores reservas de suelo urbanizable, con un variado elenco de densidades y oportunidades para la recepción de la vivienda protegida.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			
	Suelo	Suelo	TOTAL	Suelo	Suelo	TOTAL	Relación
	Urbano	Urbanizable		Urbano	Urbanizable		VPO / Prev
AMURRIO	1.186	905	2.091	181	575	756	36,15%
ARAKALDO	37	0	37	0	0	0	0,00%
ARTZINIEGA	63	91	154	0	0	0	0,00%
AYALA	436	34	470	72	0	72	15,32%
LLODIO	588	487	1.075	0	247	247	22,98%
OKONDO	145	0	145	0	0	0	0,00%
ORDUÑA	217	159	376	0	0	0	0,00%
OROZKO	87	16	103	87	0	87	84,47%
Total AREA FUNCIONAL	2.759	1.692	4.451	340	822	1.162	26,11%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas de suelo calificado para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ascienden a 1.162, y representan el 26,10% del total previsto, tanto en suelo urbano como urbanizable, distribuyéndose en 340 en el primero de los suelos y en 822 en el segundo. Los municipios de Amurrio, Llodio, Ayala y Orozko son los que mayores reservas contienen, destacándose Amurrio, que con 756 viviendas concentra el 65% de las reservas del A.F., y Llodio con 247 viviendas en suelo urbanizable.

El patrimonio de suelo del G.V. en el Área Funcional, asciende a 221 viviendas, destacándose Llodio (Areta), con 131 viviendas.

A la vista de las consideraciones anteriormente expuestas podemos concluir que el Área Funcional, en su conjunto, dispone de suficiente capacidad de acogida no solo para satisfacer sus propios desarrollos urbanos sino para acoger crecimientos derivados de procesos de reequilibrio territorial que se puedan plantear en el ámbito del Bilbao Metropolitano cuya tradicional polarización sobre el conjunto del territorio puede verse aumentada merced a las buenas comunicaciones que, especialmente a nivel ferroviario, mantiene con el mismo.

La anterior circunstancia y el grado de saturación que presenta el núcleo urbano de Llodio constituyen dos de los principales aspectos de carácter territorial que deberán afrontarse mediante el planteamiento de una política coherente que determine un equilibrio territorial dentro de la comarca, basado en la optimización de los recursos de suelo disponibles.

5. Previsiones de Demanda por Formación de Nuevos Hogares

A partir del estudio demográfico, efectuado en el presente trabajo, se constata una pérdida de población que mantiene la tónica de periodos precedentes, estimándose una población de 38.044 personas en el año 2008 y de 37.447 en el 2016; con un crecimiento negativo del 5,6% entre 1996 y 2016, mayor que la regresiva media de la CAPV 2,8%.

Este descenso poblacional vendría, sin embargo, acompañado de una disminución del tamaño medio familiar que pasaría de 3,18 hab/viv en el año 1996 a 2,74 hab/viv en el año 2008 y a 2,49 hab/viv en el año 2016.

Estas nuevas situaciones, en el tamaño familiar, compensarán la pérdida poblacional, con lo que se estima que el parque de viviendas principales pasará de las 12.485 viviendas existentes en el año 1996, a 13.878 en 2008 y a 15.021 en el año 2016, lo que supone un aumento del mismo del 20.3% (2.536 viviendas sobre el año de referencia). Esta evolución previsible en el número de hogares supondrá un ritmo medio de aumento de las viviendas principales de unas 125/130 viv/año.

4.1.2. AREA FUNCIONAL DE ALAVA CENTRAL

4.1.2. AREA FUNCIONAL DE ALAVA CENTRAL

1. Estructura Física

El Area Funcional de Alava Central resulta coincidente con el ámbito de las comarcas de Estripaciones del Gorbea, Llanada Alavesa, Montaña Alavesa y Valles Alaveses, con superficies de 406, 785, 487 y 648 Km² respectivamente, habiéndose incorporado a Estripaciones del Gorbea los municipios de Ubidea y Otxandio del Territorio Histórico de Bizkaia y pasando el de Aramaiona al Area Funcional del Alto Deba.

Esta extensa Area Funcional, la mayor de la CAPV, está delimitada al Norte por el Macizo del Gorbea, Sierra de Elgea y Montes de Altzaina, al Sur por el Area Funcional de Laguardia y provincias de Navarra, Burgos y La Rioja, siendo sus límites oriental y occidental, las provincias de Navarra y Burgos, respectivamente.

La totalidad del Area pertenece a la cuenca mediterránea, con divisoria de aguas en las cumbres de Peñas de Araya, Sierra de Elgea, Gorbea, Altube, Gujuli, Peña de Orduña y Sierra Salvada.

El conjunto del territorio presenta un relieve muy diferenciado, conformado por tres cadenas montañosas de sentido Este-Oeste (Gorbea-Elgea, Montes de Vitoria – Iturrieta y Sierra Cantabria) que dejan grandes planicies, como la Llanada Alavesa, o el enclave del Condado de Treviño, con altitudes entre los 550 mts. de Llanada y las cumbres montañosas de Gorbea (1.482 mts.) Aratz (1.442 mts.) y Cruz del Castillo en Sierra Cantabria (1.432 mts.) Los Valles Occidentales son muy accidentados, con relieves que fragmentan el territorio, dando lugar a un sistema de asentamientos muy dispersos. Los principales ríos que conforman las subcuenca del territorio, todos afluentes del Ebro, son el Zadorra, Barrundia, Santa Engracia y Araiz en Llanada; Urederra y Ega en Montaña Alavesa; Zubialde y Zayas en Gorbea y Omenillo y Bayas en Valles Alaveses. Dentro de la cuenca del Zadorra destacan los embalses de Santa Engracia y del Zadorra, localizados al Norte de Vitoria-Gasteiz.

El territorio se articula fundamentalmente sobre el eje de la N-1, Llanada Alavesa que incluye Gasteiz, quedando en una posición orbital respecto a esta planicie las comarcas de Montaña, entre la primera y sierra de Cantabria, la de Valles al Oeste de Gasteiz y por último, Estripaciones del Gorbea, cerrando un círculo, que va desde la cuenca cantábrica hasta el límite con el Territorio Histórico de Gipúzkoa.

El Área Funcional, descontado el municipio de Aramayona e incorporados los de Ubidea y Otxandiano, dispone de una superficie de 2.248,30 Km², que supone el 73,78% del Territorio Histórico de Alava y el 30,96% del conjunto de la CAPV.

2. Estructura Territorial y Urbana

El Área Funcional que, a los efectos del PTS, se ha subdividido en unos ámbitos territoriales prácticamente coincidentes con las comarcas administrativas comprende las siguientes áreas:

Gasteiz.- Municipios de Vitoria-Gasteiz e Iruña de Oca, con una población en 1996 de 215.852 habitantes.

Gorbeia.- Municipios de Legutiano, Otxandiano, Ubidea, Urkabustaiz, Zigoitia y Zuya. Población 5.860 habitantes.

Lautada.- Municipios de Alegría, Arrazua-Ubarrundia, Asparrena, Barrundia, Elburgo, Iruraiz-Gauna, Salvatierra, San Millán y Zalduondo. Población 9.297 habitantes.

Mendialdea.- Municipios de Arraia-Maeztu, Bernedo, Campezo, Valle de Arana, Lagrán y Peñacerrada. Población 3.140 habitantes.

Ibarrak.- Municipios de Armiñón, Berantevilla, Cuartango, Lantarón, Ribera Baja, Ribera Alta, Salinas de Añana, Valdegovía y Zambrana. Población de 4.134 habitantes.

El conjunto de la población asciende a 238.283 habitantes, lo que representa el 83% del Territorio Histórico de Alava y el 11,35% del conjunto de la CAPV. La densidad de población es de 106 hab/Ha, superior a la de Alava e inferior a la de la CAPV.

La caracterización más significativa de esta amplísima Área Funcional estriba en la conocida “macrocefalia” de Vitoria-Gasteiz y el notable desequilibrio de todo el territorio, anotándose que la mayor parte del desarrollo urbano se apoya en el eje de la N-1, en un arco que comienza en Iruña de Oca y termina en Aspárrena, quedando el resto del territorio, a excepción de núcleos como Legutiano, Campezo, Alegría y Zuya, conforme a multitud de asentamientos dispersos, de baja densidad y de una componente altamente rural.

Esta situación queda constatada por el hecho de que ningún municipio, a excepción de Vitoria-Gasteiz alcanza los 4.000 habitantes, representando la capital, con 212.426 personas un peso poblacional del 89,14% del total. El siguiente municipio lo representa Salvatierra con 3.778 habitantes, quedando en la franja de 1000 a 2000 los de Alegría, Aspárrena, Campezo, Iruña de Oca, Legutiano, Otxandio, Zigoitia y Zuya. Los municipios entre 500 y 1000, son Arraia-Maeztu, Arrazua-Ubarrundia, Barrundia, Bernedo, Lantarón, Ribera Alta, San Millán, Urkabustaiz y Valdegovía, quedando por debajo de 500 habitantes el resto, con un total de 13 municipios.

El desarrollo y localización industrial queda concentrado en los polígonos de Betoño, Gamarra y Jundiz, en Vitoria-Gasteiz, con localizaciones periféricas que responden a una política provincial de descongestión de la capitalidad, y que se han dirigido a los polígonos de Gojain en Legutiano, Los Llanos en Iruña de Oca, Lituchipi y Alivio en Salvatierra, Polígonos de Araya, así como en la zona de Lantarón junto al Ebro, restando pequeños enclaves industriales en el resto del Territorio Histórico.

El área urbana de Vitoria-Gasteiz, que polariza esta amplia Área Funcional y que igualmente ejerce funciones sobre localidades del Alto Deba y Miranda de Ebro, ha actuado con un efecto succionador en el total del Territorio Histórico, creando fuertes relaciones de dependencia entre la misma y el resto de municipios del Área, lo que ha

acentuado el fenómeno de desequilibrio que caracteriza tan notablemente a este territorio.

De entre las diferentes comarcas tradicionales, sólo La Llanada, con Salvatierra, ha podido aglutinar, en alguna medida, a los municipios de su comarca, creando, de un modo muy incipiente, una cabecera de entidad intermedia que pueda reestructurar en un horizonte a medio-largo plazo las tensiones que produce la macrocefalia vitoriana. En el resto de zonas no se establecen escalones intermedios que puedan desempeñar dicha función, quedando los casos de Campezo y Zuya muy alejados, en su capacidad de estructurar y potenciar sus comarcas, del caso de Agurain.

Será esta situación, determinante y definitoria del Área Funcional, la que habrá de superarse mediante la consecución de una política de reequilibrio de población y funciones que atienda a la potenciación y desarrollo de aquellos núcleos, por ámbitos territoriales, que con capacidad de desarrollo puedan acoger actuaciones dirigidas a una vertebración más equilibrada del conjunto del territorio.

3. Red de Comunicaciones

Alava Central, por su posición estratégica entre la cornisa cantábrica, la Meseta y el Valle del Ebro, representa un gran “territorio de oportunidad”, lo que unido a la amplitud y a lo benéfico de sus suelos disponibles, hacen de este Área Funcional como receptora de los desarrollos más interesantes en la CAPV.

Las infraestructuras viarias, coincidentes con los ejes más importantes de penetración de Europa en la Meseta, corresponden a la N-1 y a la red ferroviaria Madrid-Irún. Estas vías de comunicación que vertebran el territorio desde su acceso al Sur, en los límites con Miranda de Ebro, discurren paralelamente al curso del Zadorra y, con epicentro en Vitoria, concluyen su recorrido en el límite oriental del Área Funcional, en su límite con Navarra, habiendo discurrido su tránsito por las localidades de Iruña de Oca, en su extremo occidental, y por las de Alegría, Salvatierra y Aspárrena, ya en la Llanada, en su extremo oriental.

Otra nota característica, la constituye la intersección de la autopista A-68 con la N-1, al Sur del territorio, con accesos al Valle del Ebro y a la Meseta; enlazando igualmente el ferrocarril en Miranda de Ebro, con la línea Castejón-Zaragoza.

La N-1, representa el eje fundamental y vertebrador del Área Funcional y enlaza a ésta, a través de Navarra, con el Territorio Histórico de Gipuzkoa. Desde la capitalidad de Vitoria-Gasteiz y en sentido radial surgen otras carreteras de importancia que igualmente estructuran las distintas zonas homogéneas y les dotan de accesibilidad, tales como la N-240, con trazado de autovía hasta Legutiano que, dirigiéndose al Norte, comunica con las AA.FF. de Igorre, Durango y Alto Deba, por medio de las carreteras A-623, A-2620 y A-627; la autovía de Altube N-622 que comunica con Amurrio y Llodio a través de Murguía; la A-2622, que a partir de Iruña de Oca y a través de Pobes y Salinas de Añana comunica con el eje Espejo-Orduña en Valles Alaveses; la A-2124 de comunicación de la Llanada con el Área Funcional de Laguardia, a través del Condado de Treviño, y por último, la A-132, que comunica Vitoria-Gasteiz con Navarra, a través de Arraia-Maeztu y Campezo.

El resto de la red viaria vertebría los diferentes ámbitos territoriales definidos dentro del Área Funcional asegurando la accesibilidad a focos polarizadores del territorio, bien dentro del Área Funcional, bien fuera de ella. Así, en la Llanada, y paralelamente a la N-1, al Norte en el Valle de Ozaeta (alto Zadorra) y al Sur de la misma, discurren la A-3014 y A-3012, en el primer caso, y la A-30110 en el segundo, que aseguran una comunicación horizontal Este-Oeste de los pequeños municipios de la comarca; complementado todo ello con la A-2128 que sale radialmente de Salvatierra para acceder a la Montaña Alavesa a través del Puerto de Opacua, enlazando el Valle de Arana con la A-132 y A-126 en la localidad de Santa Cruz de Campezo.

En la comarca de Montaña Alavesa, la carretera que vertebría la misma es la A-132 que discurre en diagonal por la misma, complementada por la A-3126 que, al Norte de la sierra de Cantabria, une Zambrana con Peñacerrada, Bernedo y Santa Cruz de Campezo, por la A-126, que se une con esta localidad con la A-132. Otra vía de interés resulta ser la que une Lapuebla de Arganzón y atraviesa el Condado de Treviño, en sentido Este-Oeste.

La comarca de Valles Alaveses queda estructurada por su red viaria a partir del eje N-S, A-2625, que comunica el Valle del Nervión con la Meseta, y que recibe en Espejo la carretera de sentido Este-Oeste, A-2622, que enlaza en Pobes con la autopista A-68, a través de la localidad de Añana y comunica horizontalmente con Villanueva de Valdegovía en el extremo occidental del Alava. Otra vía de interés resulta ser la A-3314, que discurre en sentido N-S, paralela a la A-68, por el valle de Cuartango. En el límite Sur la A-2122, que discurre paralela al Ebro, enlaza el Embalse de Sobrón con Comunión en el extremo Sur del Área Funcional.

La comarca de Esteribaciones del Gorbea asegura su funcionalidad viaria a través de la A-624, que comunica Amurrio con la autovía de Altube (A-622) y la A-2521 que une Orduña con la anterior autovía y la autopista A-68.

En orden a conseguir una mejor articulación de las diversas zonas que componen el Área Funcional parece conveniente la consolidación de los siguientes itinerarios:

- Llodio – Miranda de Ebro, por Orduña y Espejo
- Espejo con Vitoria, por Añana
- Miranda de Ebro con Campezo a través de Zambrana, Peñacerrada y Bernedo.

Igualmente cabe reseñar la próxima ejecución del tramo Urbina-Málzaga de la autopista del Deba, que comunicará la autovía de Altube y la N-240 con la A-8.

En lo referente a la red ferroviaria, mención aparte de lo indicado con anterioridad, está previsto que el TAV atraviese el Área Funcional en los municipios de Legutiano, Arrazua-Ubarrundia y Vitoria-Gasteiz.

Otra importante infraestructura del transporte la constituye el aeropuerto de Foronda localizado al Noroeste de Vitoria-Gasteiz.

4. Evolución Reciente, Problemática y Reservas de Suelo

El análisis de la evolución reciente de la población de derecho del Área Funcional indica un continuado aumento de población en las dos últimas décadas pasando de 214.000 habitantes en 1.981 a 238.300 en 1.996, lo que supone un aumento de más de 24.000 personas en un periodo de quince años.

Esta situación, sin embargo, no ha sido homogénea en el conjunto de zonas del Área Funcional dado que, mientras en la mayoría de municipios se han producido ligeras oscilaciones, al alza o la baja, es la capital la que mantiene crecimientos continuados (6,51%) en el periodo 86-96. El resto de zonas presenta las siguientes situaciones:

Gorbeia.- Destacan los crecimientos de Zigoitia (41%) y Zuia (14%) frente a pérdidas del 12% y 4,7% en Otxandio y Urkabustaiz.

Lautada.- Pérdidas del 2% al 13% en Aspárrena, Barrundia, Elburgo, Iruraiz-Gauna y San Millán; frente a crecimientos del 4% al 23% en Alegría, Arrazua-Ubarrundia, Salvatierra y Zalduendo.

Mendialdea.- Todos sus municipios experimentan pérdidas, entre el 8% y el 18%, a excepción de Peñacerrada que tiene un crecimiento (86-96) del 6%.

Ibarrak.- Pérdidas del 3% al 12% en Armiñón, Berantevilla, Lantarón, Ribera Alta y Valdegovía, frente a crecimientos del 1% al 17% en Cuartango, Ribera Baja, Salinas de Añana y Zambrana.

El parque de viviendas se ha incrementado entre 1986 y 1996 en 14.262 unidades, lo que representa un ritmo de crecimiento de 1.425 viv/año en el citado periodo, pasando de 80.878 a 95.140 viv. correspondiendo los mayores crecimientos a Vitoria-Gasteiz (18%), Alegría (23%), Iruña de Oca (20%), Legutiano (17%), Ribera Baja (20%), Zigoitia (43%) y Zuya (28%).

Si se toma como válida la cifra de referencia las 98.962 viviendas obtenidas en la elaboración del inventario de Suelo y Vivienda realizado en el curso del presente trabajo y que recoge tanto las viviendas existentes como aquellas en construcción y/o licencia a diciembre de 1999 y que se considera estarán terminadas en 2001, el ritmo de crecimiento pasa a 1.130 viv/año.

Por el contrario, las necesidades de vivienda general que resultan de los horizontes de proyección demográfica, efectuados según las diferentes hipótesis de tasas de desocupación contempladas en el presente PTS, arrojan unas necesidades de vivienda en el periodo 1996-2016 de 1.960 viv/año.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) en 1996 ascendía al 15,25% en el conjunto del Área Funcional, un punto y medio menos que la media de la CAPV (16,80) siendo Vitoria-Gasteiz con 11,16% el municipio que presentaba menor tasa de desocupación, seguido de Salvatierra, con un 18,79%, y Alegria con un 22%; por el contrario el resto de municipios presentaban tasas mayores al 30%, destacándose las mayores en Berantevilla (51%), Bernedo (50%), Cuartango (50%), Lagrán (58%), Lantarón (52%), Añana (60%), Valdegovía (64%) y Zambrana (55%).

En el periodo 1986-2000 (conforme a la explicación precedente) se han construido en el Área Funcional un total de 18.084 viviendas, de las que 7.585 han sido protegidas, lo que supone un 41,94% del total.

Esta cifra de 7.585 viviendas representa un 92,34% y un 23,16% del total de viviendas protegidas construidas en el Territorio Histórico de Alava y en la CAPV respectivamente, representando el peso poblacional del Área Funcional, en el primer y segundo caso el 83% y 11,35% respectivamente, es decir, más del doble del que representa su peso poblacional en la CAPV.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			
	Suelo	Suelo	TOTAL	Suelo	Suelo	TOTAL	Relación
	Urbano	Urbanizable		Urbano	Urbanizable		VPO / Prev
ALEGRIA-DULANTZI	186	73	259	10	0	10	3,86%
ARMIÑON	29	32	61	0	0	0	0,00%
ARRAIA-MAEZTU	231	0	231	15	0	15	6,49%
ARRAZUA-UBARRUNDIA	92	126	218	0	0	0	0,00%
ASPARRENA	288	0	288	0	0	0	0,00%
BARRUNDIA	224	0	224	0	0	0	0,00%
BERANTEVILLA	87	0	87	0	0	0	0,00%
BERNEDO	167	51	218	0	0	0	0,00%
CAMPEZO/KANPEZU	136	331	467	14	69	83	17,77%
ELBURGO/BERGELU	50	0	50	0	0	0	0,00%
IRUÑA DE OCA	297	372	669	0	0	0	0,00%
IRURAIZ-GAUNA	50	0	50	0	0	0	0,00%
KUARTANGO	155	0	155	16	0	16	10,32%
LAGRAN	188	0	188	0	0	0	0,00%
LANTARON	296	40	336	0	0	0	0,00%
LEGUTIANO	82	167	249	92	0	92	36,95%
OTXANDIO	39	99	138	0	0	0	0,00%
PEÑACERRADA/URIZ.	164	0	164	0	0	0	0,00%
RIBERA ALTA	291	0	291	0	0	0	0,00%
RIBERA BAJA/ERRIBERA BEIT.	166	206	372	0	0	0	0,00%
SALINAS DE AÑANA	77	0	77	0	0	0	0,00%
SALVATIERRA/AGURAIN	515	80	595	36	0	36	6,05%
SAN MILLAN	253	0	253	0	0	0	0,00%
UBIDE	17	0	17	0	0	0	0,00%
URKABUSTAIZ	292	75	367	0	45	45	12,26%
VALDEGOVIA	569	228	797	15	15	30	3,76%
VALLE DE ARANA/H.	84	15	99	0	0	0	0,00%
VITORIA-GASTEIZ	3.687	29.912	33.599	487	16.776	17.263	51,38%
ZALDUONDO	35	21	56	0	0	0	0,00%
ZAMBRANA	107	115	222	0	0	0	0,00%
ZIGOITIA	455	137	592	0	0	0	0,00%
ZUIA	377	33	410	0	0	0	0,00%
Total ÁREA FUNCIONAL	9.686	32.113	41.799	685	16.905	17.590	42,08%

Fuente: Elaboración propia

La distribución de las mismas presenta diferencias notables, puesto que mientras Gasteiz acumula 7.276 (7.178 Vitoria y 98 Iruña de Oca) lo que equivale a un 96% del total, el resto de municipios presenta expresiones poco relevantes a excepción de Salvatierra (134) y Aspárrena (40).

Las previsiones del planeamiento en cuanto a suelo residencial, conforme a cuadro adjunto, indicaban (una vez descontadas las correspondientes a las descalificaciones de orden foral de aprobación del PGOU de Vitoria-Gasteiz) 39.383 nuevas viviendas previstas a diciembre de 1999, de las cuales 29.697 se establecían en suelo urbanizable (75%) y 9.686 en urbano.

El municipio con mayores calificaciones es el de Vitoria, con 3.687 viviendas en suelo urbano y 27.496 en urbanizable; lo que representa un 38% y un 92,50% en cada caso; otros municipios, a destacar, aunque con expresiones más modestas, resultan ser los de Iruña de Oca, 669 viv. totales, Campezo (467), Lantarón (336), Ribera Baja (372), Salvatierra (595), Valdegovía (797), Zigoitia (592) y Zuya (410).

Las reservas de suelo calificado para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ascienden a 17.590 y representan el 44,66% del total previsto, tanto en suelo urbano como urbanizable, distribuyéndose en 685 en el primero y en 16.905 en el segundo. El municipio de Vitoria-Gasteiz, con 16.776 viviendas en suelo urbanizable es el que mayores reservas presenta, seguido a muy larga distancia por los de Salvatierra (210), Legutiano (92), Campezo (83), Urkabustaiz (45) y Valdegovía (30).

El patrimonio de suelo del Departamento en el Área Funcional asciende a 2.393 viviendas, destacándose Vitoria con 2.334 uds. y, entre éstas, Abetxuko (106), Lakua 8 a 4 (200), Ibaiondo (609) y Salburua-Zabalgana (1.400).

En base a las consideraciones anteriormente expuestas, y dadas las notas características apuntadas para el conjunto de municipios, y sus particularidades, se puede concluir que el Área Funcional cuenta con suficientes reservas para atender las necesidades de VPO. Estas son particularmente importantes en Vitoria-Gasteiz, mientras que el resto de los municipios deberán ir adecuando sus reservas a los objetivos que establezca el Plan Territorial Sectorial. Sólo en algunos municipios, faltos de reservas para vivienda protegida, surge la necesidad de acudir a la recalificación de suelos en contigüidad con los núcleos urbanos.

5. Previsión de Demanda por Formación de Nuevos Hogares

A partir del estudio demográfico efectuado en el presente trabajo, se prevé un aumento de población en el conjunto del Área Funcional, estimándose una población de 256.435 personas en 2008 y de 272.002 en 2016, con un crecimiento del 14,15% entre 1996 y 2016.

Sin embargo, esta situación no es homogénea en las zonas diferentes áreas o comarcas del Área Funcional puesto que mientras Gasteiz y Lautada crecen, Gorbeia permanece estancada y Mendialdea e Ibarrak descienden en población, más acusadamente en el primer caso.

De la conjunción de estos crecimientos y/o descenso, así como de las variaciones en el tamaño medio familiar, que en el conjunto del Área Funcional pasaría de 3,18% en 1996, a 2,74% en 2008 y a 2,49% en 2016, se puede estimar que el aumento en número de hogares principales y el ritmo medio de aumento de viviendas principales en el periodo de referencia, quedará del siguiente modo:

Gasteiz.- 33.757 viviendas, con un aumento del 47,4% y un ritmo de 1.690 viv/año.

Gorbeia.- 439 viviendas, aumento del 27% y ritmo de 22 viv/año.

Lautada.- 1.129 viviendas, con un aumento del 37,8% y un ritmo de 56 viv/año.

Mendialdea.- Disminución de 71 hogares principales, con un descenso del 6%.

Ibarrak.- 366 viviendas, con un aumento del 25,7% y un ritmo de 18 viv/año.

Estas previsiones se verán enfrentadas con las dinámicas y alternativas internas tendentes a la consolidación o corrección de las mismas desde el punto de vista económico, de equipamientos, residencial, etc.

4.1.3. AREA FUNCIONAL DE LAGUARDIA (ERRIOXA)

4.1.3. AREA FUNCIONAL DE LAGUARDIA (ERRIOXA)

1. Estructura física

El Area Funcional de Laguardia, resulta coincidente con el ámbito de su comarca natural (Rioja Alavesa–Errioxa), y queda definida por la barrera bioclimática que supone el macizo montañoso de la Sierra de Toloño y Cantabria al norte de la misma, con su límite meridional en el río Ebro y extendiéndose en su sentido este-oeste desde las inmediaciones de Logroño hasta las Conchas de Haro. Por su carácter periférico y sus valores culturales y de ocio constituyen una de las áreas más singulares de la CAPV.

El territorio se estructura, fundamentalmente, en un eje paralelo al curso del Ebro, que discurre en sentido E-O, y presenta un relieve suave, surcado por barrancos y carcavas en sentido N-S. coincidentes con pequeños cauces de agua que descienden de la Sierra al río, lo que produce un paisaje irregular y ondulado, con un aspecto peculiar de cerros o “mesas” que caracteriza toda la comarca.

Como aspecto característico de este Area Funcional cabe destacar el carácter discontinuo de la comarca, ya que, el municipio de Labastida, situado en su límite occidental, queda separado del resto de la misma.

El Area Funcional dispone de una extensión superficial de 316 km² que supone el 10,37% del Territorio Histórico de Alava, y un 4,3% del conjunto de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Area Funcional de Laguardia está compuesta por los municipios de Baños de Ebro, Elciego, Elvillar, Kripan, Labastida, Laguardia, Lanciego, Lapuebla de Labarca, Leza, Moreda de Alava, Navaridas, Oyón, Samaniego, Villanueva de Alava y Yécora. Su población asciende, conforme a datos de Eustat-1996, a 9.676 habitantes, lo que representa el 3,45% del Territorio Histórico de Alava, y el 0,46% de la CAPV.

Su densidad de población resulta ser de 30,62 Hb/Km² inferior a los 93 Hb/Km² del Territorio Histórico de Alava y a los 290 Hb/Km² de la CAPV.

Los núcleos del Área Funcional, quince en total, presentan en general tamaños reducidos. Ninguno de ellos alcanza los tres mil habitantes y sólo Oion (2.267 hab.) supera los dos mil. Laguardia y Labastida se sitúan entre 1.000 y 2.000 habitantes; Elciego, Lapuebla y Lanciego entre 500 y 1.000 habitantes y el resto de municipios (nueve) no superan los 500 habitantes.

La posición de Labastida y Oión, en los límites occidental y oriental del Área Funcional, suponen el contrapunto en lo poblacional a la capitalidad de Laguardia, caracterizándose el primero por su oferta turística y de segunda residencia, con un coeficiente de aumento estacional del 260%, y el segundo por ser el de mayor componente industrial del Área como consecuencia de su proximidad a Logroño.

Como consecuencia de esta distribución territorial, de la dispersión del resto de los núcleos urbanos, y de la escasa masa poblacional de todos y cada uno de ellos, se produce una estructura territorial no desequilibrada pero difusa, de carácter netamente rural, sin existencia de ciudades medias y sin núcleos internos al Área que ejerzan una polarización clara sobre el territorio, de tal forma que es Logroño, ciudad externa al Área Funcional y a la CAPV quien ejerce en la práctica su influencia sobre este territorio.

Esta circunstancia, que identifica la problemática de carácter territorial del Área Funcional y que tendrá su consecuencia en la adopción de las distintas estrategias correctoras, se ve agravada por la situación, al norte de la misma, del Condado de Treviño y la escasa funcionalidad de su red viaria, con dos únicas carreteras de la red primaria y comarcal.

3. Red de Comunicaciones

Los accesos al Área Funcional, en lo que supone de nivel relacional externo con el resto de la CAPV, se reducen a la N-124, en su límite occidental, por las Conchas de Haro, y en un escalón jerárquico secundario, la A-2124, comarcal, que supone la penetración a la

comarca desde Vitoria-Gasteiz, a través del Condado de Treviño, por el Puerto de Herrera, existiendo una comunicación más débil con la Montaña Alavesa, desde Bernedo y Navarra por la A-2126.

La A-68, al sur del cauce del Ebro, tiene salidas en Haro, Cenicero y Fuenmayor a través de las cuales se accede a Labastida, Elciego y Lapuebla, respectivamente.

La vertebración interna de la Rioja Alavesa queda garantizada por la red básica que supone la A.124, y que discurre de oeste a este, constituyéndose en la principal vía de comunicación de la comarca, enlazando los núcleos más importantes, entroncando con el acceso central, A-2124, desde Vitoria-Gasteiz a través de Peñacerrada, y complementándose con la citada A-2126, conexión de Montaña Alavesa, desde Bernedo con Logroño a través de Oyón.

La estructuración de la red de carreteras del Área Funcional, lejos de crear una malla funcional, presenta dos situaciones claramente diferenciadas; por un lado, en la zona oriental de la comarca (Oyón-Yécora-Lanciego y Kripán), se disponen en sentido norte-sur a partir de los barrancos y carcavas del terreno y con deficientes conexiones transversales en sentido Este-Oeste entre los distintos núcleos urbanos y, por otro lado, en la zona central y occidental (Laguardia y Labastida) el trazado viario responde a una estructuración radial que partiendo de cada núcleo urbano, comunica con sus circundantes.

Dados los accesos al territorio, y su posición respecto a la capital del Área, la accesibilidad a la misma es reducida, disminuyendo en el sentido oeste-este, siendo los puntos más desfavorecidos los limítrofes con Logroño y Navarra. La accesibilidad interior, es decir, desde la capitalidad de Laguardia al conjunto de la comarca, resulta aceptable para el conjunto del territorio, excepto en la zona oriental por la estructuración antes citada.

Todas estas circunstancias, unidas a la influencia funcional de Logroño, y en menor medida de Haro, hacen necesario para la mejor consecución de la identidad territorial del A. F. y su mayor articulación comarcal en el conjunto de Alava y la CAPV el

establecimiento de conexiones más sólidas con Vitoria-Gasteiz y la comarca de Montaña Alavesa, especialmente con Santa Cruz de Campezo, así como la potenciación, mediante la mejora vial, de la A-124, facultando variantes en las poblaciones de Labastida y Laguardia y un acceso más funcional a Oyón como mejor garantía de su integración en el Área Funcional.

En lo referente a infraestructuras ferroviarias, sólo cabe señalar que el trazado Miranda de Ebro-Castejón-Zaragoza, discurre al exterior del Área Funcional de Laguardia, al sur del Cauce del Ebro, siendo sus estaciones más significativas las de Haro y Logroño.

4. Evolución Reciente, Problemática y Reservas de Suelo

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional de Laguardia indica una continua pérdida de población desde principios de siglo, con fuerte caída en el periodo 76-91, pasando de 13.649 a 9.391 habitantes, habiéndose producido un cambio en la tendencia histórica del declive demográfico de la comarca, con un incremento poblacional en el periodo 1.991-96 del 3,03%, pasando a 9.676 personas en 1.996.

No obstante lo anterior, el comportamiento poblacional en este ligero repunte demográfico general dispone de situaciones diferenciadas, como son la tendencia leve pero continuada, al alza, de municipios como Labastida y Lapuebla, y la pérdida paulatina de población en la capitalidad, Laguardia.

El parque total de viviendas ha pasado en el periodo 1.986-96 de 6.039 viviendas a 6.355, lo que representa un ritmo anual de crecimiento en torno a las 32 viv/año, en el referido periodo.

Si se toma como cifra válida de referencia las 7.058 viviendas obtenidas en la elaboración del Inventario de Suelo y Vivienda, compuesto en el curso del presente trabajo y que recoge tanto las viviendas existentes como aquellas en construcción y/o con licencia a Diciembre de 1999 y que se considera estarán terminadas en 2001, el ritmo de crecimiento pasa a 64 viv/año.

Por el contrario, las necesidades de vivienda general que resultan de los horizontes de la proyección demográfica, efectuadas según las diferentes hipótesis de tasas de desocupación contempladas en el presente trabajo, arrojan unas necesidades de vivienda en el periodo 1996-2016 en torno a las 75 viv/año.

En cuanto a la tasa de desocupación (viviendas secundarias + desocupadas) en 1996 ascendía al 47,65%, casi tres veces la media de la CAPV (16,80%). Esta abultada desviación responde a la oferta turística de la Rioja Alavesa. Esta circunstancia produce tasas más elevadas en los municipios de clara tradición: Labastida (76%), Leza (63%) Yécora (48%) y Villabuena (41%), quedando el resto de municipios del área con tasa de desocupación entre el 30 y 40%, con un único municipio, con una tasa inferior a la media de la CAPV, Baños de Ebro (12,6%).

En el periodo 86/2000 (conforme a la explicación precedente) se han construido en Rioja Alavesa 1.019 viviendas, de las cuales 153, un 15% del total, han quedado reguladas conforme a algunos tipos de promoción pública, siendo un 16% de éstas del tipo de vivienda social.

Esta cifra de 153 viviendas protegidas, representa el 1,86% y el 0,46% del total de viviendas protegidas construidas en el TH y en la CAPV respectivamente, representando el peso poblacional del Area Funcional en el primer y el segundo caso, el 3,41% y el 0,46% respectivamente.

La distribución de las mismas presenta rasgos diferenciados, siendo la mayor concentración (61) en Oión, seguida de Elciego (44) Lapuebla de Labarca (22), Laguardia (11) y Labastida (8) sin presentar una proporcionalidad alguna con el peso poblacional de cada municipio enumerado, quedando el resto de municipios del área con nula ó mínima construcción de vivienda protegidas, 7 unidades.

Las previsiones totales de suelo residencial del planeamiento, conforme a cuadro adjunto, indicaban 4.098 nuevas viviendas previstas, a diciembre de 2000, de las que 2855 se establecen sobre suelos urbanos y 1243 en suelos urbanizables, suponiendo estas últimas el 30% del total programado, siendo los municipios de Baños de Ebro,

Elvillar, Kripán, Moreda, Navaridas, Samaniego, Villabuena y Yécora los que no contienen reservas de suelo urbanizable.

Estas reservas, al ritmo de construcción de viviendas derivado de las necesidades de vivienda detectadas en el estudio demográfico y manteniendo la actual tasa de desocupación, suponen un período de agotamiento de más de 54 años.

Las principales reservas de suelo residencial se encuentran en los municipios de Labastida, con planeamiento recientemente aprobado, con 29% del total de suelo calificado de residencial del Área Funcional seguido de Oión (23%) Laguardia (12%), Lapuebla (8%) y Elciego (6%)

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
BAÑOS DE EBRO	83	0	83	0	0	0	0,00%
ELCIEGO	53	212	265	20	0	20	7,55%
ELVILLAR/BILAR	138	0	138	0	0	0	0,00%
KRIPAN	40	0	40	0	0	0	0,00%
LABASTIDA	877	326	1.203	0	0	0	0,00%
LAGUARDIA	293	195	488	45	0	45	9,22%
LANCIEGO	70	54	124	0	0	0	0,00%
LAPUEBLA DE LABARCA	275	45	320	0	0	0	0,00%
LEZA	101	65	166	0	0	0	0,00%
MOREDA DE ALAVA	48	0	48	0	0	0	0,00%
NAVARIDAS	73	0	73	0	0	0	0,00%
OYON-OION	616	346	962	0	0	0	0,00%
SAMANIEGO	96	0	96	0	0	0	0,00%
VILLABUENA DE ALAVA	74	0	74	0	0	0	0,00%
YECORA	18	0	18	0	0	0	0,00%
Total ÁREA FUNCIONAL	2.855	1.243	4.098	65	0	65	1,59%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas de suelo calificado para viviendas reguladas conforme a algún régimen de protección pública, ascienden a 65 y representan el 1,58% del total de viviendas previstas, y el 2,27% de la oferta total en suelo urbano, no disponiéndose de las mismas en el urbanizable, siendo su distribución la siguiente:

Elciego	Suelo urbano	20
Laguardia	PERI C.M.	35
	PERI Castillar Este	10

El patrimonio de Suelo del Gobierno Vasco en el Area Funcional de Laguardia asciende únicamente a 30 viviendas Elciego (18), Elvillar (8) y Oión (4).

Este bajo número de viviendas protegidas programadas, el 1,58% de la oferta total, tiene su fundamento en el hecho de que ningún municipio del Area Funcional de Laguardia, se ve inserto en la determinación prevista en la Ley 17/94 que obliga a la reserva de cuotas para viviendas protegidas en los suelos urbanos y urbanizables de los municipios superiores a 7000 habitantes.

En base a las consideraciones expuestas, y dada la diferencia entre la cadencia constructiva de viviendas protegidas del periodo 86-2000 y las previsiones del planeamiento para este tipo de viviendas, y en aras de procurar una política de suelo para la promoción pública de vivienda, resultará necesario acudir a la negociación vía convenio entre la administración autónoma, municipal y particular; señalándose como los ámbitos más apropiados los municipios de Laguardia y Oión.

5. Previsiones de Demanda por Formación de Nuevos Hogares

A partir del estudio demográfico, efectuado en el presente trabajo, se constata una leve pérdida de población, que mantiene la tónica de periodos precedentes, con la excepción del repunte del corte de 91-96; estimándose una población de 9.434 personas en el año 2.008 y de 9.366 en 2.016; con un crecimiento negativo del 3% entre 1996 y 2016, muy similar a la media de la CAPV, 2,8%.

Esta leve pérdida poblacional queda acompañada por la disminución del tamaño medio familiar que, previsiblemente, pasará de 2,90 hab/viv en el año 1996 a 2,50 hab/viv en el año 2008 y a 2,27 hab/viv en el año 2016.

Estas nuevas situaciones en el tamaño medio familiar compensarán la pérdida poblacional, con lo que se estima que el parque de viviendas principales pasará de las 3.332 existentes en el año 1996, a 3775 en 2008 y a 4.122 en el año 2016, lo que supone un aumento del mismo del 23%, 790 viviendas sobre el año de referencia. Esta evolución previsible en el número de hogares supondrá un ritmo medio de aumento de las viviendas principales de 40 viv/año.

4.1.4. ÁREA FUNCIONAL BALMASEDA-ZALLA (ENKARTERRIAK)

4.1.4. ÁREA FUNCIONAL BALMASEDA-ZALLA (ENKARTERRIAK)

1. Estructura física.-

Ambito territorial correspondiente al curso alto del río Kadagua, que atraviesa un territorio abrupto limitado al norte por las Peñas de Ranero y al sur por los montes de Ordunte y la Sierra de Mesada.

El territorio queda estructurado principalmente por el eje del valle del río Kakagua, completando la comarca al norte-oeste los valles del Karrantza, Agüera y Bardadun y el del Herrerías al este.

El Área Funcional tiene una extensión de 429,2 km² que representa el 5,93% del territorio de la C.A.P.V.

2. Estructura territorial y urbana.-

El Área Funcional, que comprende los municipios de Arcentales, Balmaseda, Carranza, Galdames, Gordexola, Gueñes, Lanestosa, Sopuerta, Trucios y Zalla, y tiene una población de 29.766 habitantes, supone el 1,42% de la población de la C.A.P.V.

La estructura de comunicaciones viarias, los ríos y los valles vertebran el sistema de asentamientos.

La ocupación actual del territorio se caracteriza por una distribución homogénea de la población, que va ocupando principalmente los fondos de los valles, produciéndose una pequeña conurbación en el conjunto urbano Balmaseda-Zalla (14.723 hab). Este conjunto urbano polariza los municipios de Gueñes (5.913 hab) y Gordexola (1.447 hab).

Los restantes núcleos urbanos son de reducida dimensión y algunos municipios son de carácter totalmente rural.

Balmaseda y Zalla se encuentran en una zona débilmente polarizada por el Bilbao Metropolitano. Además de esta desconexión con el sistema urbano circundante, ni el tamaño funcional de Balmaseda ni el de Zalla permiten que separadamente puedan constituirse en Cabecera de Área Funcional y ejercer eficazmente una influencia urbana adecuada sobre el conjunto de núcleos que le rodean.

La constitución de un Área urbana más integrada será un factor de equilibrio territorial para el conjunto de Encartaciones. La viabilidad de esta integración que se propone para Balmaseda y Zalla viene ligada a una estrategia paralela de difusión de actividades de ámbito comarcal desde la metrópoli de Bilbao y la potenciación selectiva de estos núcleos.

3. Red de comunicaciones.-

A nivel relacional externo, el Área Funcional presenta una situación de escasa integración con las áreas circundantes. La conexión principal con el gran Bilbao se produce a través de la BI-636 y de forma más secundaria a través de la comarcal BI-2701.

A nivel interno, el Área se estructura en base a la BI-636, que recorre longitudinalmente el valle de Kadagua, comunicando los tres núcleos importantes del área: Gueñes, Balmaseda y Zalla y la BI-630, que recorre longitudinalmente el resto del A.F. y comunica con Santander. Otras carreteras importantes que discurren transversalmente a estos ejes principales y que dan acceso al resto de municipios, son la BI-2617 y la BI-2701.

Desde el punto de vista ferroviario existen dos líneas que discurren prácticamente paralelas a la BI-636 y BI-630.

4. Evolución reciente, problemática y reservas del suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del A.F. de Balmaseda-Zalla desde 1.986 a 1.996 refleja una pérdida de habitantes, pasando de 30.702 a 29.766 habitantes). Sin embargo, se pueden distinguir dos períodos:

1.986-1.991.- Se produce un descenso de 1.022 habitantes (-3,33%).

1.991-1.996.- Se produce un estancamiento de la población con un pequeño incremento del 0,29%.

De los municipios pertenecientes al Área, los que más habitantes han perdido son Carranza (-9,47%) y Gordexola (-9,22%). En Balmaseda, Galdames y Gueñes también se produce un descenso de población, aunque éste se frena en el periodo 91-96 e incluso se invierte el proceso como en los casos de Gueñes y Galdames donde se produce un ligero aumento en torno al 0,6%.

En la situación contraria está Arcentales, que pasa de un crecimiento del 1,01% en el periodo 86-91 a un decrecimiento del -5,77% en el periodo 91-96.

Trucios mantiene prácticamente constante su población con un ligero incremento del 0,95%.

Sopuerta y Zalla son los únicos municipios en los que se produce un incremento relevante de población con un 3,47% y un 3,45% respectivamente.

El parque de viviendas ha pasado de 11.343 viviendas en 1.986 a 12.466 en 1.996 y a 13.532 según el reciente inventario realizado en el curso del presente trabajo, lo que supone unos ritmos anuales de 110 viv/año y 155 viv/año, según el periodo de referencia que se considere.

Los mayores crecimientos residenciales, en cuanto a número absoluto de viviendas, se han producido en los municipios de Zalla (741 viv.), Gueñes (526 viv.), Balmaseda (375

viv.) y Gordexola (221 viv.) Este crecimiento se produce sobre todo en el último periodo (1.996-2.000).

Arcentales, Lanestosa y Carranza también experimentan un aumento en el parque de viviendas. Sin embargo, de estos municipios, el único que mantiene un crecimiento constante es Carranza. El resto frena su crecimiento considerablemente en el periodo 1.996-2.000.

El único municipio que sufre un crecimiento negativo en su parque de viviendas en el periodo 86-00 es Trucios (-1,56%).

La tasa de desocupación de viviendas asciende al 22,78% del parque, porcentaje en torno al cual se mueve la mayoría de los municipios. En los municipios mayores como Balmaseda, Gueñes y Zalla la tasa desciende a 19,04%, 17,09% y 20,04% respectivamente. Por el contrario los municipios pequeños son los que mayor tasa de desocupación presentan: Lanestosa (44,63%) y Trucios (35,14%).

Durante el periodo 86-00 el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 373.

Esta cifra representa unos porcentajes del 4,76% y del 2,61% del total de las viviendas protegidas construidas en el Territorio Histórico de Bizkaia y en la C.A.P.V. respectivamente.

La distribución de las mismas presenta diferencias, sin guardar proporcionalidad alguna con su peso poblacional, destacando el caso de Sopuerta, que con 142 viviendas VPO construidas, absorbe cerca del 40% del total. Balmaseda con 116 viv. y Zalla con 72 completan las actuaciones más importantes

Según se desprende del listado adjunto, el número de nuevas viviendas previstas asciende a 2.672, de las cuales 1.471 se ubican en suelo urbano y 1.201 en suelo apto para urbanizar, lo que al ritmo de construcción de los últimos 3 lustros (156 viv/año) sitúa el periodo de agotamiento en 17 años.

Las principales reservas del suelo se encuentran en los municipios de Zalla (701), Gueñes (356), Sopuerta (338) y Balmaseda (315).

Las reservas de suelo clasificado para algún tipo de protección pública, que representa el 15,7% de la oferta en suelo urbano y el 14% del suelo urbanizable, asciende a 399 viviendas, concentrándose la oferta principalmente en Zalla y Sopuerta, seguida a distancia por Balmaseda y Trucios.

ZALLA.-

- S.U. * UN-22 Inmaculada: 74 viviendas
 - UN-21 el Barranco: 18 viviendas
 - UN-23 Revilla: 12 viviendas
- S.A.P.U. * R-1: P.P. Lusa: 74 viviendas
 - R-2: Camen-0: 27 viviendas

SOPUERTA:

- S.U. * Mercadillo: 54 viviendas
 - La Magdalena: 23 viviendas
- S.A.P.U. * Corso Bajero: 35 viviendas

BALMASEDA:

- S.A.P.U. * UAR-13: 30 viviendas
 - UAR-14: 20 viviendas

TRUCIOS:

- S.Urbani * SR-1 Muñanes: 32 viviendas

El bajo número de viviendas protegidas previstas, el 14,93% de la oferta global, se debe a que solamente dos de los municipios (Balmaseda y Zalla) que representan el 49,50% de la población del A.F., se ven obligados en virtud de la Ley 17/94 a reservar una cuota de su oferta para viviendas protegidas. De estos dos municipios, Balmaseda se encuentra actualmente revisando sus Normas, por lo que sus datos todavía no están actualizados respecto a esta Ley.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			
	Suelo	Suelo	TOTAL	Suelo	Suelo	TOTAL	Relación
	Urbano	Urbanizable		Urbano	Urbanizable		VPO / Prev
ARCENTALES	15	32	47	0	0	0	0,00%
BALMASEDA	132	183	315	50	120	170	53,97%
CARRANZA	78	194	272	0	0	0	0,00%
GALDAMES	59	96	155	0	0	0	0,00%
GORDEXOLA	272	15	287	0	0	0	0,00%
GUEÑES	224	132	356	0	0	0	0,00%
LANESTOSA	70	18	88	0	0	0	0,00%
SOPUERTA	151	187	338	77	35	112	33,14%
TRUCIOS	80	33	113	0	32	32	28,32%
ZALLA	390	311	701	104	101	205	29,24%
Total ÁREA FUNCIONAL	1471	1201	2672	231	288	519	19,42%

Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista de la disponibilidad espacial el Área Funcional, en su conjunto, presenta suficiente capacidad de acogida no sólo para sus propios crecimientos endógenos, sino incluso para, una vez solucionados los problemas de accesibilidad que presenta en el momento actual con la construcción del corredor del Kadagua, convertirse en un polo de referencia para las políticas de descongestión del Bilbao Metropolitano. En consecuencia, su futuro vendrá condicionado por el modelo territorial que se trate de implantar en el referido ámbito y por su papel con respecto al mismo.

Las áreas con mayor capacidad de absorber nuevos desarrollos se encuentran en el entorno de Zalla y en el núcleo urbano de Sodupe perteneciente al municipio de Gueñes. Por el contrario el núcleo urbano de Balmaseda se encuentra fuertemente colmatado.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época, es previsible que el descenso poblacional continue en los próximos años, estimándose una población de 28.605 habitantes en 2.008 y de 27.130 en 2.016.

Este descenso poblacional vendrá acompañado de una disminución del tamaño familiar que pasará de 3,09 hab./viviendas en el año 1.996, a 2,65 hab/viviendas en 2.008 y a 2,41 hab/viviendas en 2.016.

Como consecuencia de esta circunstancia el número de viviendas principales que en el año 1.996 era de 9.626, pasará a ser, previsiblemente, de 11.247 en el 2.016, lo que representa un aumento de 1.621 viviendas a un ritmo de 81 viviendas/año.

4.1.5. ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO.

4.1.5. ÁREA FUNCIONAL DE BILBAO METROPOLITANO.

1. Estructura física.-

Ámbito territorial correspondiente al curso bajo del Río Ibaizabal-Nerbion limitado al sur-oeste por los montes de Tríano y al norte por el Mar Cantábrico.

El territorio queda estructurado básicamente por el eje principal del valle del río Ibaizabal junto con algunos valles laterales que vierten las aguas de sus cuencas al primero: así por la margen derecha lo hacen el Asua, Udondo y Gobela y por la izquierda el Nervión, Kadagua y Galindo.

Los ríos Barbadum y Butrón vierten directamente al mar en los municipios de Muskiz y Plentzia respectivamente.

El Área Funcional de Bilbao Metropolitano tiene una extensión de 514,1 km² que representa el 7,1 % del Territorio de la C.A.P.V.

2. Estructura territorial y urbana.-

El Área Funcional comprende los municipios de: Alonsotegi, Arrankudiaga, Arrigorriaga, Barakaldo, Barrika, Basauri, Berango, Bilbao, Derio, Erandio, Etxebarri, Galdako, Getxo, Gorliz, Larrabetzu, Leioa, Lemoiz, Lezama, Loiu, Muskiz, Ortuella, Plentzia, Portugalete, Santurtzi, Sestao, Sondika, Sopelana, Ugao-Miraballes, Urduliz, Trapagaran, Zamudio, Zaratamo, Zeberio y Zierbana.

Este Área Funcional que agrupa, fundamentalmente, los municipios que constituyen el área urbana de Bilbao y que se configura como un continuo urbanizado, se ha ampliado hasta conformar el entorno considerado más coherente para tratar los problemas metropolitanos de Bilbao.

Así, se incluye el área de Uribe-Kosta que grava fundamentalmente sobre Getxo y que sufre los procesos de urbanización inducida por el área metropolitana en general y Bilbao en particular.

También se ha incluido el entorno de Ugao-Miraballe por sus relaciones de dependencia funcional con Basauri y Arrigorriaga.

En torno a la Ría se concentran del orden de un millón de personas (913.950 Hab.), que supone el 43,56% de la población de la C.A.P.V. y que configura al Bilbao Metropolitano como la aglomeración urbana más importante de la cornisa cantábrica. En el resto del territorio vizcaíno aparecen algunas ciudades de tamaño intermedio (Durango, Gernika, Bermeo, Mungia) con un papel muy secundario y en número insuficiente para modificar el carácter desequilibrado del Modelo Territorial de Bizkaia.

A pesar de los indudables nexos de complementariedad e interrelaciones entre sus partes que hacen que pueda ser considerado como un mercado de trabajo integrado, dentro del Área Funcional del Bilbao Metropolitano se pueden distinguir al menos los siguientes ámbitos territoriales con características y problemáticas específicas:

Municipio de Bilbao, Margen Izquierda y Valle de Trapagarán, Margen Derecha y franja litoral desde Getxo a Plentzia, que engloba los municipios interiores de Berango y Urduliz así como los de Górliz y Lemoiz en la parte septentrional del Área, Valle de Asua entre Erandio y Larrabetzu y cuenca del Nervión-Ibaizabal hasta Bilbao, que incluye al Valle de Zeberio.

3. Red de comunicaciones.-

En el ámbito de relaciones externas, el Área Funcional presenta una situación privilegiada pues se sitúa en la confluencia de los siguientes ejes:

- A-8 y N-634 que canalizan los flujos en dirección Este-Oeste (Santander-Donostia).

- A-68 y BI-625 que canalizan los flujos en dirección Norte-Sur (Gasteiz).

A nivel interno, el Área Funcional se estructura en base a la A-8, N-634, y N-637 que recorren longitudinalmente el valle del Nerbion, dando acceso a todos los municipios del Gran Bilbao a ambas márgenes de la Ría.

Otras carreteras importantes que comunican el resto de áreas con Bilbao son:

- A-68 y BI-625 para el área de Ugao-Miraballes.
- N-637 para el área de Txoriberri.
- BI-634 para el área de Uribe-Kosta.

Desde el punto de vista ferroviario cabe resaltar, por su importancia, la consolidación y potenciación de los servicios de cercanías y metropolitano, sobre todo en la franja urbana que va desde Bilbao a Santurce y de Bilbao a Plentzia, respectivamente.

Por otra parte, hay una deficiente unión ferroviaria entre Bilbao-Donosti y la conexión con Vitoria es inexistente.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional desde mediados de la década de los ochenta (949.404 hab. en 1.986), refleja un descenso en torno al 3,73%, situándose en 913.950 hab. en 1.996.

Este descenso se da fundamentalmente en las comarcas de Ezkerraldea y en Bilbao con pérdidas del 7,2% y 5,9% respectivamente.

En Ezkerraldea, el municipio con mayor descenso es Barakaldo, entorno al -10% (debido a la desanexión de Alonsotegi), seguido de Sestao (-10,58%), Portugalete (-6,75) y

Santurtzi (-5,29%). Unicamente el municipio de Muskiz experimenta un crecimiento de población.

Bilbao experimenta un descenso del -5,91% de su población, con una cifra de 22.529 habitantes menos.

Los ámbitos territoriales de Asua e Ibaizabal-Nerbioí sufren en general descensos en el número de habitantes, más acentuados en el primero (-2,85% y -0,16%), destacándose el caso de Basauri que pierde 3.358 habitantes (-6,91%) y como excepciones, se observa el crecimiento experimentado por Galdakao (+2.390 hab. 8,07%) y Arrigorriaga (+970 hab. +9,29%).

Como contraste a la situación expuesta, la comarca de Eskuinaldea experimenta un crecimiento en el número de habitantes (+9.511 hab., +6,05%), siendo la única excepción en la misma, Erandio que pierde 1.556 hab. (-6,60%).

Los crecimientos más significativos se producen en Getxo (+4.023 hab, 5,17%), Sopelana (2.420 hab., 34,32%) y Leioa (2.119 hab., +8,8%).

El parque de viviendas, sin embargo, ha experimentado un crecimiento generalizado, aumentando en unas 36.500 viviendas.

Esta cifra representa un ritmo de construcción de 2425 viv./año, aproximadamente.

Los crecimientos más importantes en cifras absolutas, se producen en el municipio de Bilbao que aumenta su parque en 10.000 nuevas viviendas y, en Margen Derecha con 9.800 nuevas viviendas.

La Margen Izquierda y el Area Nervión-Ibaizabal aumentan su parque en 8000 y 7.200 nuevas viviendas respectivamente, mientras que el Valle de Asua lo hace en 1.500 viviendas.

En el municipio de Bilbao el crecimiento del parque de viviendas se ha incrementado un 7,5%, mientras que en la Margen Izquierda ha sido de aproximadamente el 8%, existiendo, sin embargo grandes diferencias entre el Valle de Trápaga (15%) y el entorno de la Ría donde los crecimientos, debido al grado de saturación existente, han sido mucho menores: Sestao (2%), Portugalete (4%) y Barakaldo (2,8%), aunque conviene señalar, en éste último caso, la desanexión de Alonsotegi.

En la Margen Derecha el aumento del parque residencial ha sido del 18%, siendo Sopelana (44,4%), Leioa (32%) y los pequeños municipios de Berango y Urduliz que aumentan su parque de viviendas un 72% y un 36% respectivamente, los más dinámicos.

En el ámbito Nervión-Ibaizabal el aumento de parque, cercano al 22%, ha estado basado en los desarrollos de Arrigorriaga (51%), Galdakao (27%) y Basauri (14%).

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas), asciende al 13,56% del parque, en torno al cual se mueve la mayoría de los municipios.

Plentzia y Gorliz se sitúan muy por encima de esta media (65,60%), si bien este hecho se debe a que todavía mantienen su carácter de pueblos de veraneo. Otros municipios con elevada tasa de desocupación son Arrankudiaga, Barrika, Lemoiz, Sopelana, Zeberio y Zierbana, oscilando entre 29,57% y 44,15%

Durante el período de 1.986 al año 2.000, el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 11.832, de las cuales 3.494, son de tipo social. Esta cifra representa unos porcentajes de 86% y del 36,1% del total de las viviendas construidas en el Territorio Histórico de Bizkaia y en la C.A.P.V.

De esta cifra total 4.400 han sido construidas en Bilbao, 3.750 en la Margen Izquierda, 2.200 viviendas en el Nervión Ibaizabal, 1.150 en la Margen Derecha y 320 en el Valle de Asua.

Es de destacar el hecho de que mientras en la Margen Izquierda y Bilbao representan el 47% y 44% del total de viviendas construidas en la Margen Derecha apenas llegan al 12% de las mismas.

Según se desprende del cuadro adjunto, el número de viviendas previstas asciende a 53.494, de las cuales 34.765, se sitúan en suelo urbano y 18.729 en suelos urbanizables, lo que, al ritmo de construcción de los últimos tres lustros, sitúa el periodo de agotamiento de la oferta en los próximos veintidós años.

Las reservas de suelo calificado para algún tipo de protección pública, representa el 12,13% de la oferta de suelo urbano y el 19,06% de la oferta de suelo urbanizable, con 6.489 y 6.625 en cada una de dichas clases de suelo.

Las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Bilbao (3.378); Barakaldo (2.346), Leioa (1.589) y Getxo, (1.436), seguidos de Sopelana (891 viviendas); Muzkiz (687); Basauri (620); y Santurtzi (609) y Trapagarán (605).

Los anteriores datos se establecen por los diferentes planeamientos de ordenación urbana municipales. Sin embargo, se debe considerar que por aplicación de la Ley 17/94, estos datos probablemente se actualicen durante la redacción de los diferentes planes parciales, resultando 736 en Portugalete, 447 en Erandio, 80 en Ortuella, 195 en Abanto-Zierbana, 270 en Arrigorriaga y 1.001 en Galdakao, con un total de 15.499 para el conjunto del Área Funcional.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ABANTO Y CIERVANA-ABANTO ZIERBANA	407	54	461	160	35	195	42,30%
ALONSOTEGI	198	153	351	52	0	52	14,81%
ARRANKUDIAGA	24	49	73	0	0	0	0,00%
ARRIGORRIAGA	143	414	557	0	270	270	48,47%
BARAKALDO	4.695	3.114	7.809	1.117	1.229	2.346	30,04%
BARRIKA	71	206	277	16	12	28	10,11%
BASAURI	678	785	1.463	22	598	620	42,38%
BERANGO	92	580	672	0	30	30	4,46%
BILBAO	10.748	3.094	13.842	1.896	1.482	3.378	24,40%
DERIO	55	165	220	0	50	50	22,73%
ERANDIO	1.111	687	1.798	0	447	447	24,86%
ETXEBARRI	868	589	1.457	0	57	57	3,91%
GALDAKAO	2.694	1.456	4.150	49	952	1001	24,12%
GETXO	3.012	2.203	5.215	813	623	1.436	27,54%
GORLIZ	427	438	865	0	0	0	0,00%
LARRABETZU	215	49	264	16	0	16	6,06%
LEIOA	1.132	1.613	2.745	505	1.084	1.589	57,89%
LEMOIZ	285	50	335	20	0	20	5,97%
LEZAMA	62	67	129	0	0	0	0,00%
LOIU	25	193	218	0	164	164	75,23%
MUSKIZ	825	86	911	687	0	687	75,41%
ORTUELLA	212	0	212	80	0	80	37,74%
PLENTZIA	230	217	447	20	0	20	4,47%
PORTUGALETE	981	1.132	2.113	0	736	736	34,83%
SANTURTZI	1.970	298	2.268	505	104	609	26,85%
SESTAO	543	0	543	106	0	106	19,52%
SONDIKA	361	84	445	0	0	0	0,00%
SOPELANA	715	1.243	1.958	62	829	891	45,51%
UGAO-MIRABALLES	235	52	287	0	0	0	0,00%
URDULIZ	128	557	685	0	0	0	0,00%
VALLE DE TRAPAGA-TRAPAGARAN	1.126	707	1.833	313	292	605	33,01%
ZAMUDIO	130	-3	127	0	0	0	0,00%
ZARATAMO	24	0	24	0	0	0	0,00%
ZEBERIO	47	59	106	0	16	16	15,09%
ZIERBENA	296	144	440	50	0	50	11,36%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	34.765	20.535	55.300	6.489	9.010	15.499	28,03%

Fuente: Elaboración propia

Desde un punto de vista territorial podemos considerar que los municipios de la Margen Izquierda y el propio municipio de Bilbao presentan claros síntomas de saturación al igual, aunque en menor medida, que los correspondientes al curso bajo del Nervión, mientras que en la Margen Derecha, en general, y en el Valle de Asua la disponibilidad espacial es mucho mayor.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época es previsible que el descenso poblacional continúe en los próximos años, estimándose una población de 868.685 personas en el año 2.008 y 849.955 en el año 2.016.

Este descenso poblacional, sin embargo, vendrá acompañado de una disminución del tamaño familiar que pasará de 3,04 hab/vivienda en el año 1.996 a 2,60 hab/vivienda, en el año 2.008 y 2,37 hab/viv en el año 2.016.

Como consecuencia de esta circunstancia, el número de viviendas principales, que en el año 1.996 era de 301.015, pasará a ser previsiblemente de 359.219 en el año 2.016, lo que representa un aumento de 58.204 viviendas principales a un ritmo medio de crecimiento de 2.910 viv/año.

4.1.6. ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA (MUNGIALDEA).

4.1.6. ÁREA FUNCIONAL DE MUNGIA (MUNGIALDEA).

1. Estructura física.-

Ambito territorial correspondiente al curso alto del río Butron, limitado al sur por Unbe y al Este por el Sollube.

El territorio queda estructurado, básicamente, por el eje principal del valle del mencionado río y el valle del río Bakio que completa la comarca en la zona norte.

El Área Funcional tiene una extensión de 156,7 km², que representa el 2,14% del territorio de la C.A.P.V.

2. Estructura territorial y urbana.-

El Área Funcional, que comprende los municipios de Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Meñaka, Gatika, Laukiz, Maruri y Mungia tiene una población de 19.010 habitantes, lo que supone el 0,91% de la población de la C.A.P.V.

En el Área Funcional coexisten un conjunto de municipios de carácter rural en torno a un núcleo urbano bastante dinámico, Mungia, que polariza el conjunto de pequeños municipios que le rodean, constituyendo la cabecera de este Área Funcional.

El mayor problema en cuanto a estructuración territorial del Área radica en el insuficiente tamaño funcional de Mungia debido a la tradicional concentración de recursos humanos y actividad económica en el Bilbao Metropolitano y la escasa masa poblacional que polariza, lo que de hecho la convierte en una subárea del Bilbao Metropolitano.

3. Red de comunicaciones.-

A nivel relacional externo, el Área Funcional se sitúa al margen de los grandes ejes vertebradores del territorio. Su principal conexión con el resto de la provincia se produce a través de la nueva variante de la BI-631 Bermeo-Mungia-Bilbao, que la sitúa a unos 15 min. de la capital.

A nivel interno, el Área Funcional se estructura en base a la BI-631 y la BI-2121 que recorre longitudinalmente el Valle del Río Butrón.

Otra carretera importante es la BI-3101 que estructura el valle del Río Estepona de Bakio.

En el A.F. no existe infraestructura ferroviaria.

4. Evolución reciente, problemática y reservas del suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional de Mungia desde mediados de la década de los 80 (16.818 en 1.986) refleja un constante aumento de habitantes hasta situarse en 19.010 hab. en 1.996.

Analizando por municipios, en todos menos en Laukiz se aprecia un aumento considerable de la población, siendo Meñaka el que más ha aumentado proporcionalmente (27,49%). El resto se mueve entre el 6,76 % de Fruiz y el 14,85% de Maruri. Laukiz sufre una pérdida de habitantes del 11,52%.

El municipio de Mungia concentra el 67% de la población del A.F.

El parque de viviendas también ha aumentado de 8.368 en 1.986 a 9.792 viviendas en 1.996, y a 10.345 en el 2.000, lo que supone unos ritmos de 140 viv/año aproximadamente.

Este crecimiento del parque de viviendas se centra fundamentalmente en Mungia con 1.280 de las 1.980 nuevas viviendas construidas en el período, seguido de Gatika con 279 viv. y Bakio con 244 nuevas viviendas.

Conviene señalar como significativo el caso de Gatika que ve aumentar su parque en cerca de un 80% en los tres últimos lustros.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias + desocupadas) asciende al 38,94% del parque de viviendas, en torno al cual se mueven la mayoría de los municipios, Arrieta (35,71%), Gamiz-Fika (30,86%), Maruri (32,39%) y Meñaka (34,91%).

En el resto de municipios, la tasa de desocupación es menor (Fruiz 16,13%, Gatika 23,94%, Laukiz 20,38% y Mungia 24,20%), salvo en Bakio que alcanza el mayor grado de desocupación (80,29%) debido, fundamentalmente, a que es un pueblo que todavía mantiene su vocación de veraneo y segunda residencia.

Durante el periodo 86-2000, el número de viviendas protegidas construidas en el A.F. ha sido de 212, ninguna de las cuales ha sido vivienda social; esta cifra representa el 10,72% del total de viviendas nuevas en el Área, siendo Mungia (210) quien ha acaparado la práctica totalidad de las mismas.

El número de nuevas viviendas previsto en el planeamiento urbanístico asciende a 3.290 viviendas, de las cuales 1.845 se sitúan en suelo urbano y 1.445 en suelo urbanizable, lo que al ritmo de construcción de los últimos 3 lustros (140 viv/año), sitúa el periodo de agotamiento de la oferta en unos 25 años.

Las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Mungia (2.090 viv) Bakio (751) y Gatika (232).

Las reservas de suelo calificado para vivienda con algún tipo de protección, que supone el 1,75% de la oferta en suelo urbano y el 60% del suelo urbanizable, asciende a 902 viviendas, concentrándose la oferta principalmente en Mungia (870) seguida a gran distancia por Laukiz (16) y Meñaka (16).

Mungia R-2 Garraketas – 176
 R-3 Loradi – 117
 R-5 Landetxo Bekoa – 156
 R-6 Arnaga 140
 R-7 Gamiz-Bidea – 20
 B-1 Larrabizker – 99
 B-2 Larrauri – 29
 B-3 Elorduy – 133

Laukiz – S.U. Mendiondo – 16

Meñaka – S.U. U.2 - 16

El número de viviendas protegidas en el A.F., el 27,42% de la oferta global, puede considerarse relativamente alto si tenemos en cuenta que únicamente el municipio de Mungia supera los 7.000 habitantes y, por tanto, es el único que se ve afectado por la Ley 17/94, en virtud de la cual se obliga a reservar una cuota de su oferta para Viviendas Protegidas.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ARRIETA	42	0	42	0	0	0	0
BAKIO	706	45	751	0	0	0	0
FRUIZ	83	20	103	0	0	0	0
GAMIZ-FIKA	22	0	22	0	0	0	0
GATIKA	152	80	232	0	0	0	0
LAUKIZ	0	0	0	16	0	16	-
MARURI	0	0	0	0	0	0	-
MEÑAKA	22	28	50	16	0	16	32
MUNGIA	818	1.272	2.090	0	870	870	42
Total ÁREA FUNCIONAL	1.845	1.445	3.290	32	870	902	27,42%

Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista de la disponibilidad espacial el Área presenta una suficiente capacidad para acoger no sólo sus desarrollos endógenos sino que se configura, dada su proximidad al Bilbao Metropolitano, como una de las opciones más claras para favorecer políticas de reequilibrio territorial.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época, es previsible que se siga manteniendo la tendencia al aumento de la población en los próximos años, estimándose una población de unas 20.500 personas en 2.008 y unas 21.800 personas en 2.016.

Por otra parte, el tamaño familiar tiende a disminuir, con lo que pasará, probablemente, de 3,19 hab/viv en 1.996 a 2,67 en 2.006 y a 2,42 hab./viv en 2.016.

Como consecuencia de estas dos circunstancias, el número de viviendas principales que en el año 1.996 era de 5.980, pasará a ser, previsiblemente, de 7.685 en 2.008 y de 8.975 viviendas en 2.016, lo que representa un aumento de 2.995 viviendas principales, a un ritmo de, aproximadamente, 150 viv/año, superior a las 140 viv./año que, por todos los conceptos, se han venido construyendo de media en los tres últimos lustros.

4.1.7. ÁREA FUNCIONAL DE IGORRE (ARRATIA).

4.1.7. ÁREA FUNCIONAL DE IGORRE (ARRATIA).

1. Estructura física.-

Ámbito Territorial correspondiente a los cursos del río Arratia y su afluente el río Indusi, limitado al sur por el macizo del Gorbea y al este por la sierra de Urkiola.

El territorio queda estructurado básicamente por el eje principal del valle del río Arratia, completando la comarca por el este, el valle del río Indusi.

El Área Funcional de Igorre tiene una extensión de 203,7 km², lo que representa el 2,78% del territorio de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana.-

El Área Funcional que comprende los municipios de Arantzazu, Areatza, Artea, Bedia, Dima, Igorre, Lemoa y Zeanuri, tiene una población de 11.572 habitantes, lo que supone el 0,55% de la población de la CAPV.

La estructura de comunicaciones viarias, los ríos y los valles vertebran el sistema de asentamientos.

La ocupación actual del territorio se caracteriza por una ocupación relativamente homogénea del mismo en base a una serie de pequeños municipios dispuestos linealmente a lo largo del valle de Arratia (N-240). Estos municipios presentan una relación de interdependencia entre ellos, sin que haya uno que presente una posición de predominio clara (tal vez Igorre). Lateralmente al valle principal, en la cuenca del Indusi, se encuentra el núcleo urbano de Dima.

A pesar de disponer del núcleo urbano de Iurreta como cabecera del territorio, el Área Funcional manifiesta fuerte dependencia a todos los niveles respecto de los servicios que proporciona el Bilbao Metropolitano, debido a que no se ha consolidado su posición como tal cabecera.

Existe además, un área tensa formada por los núcleos de Bedia y Lemoa, que se encuentran polarizados por Bilbao, Amorebieta e Iurreta.

Las DOT pretenden que Iurreta evolucione, efectivamente, hacia rango urbano equivalente al de cabecera de Área Funcional, con capacidad suficiente para ofrecer servicios y dotaciones a su territorio circundante.

3. Red de comunicaciones.-

A nivel relacional externo, el A.F., por la N-240, canaliza los flujos en dirección norte-sur y conecta con Bilbao y Vitoria. En su extremo norte se conecta con la A-8 importante eje de relación en dirección este-oeste dentro de la CAPV.

A nivel interno el Área Funcional se estructura en base a la N-240 que recorre longitudinalmente el Valle de Arratia y en la que se encuentran la mayoría de los núcleos urbanos del Área.

Otra carretera importante es la BI-3543, la cual comunica el valle lateral del río Indusi y Dima con el principal del Arratia.

Desde el punto de vista ferroviario, el área carece de servicio de cercanías, encontrando únicamente la línea Bilbao-Donosti que atraviesa el área en su zona norte por los municipios de Bedia y Lemoa.

4. Evolución reciente, problemática y reservas del suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del A.F. de Igorre desde mediados de la década de los ochenta (12.432 en 1.986) refleja una continua pérdida de habitantes, hasta situarse en 11.572 personas en 1.996. De los municipios, el que más habitantes ha perdido es Bedia (-18,8%), seguido de Lemoa (-17,94%) y Arantzazu (-11,5%). Tras ellos siguen Zeanuri, Areatza y Artea con perdidas menores. Dima mantiene prácticamente constante su población.

Igorre es el único municipio en el que se produce un incremento de la población (4,35%). El parque de viviendas sin embargo, ha pasado de 4.669 viv en 1.986, a 4.987 en 1.996 y a 5.279 viv según el reciente inventario realizado en el curso del presente trabajo, lo que supone un incremento del 13% del mismo y unos ritmos anuales de 32 viv/año y 44 viv/año según el periodo de referencia que se considere.

Por municipios, se produce un cambio en las tendencias de crecimiento en ambos periodos. Por una parte, municipios como Arantzazu, Bedia y Zeanuri que en el periodo 86-96 tenían un crecimiento negativo, invierten la tendencia y en el periodo 96-00 tienen un crecimiento del 19,09%, 8,82% y 19,09%, de su parque respectivamente.

Por el contrario, Dima con un crecimiento del 17,90% en el periodo 86-96, pasa a tener un decrecimiento del 10,18% en el periodo 96-00.

El resto de municipios mantienen la tendencia al crecimiento del parque de vivienda pero con menor intensidad.

La Tasa de Desocupación (viviendas secundarias + desocupadas) asciende al 25,29% del parque, en torno al cual se mueve el porcentaje de los diferentes municipios, excepto en Artea y Dima con 33% y 40% respectivamente.

Durante el periodo 86-00 el número de viviendas protegidas construidas en el A.F. ha sido de 160 viviendas. Esta cifra representa unos porcentajes del 1,27% y el 0,7% del

total de las viviendas, construidas en el T.H. de Bizkaia y en la C.A.P.V., respectivamente, en orden a su peso poblacional.

La distribución de las mismas no presenta grandes diferencias ni proporcionalidad alguna con su peso poblacional, siendo de destacar el caso de Lemoa que concentra el 33% de las actuaciones.

Según se desprende del cuadro adjunto el número de viviendas nuevas previstas en el Área es de 1.541, de las cuales 622 se sitúan en S.U. y 919 en S.A.P.U., lo que al ritmo de construcción de los últimos 3 lustros, (40 viv/año) sitúa el periodo de agotamiento de la oferta en unos 37 años.

Las principales reservas del suelo se encuentran en los municipios de Igorre (612 viv) y Lemoa (349 viviendas).

La reserva de suelo calificado para algún tipo de protección pública, que supone el 26% de la oferta en S.U. y el 7,83% del suelo urbanizable, asciende a 234 viviendas, concentrándose la oferta principalmente en Artea (109) y Bedia (76), seguidos a bastante distancia por Igoche (23), Zeanuri (14) y Areatza(12).

Artea: S.U. – U.E.9 (30) y UE.10 (30)

S. Urb. – SAPU Errrotabarri (49)

Bedia: S.U. – 01 Elexalde (60) y 02 YEURI (16)

Igorre: S. Urbaniz. Área 4 (23).

Zeanuri: S.U. U.E.3.3 (14)

Areatza S.U. (12).

El bajo número de viviendas protegidas (15,18% de la oferta global), se debe al hecho de que ninguno de los municipios que componen al área supera los 7.000 habitantes, por lo cual no se ven afectados por la Ley 17/94, en virtud de la cual se obliga a reservar una cuota de su oferta para viviendas protegidas.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ARANTZAZU	1,00	20,00	21	0	0	0	0,00%
AREATZA	49,00	115,00	164	12	0	12	7,32%
ARTEA	155,00	99,00	254	60	49	109	42,91%
BEDIA	-49,00	27,00	-22	76	0	76	-345,45%
DIMA	48,00	-1,00	47	0	0	0	0,00%
IGORRE	209,00	403,00	612	0	23	23	3,76%
LEMOA	93,00	256,00	349	0	0	0	0,00%
ZEANURI	116,00	0,00	116	14	0	14	12,07%
Total ÁREA FUNCIONAL	622	919	1541	162	72	234	15,18%

Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista de la disponibilidad espacial el Área presenta suficiente capacidad para acoger no solamente sus propios desarrollos endógenos sino aquellos otros que se deriven de procesos de descongestión del Bilbao Metropolitano.

Dado que se trata de una Área Funcional claramente dependiente del Bilbao Metropolitano sus perspectivas de crecimiento se hallan sujetas a la dinámica y modelo territorial que se adopte para dicho ámbito.

Por otro lado, la escasa masa poblacional de su entorno y la proximidad de núcleos más importantes como Galdakao o Amorebieta, con importantes posibilidades de desarrollo residencial, limitan la capacidad de Igorre, tanto para albergar grandes desarrollos a corto plazo como para ejercer actividades rectoras sobre su entorno más próximo.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época, es previsible que el descenso de población continúe en los próximos años, estimándose una población de 10.907 habitantes en el año 2.008 y de 10.575 en el año 2.016.

Este descenso poblacional vendrá acompañado, sin embargo, de una disminución del tamaño familiar que, probablemente, pasará de 3,12 hab/viv en el año 1.996 a 2,67 hab/viv en el año 2.008 y a 2,43 hab/viv en el 2.016.

Como consecuencia de esta circunstancia, el número de viviendas principales que en el año 1.996 era de 3.728, pasará a ser, previsiblemente, de 4.353 en el 2.016, lo que representa un aumento de 625 viviendas principales, a un ritmo de 31 viv/año.

4.1.8. ÁREA FUNCIONAL DE DURANGO (DURANGOALDEA).

4.1.8. ÁREA FUNCIONAL DE DURANGO (DURANGOALDEA).

1. Estructura física.-

El ámbito territorial coincide básicamente con la comarca tradicional del Duranguesado, identificándose dos grandes zonas: La crestería del Duranguesado y el Valle del río Ibaizabal.

El territorio queda estructurado por el eje principal del Valle del Ibaizabal y los valles del Solozabal (Berriz y Zaldibar) y del Zumelegi (Abadiño, Atxondo y Elorrio).

En dirección a la crestería se dispone el Valle de Mañaria (Mañaria e Izurtza).

El Área Funcional de Durango tiene una extensión de 255,50 km² que representa el 3,48% de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana.-

El Área Funcional, que comprende los municipios de Abadiño, Amorebieta-Etxano, Atxondo, Berriz, Durango, Elorrio, Garai, Iurreta, Izurtza, Mañaria y Zaldibar, tiene una población de 67.900 habitantes lo que supone el 3,23% de la población de la CAPV.

Los principales núcleos de este territorio son el área urbana Durango-Iurreta-Abadiño, Amorebieta-Etxano, Elorrio, Zaldibar y Berriz.

La posición central de Durango-Iurreta-Abadiño resulta muy adecuada para atender a los municipios de su entorno, los cuales se encuentran correctamente conectados con la cabecera.

Sin embargo existen municipios que se encuentran bajo la influencia de varias cabeceras: El municipio de Amorebieta-Etxano, situado en el noroeste de la comarca,

presenta una situación compleja, recibiendo influencias de Bilbao y ejerciéndolas a su vez, sobre Bedia , Lemoa e Igorre, cabecera del Área Funcional de su mismo nombre.

Zaldibar recibe tensiones del núcleo de Eibar.

Elorrio presenta atracción simultánea de Mondragón y Durango.

El Área de Bilbao Metropolitano ejerce una tensión cada vez mayor sobre los municipios limítrofes.

3. Red de comunicaciones.-

La red de comunicaciones se configura con una disposición radial, si bien con una jerarquía y diferenciación muy clara en sus ramas.

Esta red tiene una función de conexión tanto a nivel interno del Área Funcional como externo.

A nivel externo es fundamental el eje marcado por la N-634 y la A-8, que es uno de los ejes más importantes de la estructura territorial de la CAPV. Discurren prácticamente paralelas, teniendo esta última enlaces en Amorebieta y Durango.

En el núcleo de Durango-Abadiño confluyen otros tres ejes de carácter menos importante que el citado, la BI-633, que conecta el área con Markina y Ondarroa, la BI-632 que forma parte del eje Durango-Beasain, uniendo el área con los valles de Deba, Urola, Oria y Goierri y a nivel interno conecta Durango, Abadiño, Atxondo y Elorrio y la BI-623, que conecta con Vitoria y la Llanada Alavesa, pasando por Izurtza, Mañaria y Otxandio.

El eje BI-635 que pasa por Amorebieta, conecta hacia el norte con Gernika-Lumo y hacia el sur con la N-240, que comunica el Área con la Llanada Alavesa.

Desde el punto de vista ferroviario, al margen de la nueva red de alta velocidad, se encuentra la línea de Euskotrenbideak, Bilbao-San Sebastián y Bilbao-Bermeo, que se bifurcan en el término de Amorebieta.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional desde inicios de la década de los ochenta (67.920 hab., en 1.981) refleja un ligero incremento, entorno al 0,46%, situándose en 68.233 personas en 1.996. De los municipios, el que más ha crecido en población es Durango-Iurreta, en torno al 4,50% seguido por Amorebieta, el 1,80%.

Los municipios de Atxondo, Izurtza y Garai, han mantenido prácticamente su población ($\pm 1\%$) habiendo perdido el resto de los municipios población, destacando Mañaria (-9,90%) y Zaldibar (-7,92%) en proporción a su población de 1.986, y Elorrio (-441 hab.), Zaldibar (-262 hab.) y Abadiño (-239 hab.) en total de población.

El parque de viviendas, sin embargo, ha experimentado un crecimiento del orden de 5.400 viviendas lo que supone un crecimiento del 24,3% y un ritmo medio de 360 viv./año. Durango-Iurreta, con un incremento de parque residencial del 29%, Amorebieta, (24%) y Berriz (38%) han sido los municipios más dinámicos en este período.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) asciende al 16,68% del parque, en torno a la cual se mueve el porcentaje de los diferentes municipios, excepto los que tienen menos de 500 habitantes, en los cuales se alcanza el 35,45%, Izurtza (24,24%), Garai (25,33%) y Mañaria (35,45%).

Durante el periodo 86/2000, el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 688.

Esta cifra representa unos porcentajes del 5,00% y del 2,10% del total de las viviendas construidas en el Territorio Histórico de Bizkaia y en la C.A.P.V. respectivamente, siendo inferior a su peso poblacional.

La distribución territorial de las mismas Durango (274), Amorebieta (178), Abadiño (84), Berriz (78), Elorrio (50) y Zaldíbar (24) resulta relativamente equilibrada.

Según se desprende del cuadro adjunto, el número de nuevas viviendas previstas asciende a 9.022, de las cuales, 4.072 se ubican en suelo urbano y 4.950 en suelo urbanizable, lo que al ritmo de construcción de los últimos tres lustros se sitúa el período de agotamiento de la oferta en unos 25 años.

Las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Amorebieta (4.094) y Durango (2.468).

Las reservas de suelo calificado para algún tipo de protección pública, que representa el 9% de la oferta en suelo urbano y el 21% del suelo urbanizable, asciende a 1.418 viviendas, concentrándose la oferta principalmente en Amorebieta, seguido a bastante distancia por Durango, Iurreta e Izurtza que también plantean la construcción de VPO.

Amorebieta con 267 viv en SU y 814 en SAPU, Durango con 71 en el PERI Ibaizabal y 181 en el R.S.6, Iurreta con 61 en el SAPUR Padureta e Izurtza con 24 en el SU, Zona 1. constituyen las principales reservas.

Estos datos son los establecidos en los diferentes planes de ordenación. Sin embargo se debe considerar que por aplicación de la Ley 17/94, estos datos probablemente se actualizarán con la redacción de los diferentes Planes Parciales de desarrollo, resultando en Durango un total de 855 y en Elorrio de 315.

Considerando la aplicación de la Ley 17/94, el cómputo de VPO ascendía de 1.418 a 2.336 viviendas para el conjunto del Área Funcional.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO/Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ABADIÑO	83	379	462	0	0	0	0,00%
AMOREBIETA-ETXANO	1.655	2.439	4.094	267	814	1.081	26,40%
ATXONDO	258	0	258	0	0	0	0,00%
BERRIZ	182	10	192	0	0	0	0,00%
DURANGO	1.283	1.185	2.468	71	784	855	34,64%
ELORRIO	174	446	620	0	315	315	50,81%
GARAI	11	11	22	0	0	0	0,00%
IURRETA	200	413	613	0	61	61	9,95%
IZURTZA	43	4	47	24	0	24	51,06%
MAÑARIA	77	21	98	0	0	0	0,00%
ZALDIBAR	106	42	148	0	0	0	0,00%
Total ÁREA FUNCIONAL	4072	4950	9022	362	1974	2.336	25,89%

Fuente: Elaboración propia

El Área Funcional, cuya accesibilidad se verá próximamente acrecentada con la construcción de la Urbina-Málzaga y el corredor Beasain-Durango cuenta con capacidad espacial suficiente para atender sus propios crecimientos y convertirse en Área receptora de los procesos de descongestión del Bilbao Metropolitano.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época, es previsible que la población siga incrementándose ligeramente, estimándose unos 69.000 habitantes para el año 2.008 y unos 70.500 habitantes para el año 2.016.

Este aumento poblacional vendrá acompañado, además, de una disminución del tamaño familiar, que, probablemente, pasará de 3,25 hab./viviendas en el año 1.996 a 2,82 hab./viviendas en el 2.016.

Como consecuencia de estas circunstancias, el número de viviendas principales, que en el año 1.996 era de 21.030, previsiblemente pasará a ser de unas 27.500 en el año

2.016, lo que representa un aumento de cerca de 6.500 viviendas, a un ritmo medio de crecimiento bruto de 324 viviendas/año.

4.1.9. ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA-MARKINA (BUSTURIALDEA, LEA-ARTIBAI).

4.1.9. ÁREA FUNCIONAL DE GERNIKA-MARKINA (BUSTURIALDEA, LEA-ARTIBAI).

1. Estructura física.-

Ambito territorial correspondiente a las comarcas tradicionales de Busturialdea y Lea-Artibai.

La comarca de Busturialdea, limitada al norte por una cadena montañosa litoral y el sur por los macizos de Oiz y Bizkargi que la separan del A.F. de Durango, queda estructurada por el curso del río Oka que, en su desembocadura, forma la ría de Urdaibai donde se localiza el Espacio Natural Protegido de igual nombre.

En toda su costa norte se incluyen Áreas de Preservación Estricta como los acantilados de Gaztelugatxe y Matxitxako (Municipio de Bermeo), y el Área de Conservación Activa de Especial Interés de Ogoño-Playa de Laga (Municipios de Ibarrangelu y Elantxobe).

En la comarca de Lea-Artibai, de relieve muy accidentado, con colinas y montañas interiores que la separan tanto de Busturialdea por el Oeste como de las A.F. de Durango y Bajo Deba al sur y este respectivamente, las únicas áreas llanas corresponden a las vegas de los ríos mencionados que se constituyen en ejes fluviales de sus correspondientes ámbitos.

El Área Funcional de Gernika-Markina tiene una extensión de 507,1 km²; lo que representa el 7,1% del territorio de C.A.P.V.

2. Estructura territorial y urbana.-

El A.F. comprende los municipios de Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Bermeo, Berriatua, Busturia, Ea, Errigoiti, Etxebarria, Forua, Gautegiz-Arteaga, Gernika-Lumo, Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Lekeitio, Markina-Xemein, Medata,

Mendexa, Morga, Mundaka, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Murueta, Muxika, Nabarniz, Ondarroa y Sukarrieta.

Tiene una población de 71.085 habitantes, lo que supone el 3,39% de la población de la C.A.P.V.

La estructura de comunicaciones viarias, la ría de Urdaibai y los ríos Lea y Artibai con sus correspondientes valles vertebran el sistema de asentamientos.

En la comarca de Busturialdea, que tiene una población de 44.124 habitantes, situada en la parte occidental del Área Funcional, la ocupación actual del territorio se caracteriza por la existencia de dos únicos municipios con más de 2.000 habitantes, tres en torno a los 1.500 y un elevado número de municipios de carácter semiurbano o rural y escasa entidad poblacional (no llegan a los 1.000 hab.) que gravitan en torno al núcleo de Gernika que, con 15.412 hab., es la cabecera del Área Funcional.

El municipio de Bermeo, que resulta ser el mayor en cuanto a número de habitantes, situado en el extremo occidental de la comarca apenas ejerce su influencia sobre los municipios próximos de Mundaka y Sukarrieta.

Se aprecia, sin embargo, que, vertebrados por la carretera comarcal BI-2235, se han producido una serie de desarrollos que si bien no alcanzan la calificación de continuo urbano, sí presentan cierta continuidad edificatoria y funcional entre los municipios de Gernika y Bermeo.

En el ámbito del Lea, con una población de 8.900 hab., el municipio de Lekeitio polariza los pequeños núcleos de Gizaburuaga, Ispaster y Mendexa, mientras que en la comarca del Artibai, con una población de 17.384 hab., Ondarroa ejerce su influencia sobre Berriatua y Markina lo hace sobre Etxebarría mientras que Aulestia pivota, de manera más débil sobre Markina.

Con respecto a la propuesta de la DOT de convertir a Markina en subcabecera del Área funcional, conviene señalar que, a pesar de su magnífica posición en el centro de la subcomarca, difícilmente puede ejercer un papel rector en la misma debido a la

existencia de Ondarroa que, a pesar de su continua pérdida de habitantes la dobla en población (más de 10.000 habitantes en 1996); por otro lado, en su entorno inmediato apenas existe masa poblacional sobre la que ejercer su influencia.

3. Red de comunicaciones.-

Tres carreteras estructuran su comunicación interna:

BI-635: Parte de la A-8, del municipio de Amorebieta-Etxano, pasando por Gernika-Lumo, donde se bifurca en la BI-4233, que discurre por la margen izquierda de la ría Urdaibai hasta Bermeo, y en la BI-2238 que discurre por la margen derecha de la ría, dirección a Lekeitio.

El primero de dichos ejes se ve reforzado por la existencia del trazado entre Amorebieta y Bermeo.

BI-633: Carretera en el extremo oeste del Área Funcional, que partiendo en dirección N-S de la A-8 en Iurreta, comunica Markina-Xemein, con Ondarroa y resto de su área de influencia.

La vertebración del Área en dirección este-oeste es escasa.

Las comunicaciones en esta dirección están fuertemente penalizadas debido a las características de trazado y la funcionalidad de la red en el caso de las comunicaciones entre Ondarroa y Lekeitio y las propias características físicas del Área, donde la existencia de la Ría del Urdaibai obliga a bajar de Lekeitio a Gernika para comunicarse con Bermeo.

Por el sur, la A-8, de la que parten a modo de peine o penetraciones las vías de comunicación que vertebran el Área Funcional, discurre externamente a la misma.

4. Evolución reciente, problemática y reservas del suelo.-

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional desde inicios de la década de los ochenta (73.671 hab., en 1.986) refleja un ligero descenso, en torno al -4,42%, situándose en 70.413 personas en 1.996.

Por ámbitos territoriales la cuenca del Artibai es la que ha tenido un peor comportamiento con una pérdida poblacional del 7,5% mientras que Busturialdea ha descendido un 3,6% su masa poblacional y en la cuenca del Lea éste ha sido de un 2,2%.

En cuanto a los municipios de mayor entidad poblacional, Gernika-Lumo, debido a las desanexiones de los municipios de su entorno, se sitúa a la cabeza con un descenso en números absolutos de -2.738 habitantes frente a los 18.150, con los que contaba en 1986. Le siguen Bermeo, (-1.143); Ondarroa, (-927) y Markina-Xemein, (-342). Lekeitio que en 1996 contaba con 7.433 habitantes, apenas ha descendido un -1,93% su población.

El resto de municipios ha sufrido un descenso de la población que oscila entre el -8,78% en Amoroto y el -1,01% en Etxebarria, salvo Gizaburuaga con un crecimiento cero, y Sukarrieta, Morga y Mundaka con crecimiento positivo de hasta un 8,74%.

El parque de viviendas, sin embargo ha experimentado un crecimiento del orden del 14,2% en el período 1986-2001 pasando de 30.108 viviendas a 34.324 viviendas, lo que supone un ritmo medio de 285 viv./año.

Este crecimiento no ha sido homogéneo entre los diferentes ámbitos territoriales señalados ya que mientras Busturialdea ha incrementado su parque residencial en un 17%, el entorno de Lekeitio lo ha hecho en un 10,4% y la cuenca del Artibai en un modesto 9%.

Los municipios de Gernika (contando en este caso los municipios desanexionados) y Bermeo han aumentado su parque residencial un 18 y un 16% respectivamente mientras que Lekeitio y Markina lo han hecho en un 8% y Ondarroa solamente en un 6%.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) en 1996 asciende a 30,79% del parque, en torno a la cual se mueve en un \pm 10,00% del porcentaje del resto de municipios, a excepción de Sukarrieta (67%), Ea, Busturia, Mundaka, Ibarrangelu, Mendexa, Elantxobe, Medata, Lekeitio, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz y Gautegiz-Arteaga (40,09%), que se mueven en la franja que constituyen el primero y último de esta enumeración.

Durante el periodo 86/00, el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 490.

Esta cifra representa unos porcentajes del 3,56% y del 1,04% del total de las viviendas construidas en T.H. de Bizkaia y en la C.A.P.V., muy por debajo de su peso poblacional. La construcción de VPO se ha centrado, básicamente en el municipio de Gernika que con 240 VPO ha absorbido al 50% de las actuaciones. A gran distancia se encuentran los municipios de Ondarroa (48), Lekeitio (21), con 128 actualmente en construcción, y Bermeo (10). Es de destacar el caso de Markina donde no se ha construido VPO en los últimos quince años.

El número de nuevas viviendas previstas asciende a 7.662 (5.076 se ubican en suelo urbano y 2.586 en suelo urbanizable) lo que al ritmo de construcción de los últimos tres lustros sitúa el período de agotamiento de la oferta en algo más de 26 años.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev	
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo	Suelo	TOTAL		
				Urbano	Urbanizable			
AJANGIZ	26	0	26	0	0	0	0,00%	
AMOROTO	59	0	59	9	0	9	15,25%	
ARRATZU	27	0	27	12	0	12	44,44%	
AULESTI	139	0	139	8	0	8	5,76%	
BERMEO	892	503	1.395	200	352	552	39,57%	
BERRIATUA	56	117	173	0	0	0	0,00%	
BUSTURIA	97	98	195	0	0	0	0,00%	
EA	222	28	250	0	0	0	0,00%	
ELANTXOBE	126	36	162	0	0	0	0,00%	
EREÑO	51	34	85	10	0	10	11,76%	
ERRIGOITI	39	0	39	4	0	4	10,26%	
ETXEBARRIA	0	0	0	0	0	0	0,00%	
FORUA	18	0	18	0	0	0	0,00%	
GAUTEGIZ ARTEAGA	102	0	102	6	0	6	5,88%	
GERNIKA-LUMO	628	964	1592	47	566	613	38,51%	
GIZABURUAGA	46	0	46	5	0	5	10,87%	
IBARRANGELU	140	100	240	0	0	0	0,00%	
ISPASTER	67	90	157	18	0	18	11,46%	
KORTEZUBI	29	0	29	0	0	0	0,00%	
LEKEITIO	386	383	769	18	0	18	2,34%	
MARKINA-XEMEIN	516	51	567	0	0	0	0,00%	
MENDATA	73	0	73	0	0	0	0,00%	
MENDEXA	-2	65	63	0	0	0	0,00%	
MORGA	26	0	26	0	0	0	0,00%	
MUNDAKA	188	0	188	31	0	31	16,49%	
MUNITIBAR-GERRIKAITZ	106	0	106	20	0	20	18,87%	
MURUETA	19	10	29	0	0	0	0,00%	
MUXIKA	15	76	91	0	0	0	0,00%	
NABARNIZ	29	0	29	0	0	0	0,00%	
ONDARROA	888	0	888	181	0	181	20,38%	
SUKARRIETA	68	31	99	0	0	0	0,00%	
Total AREA FUNCIONAL	5.076	2.586	7.662	569	918	1.487	19,41%	

Fuente: Elaboración propia

Las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Gernika-Lumo (1.592), Bermeo (1.395) Ondarroa (888) y Lekeitio (769).

Sin embargo, municipios como Lekeitio y Ondarroa, una vez desarrollado el suelo calificado, dispondrán de muy escasas reservas de suelo a medio y largo plazo.

Las reservas de suelo clasificado para vivienda con algún tipo de protección pública, que representa el 11,21% de la oferta en suelo urbano y el 35% del suelo urbanizable, asciende a 1.487 viviendas, concentrándose la oferta principalmente en Gernika-Lumo (613) y Bermeo (552), seguidos a bastante distancia por Ondarroa (181) que también plantea la construcción de VPO.

Estos datos son los establecidos en los diferentes planes de ordenación. Considerando que todos los planeamientos cumplen con la Ley 17/94, el posterior desarrollo de sus diferentes planes parciales no afectará al número de viviendas protegidas calificadas por el planeamiento.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares.-

En función de la evolución registrada en la última época, es previsible que el descenso de población continúe en los próximos años, estimándose una población en torno a las 67.000 personas en el año 2.008 y de unas 65.300 en el año 2.016.

Este descenso poblacional, sin embargo, vendrá acompañado de una disminución del tamaño familiar, que pasará, previsiblemente, de 3.17 hab/viv en el año 1.996, a 2.74 hab/viv en el año 2.008 y a 2.49 hab/viv en el 2.016.

Como consecuencia de esta circunstancia, el número de viviendas principales que en el año 1.996 era de 22.400, pasará a ser previsiblemente de 26.180 en el 2.016, lo que representa un aumento de 3.780 viviendas principales a un ritmo de 189 viv/año.

4.1.10. AREA FUNCIONAL DE DONOSTIA - SAN SEBASTIAN (DONOSTIALDEA)

4.1.10. AREA FUNCIONAL DE DONOSTIA - SAN SEBASTIAN (DONOSTIALDEA)

1. Estructura física

Situada en la parte nororiental de la CAPV el Area Funcional de Donostia-San Sebastián, que se corresponde con el ámbito de su comarca natural, Donostialdea, comprende la franja litoral entre las desembocaduras de los ríos Oria y Bidasoa, limitando al sureste con Navarra y al oeste y sur con las Areas Funcionales de Urola-Kosta y Tolosaldea respectivamente. Tradicionalmente se divide en dos comarcas, Bajo Bidasoa y Donostialdea, propiamente.

La configuración física del Area Funcional viene determinada por la existencia de una pequeña cadena montañosa costera al norte, cuyas principales elevaciones las constituyen Jaizkibel, Ulía y Mendizorrotz, unos motes interiores (Peñas de Aia, Urdaburu y Adarra al oeste y Buruntza y Andatza al suroeste) y los cursos fluviales de los ríos Bidasoa, Oiartzun, Urumea y Oria que cruzan el territorio de sur a norte dando lugar a una serie de corredores que se corresponden con los valles de los ríos anteriormente citados. Pequeñas colinas de menor elevación separan las cuencas de los mismos dando lugar a la estructura mallada tan característica de este Area Funcional.

La zona costera es muy abrupta y está formada por un acantilado casi continuo solamente interrumpido por la desembocadura de los ríos. Las únicas zonas llanas, que corresponden a las vegas de los ríos que en su desembocadura, dan lugar a las Bahías de Txingudi, Pasaia y Donostia con las playas de Gros, La Concha y Ondarreta.

En su conjunto el Area Funcional tiene una extensión de 376,8 Km² que representa el 5,3% de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Área Funcional de Donostialdea comprende los municipios de Andoain, Astigarraga, Donostia-San Sebastián, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Rentería, Urnieta y Usurbil. Tenía en 1996 una población de 385.313 habitantes lo que supone el 18,3% de la CAPV.

Dentro del Área Funcional de Donostialdea, al margen de la precitada comarca del Bajo Bidasoa, es posible distinguir al menos tres ámbitos territoriales con características o problemáticas específicas que se corresponden, por un lado, con el entorno de la Bahía de Pasaia y el Valle de Oiartzun (Oarsoaldea), por otro, con el municipio de Donostia y su entorno industrial, comprendiendo este último el corredor del Urumea y su prolongación a través de Hernani y Urnieta hasta Andoain donde confluye con el tercer ámbito territorial, el Corredor del Oria, al que se adscribirían los municipios de Usurbil y Lasarte.

El municipio de Donostia alberga el 47% de la población de Área Funcional estando el resto de la misma distribuida en partes prácticamente iguales en los tres ámbitos territoriales mencionados Bajo Bidasoa (18%), Oarsoaldea (18%), Corredor de Urumea y Bajo Oria (17%).

La ocupación actual del A.F. queda determinada por la estructura de las comunicaciones viarias y los ríos que vertebran el territorio de tal forma que los asentamientos urbanos se han ido produciendo a lo largo de los mismos y en la franja prelitoral que los cruza hasta formar un continuo urbano en proceso de metropolización que gravita sobre la ciudad de Donostia y donde solamente la comarca del Bajo Bidasoa presenta características propias, cada día más difuminadas por la mayor relación entre ambas y la supresión de la frontera que constituía una de las especificidades del municipio de Irun.

3. Red de Comunicaciones

El Área Funcional de Donostia queda estructurada a nivel viario por los ejes de comunicación correspondientes a la N-I y al trazado ferroviario de Renfe Madrid-Irún.

Estos ejes, que discurren prácticamente paralelos a lo largo de curso del río Oria en dirección suroeste-noreste, se bifurcan al llegar a Andoain para reencontrarse nuevamente en el núcleo urbano de Donostia y de allí para seguir nuevamente juntos camino de Irún, ahora con dirección oeste-este.

El otro elemento viario importante en la definición de la estructura relacional lo constituye la carretera GI-131, que con un trazado paralelo a la anteriormente mencionada infraestructura ferroviaria, permite la comunicación entre Andoain y Donostia a través de Urnieta, Hernani y Astigarraga.

Esta comunicación se verá próximamente mejorada con la construcción de la autovía del Urumea y las variantes de Hernani y Urnieta, actualmente en ejecución.

La comunicación este-oeste se realiza mediante la GI-2132 que, como continuación natural de la N-634, relaciona los núcleos urbanos de Usurbil, Hernani, Astigarraga y Rentería.

Sobre esta estructura básica se ha superpuesto la autopista A-8 que con un sistema de enlaces refuerza la comunicación en dirección este-oeste y permite la conexión con la N-I. A partir de la construcción del “segundo cinturón”, al que se confían los tráficos de paso, el actual trazado de la A-8 quedará como gran variante de todos los núcleos urbanos situados entre Rentería y Donostia.

Desde el punto de vista ferroviario, al margen de la nueva red ferroviaria, cabe destacar la potenciación del trazado RENFE como servicio de cercanías que, en sentido este-oeste, se refuerza con la línea de FEVE entre Irún y Zumaia.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

El análisis de la evolución reciente de la población de derecho en el Área Funcional de Donostia-San Sebastián en las tres últimas décadas (382.577 hab. En 1981) refleja un pequeño crecimiento, inferior al 1%, de los habitantes de la misma (385.313 en 1996).

Sin embargo, este mantenimiento global no ha estado exento de altibajos (el A.F. perdió 6.000 hab. en la primera década que ha vuelto a recuperar en la segunda) y, en cualquier caso, ha supuesto una cierta reestructuración territorial, puesto que junto a ámbitos de fuerte crecimiento (Bajo Bidasoa, 7,3%) coexisten otros de fuerte recesión (Oarsoaldea, -11,5%), mientras que Donostia y su cinturón han crecido un 3% en masa poblacional.

Incluso dentro de cada uno de éstos ámbitos, en los últimos diez años el comportamiento de los municipios no ha sido homogéneo. Así, en el Bajo Bidasoa, Hondarribia ha aumentado su población en un 10%, mientras que Irún lo ha hecho en un modesto 2%. En el ámbito de Oarsoaldea, Pasaia y Rentería pierden más de un 10% de su población mientras que Oiartzun aumenta la misma en idéntica proporción. Finalmente en el entorno suroccidental del municipio de Donostia, que gana un 3% de población, todos los demás municipios pierden habitantes (entre el -3,15 de Hernani y el -9% de Andoain) siendo la excepción el municipio de Urnieta con un aumento de su población del 15%.

En lo relativo al parque de viviendas, éste se ha incrementado entre 1986 y 1996 en 15.885 unidades lo que supone un ritmo de construcción de viviendas en torno a las 1.600 viviendas/año pasando de 135.106 a 150.991 viviendas.

Según los datos que se derivan del trabajo de elaboración del inventario realizado como soporte del PTS, y que recoge todas las viviendas existentes, en construcción o con licencia a diciembre del 99 y que se consideran estarán acabadas en 2001, el ritmo de construcción bajaría ligeramente a las 1.550, viv-/año.

Los incrementos del parque residencial más significativos de los últimos 15 años se han producido en el municipio de Urnieta que ha visto aumentado el mismo en un 50%.

La mayoría de los municipios han experimentado unos crecimientos en torno a la media (+16,6%) desviándose claramente Pasaia (+2,2%), Andoain (+7%) y, en menor medida, Hondarribia (+10,4%).

Sin embargo conviene resaltar el hecho de que las necesidades de vivienda general que resultan de los horizontes de proyección demográfica, efectuados en el referido trabajo, arrojan unas necesidades de vivienda en el período 1996/2016 en torno a las 2.200 viv./año.

La tasa de desocupación (viviendas secundaria mas desocupadas) en 1996 ascendía a 15,96% del parque, un punto por debajo de la media de la CAPV. Por encima de la media se encontraban Donostia (17,84%) y Hondarribia (30,19%) debido, sin duda, éste último caso, al carácter fuertemente estacional de su parque. Contrariamente cabe destacar los casos de Lasarte y Rentería con unas tasas de desocupación del 9% y del 10% respectivamente.

En el período 86-2000 (según explicación anterior) se han construido en el Área Funcional cerca de 7.000 viviendas protegidas que representan el 30% del total de nuevas viviendas construidas. Las cifras de viviendas protegidas construidas en este A.F. se encuentran por encima de su peso poblacional en la CAPV y en el propio Territorio Histórico de Gipuzkoa.

La distribución de las mismas (Donostia, 4.645, Bajo Bidasoa, 430, Oarsoaldea, 917, Entorno Donostia, 851) indica una clara discriminación positiva de la capital que, con un peso poblacional del 47% del Área Funcional absorbe el 67% del total de actuaciones de VPO. En el caso opuesto se encuentra la comarca del Bajo Bidasoa donde solamente se han realizado el 6% de las actuaciones de VPO frente a un peso poblacional del 18% del A.F.

Según se desprende del cuadro adjunto el número de nuevas viviendas previstas en el planeamiento asciende a 20.000 aproximadamente, de las cuales 13.000 se localizan en suelo urbano y 7.000 corresponden a suelos urbanizables, lo que al ritmo medio de

construcción de los últimos tres lustros sitúa el período de agotamiento del mismo por encima de los 12 años.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ANDOAIN	252	767	1.019	0	421	421	41,32%
ASTIGARAGA	327	32	359	0	0	0	0,00%
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	4.478	4.203	8.681	1.388	1.665	3.053	35,17%
HERNANI	405	0	405	54	0	54	13,33%
HONDARRIBIA	921	786	1.707	60	356	416	24,37%
IRUN	4.855	0	4.855	1.380	0	1.380	28,42%
LASARTE-ORIA	227	213	440	202	102	304	69,09%
LEZO	178	69	247	88	0	88	35,63%
OIARTZUN	242	151	393	60	40	100	25,45%
PASAIA	714	0	714	92	0	92	12,89%
RENTERIA	338	78	416	0	0	0	0,00%
URNIETA	0	312	312	0	100	100	35,02%
USURBIL	150	353	503	0	51	51	10,14%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	13.087	6.964	20.051	3.324	2.735	6.059	30,22%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas se suelo calificado para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ascendían a 6.000 viviendas aproximadamente concentrándose la oferta actual en Donostia (3.053 viv.), Irún (1.380 viv., Andoain (421 viv.), Hondarribia (416 viv.) y Lasarte (300 viv.), estando el resto repartidas entre diferentes municipios.

Actualmente los municipios de Lezo, Astigarraga, Urnieta y Usurbil no se ven afectados por la Ley 17/94 y, en consecuencia, no se ven obligados a reservar suelos para VPO.

El patrimonio de suelo del Departamento en el Área Funcional asciende al correspondiente a 1.490 viviendas.

El diagnóstico de la situación actual desde el punto de vista territorial refleja un territorio saturado en el entorno de la Bahía de Pasaia, con escasas posibilidades de nuevos desarrollos urbanos, donde las acciones de la Administración se deben concentrar en la descongestión, regeneración y transformación de los tejidos urbanos degradados. Por el

contrario, tanto la comarca del Bajo Bidasoa, como el Valle de Oiartzun, el corredor del Urumea y su prolongación hasta Andoain, así como la parte occidental del Área Funcional perteneciente al municipio de Usurbil, presentan mayor capacidad de acogida y se configuran como los ámbitos territoriales idóneos para proponer a medio y largo plazo operaciones de reequilibrio territorial.

Sin embargo conviene señalar que la mera existencia de estas reservas espaciales no implica necesariamente que hayan de ser ocupadas a corto o medio plazo, sino que su posible desarrollo debe enmarcarse en el contexto de propuesta de un Modelo de Ordenación Territorial de carácter comarcal.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

A partir del estudio demográfico efectuado en el curso del presente trabajo se constata como previsible un mantenimiento de la población del Área Funcional en los próximos años estimándose una población de 385.700 personas al año 2016.

Este mantenimiento poblacional vendrá, sin embargo, acompañado de una disminución del tamaño familiar que, previsiblemente, pasará de 3,01 hab./viv. en el año 1996 a 2,60 hab./viv. en el 2008 y 2,36 hab./viv. en el 2016.

Como consecuencia de esta circunstancia el número de viviendas principales que, en el año 1996, era de 127.000 pasará aproximadamente a 163.000 viviendas en el año 2016, lo que representa un aumento de 36.000 nuevas viviendas sobre el año de referencia y un ritmo medio de formación de nuevos hogares de 1.800 hogares/año.

4.1.11. AREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA)

4.1.11. AREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA)

1. Estructura física

El Area Funcional de Tolosa se corresponde con el territorio afectado por el al curso medio del río Oria y sus afluentes comprendido entre el A. F. De Donostialdea, con la que limita al Norte, y el Goierri al sur. Por el este y oeste los macizos de Aralar y Ernio la separan del T.H. de Navarra y del A.F. de Zarautz-Azpeitia respectivamente.

Casi todo su territorio es montañoso, de relieve accidentado y con altitudes considerables dada su relativa proximidad a la costa. El territorio queda estructurado por el valle principal que corresponde, como hemos señalado, al curso medio del río Oria y una serie de estrechos valles laterales, Zelai, Araxes y Amezketa en la margen derecha y Usarrabi, Alkiza y Aisturtzi en la izquierda.

Los únicos terrenos de topografía llana son los correspondientes a los valles de las mencionadas cuencas hidrográficas.

El Area Funcional tiene una superficie de 323.6 Km² que representa el 4.5% del territorio de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Area Funcional de Tolosa comprende los municipios de Aduna, Zizurkil, Villabona, Asteasu, Larraul, Alkiza, Irura, Anoeta, Hernialde, Tolosa, Ibarra, Belauntza, Berrobi, Berastegi, Elduain, Leaburu, Gaztelu, Altzo, Lizartza, Orexa, Albiztur, Bidegoyan, Alegia, Amezketa, Baliarrain, Orendain, Abaltzisketa e Ikaztegieta. Tiene una población de 42.857 habitantes que representa al 2% de la CAPV.

La ocupación actual de su territorio se caracteriza por el predominio del desarrollo urbano que ocupa linealmente, a lo largo del río Oria y valles laterales, el fondo de los mismos y las lomas de suave topografía que los circundan.

Una de las características más reseñable del A.F. consiste en el hecho de estar integrada por una gran cantidad de municipios, hasta veintiocho se contabilizan en la misma, de los que solamente Tolosa, que concentra el 42% de la población del A.F., supera los 7.000 habitantes, mientras otros diecinueve, de carácter eminentemente rural, no superan los 1.000 habitantes y dieciséis los 500 habitantes. Esta circunstancia y la cantidad de pequeños valles laterales, en los que se localizan buena parte de estos pequeños núcleos urbanos, confieren un cierto carácter disperso al poblamiento de la comarca que, sin embargo, es muy denso en el valle principal que concentra el 80% de la población.

El área urbana integrada que polariza este conjunto de municipios es Tolosa-Ibarra que, con una población en torno a los 22.300 habitantes, representa al 52% de la correspondiente al conjunto del Área Funcional.

Otro núcleo urbano que adquiere relevancia en el conjunto comarcal lo constituye Villabona, en la parte norte de la comarca que, con 5.369 habitantes, ejerce su influencia sobre un entorno de otros 4.500 habitantes compuesto por las núcleos urbanos de Aduna, Zizurkil, Asteasu y Larraul.

Hasta fechas relativamente recientes el desarrollo residencial e industrial se había dirigido hacia estos núcleos. Sin embargo, en las últimas décadas, ante las escasas posibilidades de desarrollo espacial de los mismos, el desarrollo urbano se ha extendido por los municipios próximos (Ibarra, Anoeta, Irura en el caso de Tolosa y Zizurkil, Asteasu, Aduna en el de Villabona).

En la parte sur de la comarca el municipio de Alegi con 1662 habitantes ha mantenido tradicionalmente cierta influencia, cada día más debilitada, sobre su entorno más próximo (Altzo, Amezketa, Abaltzisketa, Orendain, Baliarrain e Ikaztegieta).

La consecución de la funcionalidad viaria comarcal al margen de la red principal, la formalización unitaria y potenciación de las áreas urbanas integradas de Tolosa-Ibarra, Villabona-Zizurkil, y Anoeta-Irura, sobre todo la primera, importante para mantener la identidad territorial del A.F. amenazada por la creciente tensión derivada de la influencia de Donostialdea, junto al mantenimiento y viabilidad de desarrollo de los pequeños núcleos, constituye la principal problemática de carácter territorial del Area Funcional.

3. Red de Comunicaciones

El eje de comunicaciones viarias que vertebría el Area Funcional está constituido por la N-I que, con carácter de autovía, discurre por el Valle del Oria y en cuyo borde se encuentran los núcleos de los municipios más importantes del A.F.

De cara al logro de una mayor articulación del Area Funcional parece absolutamente necesaria la configuración de una red viaria comarcal, independiente y paralela a la N-I, que integre los principales núcleos urbanos de la comarca (Alegi-Tolosa-Ibarra, Anoeta, Irura, Villabona y Zizurkil)

Otro eje de comunicación viaria importante lo constituye la N-240 que, a lo largo del Araxes comunica el Area Funcional con Navarra. La apertura de la autovía de Navarra ha relegado a un carácter secundario la anterior vía de comunicación.

A lo largo o en las inmediaciones de las otras carreteras, que estructuran a un nivel secundario el Area Funcional, se encuentran la mayoría de los pequeños núcleos rurales. Estas son la GI-2631 y la GI-2634 que comunican Villabona y Tolosa con el A.F. de Urola Costa en el Alto de Orio y Azpeitia respectivamente y la GI-2130 que comunica Tolosa con Leitza.

Desde el punto de vista ferroviario el trazado Irún-Madrid de Renfe, potenciado como medio de transporte de carácter metropolitano entre Donostia y Legazpia, refuerza la accesibilidad de todos los núcleos urbanos localizados a lo largo del curso del Oria entre Ikaztegieta y Andoain en el A-F. De Donostialdea.

Está previsto que el TAV atraviese el Área Funcional.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

El análisis de la evolución reciente de la población de derecho en el Área Funcional revela una continua pérdida poblacional en las dos últimas décadas, pasando de 45.000 habitantes en 1981 a 43.500 habitantes en 1991 y a 42.900 habitantes en 1996, lo que supone una pérdida de algo más de 2.000 habitantes en el período de quince años.

Este comportamiento poblacional no ha sido homogéneo en todo el A.F. ya que algunos municipios como Villabona, Irura y Anoeta reflejan crecimientos entre el 2% y el 3%, Tolosa-Ibarra y Alegia sufren pérdidas en torno a la media (-4.71%) y la gran mayoría de los pequeños municipios pierden más del 10% de su población.

El parque de viviendas se ha incrementado entre 1986 y 1996 en 2.068 unidades lo que supone un ritmo de crecimiento en torno a las 200 nuevas viv./año en el referido período, pasando de 14.828 viviendas a 16.896 viviendas.

Si tomamos como válida la cifra de 18.000 viviendas obtenida en la elaboración del Inventario de Suelo y Vivienda realizado en el transcurso del presente trabajo y que recoge tanto las viviendas existentes como aquellas en construcción y/o con licencia a diciembre de 1999 y que, previsiblemente, estarán terminadas en el 2001 el ritmo de 200 viv./año se mantiene como media del período.

Sin embargo, conviene resaltar que las necesidades de vivienda general derivadas de la proyección demográfica efectuada reflejan unas necesidades de vivienda en el período 96-2016 de unas 165 viv./año.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) ascendía en 1996 al 21%, más de cuatro puntos por encima de la media de la CAPV, siendo los municipios más “urbanos” los que presentan una menor tasa de desocupación: Anoeta (12%), Ibarra (16%), Villabona (17%) y Tolosa (19%).

Durante el período 1986/2001 (según la explicación precedente) se han construido en el A.F. unas 3.000 viviendas de las que solamente 547 viviendas, el 18.2% del total de las construidas, han sido protegidas.

Dicha cifra de 547 viviendas representa un 1.67% de las viviendas protegidas construidas en la CAPV y un 5.08% de las construidas en el T.H. de Gipuzkoa cuando el peso poblacional del A.F. supone, en uno y otro caso, el 2% y el 6% respectivamente.

El reparto de las mismas dentro del Area Funcional se ha realizado de una forma relativamente equilibrada con su peso poblacional a excepción de los municipios de Alegia y Anoeta en donde no se han construido viviendas de VPO.

Con respecto a las previsiones del planeamiento, según se desprende del cuadro adjunto, el número de nuevas viviendas previstas a diciembre de 1999 ascendía a 1.834 viviendas de las que 1571 correspondían a suelos urbanos y 263 a suelos aptos para urbanizar.

Es de destacar el bajo porcentaje de viviendas previstas sobre suelo urbanizable que representa escasamente el 15% del total de suelo libre. Los principales municipios del Area Funcional, Zizurkil, Villabona, Irura, Anoeta y Tolosa no disponían, en el momento del cierre del Inventario, de suelos aptos para urbanizar.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ABALTZISKETA	30	0	30	0	0	0	0,00%
ADUNA	0	0	0	0	0	0	0,00%
ALBIZTUR	38	0	38	0	0	0	0,00%
ALEGIA	101	30	131	0	0	0	0,00%
ALKIZA	15	0	15	0	0	0	0,00%
ALTZO	30	0	30	0	0	0	0,00%
AMEZKETA	64	0	64	0	0	0	0,00%
ANOETA	57	0	57	0	0	0	0,00%
ASTEASU	59	52	111	0	0	0	0,00%
BALIARRAIN	8	0	8	0	0	0	0,00%
BELAUNTZA	12	0	12	0	0	0	0,00%
BERASTEGI	22	0	22	0	0	0	0,00%
BERROBI	34	0	34	0	0	0	0,00%
BIDEGOYAN	27	51	78	0	0	0	0,00%
ELDUAIN	42	0	42	0	0	0	0,00%
GAZTELU	7	9	16	0	0	0	0,00%
HERNALDE	14	24	38	0	0	0	0,00%
IBARRA	100	71	171	0	71	71	41,52%
IKAZTEGIETA	59	0	59	0	0	0	0,00%
IRURA	37	0	37	0	0	0	0,00%
LARRAUL	0	0	0	0	0	0	0,00%
LEABURU-TXARAMA	6	0	6	0	0	0	0,00%
LIZARTZA	12	0	12	0	0	0	0,00%
ORENDAIN	31	0	31	0	0	0	0,00%
OREXA	16	0	16	12	0	12	75,00%
TOLOSA	347	24	371	20	0	20	5,39%
VILLABONA	295	2	297	0	0	0	0,00%
ZIZURKIL	108	0	108	0	0	0	0,00%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	1.571	263	1.834	32	71	103	5,62%

Fuente: Elaboración propia

Las principales reservas de suelo para desarrollos urbanos de una cierta intensidad se encuentran en el tramo comprendido entre los núcleos urbanos de Villabona y Tolosa.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

El estudio demográfico efectuado en el curso del presente trabajo revela como probable que el descenso poblacional registrado en las dos últimas décadas, a falta de movimientos migratorios externos, continúe en los próximos 16 años, estimándose una población aproximada de 41.000 habitantes en el año 2008 y de 40.000 habitantes en el año 2016.

Este descenso poblacional vendría, sin embargo, acompañado de una disminución del tamaño familiar que pasará de 3.21 hab./viv. en el año 1996 a 2.77 hab./viv. en el año 2008 y a 2.51 hab./viv. en el año 2016.

Esta circunstancia “compensará” la pérdida poblacional y, en consecuencia, se estima que el parque de viviendas principales que en el año 1996 era de 13.364 viviendas pase progresivamente a 14.800 viviendas en el año 2008 y a 16.000 viviendas en el 2016, lo que supone un aumento del mismo del 20%, con respecto al año de referencia. Esta evolución previsible en el número de hogares supone un aumento de viviendas principales de unas 130 viv./año.

4.1.12. AREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

4.1.12. AREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

1. Estructura física

Ambito territorial correspondiente a los cursos altos de los ríos Oria y Urola que atraviesan un territorio de colinas abrupto limitado al Este y sureste por la Sierra de Aralar y al Sur-Oeste por la Sierra de Aizkorri.

El territorio queda estructurado, básicamente, por el eje principal del Valle del río Oria y algunos valles laterales, tales como los del Amundarain (Zaldibia), Agauntza (Lazkao) y Ursuarán (Idiazabal) en la margen derecha y el Estanda (Ormaiztegi) y su afluente Santa Lucía (Ezkio-Itsaso) en la margen izquierda.

La cuenca alta del Urola completa la comarca por el Oeste.

El Area Funcional del Goierri tiene una extensión de 359.2 Km² que representa el 5.1% del territorio de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Area Funcional, que comprende los municipios de Legorreta, Itsasondo, Altzaga, Arama Gainza, Zaldibia, Ordizia, Beasain, Lazkao, Ataun, Olaberria, Idiazabal, Segura, Zerain, Mutiloa, Zegama, Ormaiztegi, Gabiria, Ezkio-Itsaso, Zumarraga, Urretxu y Legazpi tiene una población de 65.897 habitantes lo que supone el 3.14 % de la población de la CAPV.

La estructura de comunicaciones viarias, los ríos y los valles vertebran el sistema de asentamientos.

La ocupación actual del territorio se caracteriza por un predominio de la concentración humana ocupando linealmente los fondos de los valles con un engrosamiento y polarización en dos nodos, a modo de pequeñas conurbanizaciones: el conjunto urbano Ordizia-Beasain-Lazkao (26.252 hab.) y el núcleo Zumárraga-Urretxu (16.582 hab.), que, de forma discontinua, puede completarse con Legazpi (total 25.860 hab.)

Los restantes núcleos urbanos son de reducida dimensión y algunos municipios de carácter totalmente rural.

El primero de dichos conjuntos urbanos polariza de una forma clara los municipios de Itsasondo, Altzaga, Arama, Zaldibia, Ataun Olaberria, Idiazabal y Ormaiztegi, con una población en torno a los 10.000 hab. y de forma más débil a los municipios de Legorreta y Gabiria y al Valle de Segura, con 3.000 habitantes aproximadamente, (municipios de Segura, Zerain, Mutiloa y Zegama)

El conjunto Zumárraga-Urretxu-Legazpi solamente ejerce su influencia sobre el municipio de Ezkio-Itsaso.

La dinámica relacional entre ambos polos en cuanto a población y actividades económicas discurre en paralelo.

Las dos ciudades polinucleadas, funcionalmente reales, no han alcanzado la articulación estructural y la formalización unitaria que responde a esa realidad.

Los asentamientos, especialmente en el entorno de Beasain-Ordizia-Lazkao presentan, a falta de un soporte físico adecuado, un grado de disagregación no conveniente en relación con la necesaria coherencia entre elementos y núcleo de un único sistema urbano.

Esta falta de soporte físico es igualmente evidente entre Legazpi y Zumárraga y Urretxu.

La formalización unitaria de estas ciudades medias, con un umbral de población y capacidad suficientes para lograr la optimización de los equipamientos y servicios y generar recursos que permitan el logro de una alta calidad urbana y la correcta

articulación de las mismas con los municipios que gravitan sobre ellas constituyen la principal problemática de carácter territorial.

3. Red de Comunicaciones

A nivel relacional externo el AF presenta una situación privilegiada, pues se sitúa en la confluencia de los ejes básicos vertebradores del territorio de la CAPV (N-1 y corredor Beasain-Zumárraga-Durango), que canalizan los flujos en dirección Norte-Sur (Irún-Gasteiz-Madrid) y Este-Oeste (Navarra-Goierrri-Alto Deba-Bizkaia)

A nivel interno, el Área Funcional se estructura en base a la antigua N-I, que recorre longitudinalmente el Valle del Oria, y la GI-632 que comunica las dos cabeceras del Área Funcional, encontrándose sobre estos ejes los núcleos más importantes de la misma. Otras carreteras importantes que comunican los valles laterales con los principales son la GI 120 entre Lazkao y Lizarrusti, la GI-2637 que estructura el Valle de Segura y la GI.2133 en el Valle del Amondarain.

Desde el punto de vista ferroviario, al margen de la nueva red de velocidad alta, con posible estación en Ezkio, cabe resaltar por su importancia la consolidación y potenciación por parte de Renfe de los servicios de cercanía, con carácter metropolitano, entre Donostia y Legazpi, (estaciones en Legorreta, Itsasondo, Ordizia, Beasain, Ormaiztegi, Zumárraga y Legazpi), así como las nuevas estaciones propuestas por el PTS de la Red Ferroviaria.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

El análisis de la evolución de la población de derecho del Área Funcional del Goierri desde inicios de la década de los ochenta (72.016 habitantes en 1981) refleja una continua pérdida de habitantes en la zona, hasta situarse en 65.897 personas en 1996.

Este descenso de población ha sido especialmente significativo en el Alto Urola (-10.8%), en el Valle del Segura (-12.6%) y en el entorno de Beasain-Ordizia-Lazkao (-14.6%) mientras que el referido conjunto urbano con una pérdida poblacional del 2.8%, ha mantenido una tendencia similar a la observada en el conjunto de Gipuzkoa.

Frente a este comportamiento regresivo en el aspecto poblacional, el parque de viviendas, sin embargo, ha pasado de 23.463 viviendas existentes en 1986 a 25.752 en 1996 (Eustat) y a 27.230 viviendas según el reciente inventario realizado en el curso del presente trabajo, lo que supone unos ritmos anuales de 230 viv./año y 250 viv./año según el período de referencia que se considere.

Los ritmos de crecimiento del parque de viviendas, similares en las dos subáreas, han sido de 115 viv./año para los últimos dieciséis años. Conviene matizar, sin embargo, que la subárea del Alto Oria tiene una población en torno a los 39.600 personas y el Alto Urola en torno a los 26.800 habitantes.

De mantenerse las tendencias poblacionales existentes y demás hipótesis consideradas en las proyecciones demográficas el ritmo de construcción de viviendas se mantendrá en el Alto Oria y bajará drásticamente en el Alto Urola.

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) asciende a 18.66 % del parque (1996), siendo los municipios más urbanos los que presentan una menor tasa de desocupación, Legazpi (12%), Zumarraga (14%), Beasain (17 %) y Ordizia (18%), aumentando este porcentaje a medida que disminuye el parque de viviendas de los distintos municipios y pasando del 30% en prácticamente la mayoría de los municipios de carácter eminentemente rural.

Durante el período 86/2000, el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 1424 viviendas, de las cuales 234 viviendas han sido sociales.

Esta cifra representa unos porcentajes del 13.2 % y de un 4.35% del total de viviendas protegidas construidas en el T.H. de Gipuzkoa y en la CAPV cuando su peso poblacional en uno y otro representan el 9% y el 3.14% respectivamente, es decir, que se han

construido casi un 50% más de viviendas de VPO que las que hubieran correspondido en función del número de habitantes.

De las cerca de 1500 viviendas protegidas construidas 1000 se han realizado en el Alto Urola y solamente 450 en el Alto Oria.

Según se desprende del cuadro adjunto el número de nuevas viviendas previstas asciende a 4.700 aproximadamente, de las cuales 3.400 viviendas se localizan en suelo urbano y 1.300 viviendas en suelo urbanizable, lo que al ritmo medio de construcción de los últimos tres lustros, sitúa el periodo de agotamiento de la oferta en más de 12 años.

Al margen de los suelos calificados, las principales reservas de suelo se encuentran en los municipios de Lazkao, Ormaiztegi e Idiazabal.

Las reservas de suelo calificado para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que representan el 10 % de la oferta en suelo urbano y el 30 % aproximadamente de las de suelo urbanizable, asciende a 775 viviendas, concentrándose la oferta en los cuatro municipios con una población superior a los 7.000 habitantes:

Beasain, AU 17 (42), AU 37 (77), S-1 (36) con un total de 155 nuevas viviendas.

Ordizia, Area de Apellániz (30) y San Juan (300) con un total de 330 viviendas

Zumárraga, (141) y Legazpi con 148 viviendas en el Area 6 (Aitzkorri).

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ALTZAGA	24	0	24	0	0	0	0,00%
ARAMA	0	0	0	0	0	0	0,00%
ATAUN	196	67	263	0	0	0	0,00%
BEASAIN	675	180	855	115	36	151	17,66%
EZKIO-ITSASO	36	0	36	0	0	0	0,00%
GABIRIA	11	0	11	0	0	0	0,00%
GAINZA	14	0	14	0	0	0	0,00%
IDIAZABAL	204	0	204	0	0	0	0,00%
ITSASONDO	119	0	119	0	0	0	0,00%
LAZKAO	104	127	231	0	0	0	0,00%
LEGAZPI	551	104	655	148	0	148	22,60%
LEGORRETA	66	0	66	0	0	0	0,00%
MUTILOA	18	0	18	0	0	0	0,00%
OLABERRIA	0	12	12	0	0	0	0,00%
ORDIZIA	328	454	782	36	300	336	42,97%
ORMAIZTEGI	230	23	253	0	0	0	0,00%
SEGURA	135	0	135	0	0	0	0,00%
URRETXU	9	132	141	0	0	0	0,00%
ZALDIBIA	44	50	94	0	0	0	0,00%
ZEGAMA	86	0	86	0	0	0	0,00%
ZERAIN	25	0	25	0	0	0	0,00%
ZUMARRAGA	498	174	672	44	97	141	0,00%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	3.373	1.323	4.696	343	433	776	16,52%

Fuente: Elaboración propia

El Patrimonio de Suelo del Gobierno Vasco permitiría la construcción de cerca de 250 viviendas, de las 775 calificadas (110 en Beasain y 84 en Legazpi como reservas más importantes)

El bajo número de viviendas protegidas previstas, 16.5 % de la oferta global, se debe al hecho de que solamente cuatro de los veintidós municipios del Área Funcional, que representan el 62.5 % de la población, se ven obligados, en virtud de la Ley 17/94, a reservar una cuota de su oferta para viviendas protegidas, y, fundamentalmente, a la circunstancia de que la oferta general de nuevas viviendas se localiza, básicamente, sobre suelos urbanos, lo que supone una considerable rebaja de las cuotas a reservar con carácter general. A medio plazo esta circunstancia se verá agravada ya que en la mayoría de los municipios anteriormente mencionados se pueden considerar sus

disponibilidades espaciales prácticamente agotadas, circunscribiéndose éstas a sendas áreas de transformación en el barrio de San Bartolomé (Ordizia), ámbito territorial perteneciente a CAF en la confluencia de los municipios de Beasain-Ordizia-Lazkao y Área de la Papelera Elorza en Legazpi, todas ellas de problemática gestión.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

En función de la evolución registrada en la última época es previsible que el descenso poblacional continúe en los próximos años estimándose una población de 60.275 personas en el año 2008 y de 57.326 en el año 2016.

Este descenso poblacional vendrá acompañado, sin embargo, de una disminución del tamaño familiar que pasará de 3.15 hab./vivienda en el año 1996 a 2.72 hab./vivienda en el año 2008 y 2.47 hab./vivienda en el 2016.

Como consecuencia de esta circunstancia el número de viviendas principales, que en el año 1996 era de 20.927, pasará a ser, previsiblemente, de 23.190 en el 2016 lo que representa un aumento de 2263 viviendas principales a un ritmo medio de 113 viv. /año.

4.1.13. AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA-KOSTALDEA)

4.1.13. AREA FUNCIONAL DE ZARAUTZ-AZPEITIA (UROLA-KOSTALDEA)

1. Estructura física

Ambito territorial comprendido entre la desembocadura de los ríos Oria y Urola y los macizos de Ernio e Izarraitz que lo limitan por el este y el oeste respectivamente; en su parte meridional un conjunto de montañas de menor altura entre las que destacan Izazpi y Murumendi, unidas por el puerto de Mandubia, lo separan del A.F. del Goierri.

Es destacable la morfología de características un tanto abruptas de este A.F. teniendo en cuenta su situación costera. La costa es un continuo acantilado interrumpido por las desembocaduras de los ríos Oria y Urola y las playas de Orio, Zarautz y Zumaia.

Las áreas de topografía más suave, que se corresponden con los cursos bajos de los ríos Oria y Urola, presentan gran interés paisajístico y agropecuario.

El territorio queda estructurado, básicamente, por el eje principal del valle del río Urola y algunos valles laterales pertenecientes a los cauces del Aratz, Ibaieder, Errezil, Goltzibar, Altzolaras y Narrondo. El núcleo urbano de Zarautz se asienta en la cuenca del Iñurritza.

Se identifican al menos dos ámbitos diferenciados correspondientes a la franja litoral entre la desembocadura de los ríos principales anteriormente mencionados, y la parte central, que se corresponde con el curso medio del río Urola, con un recorrido de 22 Km. en dirección norte sur.

El Area Funcional tiene una extensión de 327.7 Km² que representa el 4.6% de la superficie de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Área Funcional, que posee en su conjunto una población aproximada de 64.000 habitantes (3% del total de la CAPV), está constituido por los municipios de Orio, Aia, Zarautz, Getaria, Zumaia, Aizarnazabal, Zestoa, Azpeitia, Azkoitia, Errezil y Beizama.

Los desarrollos urbanos, en origen muy dispersos, han ido concentrándose en los fondos de los valles y en la franja litoral que, en los últimos años, ha recibido fuertes influencias del proceso de metropolización de Donostialdea. En la actualidad el A.F. cuenta con cuatro núcleos urbanos de más de 7.000 habitantes, tres de más de 2.000 habitantes y cuatro de menor tamaño, así como múltiples núcleos de población adscritos a los diferentes municipios.

El Área Funcional se estructura en base a dos subcentros urbanos: Zarautz, que polariza claramente la mayoría de los núcleos urbanos del litoral (Orio, Aia, Getaria) con una población conjunta de 27.500 habitantes (43% del A.F.) y el núcleo Azpeitia-Azkoitia, centro tradicional de la comarca, sobre el que gravitan de forma clara los pequeños municipios de carácter rural de Beizama y Errezil y, en menor medida, el casco urbano de Zestoa, con una masa poblacional global similar al anterior, en torno a 27.000 personas.

Entre ambos subcentros, recibiendo influencias cruzadas de ambos, aunque predominan las de Zarautz, especialmente en el caso de Zumaia, se encuentran los núcleos urbanos de este último municipio, Aizarnazabal y algunos núcleos de población del municipio de Zestoa dependientes funcionalmente de Zumaia.

3. Red de Comunicaciones

Las infraestructuras de comunicación viaria que estructuran el A.F. son la N-634, sobre la que se encuentran los núcleos urbanos de todos los municipios de la franja litoral excepto Aia y la carretera GI-631, sensiblemente paralela al curso del Urola desde Iraeta, donde se localizan los núcleos urbanos de Zestoa, Azpeitia y Azkoitia.

Otras vías de comunicación son la GI-2633 entre Zarautz e Iraeta al borde de la cual se encuentra el casco de Aizarnazabal y las GI-2634 y GI-3720 junto a los que se encuentran los núcleos de Errezil y Beizama respectivamente y a través de la que se comunica el A.F. con Tolosaldea.

Sobre estas infraestructuras de carácter estructurante que vertebran la comarca se superpone la autopista A-8 que, paralela a la costa y, actualmente con dos enlaces en el A.F. (Zarautz, Arroa Bekoa), refuerza la accesibilidad de los municipios de la franja litoral, que, a excepción de Aia y Getaria, cuentan además con estaciones del trazado ferroviario de Eusko Trenbideak Donostia-Bilbao.

Actualmente se encuentra en estudio la posibilidad de recuperar el trazado del antiguo ferrocarril del Urola, desmantelado hace años, aunque ni el trazado, ni el tipo de servicios parecen estar completamente definidos.

Igualmente parece estar en estudio la propuesta realizada por el PTP del Área Funcional relativa a la construcción de una nueva carretera paralela a la autopista entre Orio y Oikia que permitiera obviar el problemático trazado de la costa, sometido a frecuentes desprendimientos, y reforzar la funcionalidad interna de la comarca.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

El análisis de la dinámica poblacional en el Área Funcional durante las dos últimas décadas(61.410 habitantes en 1981) refleja un continuo aumento de habitantes en la zona hasta situarse en unas 64.000 personas en 1996 (+4.36%).

Sin embargo, un estudio más detallado de la evolución urbana revela un comportamiento diferencial entre las subáreas de Zarautz y Azpeitia. Así, mientras que la primera, basada en el fuerte desarrollo de Zarautz (+24.5%) y más moderado de Zumaia (+5.6%) tiene un crecimiento diferencial elevado (+11.54%), la segunda se muestra recesiva (-3.83%), no pudiendo compensar el escaso dinamismo de Azpeitia (+2.54%) el fuerte carácter regresivo de Azkoitia (-7.16%) y Zestoa (-15.17%).

Este aumento poblacional ha tenido su reflejo en el parque de viviendas que, según datos del EUSTAT, ha aumentado en 3.674 unidades en el período 86-96. Este fuerte crecimiento, se ha acelerado en los últimos años, en los que se ha producido un incremento en cerca de 3.000 nuevas viviendas a razón de 500 viviendas año, siendo los municipios costeros de Orio (41%), Zarautz (38%), Zumaia (30%) y Getaria (27%) los que mayor aumento de parque han experimentado entre los de un cierto tamaño. El ritmo medio de construcción de viviendas en el conjunto del período supera las 400 viv./año

La tasa de desocupación (viviendas secundarias más desocupadas) ascendía en el año 96 al 27.53% del parque siendo los municipios más rurales (Aia, Aizarnazabal, Beizama y Errezil) los que presentan una mayor tasa de desocupación. Zarautz (35.3%) y Getaria (29.66%), debido al fuerte peso que en su parque tiene la vivienda de segunda residencia, también superan dicha media.

Durante el período 86/2000 el número de viviendas protegidas construidas en el Área Funcional ha sido de 886 viviendas de las que solamente 71 han sido viviendas sociales.

Esta cifra representa unos porcentajes del 8.22% y del 2.71% sobre el total de viviendas protegidas construidas en el T.H. de Gipuzkoa y en la CAPV, ligeramente por debajo de su peso poblacional en ambos casos.

De las cerca de 900 viviendas protegidas construidas en el Área Funcional, 700 lo han sido en la subárea de Zarautz y solamente 200 en la de Azpeitia (los municipios de Azkoitia y Azpeitia no han construido una sola vivienda protegida en los últimos 10 años).

Según se desprende del cuadro adjunto las previsiones relativas a nueva construcción contenidas en el planeamiento ascienden a unas 3.400 viviendas de las que el 64% se desarrollarán sobre suelo urbano. Las reservas de suelo calificado, caso de mantenerse el ritmo de construcción de los últimos 16 años supone un período de agotamiento de unos 8 años.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
AIA	27	39	66	0	0	0	0,00%
AIZARNAZABAL	28	28	56	0	0	0	0,00%
AZKOITIA	513	299	812	75	0	75	9,24%
AZPEITIA	574	153	727	35	75	110	15,13%
BEIZAMA	18	0	18	0	0	0	0,00%
ERREZIL	36	10	46	0	0	0	0,00%
GETARIA	144	21	165	0	0	0	0,00%
ORIO	53	309	362	0	0	0	0,00%
ZARAUTZ	207	125	332	0	0	0	0,00%
ZESTOA	335	0	335	0	0	0	0,00%
ZUMAIA	222	231	453	15	122	137	0,00%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	2.157	1.215	3.372	125	197	322	9,55%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas de suelo calificado para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que representan el 5.8% de la oferta en suelo urbano y el 16.2% de la de suelo urbanizable, asciende a 322 viviendas concentrándose la misma en los municipios de Azkoitia (75 viviendas), Azpeitia (110 viviendas) y Zumaia (137 viviendas). El municipio de Zarautz carece, en este momento, de reservas.

La escasa reserva de suelos para vivienda protegida en el A.F. parece derivarse de la parcial adaptación a la Ley 17/94 de algunos municipios (Azpeitia, Azkoitia) donde, sin haberse realizado VPO en los últimos diez años, tal y como se ha comentado anteriormente, y disponiendo de una reserva de 450 viviendas en suelo apto para urbanizar, debieran existir, sólo por este concepto, del orden de 300 viviendas de VPO.

La otra circunstancia que explicaría la escasa reserva de suelo para VPO radica en el agotamiento de las disponibilidades con que, a tal efecto, contaba el municipio de Zarautz, donde, en los últimos 10 años, se han construido 335 viviendas, que representan el 60% de las actuaciones en el conjunto del A.F.

Desde el punto de vista de la disponibilidad espacial se considera que el Área Funcional posee suficiente capacidad de acogida para responder a los crecimientos endógenos de la misma y mantener un cierto nivel de atracción semejante al de los tres últimos lustros aunque las posibilidades de desarrollo de Zarautz y Getaria para desarrollos urbanos intensivos son en el segundo de los casos especialmente, ciertamente limitadas.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

A la vista de la evolución registrada en la última época es previsible que el aumento poblacional continúe en los próximos años estimándose una población de 66.862 personas en el año 2008 y de 69.644 en el año 2016.

El número de viviendas principales que en el año 1996 era de 19.265 ascenderá, previsiblemente, a 23.285 en el año 2008 y a 26.669 en el 2016 como consecuencia del señalado aumento poblacional y de la caída del tamaño familiar que de 3.33 hab./viv. en el año base se reduciría en 0.46 puntos en los primeros 12 años y 0.26 en los 8 siguientes.

La distribución estimada del conjunto de viviendas principales entre las dos subcomarcas al año horizonte del Plan sería de 16.370 en la franja litoral y 10.330 en el interior.

4.1.14. AREA FUNCIONAL DE EIBAR (DEBA BEHEA)

4.1.14. AREA FUNCIONAL DE EIBAR (DEBA BEHEA)

1. Estructura física

El Area Funcional, que se extiende por las zonas más occidentales de Gipuzkoa y el límite oriental de Bizkaia, comprende un territorio de carácter montañoso, relieve accidentado y fuertes pendientes, surcado por los ríos Ego y Deba, éste en su curso medio y bajo, que discurre, de forma encajonada con una dirección sureste-noreste en el desfiladero rocoso Mendaro-Sasiola.

Las estribaciones del macizo de Izarraitz-Arno-Andutz, situado transversalmente de noreste a sureste, divide el Area Funcional en dos grandes zonas naturales: costa e interior.

La costa es en general muy abrupta y se halla formada por acantilados solamente interrumpidos por las playas de Deba, Mutriku y Saturrarán.

En el interior, debido a las características geomorfológicas de la comarca, los valles de ambos ríos, que confluyen en Malzaga, presentan escasos ensanchamientos donde, precisamente, se han localizado los principales asentamientos urbanos.

La superficie del Area Funcional es de 213 Km² que representa el 3% de la superficie de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Area Funcional de Eibar, que comprende los municipios de Mallabia y Ermua, pertenecientes al T.H. de Bizkaia, y Eibar, Soraluze, Elgoibar, Mendaro, Deba y Mutriku en territorio guipuzcoano, tiene una población de unos 75.000 habitantes aproximadamente, que representan el 3.6% de la de la CAPV.

Desde el punto de vista población-territorio la característica básica del Área viene definida por su alta densidad, más de 350 hab./Km², densidad que se duplica en el entorno de Eibar hasta alcanzar cifras en torno a los 800 hab./Km².

La ocupación del territorio se caracteriza por un desarrollo intensivo en los fondos de valles correspondientes a los cursos de los ríos Ego y Deba produciéndose, debido a la escasez de suelo, una fuerte competencia entre los distintos usos que se traduce en una excesiva concentración y superposición de los mismos, con frecuencia escasamente compatibles, generándose una considerable congestión y un importante deterioro urbano, especialmente en los ámbitos donde aún perduran instalaciones industriales obsoletas.

Esta escasez de suelo y congestión es especialmente patente en los núcleos urbanos de Ermua-Eibar y Soraluze que, podríamos decir, han llegado a su saturación. El núcleo urbano de Mutriku, aunque sin el componente industrial que caracteriza a los dos anteriores, se puede considerar igualmente saturado.

Los tres municipios con población superior a los 7.000 habitantes Ermua-Eibar-Elgoibar concentran el 78% de la población del Área Funcional, mientras que los municipios costeros de Deba, Mutriku y Soraluze rondan los 5.000 habitantes cada uno de ellos. Finalmente Mallabia y Mendaro no llegan a los 1.500 habitantes.

La cabecera del Área Funcional la constituye el núcleo de Eibar que polariza al resto de los municipios a excepción de Mutriku; los municipios de Mallabia y Soraluze reciben influencias cruzadas de su cabecera y de los núcleos de Durango y Bergara respectivamente.

El diseño y formalización del área urbana integrada Ermua-Eibar, para que pueda ejercer eficazmente su papel polarizador, exige acometer importantes políticas urbanísticas de reequipamiento y renovación urbana que habrán de realizarse integralmente desde ambos municipios antes que plantearse nuevas operaciones de crecimiento expansivo que, necesariamente, habrán de dirigirse a otras zonas del Área Funcional menos densificadas.

3. Red de Comunicaciones

Los ejes de comunicación viaria que estructuran la comarca son la autopista A-8 y la carretera N-634, con trazados sensiblemente paralelos, y la GI-627 que comunica el A.F. con la comarca del Alto Deba.

El desarrollo urbano, tanto industrial como residencial de la comarca, a excepción del correspondiente al municipio de Mutriku, se ha venido apoyando, tradicionalmente, en los referidos ejes de comunicación.

Otras vías de comunicación, exentas de desarrollo urbano, las constituyen la GI-2634 y la GI-2636 que comunican la comarca desde Elgoibar con Azkoitia y Markina respectivamente y la carretera de la costa (GI-638) que, a partir de Deba, se dirige hacia Ondarroa por Mutriku.

Actualmente se halla en construcción el tramo de autopista Malzaga-Urbina que permitirá la conexión directa, tanto del Alto como del Bajo Deba, a través del Área Funcional de Vitoria-Gasteiz, con el corredor del Ebro y la Meseta.

Desde el punto de vista ferroviario el Área se halla atravesada por el trazado de la línea ferroviaria de Eusko Trenbideak Bilbao-Donostia, que refuerza el eje este-oeste, si bien la funcionalidad de la misma, dada la frecuencia de viajes, queda circunscrita al servicio de cercanías del A.F. Los núcleos de Mallabia, Soraluze y Mutriku quedan al margen del referido trazado.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

Desde el punto de vista de su dinámica poblacional el Área Funcional es una comarca claramente regresiva habiendo pasado de disponer de 86.600 habitantes en el año 1981 a 79.000 habitantes en 1991 y a poco más de 75.000 en 1996, lo que implica una pérdida del 13% de su población en los últimos quince años.

Los municipios de Eibar y Soraluze, con pérdidas poblacionales próximas al 20%, han sido los que peor comportamiento han registrado, mientras que Elgoibar se ha mantenido en torno a la media y los municipios costeros han conservado o aumentado ligeramente su número de habitantes.

El ritmo de construcción de viviendas en el decenio 86-96 ha sido de 160 viv./año pasando el parque de 27.001 viviendas a 28.611 viviendas.

Los datos del inventario realizado en el curso del presente trabajo cifran actualmente el mismo en 28.951 viviendas lo que implicaría un ritmo de construcción en torno a las 130 viv./año, ya que el contaje incluye aquellas viviendas en construcción o con licencia en diciembre del año 1999.

El aumento total del parque de viviendas, en el conjunto del Área Funcional ha sido aproximadamente 2.5 veces inferior al de la media del T.H. de Gipuzkoa. Los municipios más dinámicos en este aspecto han sido los de Deba, Mutriku, Mendaro y Mallabia con aumentos del parque semejantes a los de la media del conjunto guipuzcoano.

Las necesidades de vivienda, estimadas en un contexto de mantenimiento de la tendencia poblacional regresiva actual e igual tasa de desocupación del parque, implicarían el aumento del mismo en los próximos quince años de un 2.5% a un ritmo de 35 viv./año.

La tasa de desocupación es, junto con la del Alto Deba, la más baja de todo Gipuzkoa (15.8%), dos puntos por debajo de la media, destacando en este aspecto los casos de Ermua (9.53%), Eibar (11.65%) y Elgoibar (13.62%).

Durante los últimos dieciséis años se han construido en el Área Funcional 65 viviendas sociales y 231 viviendas protegidas que representan el 16% del total de nuevas viviendas, diez puntos por debajo de la media de Gipuzkoa. La práctica totalidad de las mismas (280 sobre 296 viviendas) se han realizado en el municipio de Ermua mientras que en Eibar solamente se han construido 10 viviendas sociales y ninguna en municipios como Elgoibar, Mendaro y Soraluze.

Con respecto a las previsiones del planeamiento, según se refleja en el cuadro adjunto, el número de nuevas viviendas previstas en el Área Funcional es de 4.112 viviendas de las que 2.900 corresponden a suelos urbanos y 1.211 a nuevos desarrollos sobre suelos aptos para urbanizar. Solamente los municipios de Mallabia y Mendaro presentan mayor proporción de estos últimos sobre los primeros.

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
DEBA	328	60	388	0	0	0	0,00%
EIBAR	776	186	962	178	0	178	18,50%
ELGOIBAR	591	411	1.002	0	120	120	11,98%
ERMUA	600	242	842	210	121	331	39,31%
MALLABIA	36	52	88	0	0	0	0,00%
MENDARO	62	103	165	0	0	0	0,00%
MUTRIKU	259	157	416	0	0	0	0,00%
SORALUZE-PLAC.	249	0	249	0	0	0	0,00%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	2.901	1.211	4.112	388	241	629	15,30%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas de suelo calificado para viviendas protegidas ascienden a 629 viviendas de las que más de la mitad corresponden al municipio de Ermua.

El Patrimonio de Suelo del Gobierno Vasco en el área Funcional permite la construcción de 420 viviendas protegidas de las que 65 en Eibar, 60 en Elgoibar y 50 en Soraluze se hallan en construcción. Adicionalmente puede disponer de algunos suelos no urbanizables en los municipios de Deba y Mutriku.

La problemática del Área Funcional, desde el punto de vista del desarrollo urbano residencial, radica en el hecho de que los núcleos de Eibar-Ermua y Soraluze no disponen de posibilidades claras para nuevos desarrollos y en el resto de los municipios de la comarca éstas son limitadas.

Los municipios costeros, por su posición excéntrica con respecto al conjunto comarcal, especialmente Mutriku, y por las propias características de su desarrollo urbano

previsible, más centrado en tipologías de baja densidad, no parecen alternativas claras para la resolución de la problemática de la vivienda protegida.

Por consiguiente, parece recomendable e inevitable la necesidad de llevar a cabo importantes actuaciones de reconversión interna que posibiliten la descongestión de los principales núcleos urbanos y permitan reducir la actual densificación urbana. Para afrontar estas operaciones, en muchas ocasiones con cambio de uso y el objetivo señalado de reducir la congestión urbana, resulta indispensable la participación de la Administración en sus tres niveles de una forma coordinada.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

El estudio demográfico realizado como apoyo al presente trabajo refleja un previsible mantenimiento de la tendencia poblacional regresiva registrada en el pasado más reciente, estimándose en consecuencia una población de 66.000 habitantes al año 2008 y en torno a los 60.500 en el año 2016.

En el período horizonte del Plan se prevé que el tamaño familiar medio del Área Funcional que en el año 1996 era de 3.13 hab./viv. descienda progresivamente a 2.69 hab./viv. y 2.45 hab./viv. en los años 2008 y 2016 respectivamente.

Como consecuencia de ello y demás hipótesis planteadas se considera que en los próximos dieciséis años el número de hogares y, en consecuencia, de viviendas principales aumente en el Área en 600 viviendas, a un ritmo medio próximo a las 40 viv./año.

La tendencia de previsible descenso de la población que se desprende de las proyecciones y el resto de factores indicados anteriormente se verán enfrentados a dinámicas y alternativas internas, en función de las propias iniciativas y proyectos (de desarrollo económico, renovación urbana, oferta inmobiliaria, etc.) que pongan en marcha los agentes públicos y privados del Área.

4.1.15. AREA FUNCIONAL DE ARRASATE-BERGARA (DEBA GARAIA)

4.1.15. AREA FUNCIONAL DE ARRASATE-BERGARA (DEBA GARAIA)

1. Estructura física

Ambito territorial correspondiente a la parte suroccidental de Gipuzkoa y al valle de Aramaio, perteneciente al T.H. de Araba, limitado por las Sierras de Aitzgorri, Urkilla-Elgea, Arangio y Udalaitz que lo separan del Area Funcional de Vitoria en su parte meridional y de la de Durango con la que limita por el oeste. Al este y noreste se comunica con la cuenca del Urola a través de los puertos de Elosu, Deskarga y Udana.

El territorio, en general montañoso, queda estructurado, básicamente, por el eje principal del curso alto del Deba y una serie de valles laterales entre los que destacan los del Oñati-Arantzazu y Antzuola en la margen derecha y los del Aramaio, Angiozar y Ubara en la margen izquierda.

El Area Funcional tiene una superficie de 418.8 Km², que representa aproximadamente el 6% del territorio de la CAPV.

2. Estructura territorial y urbana

El Area Funcional, de Arrasate-Bergara que comprende los municipios de Elgeta, Bergara, Antzuola, Oñati, Arrasate-Mondragón, Aramaio, Aretxabaleta, Eskoriatza y Leintz-Gatzaga tiene una población en torno a los 65.000 habitantes que representa el 3.1% de la de la CAPV.

La estructura urbana del Area Funcional se organiza en base a dos polos: Bergara, sobre el que gravitan los municipios de Antzuola y Elgeta, con una población conjunta en torno a los 18.000 habitantes (28% del A.F.), y Arrasate-Mondragón que polariza los municipios de Aretxabaleta, Eskoriatza y Leintz-Gatzaga con una población cercana a los 35.000 habitantes (54% del A.F.). En una posición intermedia, en un valle lateral y con su

núcleo urbano separado del principal eje de comunicación viaria que estructura la comarca, Oñati, que tiene una población ligeramente superior a los 10.000 habitantes (16% del A.F.)

El Valle de Aramaio, aunque dependiente funcionalmente de Arrasate, constituye, por sus características específicas, una unidad territorial independiente.

La ocupación actual del territorio se caracteriza por un desarrollo urbano intensivo lineal del fondo del valle del río Deba con dos ensanchamientos en su encuentro con los valles laterales de Angiozar, Ubera y Antzuola, en el primer caso, donde se localiza el núcleo urbano de Bergara, y con el valle de Garagarza en el segundo, correspondiendo a la ubicación del núcleo de Arrasate.

Las principales problemáticas de carácter territorial y urbano del Área Funcional se centran en la deseable renovación urbana y recomposición morfológica de los tejidos de los dos principales núcleos urbanos del Área Funcional, Bergara y Arrasate-Mondragón, así como en la búsqueda de alternativas a los nuevos desarrollos urbanos residenciales que debieran dirigirse hacia áreas menos densificadas del territorio en aras a mejorar el grado de congestión que ahora padecen los referidos núcleos.

3. Red de Comunicaciones

El eje de comunicación viaria que estructura la comarca y sobre el que se encuentran los núcleos urbanos de Bergara, Arrasate, Aretxabaleta, Eskoriatza y Leintz-Gatzaga, es la carretera GI-627 que, paralela al curso del Deba, recorre longitudinalmente la comarca entre Maltzaga y Leintz-Gatzaga para, cruzando el puerto de Arlabán, conectar con Alava.

Otras vías de comunicación importantes que mallan en dirección este-oeste este trazado longitudinal son la GI-632 que conecta el Goierri con el Duranguesado a través de Bergara y Antzuola y la GI-2630 (San Prudencio-Oñati-Legazpi).

El sistema viario comarcal se completa con la GI-2632 entre Bergara-Elgeta-Elorrio y la GI-2620 entre Arrasate-Aramaio-Legutiano.

Sobre esta trama que soporta el desarrollo urbano de la comarca, reforzando los dos primeros ejes, se superpondrán, próximamente, la autopista Maltzaga-Urbina y el corredor Beasain-Durango.

El Área Funcional no dispone de sistema ferroviario, si bien está previsto que el trazado de la futura "Y" atraviese la comarca sin que se haya planteado ninguna estación a su paso por la misma.

4. Evolución reciente, problemática y reservas de suelo

La dinámica poblacional del Área Funcional en los últimos quince años viene caracterizada por un cierto carácter regresivo que se traduce en la pérdida de unos 3.700 habitantes en el referido período habiéndose reducido la población de 68.700 habitantes en 1981 a, aproximadamente, 65.000 habitantes en el año 1996.

De los tres ámbitos territoriales anteriormente mencionados Bergarako ha sido el más regresivo, seguido de Oñati y el valle de Leintz con unas perdidas poblacionales del 6.6%, 5.93% y 5.54% respectivamente, mientras que a nivel de núcleos urbanos el comportamiento más regresivo ha correspondido a Arrasate, seguido de Oñati y Bergara.

El ritmo de construcción de viviendas en el período 86-96 ha sido de alrededor de 260 viviendas/año, habiéndose pasado de un parque de 21.092 viviendas en 1986 a 23.678 en 1996. Este ritmo de construcción se ha mantenido a lo largo del último quinquenio, siendo el parque actual de 25.286 viviendas.

Los municipios más dinámicos en cuanto a aumento del parque de viviendas han sido Leintz-Gatzaga, Eskoriatza y Oñati, mientras que Arrasate ha sido el que menor aumento proporcional del parque ha experimentado.

Caso de mantenerse las actuales tendencias en cuanto a población y tasa de desocupación el ritmo previsible de aumento de parque en los próximos años será del orden de 220 viv./año.

La tasa de desocupación del parque es de 15.56%, la más baja entre todas las Areas Funcionales de Gipuzkoa. Por municipios Arrasate (10.58%), Aretxabaleta (14.8%) y Bergara (16.4%), son los que presentan los índices más bajos.

Durante los últimos tres lustros se han construido en le A.F. un total de 776 viviendas protegidas, de las que 130 han sido sociales. Esta cifra representa un 18.5% del total de viviendas construidas y supone, aproximadamente, un 25% menos de las que le hubieran correspondido en función de su peso poblacional. Llama la atención igualmente que, en los últimos seis años, a partir de la entrada en vigor la Ley 17/94, no se haya construido, prácticamente (23 viviendas en Oñati), vivienda protegida en los núcleos urbanos más importantes del Area Funcional.

Con respecto a las previsiones del planeamiento, según se refleja en el cuadro adjunto, el número de viviendas previstas en el Area Funcional asciende a 3.331, de las cuales 2.484 viviendas corresponden a suelos urbanos y 844 (25% del total) a suelos aptos para urbanizar.

Esta relación entre viviendas previstas en suelo urbano y apto para urbanizar se reduce drásticamente en los municipios de más de 7.000 habitantes: Arrasate (23%), Oñati (16%) y Bergara (13%).

Previsiones sobre viviendas contenidas en el planeamiento urbanístico

MUNICIPIO	NUEVAS VIV. PREVISTAS			NUEVAS VIV. PROTEGIDAS			Relación VPO / Prev
	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	TOTAL	
ANTZUOLA	119	82	201	0	0	0	0,00%
ARAMAIO	121	0	121	0	0	0	0,00%
ARETXABAleta	280	340	620	0	0	0	0,00%
ARRASATE-MOND.	658	196	854	92	75	167	19,56%
BERGARA	315	48	363	72	48	120	33,06%
ELGETA	162	0	162	0	0	0	0,00%
ESKORIATZA	404	104	508	0	0	0	0,00%
LEINTZ-GATZAGA	40	0	40	0	0	0	0,00%
OÑATI	388	74	462	28	0	28	6,06%
TOTAL ÁREA FUNCIONAL	2.487	844	3.331	192	123	315	9,46%

Fuente: Elaboración propia

Las reservas de suelo calificado para viviendas protegidas ascienden a 315 viviendas, menos del 10% del total de viviendas previstas: Arrasate (167 viviendas), Bergara (120) y Oñati (28).

El Patrimonio de Suelo del Gobierno Vasco en el Área Funcional asciende a cerca de 200 viviendas, lo que supone el 60% de las viviendas calificadas para tal fin.

La problemática del Área Funcional, en cuanto a suelo calificado para VPO, al igual que en la mayoría de las de Gipuzkoa, radica en el hecho de que los principales núcleos urbanos, Arrasate y Bergara en este caso, se encuentran relativamente congestionados siendo sus posibilidades de acometer nuevos desarrollos ciertamente limitadas. El ámbito correspondiente al valle de Oñati aparece como la alternativa más clara de cara a descongestionar y reequilibrar los crecimientos de los otros dos ámbitos de la comarca debido a su potencial de acogida de nuevos desarrollos urbanos.

5. Previsiones de demanda por formación de nuevos hogares

En el marco de los trabajos de elaboración del Plan Territorial Sectorial se ha realizado una prospección de la posible demanda por formación de nuevos hogares.

Las conclusiones del estudio demográfico reflejan un previsible mantenimiento de las tendencias de los últimos años, estimándose una población de 61.500 y 60.000 habitantes para los años 2008 y 2016 respectivamente.

Este descenso poblacional vendrá previsiblemente acompañado de una disminución del tamaño familiar que, en los próximos años, pasará de los 3.25 hab./viv. de 1996 a 2.54 hab./viv. en el año 2016.

Como consecuencia de ello se prevé un aumento de hogares y, consecuentemente, de viviendas principales en el Área, en torno a las 3.500 unidades, a un ritmo medio próximo a las 175 viv./año.

4.2. VALORACIÓN GLOBAL, RESUMEN Y CONCLUSIONES

Población y Territorio

Desde el punto de vista demográfico las tendencias de desarrollo de los últimos quince años vienen caracterizadas por un significativo crecimiento del Territorio Histórico de Alava y una pérdida poblacional de los otros dos Territorios Históricos, siendo ésta más significativa en el caso vizcaíno que en el guipuzcoano.

En el territorio alavés los crecimientos poblacionales se centran en el Área Funcional de Alava Central, más concretamente en el municipio de Vitoria-Gasteiz y, en la última época, en la corona periférica más próxima mediante crecimientos en baja densidad en los municipios de Zuia y Zigoitia al oeste, Arrazua-Ubarrundia al norte, Iruña de Oca al sur y Elburgo y Alegría Dulantzi al este. El municipio de Salvatierra, cabecera de la Llanada Oriental, también ha experimentado desarrollos residenciales importantes en esta última época aunque en su conjunto, tanto esta comarca como las de Valles Alaveses y Montaña Alavesa, presentan claros síntomas de recesión demográfica.

El desarrollo industrial parece haberse desplazado hacia la parte norte y sur del entorno de la capital (Esterribaciones del Gorbea y eje Vitoria-Miranda) apoyado en las excelentes comunicaciones viarias y como consecuencia de ello, el índice de empleo de la Llanada Oriental y Montaña Alavesa resulta claramente inferior a la media.

El Área Funcional de Laguardia, tras una pérdida poblacional en el período 86-91 ha logrado recuperar población en el último lustro hasta lograr una población ligeramente superior a la que poseía en 1981.

El Área Funcional de Llodio, con un grado de industrialización y una problemáticas territoriales semejantes a las del T.H. de Bizkaia es la única de las Áreas Funcionales de Alava que ha perdido población con un comportamiento ligeramente más recesivo que la media de la CAPV. Desde el punto de vista territorial el núcleo urbano de Llodio presenta problemas de saturación mientras que las áreas con mayor capacidad de acogida para

nuevos desarrollos urbanos de carácter intensivo se hallan en el entorno periférico del núcleo urbano de Amurrio.

Como consecuencia del proceso vivido en los últimos quince años, a pesar de la fuerte concentración del empleo en la comarca de Esteribaciones del Gorbea y Valles, el grado de macrocefalia de Vitoria-Gasteiz sigue creciendo mientras que la inexistencia de ciudades de tamaño medio con un cierto nivel de equipamientos en Alava Central y las excelentes comunicaciones viarias de la mayoría de las comarcas con la capital dificulta la retención de la población en sus comarcas de origen. Esta situación se ve agravada en el caso del Área Funcional de Laguardia donde la ciudad de Logroño ejerce su influencia sobre todo el Área Funcional. En la vertiente cantábrica la relación de Llodio y su entorno con el Bilbao Metropolitano es cada día mayor.

En el T.H. de Bizkaia la pérdida poblacional se ha centrado en las Áreas Funcionales de Encartaciones, Arratia, Bilbao Metropolitano y Gernika-Markina, si bien la primera de ellas presenta en el último lustro ligeros síntomas de recuperación.

En este Área Funcional, al que la insuficiencia de sus infraestructuras y la debilidad del empleo (200 empleos/1.000 habitantes), el más bajo de todas las Áreas Funcionales de Bizkaia, le han supuesto un serio handicap para participar en el proceso de descongestión del Bilbao Metropolitano, el núcleo urbano de Balmaseda se encuentra fuertemente densificado mientras que los ámbitos con mayor capacidad de acogida para nuevos desarrollos urbanos de carácter intensivo se encuentran en el entorno de Zalla y en el núcleo urbano de Sodupe perteneciente al municipio de Güeñes.

Dentro del Área Funcional del Bilbao Metropolitano el comportamiento recesivo no ha sido general entre todos los ámbitos que la componen, habiéndose centrado especialmente en la Margen Izquierda y el municipio de Bilbao, mientras que los desarrollos, a pesar de la ligera perdida poblacional experimentada por el ámbito Nervión-Ibaizabal, que parece haberse concentrado en el municipio de Basauri, se han ido trasladando hacia al oeste, municipios de Galdakao y Arrigorriaga y hacia la Margen Derecha, fundamentalmente, hacia los municipios de Getxo, Leioa, Berango y Sopelana. La mejora de las comunicaciones viarias y la puesta en marcha de la línea de metro han

posibilitado esta tendencia que, presumiblemente, se mantendrá en el segundo de los mencionados ámbitos dadas las importantes reservas de suelo de que dispone.

Por su parte, la Margen Izquierda, con buena parte de sus suelos urbanos presentando claros síntomas de saturación y una cierta degradación ambiental en algunos de ellos, a partir de la prolongación de la A-8 hacia Cantabria, ha resuelto parte de sus déficits residenciales, principalmente 2^a residencia con tendencia a evolucionar a residencia estable, fuera de la CAPV, en el municipio de Castro Urdiales. Las principales reservas de suelo en este ámbito territorial se encuentran en los municipios de Muskiz, Abanto y Zierbena.

Finalmente, en el Área Funcional de Bilbao Metropolitano, en una posición de gran centralidad entre el Área Funcional de Mungia y el municipio de Bilbao queda el ámbito territorial del Valle de Asúa que también ha experimentado pérdidas poblacionales en los últimos quince años, a pesar de concentrar, especialmente entre Derio y Larrabetzu, una de las principales reservas de suelo del Área Funcional.

La ubicación del aeropuerto, la insuficiencia de la red viaria y escasa funcionalidad de la misma (teniendo en cuenta el destino mayoritariamente industrial de los suelos ubicados al pie de la ladera norte de los montes de Artxanda), las propias características del ámbito territorial compuesto por pequeños municipios con limitadas capacidades de gestión y la falta de un modelo territorial de ordenación del conjunto del Área Funcional han sido las principales circunstancias que han impedido el desarrollo residencial de este ámbito a pesar de sus excelentes condiciones topográficas y de centralidad con respecto a la capital y de concentrar el mayor nivel de empleo (1.129 empleos/1.000 habitantes) de toda la CAPV.

Como consecuencia de esta situación de ostracismo y marginalidad residencial del Valle de Asúa y de los procesos de recomposición del Bilbao Metropolitano los nuevos desarrollos urbanos se han dirigido hacia el Área Funcional de Mungia donde el núcleo cabecera ha experimentado un fuerte crecimiento poblacional que, previsiblemente, se mantendrá en los próximos años apoyado en las mejoras experimentadas en su red viaria y en las disponibilidades espaciales de su territorio.

El Área Funcional de Igorre ha sufrido pérdidas poblacionales importantes. Su situación de lateralidad con respecto a los ejes de comunicación viaria más importantes que, por otra parte, no le impide disponer del segundo nivel de concentración de empleo más importante de las Áreas Funcionales de Bizkaia y el tamaño funcional de su cabecera le han dificultado, hasta el momento, beneficiarse de los procesos de descongestión del Bilbao Metropolitano. Estas circunstancias y la existencia en su entorno inmediato de núcleos urbanos de mucha mayor potencia, mejor comunicados y con importantes reservas de suelo dificultarán en un futuro próximo su incorporación al referido proceso.

El Área Funcional de Durango, situada en uno de los principales corredores de desarrollo de la CAPV y rodeada de otras Áreas Funcionales con problemas de congestión o fuertemente densificadas en sus principales núcleos urbanos, como son los casos del Bajo y Alto Deba, ha experimentado en los tres últimos lustros importantes desarrollos urbanos centrados principalmente en el ámbito de Durango-Iurreta-Abadiño. Su excelente posición con respecto a los principales ejes de comunicación viaria, que se verá reforzada con la construcción del corredor Beasain-Durango, la disponibilidad de transporte ferroviario de cercanías y de importantes recursos espaciales hacen previsible que la tendencia mantenida en las dos últimas décadas se prolongue en el próximo futuro.

En el Área Funcional de Gernika-Markina las pérdidas poblacionales más importantes se han centrado en la cuenca del Artibai, mientras que en los ámbitos de Busturialdea y Lekeitio los comportamientos poblacionales se han mantenido en torno a la media del T.H. de Bizkaia. En este Área Funcional los principales núcleos urbanos de la misma, a excepción de Gernika, se hallan fuertemente densificados presentando escasas posibilidades de albergar nuevos desarrollos intensivos, al margen de los suelos actualmente calificados, especialmente el núcleo de Ondarroa.

Como resumen de este período podemos concluir que a pesar del indudable peso, tanto a nivel poblacional como de equipamientos y servicios que el Bilbao Metropolitano sigue manteniendo en la estructura territorial del T.H. de Bizkaia, se observa un claro proceso de recomposición interna y un tímido proceso de exteriorización poblacional hacia aquellas Áreas Funcionales de su entorno más próximo apoyadas en las principales vías

de transporte y comunicaciones, mientras aquellas otras más alejadas o con un sistema relacional más débil han quedado al margen del referido proceso.

En el Territorio Histórico de Gipuzkoa las pérdidas poblacionales se han centrado, fundamentalmente, en las Areas Funcionales de Eibar y del Goierri, seguidas del Alto Deba y Tolosaldea. Por el contrario Donostialdea ha mantenido prácticamente estable su población siendo el Area Funcional de Zarautz-Azpeitia (en su conjunto) la única del T.H. de Gipuzkoa que presenta saldos poblacionales positivos.

Dentro del Area de Donostialdea, al igual que en el Bilbao Metropolitano, se ha producido una recomposición en la distribución territorial de la población caracterizada por una pérdida poblacional importante en los municipios de la Bahía de Pasajes que son, a su vez, los que presentan un mayor grado de saturación espacial, habiéndose producido un desplazamiento de los nuevos desarrollos urbanos hacia el municipio de Oiartzun y el Bajo Bidasoa.

El municipio de Donostia, a pesar de ciertos altibajos, mantiene su población, mientras que en el cinturón industrial suroccidental todos los municipios pierden población a excepción del municipio de Urnieta. Las principales reservas de suelo en el Area Funcional se encuentran en los ámbitos del Bajo Bidasoa, el Valle de Oiartzun, corredor del Urumea y municipios de Hernani y Urnieta así como en la parte occidental del Area, en la margen izquierda del río Oria entre el Hipódromo de Lasarte y el núcleo urbano de Usurbil, mientras que la Bahía de Pasaia y el núcleo central del municipio de Donostia se encuentran prácticamente colmatados, limitándose los nuevos desarrollos de este municipio a los suelos actualmente calificados en el interior de la trama urbana, en el corredor del Urumea, en el eje Ibaeta-Errrotaburu y en la expansión prevista en Altza.

En el Area Funcional de Tolosa, que en los últimos años ha mantenido un comportamiento poblacional regresivo, desde el punto de vista territorial el núcleo urbano de Tolosa se puede considerar como saturado por lo que los nuevos desarrollos urbanos deberán dirigirse hacia Ibarra, o bien a la potenciación del área urbana integrada de Elbarena-Villabona o hacia desarrollos en torno a los núcleos urbanos de Irura y Anoeta dependientes funcionalmente de Villabona y Tolosa respectivamente.

En el Área Funcional del Goierri, en la subcomarca del Oria Medio, aun manteniendo unos comportamientos demográficos recessivos en su conjunto, se ha producido una concentración en torno al conjunto urbano Beasain-Ordizia-Lazkao que ha visto refrendada la capitalidad del A.F. de Goierri por el peor comportamiento de la subcomarca del Alto Urola que, además, presenta claros síntomas de saturación espacial en los municipios de Zumárraga y Urretxu y en menor medida en Legazpi.

En el Área Funcional de Zarautz-Azpeitia los altos índices de desarrollo urbano están basados en el fuerte dinamismo de Kostaldea, básicamente Zarautz y en menor medida Zumaia, mientras que el Urola Medio presenta unos comportamientos demográficos recessivos no pudiendo compensar el ligero crecimiento de Azpeitia el carácter regresivo de Azkoitia y Zestoa.

La situación es especialmente preocupante en el Área Funcional del Bajo Deba donde a la pérdida poblacional del 13% de su población entre 1981 y 1996 habría que añadir la situación de obsolescencia urbana y saturación espacial que presentan sus núcleos urbanos más importantes (Eibar-Ermua-Soraluze y, en menor medida, Elgoibar) así como la escasez de recursos espaciales para nuevos desarrollos urbanos que, necesariamente, habrán de producirse mediante transformación y regeneración de su propio tejido.

El Área Funcional del Alto Deba presenta en las dos últimas décadas claros síntomas de recesión demográfica con una perdida continuada de unos 1.000 habitantes por lustro. Desde el punto de vista territorial los municipios de Bergara y Arrasate presentan limitadas posibilidades para nuevos desarrollos, al igual que Aretxabaleta y Eskoriatza, al margen de los suelos calificados, mientras que las mayores posibilidades de nuevos desarrollos urbanos intensivos se hallan junto al núcleo de Oñati.

A pesar de la tendencia mantenida en los últimos años a un cierto desplazamiento poblacional hacia Donostialdea, Bajo Bidasoa y Zarautz-Zumaia y perdida de población de las comarcas interiores la existencia de núcleos urbanos de un cierto tamaño funcional distribuidos equilibradamente a lo largo de los diferentes valles que conforman el Territorio Histórico y la adecuada polarización que estos ejercen sobre su territorio más

próximo ha permitido seguir manteniendo la estructura relativamente equilibrada que caracteriza a este territorio.

Todas estas circunstancias de carácter territorial aquí resumidas y desgranadas a lo largo del Análisis y Valoración de cada una de las Areas Funcionales y que caracterizan la situación actual quedan reflejadas sintéticamente en el plano denominado “Caracterización Territorial - Hipótesis de Previsible de Desarrollo”.

En el mencionado plano se reflejan tanto los ámbitos de desarrollo intensivo en el momento actual como los sistemas en que estos se integran, así como las principales problemáticas que desde un punto de vista territorial se han detectado, bien a nivel municipal o de ámbitos territoriales, en la fase de análisis y valoración en cuanto a capacidad de acogida para nuevos desarrollos. Esta caracterización, que se concreta en la determinación de cuatro tipos de ámbitos específicos (ámbitos territoriales urbanos con problemas de saturación, fuertemente densificados, desarrollados y con capacidad de acogida) prefigura, de alguna manera, las estrategias o políticas de intervención que posteriormente se plantearán desde el marco específico de la ordenación del suelo para vivienda protegida y actuaciones públicas del Gobierno Vasco.

Calificación y reserva de suelo

Por otra parte, desde un punto de vista más general pero centrado igualmente en aspectos territoriales, es de sobra conocido que la CAPV ha estado sometida durante su etapa de industrialización y prácticamente hasta finales de los setenta a un modelo de planeamiento urbano basado en una dinámica de desarrollo continuo, calificación generalizada de suelos e implantación de instalaciones industriales, en muchos casos, sin excesivo control, tanto sobre los usos del suelo como sobre la calidad ambiental, llegando a interiorizarse que ése era el precio que había que pagar en aras del desarrollo.

Esta situación, especialmente en la vertiente cantábrica, donde la escasez y competencia por los usos del suelo es manifiesta, ha provocado a menudo yuxtaposición de usos

incompatibles, congestión, saturación espacial y degradación ambiental, que se ha hecho más patente a partir de la crisis de últimos de los setenta y primeros de los ochenta que supuso el deterioro y cierre de gran parte de las instalaciones anteriormente mencionadas.

A partir de esas fechas comenzaron a producirse importantes cambios en la estructura económica de la CAPV que afectan igualmente al modelo de planeamiento expansivo de épocas precedentes, que ha tendido a sustituirse por otro que, mediante una acción combinada de nuevos desarrollos y actuaciones de regeneración urbana, ayude a resolver los problemas heredados de aquella época.

Estas circunstancias y las exigencias ambientales y de localización de las nuevas empresas han afectado a buena parte de los municipios vascos de primera industrialización que se han visto sometidos a un importante proceso de regeneración y transformación de sus áreas industriales obsoletas insertas en la trama urbana.

Esta problemática incide de manera diferente en cada una de las Areas en función, lógicamente, de su grado de industrialización, época de la misma, disponibilidad espacial, etc. dando lugar a una diversidad de situaciones que afectan de forma desigual, incluso a municipios de una misma Area Funcional, pero permitiendo distinguir dos realidades claramente diferenciadas que, de una forma genérica y quizás excesivamente simple en aras del graffismo (pues existen Areas en Bizkaia que participan de tales características) podemos identificar, por un lado, con el caso alavés, a excepción del A.F. de Llodio y, por otro, con la mayoría del territorio guipuzcoano y buena parte del Bilbao Metropolitano en el Territorio Histórico de Bizkaia, siendo los casos de Llodio, la Ría de Bilbao, Pasaia, Rentería, Tolosa, Zumárraga-Urretxu, Eibar-Elgoibar y Arrasate, quizás, los más paradigmáticos entre los segundos.

Mientras que en el primer caso los nuevos crecimientos se realizan, básicamente, mediante el recurso a la calificación de nuevos suelos, en el segundo, donde además gran parte de los municipios afectados disponen de escasas posibilidades espaciales alternativas, buena parte de sus desarrollos se centran en la transformación y regeneración de estos espacios obsoletos para uso residencial

Estas formas de crecimiento alternativo, como ya se ha explicado anteriormente, tienen su importancia a la hora de dimensionar las reservas de suelo que, en virtud de la Ley 17/94, deben de realizar los municipios de más de 7.000 habitantes, pues, mientras que en los sectores aptos para urbanizar las mencionadas reservas alcanzan el 65% de los nuevos suelos calificados, en los suelos urbanos, tras la aplicación de los correspondientes reglamentos y las presiones ejercidas por determinadas industrias y la tolerancia de algunos ayuntamientos, difícilmente llegan al 13% de sus correspondientes desarrollos.

La consecuencia de esta situación se manifiesta en el hecho de que la mayoría de las reservas de suelo se encuentran en aquellos ámbitos territoriales que, disponiendo en su territorio de municipios de más de 7.000 habitantes en número suficiente para concentrar una parte significativa de su población y disponibilidades espaciales, plantean su crecimiento en base a la calificación de nuevos sectores de suelo apto para urbanizar (el caso de Vitoria-Gasteiz que, con una población que representa el 10% de la CAPV, concentra el 40% de las reservas de suelo para vivienda protegida es paradigmático en este sentido) mientras que en aquellos otros en los que la relación suelos urbanos/urbanizables está fuertemente descompensada en favor de los primeros, bien por basar su crecimiento en la regeneración y transformación de “suelos urbanos” o por carecer de otras alternativas, dichas reservas son realmente escasas, y ello a pesar de concentrar, en muchos casos, una importante masa poblacional y, en consecuencia, constituir la base de formación de los futuros nuevos hogares.

Centrándonos en la Ley diremos que ésta parece partir de una concepción basada en que los nuevos crecimientos se desarrollarán de una forma relativamente equilibrada entre suelos urbanos y urbanizables, de tal forma que las cuotas de reserva del 20% y 65% en cada uno de estos suelos proporcionarán una cuota media ligeramente superior al 40%.

Sin embargo la situación no se ha producido de esa forma, ya que buena parte de los municipios disponían en las citadas fechas de unas importantes reservas de suelo urbano sobre la que se ha efectuado gran parte del desarrollo residencial de los últimos años.

Los municipios de más de 7.000 habitantes que han revisado su planeamiento, muchos de ellos con importantes áreas de reconversión en el interior de su trama urbana, siguen planteando estas áreas como base de su futuro desarrollo residencial.

Por otro lado, el fuerte desequilibrio planteado en las cuotas de reserva en suelo urbano y urbanizable, desequilibrio que aumenta con la aplicación del reglamento que desarrolla dicha Ley, ha podido favorecer un cierto uso abusivo del concepto de suelo urbano, especialmente en suelos de uso industrial objeto de reconversión.

Igualmente la ley no parece haber tenido en cuenta otra serie de problemáticas territoriales relativas a la capacidad de acogida de las diferentes Areas Funcionales.

Así , parece suponer una capacidad intrínseca de todos los municipios para generar suelo en el que apoyar su desarrollo, cuando la realidad refleja una situación de partida muy diferente en relación al grado de saturación de determinados núcleos y de capacidad de acogida de otros.

Finalmente, la distribución territorial de los municipios de más de 7.000 habitantes no es homogénea en todas las Areas Funcionales, de tal forma que en unos casos existen Areas Funcionales que no poseen ningún municipio de tales características (Areas Funcionales de Igorre y Laguardia), en otras, (Areas Funcionales de Mungía, Tolosa y Vitoria Gasteiz) existe un único municipio de más de 7.000 habitantes, con lo que las reservas obligatorias de suelo para la promoción pública de viviendas se concentran en estos municipios. Por otro lado, la tasa de concentración poblacional en municipios de estas características es variable en las diferentes Areas Funcionales; así, Balmaseda-Zalla y Tolosa escasamente concentran al 50% de la población de sus respectivas Areas Funcionales, mientras que otras por el contrario, presentan un porcentaje en torno al 90% (caso de Vitoria-Gasteiz), e incluso superiores (94% en Bilbao Metropolitano y 95% en Donostialdea) mientras que en el resto de las Areas Funcionales el grado de participación de los municipios de más de 7.000 habitantes con respecto al total poblacional del Area oscila entre el 67% de Mungia y el 80% en el caso de Zarautz-Azpeitia.

La combinación de los aspectos relativos a la disponibilidad espacial en los municipios con población superior a los 7.000 habitantes con la distribución territorial de los mismos en los distintas Areas Funcionales y el grado de población que concentran en correspondencia a la masa poblacional del Area, dan lugar a un sinfín de situaciones intermedias entre el caso del municipio de Vitoria-Gasteiz, donde las reservas de suelo para vivienda protegida suponen más del 50% de las reservas totales y el caso del Area Funcional de Tolosa donde las primeras no llegan al 6% del total.

A la vista de estas circunstancias parece necesario plantear, a la citada Ley, desde el punto de vista territorial, una serie de modificaciones o adecuaciones tendentes a resolver las disfuncionalidades comentadas y acordes a los objetivos generales de equilibrio que se formulan

Optimización del parque y patrimonio de vivienda pública

Por otro lado, las proyecciones demográficas efectuadas ponen de manifiesto una gran estabilidad en la distribución de los nuevos hogares en relación a la situación actual, lo que implicaría que las necesidades de vivienda se van a seguir produciendo, con carácter general, en correspondencia con la actual distribución territorial de la población.

Ello significa que la actual situación de precariedad espacial para nuevos desarrollos en buena parte de los municipios más densificados se verá, previsiblemente, agravada a medio plazo, ya que muchos de estos municipios puede decirse que están prácticamente saturados y otros presentan escasas posibilidades de desarrollo una vez agotado el suelo actualmente recogido en su planeamiento.

Tal es el caso del municipio de Llodio en el Area Funcional del mismo nombre; Balmaseda en el Area Funcional de Encartaciones; el municipio de Bilbao , Ortuella, Portugalete, Santurtzi y Sestao en la Margen Izquierda, Getxo en la Margen Derecha, Arrigorriaga y Basauri en la Cuenca del Nerbioín, Ondarroa en el Area Funcional de Gernika-Markina; Lasarte, Pasaia y Rentería en Donostialdea; Tolosa en Tolosaldea;

Beasain-Ordizia, Zumárraga-Urretxu y Legazpi en Goierri; Eibar, Ermua y Elgoibar en el Bajo Deba y Bergara y Arrasate en el Alto Deba.

Teniendo en cuenta la escasez de suelo en éstos ámbitos resulta obvio que la solución al problema de la vivienda en los mismos, no pueda centrarse exclusivamente en la promoción de nuevas viviendas, pareciendo razonable que la Administración adopte un tipo de estrategia de actuación que intente combinar la optimización del actual parque de viviendas mediante actuaciones de rehabilitación, recuperación de vivienda vacía y satisfacción de necesidades mediante vivienda usada con la creación de una oferta de viviendas de alquiler a precios limitados en los escasos suelos de que disponen estos municipios, como única garantía de cara a disponer de un patrimonio de vivienda pública con el que poder afrontar las necesidades de primer acceso que por formación de nuevos hogares puedan producirse en el futuro. Esta estrategia de actuación debiera complementarse con la calificación, gestión y desarrollo de nuevos suelos en municipios circundantes bien relacionados y con mayor capacidad de acogida.

Modelo de referencia

Finalmente, del análisis de las actuaciones en materia de suelo y vivienda llevadas a cabo por la Administración, de la distribución territorial de las mismas, así como del Patrimonio de Suelo del Departamento, se observa una falta de estrategia general a la hora de programar actuaciones y constituir las reservas. Esta falta de estrategia se manifiesta en la existencia de Áreas desatendidas y la excesiva concentración de actuaciones y reservas en otras.

Igualmente se observa que, con frecuencia, los criterios de localización obedecen a cuestiones de mera oportunidad en la adquisición de los terrenos, al margen de consideraciones estratégicas, existiendo asimismo una excesiva recurrencia a la calificación de suelos no urbanizables cuyo dimensionamiento e idoneidad urbanística resultan, en algunos casos, más que dudosa.

A la vista de estas circunstancias parece evidente que se necesiten unos criterios generales tanto sobre dimensionamiento global del suelo como sobre localización de las nuevas actuaciones y reservas de suelo, así como un Modelo Territorial de referencia que incardine la política de vivienda del Departamento dentro del Modelo de Ordenación Territorial definido a nivel general por las DOT y cuyo desarrollo vienen llevando a cabo los Planes Territoriales Parciales en fase de redacción.

En resumen, el diagnóstico de la situación actual puede sintetizarse constatando la existencia de una fuerte concentración de la población en determinados puntos del territorio y el escaso desarrollo de otros.

Este uso desequilibrado, e incluso abusivo en los puntos de mayor concentración poblacional del territorio, ha dado lugar a una serie de problemáticas urbanísticas y territoriales específicas en cada una de las Areas Funcionales que se manifiestan, entre otros aspectos, en el desequilibrio de las reservas de suelo para vivienda protegida y en la escasez de las mismas en los puntos de mayor demanda, no siendo ajena a esta situación la existencia de una Ley que presenta importantes disfuncionalidades a la hora de garantizar la existencia de las mencionadas reservas en todas y cada una de las Areas Funcionales.

La realidad de un mercado de alquiler excesivamente débil, donde la presencia del sector público es meramente testimonial, la existencia de un importante número de viviendas vacías ociosas, de difícil cuantificación, que suponen un despilfarro social y que es preciso introducir en el mercado, la falta de estrategias territoriales a la hora de definir las políticas de intervención, programar las actuaciones y constituir el Patrimonio Público de suelo son otros de los aspectos que completan el diagnóstico, desde el punto de vista territorial, de la situación actual y cuya superación constituye uno de los objetivos del presente Documento.