

El crecimiento en baja densidad en Bizkaia. Urban Sprawl

(Low-density growth in Bizkaia. Urban Sprawl)

Emparanza Bereciartúa, Pedro L.
Instituto de Estudios Territoriales de Bizkaia. Gran Vía, 27 - 2º. 48009 Bilbao.
pedro.luis.emparanza@bizkaia.net

El fenómeno del crecimiento en baja densidad experimentado en Bizkaia en los últimos años está transformando no sólo nuestro territorio sino también nuestro estilo de vida y nuestras relaciones tanto familiares como sociales. La densidad de población es alta y el territorio escaso lo que hace aún más insostenible la actual tendencia a colonizar el territorio mediante urbanizaciones de baja densidad.

Palabras Clave: Densidad. Familia. Vivienda. Suelo. Sostenibilidad. Accesibilidad. Naturaleza. Ciudad.

Bizkaian azken urteetan bizi izandako dentsitate gutxiko hazkundearen fenomenoak gure lurraldea aldatzeaz gainera, orobat aldatzen ari da gure bizimoldea eta harremanak, hala familiartekoak nola sozialak. Biztanleen dentsitatea handia da, eta lurraldea txikia; horren ondorioz, are larriago gertatzen da dentsitate gutxiko urbanizazioen bidez lurraldea kolonizatzeke oraingo joera hori.

Giltza-Hitzak: Dentsitatea. Familia. Etxebizitza. Lurzorua. Iraunkortasuna. Irisgarritasuna. Natura. Hiria.

Le phénomène de la croissance en basse densité expérimenté en Bizkaia au cours de dernières années transforme non seulement notre territoire, mais également notre style de vie et nos relations aussi bien familiales que sociales. La densité de population est haute et le territoire rare ce qui rend encore plus insoutenable la tendance actuelle de coloniser le territoire au moyen d'urbanisations de basse densité.

Mots Clés: Densité. Famille. Logement. Sol. Durabilité. Accessibilité. Nature. Ville.

1. INTRODUCCIÓN

El fenómeno de urbanización del planeta es un fenómeno creciente hasta el punto que un estudio del **World Resources Institute** calcula que a partir de 2005 más de dos tercios de la población vivirá en ciudades. Ante este dato avasallador se pueden plantear muchas cuestiones pero una de las más acuciantes es sin duda el papel que jugarán las aglomeraciones urbanas del futuro en la gestión de los recursos del planeta. Por otra parte, existe también una preocupación cada vez mayor por la capacidad de las ciudades, en tanto que espacios de producción, reproducción y relación, para adaptarse a la nueva organización social o, en sentido contrario, por cómo los espacios de convivencia pueden condicionar las nuevas formas de cohesión/exclusión.

Bizkaia necesita una reflexión seria, pues contagiado por el modo de vida americano y europeo, se viene produciendo ya desde hace unos años un

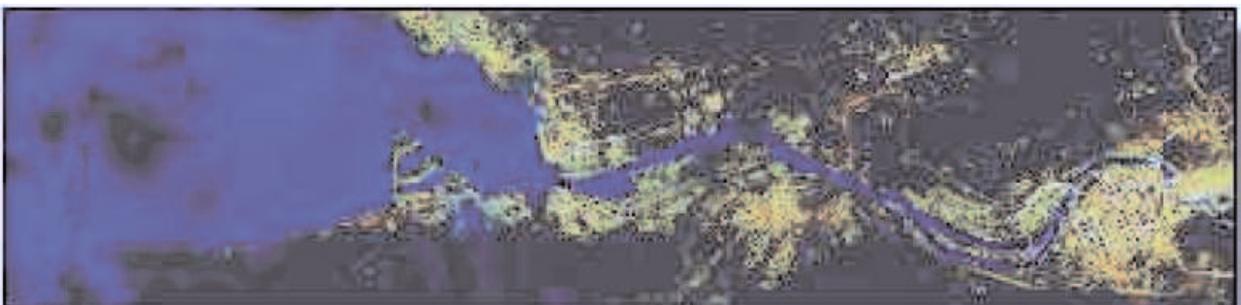
fenómeno de crecimiento en baja densidad –casas unifamiliares aisladas, pero fundamentalmente adosadas– que están cambiando el paisaje de los principales núcleos urbanos del Territorio. El fenómeno que, al igual que en Europa, responde a diferentes factores entre los que se dan cita los económicos, pero también los sociológicos, territoriales e institucionales está teniendo ya efectos notables en una ocupación ilógica del espacio, la congestión de las principales vías de comunicación por carretera y lo que es más importante, la deslocalización de la vida económica urbana: los centros urbanos tradicionales están perdiendo pujanza vital social y comercial frente a las grandes superficies comerciales a las que la construcción en baja densidad y la consiguiente y forzada necesidad de utilizar el automóvil favorece claramente. Pero no sólo se trata de un fenómeno de deslocalización económica, se percibe también una situación preocupante en torno a la relaciones humanas cada vez menos intensas, diversas e impersonales.

2. OBJETIVO DEL ESTUDIO

- **Conocer exhaustivamente el proceso de Urban Sprawl en el Territorio Histórico de Bizkaia** de forma conceptual, así como su distribución urbanística general.
- **Definir las posibles causas y consecuencias que se derivan de estos procesos urbanos y sociales.**
- **Estudiar el caso concreto de Bizkaia y sus particularidades**, así como analizar diferentes poblaciones con urbanizaciones de baja densidad.
- **Descubrir el grado de conocimiento por parte de la población residente y de los agentes responsables de la gestión y ordenación del territorio y de los proveedores de servicios públicos de los problemas generados por las urbanizaciones de baja densidad**, el nivel de asunción de estos problemas y la predisposición hacia cambios en la distribución urbanística para paliar esos inconvenientes.
- **Aportar posibles medidas correctoras de cara al futuro** para evitar los efectos negativos del *Urban Sprawl*.

En Bizkaia coinciden
– alta densidad de población (539 hab/km²)
– escasez de territorio
– crecimiento en baja densidad

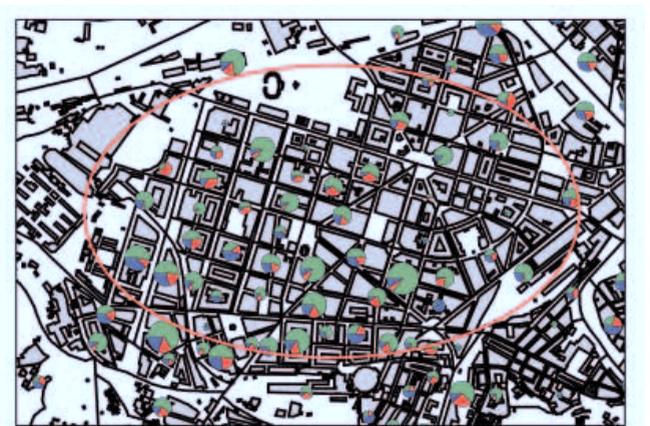
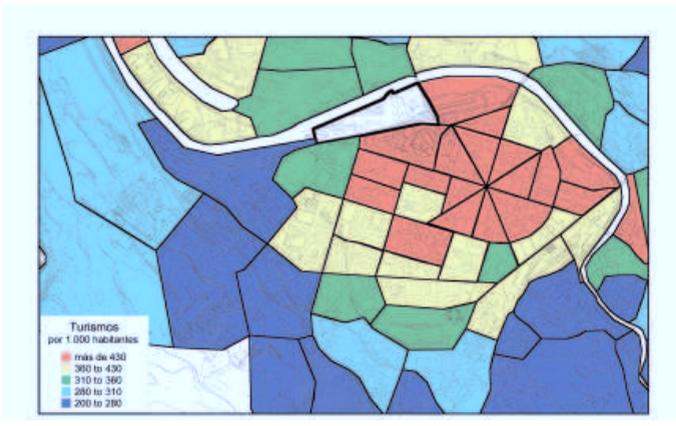
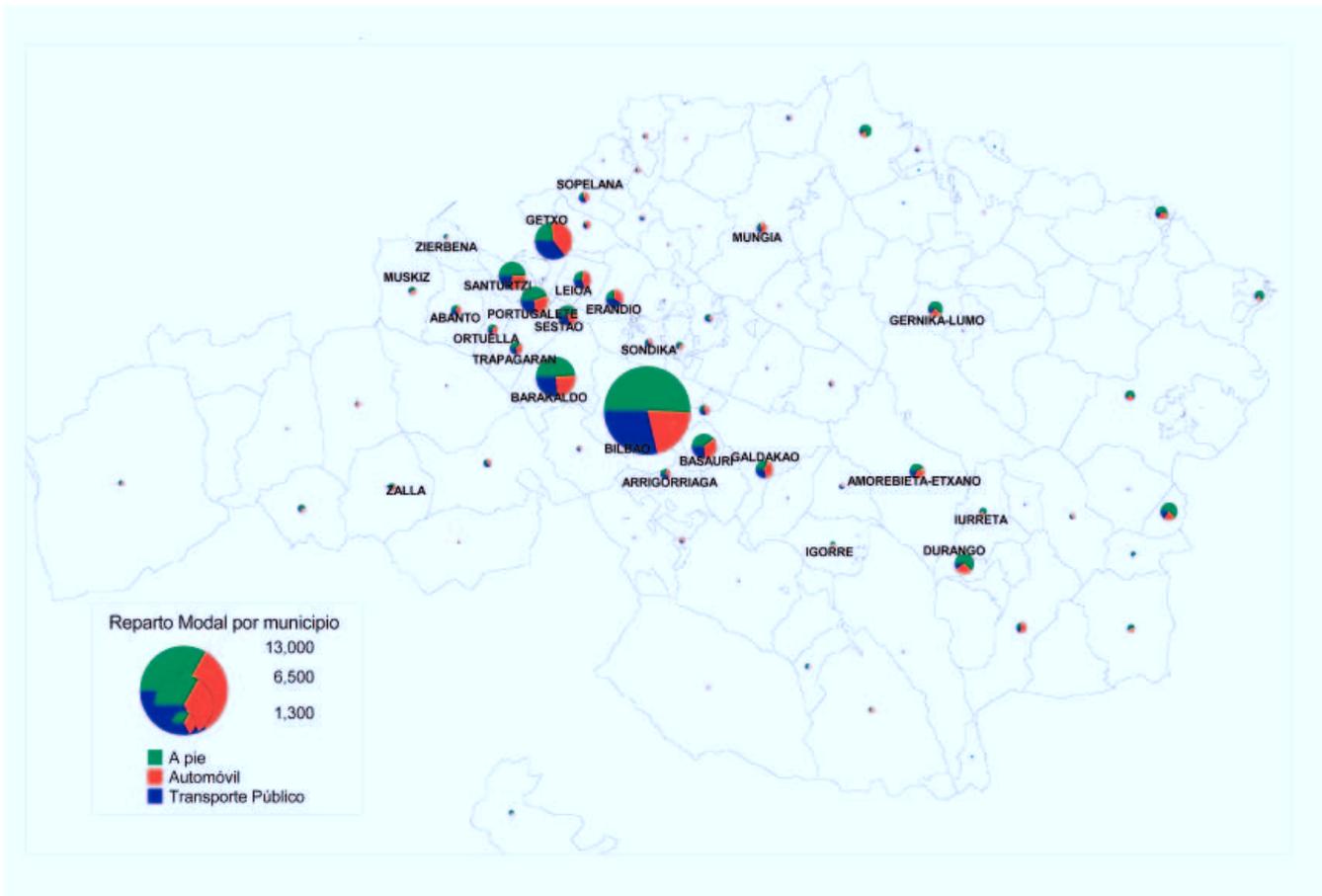
Recientemente, Greenpeace ha manifestado su preocupación por el impacto de la baja densidad en 10 áreas costeras de Bizkaia.



Bizkaia, con una tasa de motorización de cerca de 0,5 veh/hab) corre el riesgo de perder su tradicional reparto modal en el que los desplazamientos peatonales son mayoría incluso en el Bilbao Metropolitano que nada tiene que envidiar a otras ciudades que tradicionalmente ha representado el paradigma de la sostenibilidad.

Incluso en las zonas centrales de Bilbao donde la posesión de vehículos privados es alta el peatón tiene una tasa predominante en el reparto modal.

Ciudad	%peatonal	%bici	%total no motor	%coche	%tte public
Bilbao Metr	50	<1	50	24	26
Barcelona	33	<1	50	24	26
Ámsterdam	23	28	51	37	12
Copenhagen	15	26	41	37	22



3. DESARROLLO DEL TRABAJO

Conscientes de la dificultad de abordar el estudio de la baja densidad en Bizkaia debido a su complejidad así como al carácter pionero del mismo, se dieron los siguientes pasos:

– Análisis de otras experiencias: Portland, Vermont, Tubingen, Curitiba, Camben, Bremen...

– Análisis socioeconómico de la evolución del urban sprawl en el T.H. de Bizkaia.

– Análisis de los colectivos implicados, mediante encuesta telefónica a 400 familias residentes en viviendas unifamiliares en la que se estudiaron:

Procedencia y antigüedad en el municipio
Hábitos de compra, de ocio
Movilidad familiar
Grado de satisfacción

– Análisis de los colectivos pioneros de la baja densidad mediante entrevista personal a residentes con una antigüedad superior a 25 años en baja densidad.

– Análisis de los responsables de la gestión y ordenación territorial y de la provisión de servicios a zonas de baja densidad
valoración de los costes de la baja densidad en Bizkaia.

4. EL TRANSFONDO DEMOGRÁFICO DE LA BAJA DENSIDAD

El análisis de los datos de los municipios que conforman el Área Metropolitana Bilbaína muestra la magnitud de los cambios acaecidos producto de la alteración de las pautas de localización residencial. Tal y como se aprecia en la tabla, las transformaciones del espacio residencial en el Área Metropolitana comienzan en los años 80, y van consolidándose a lo largo de los años 90.

Evolución demográfica del Área Metropolitana Bilbaína, 1981-2001

Municipio	1981	1986	1991	1996	2001	Variación 1981-1991	Variación 1991-1996	Variación 2001/1996
Alonsotegi	-	-	3.075	2.863	2.662	-	-6,8	-7,0
Barakaldo	118.615	114.094	105.088	99.679	94.478	-11,4	-5,1	-5,2
Sestao	40.374	38.148	35.948	33.470	31.773	-11,0	-6,9	-5,1
Portugalete	58.071	57.794	55.823	53.561	51.066	-3,9	-4,1	-4,7
Zamudio	3.341	3.228	3.179	3.157	3.012	-4,9	-0,6	-4,6
Santurtzi	53.919	52.502	50.466	49.224	47.173	-6,4	-2,5	-4,2
Basauri	52.554	51.931	50.224	46.760	45.085	-4,4	-6,9	-3,6
Erandio	25.184	25.134	25.055	23.230	22.422	-0,5	-7,2	-3,5
Bilbao	393.759	381.506	369.839	361.128	349.972	-6,1	-2,4	-3,1
Trapagaran	13.677	13.406	13.239	12.921	12.621	-3,2	-2,4	-2,3
Galdakao	26.785	27.232	28.569	29.600	29.544	6,7	3,6	-0,2
Getxo	67.793	77.856	79.954	81.446	82.285	17,9	1,9	1,0
Ortuella	9.100	9.200	8.976	8.594	8.684	-1,4	-4,3	1,0
Lezama	1.827	1.901	2.020	2.046	2.113	10,6	1,3	3,3
Muskiz	6.054	6.224	6.358	6.343	6.558	5,0	-0,2	3,4
Zaratamo	1.768	1.609	1.634	1.594	1.651	-7,6	-2,4	3,6
Derio	5.133	5.062	4.871	4.673	4.846	-5,1	-4,0	3,7
Larrabetzu	1.629	1.547	1.472	1.486	1.551	-9,6	0,9	4,4
Leioa	22.382	24.107	24.815	27.089	28.381	10,9	9,2	4,8
Barrika	774	767	877	1.143	1.230	13,3	30,3	7,6
Arrigorriaga	9.011	9.469	9.913	10.348	11.140	10,0	4,3	7,7
Berango	4.136	3.931	4.102	4.596	5.040	-0,8	12,0	9,7
Sopelana	6.271	7.051	8.135	9.538	10.709	29,7	17,2	12,3
Etxebarri	6.548	6.431	6.458	6.248	7.043	-1,4	-3,3	12,7
Sondika	3.901	3.606	3.345	3.512	3.978	-14,3	5,0	13,3
Urduliz	2.643	2.507	2.580	2.764	3.142	-2,4	7,1	13,7
Gorliz	2.986	2.665	2.917	3.847	4.486	-2,3	31,9	16,6
Plentzia	2.844	2.770	2.542	3.071	3.643	-10,6	20,8	18,6
Loiu	1.797	1.685	1.694	1.680	2.199	-5,7	-0,8	30,9
TOTAL A.M.B.	952.366	942.709	922.519	906.997	880.488	-3,1	-1,7	-1,9

Fuente: EUSTAT y elaboración propia.

CRISIS DEL ESPACIO RESIDENCIAL DE LA MARGEN IZQUIERDA

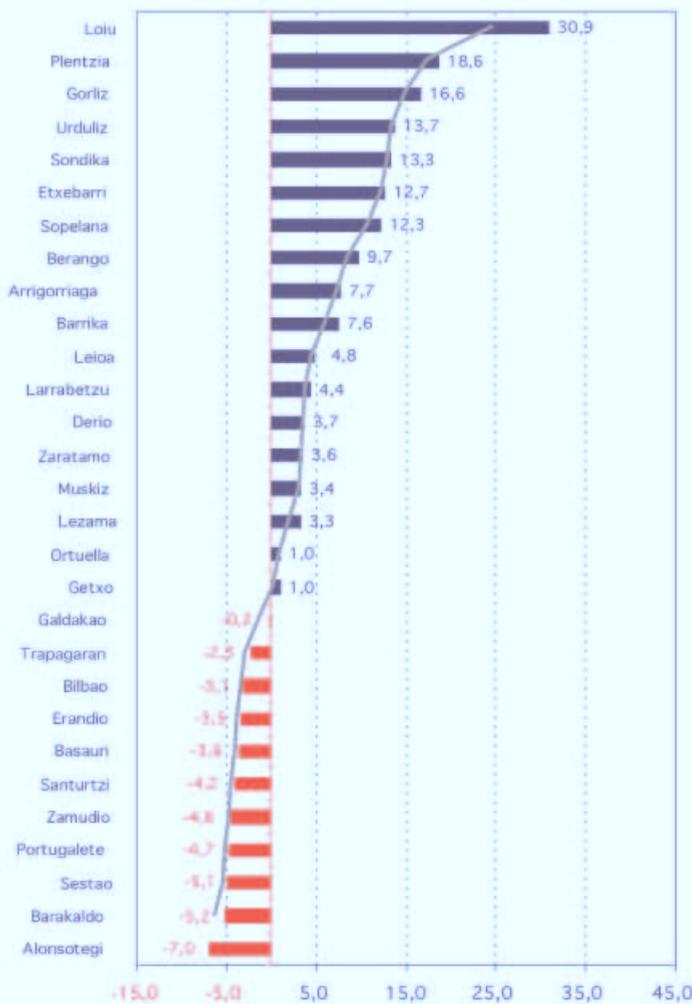
MARGEN DERECHA COMO ÁREA DE DESCONGESTIÓN

EMERGENCIA DEL TXORIHERRI COMO ÁREA DE EXPANSIÓN

Aún a riesgo de un cierto reduccionismo, podría decirse que los cambios ocurridos apuntan a una serie de rasgos que a continuación se mencionan:

- a) *Crisis del espacio residencial de la margen izquierda.* Municipios como Barakaldo, Sestao, Santurtzi y otros, que han protagonizado el crecimiento urbano durante la etapa de desarrollo, empiezan a mostrar tasas de crecimiento negativas.
- b) *La margen derecha como área de descongestión residencial.* La margen derecha va compensando la pérdida de población de la margen izquierda. En la década de los 80, el crecimiento de Getxo, que todavía ofrecía espacio residencial abundante, es espectacular. El lustro 96/01 muestra el agotamiento de este espacio y la explosión residencial de los municipios ubicados en el triángulo Getxo-Plentzia-Mungía, que se erige en una de las zonas más dinámicas del territorio.
- c) Otro aspecto a destacar es la *emergencia del Txorierri como área de descongestión residencial del Gran Bilbao.* La existencia de abundante suelo, su proximidad a áreas estratégicas: Aeropuerto, Parque Tecnológico..., su carácter semirural-semiurbano y su localización desde el punto de vista del sistema de transporte, son algunos de los atributos que le hace especialmente sensible a la hora de desarrollar espacios residenciales de calidad. La importancia de estos aspectos aparece perfectamente reflejada en el gráfico que se incluye y sirve de expresión de las transformaciones demográficas habidas en este período.

Evolución de la población del Área Metropolitana Bilbaína. Variación 1996-2001



Fuente: Elaboración propia.

4.1. La baja densidad residencial como objetivo estratégico

PROBLEMA DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

La formulación del Plan Estratégico del Bilbao Metropolitano al comienzo de la década de los 90 marca el comienzo de una tensión entre dos fuerzas contrapuestas que afectan a la problemática de suelo y de la vivienda, y que adquiere diferentes formulaciones según el municipio objeto de estudio. Un vector lo constituye el relativo al problema de la accesibilidad a la vivienda; en un área, el Bilbao Metropolitano, prácticamente saturada y consolidada urbanísticamente, que exige apostar por modelos relativamente concentrados y asequibles para amplias capas de la población que no pueden acceder a la vivienda a precios de mercado. Desde esta perspectiva las actuaciones urbanísticas desarrollando VPO's es una prioridad inexcusable. El segundo vector está representado por el auge de desarrollos residenciales selectivos sobre la base de vivienda de baja densidad. En este caso, se trata de desarrollos puntuales apoyados en una demanda emergente sobre la base de una tipología residencial relativamente cuidada, con el objetivo de aumentar el grado de atracción residencial.

AUGE DE VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD

Atendiendo a dicho fenómeno residencial el P.T.P. del Bilbao Metropolitano lo define como: «*las tipologías de baja densidad¹ comprenden la vivienda aislada, la vivienda pareada y el chalet adosado y van acompañadas de una parcela más o menos extensa de jardín privado. Además, puede comprender también la vivienda colectiva de baja altura, tipología que desde el propio PTP se considera la más adecuada a considerar por parte del planeamiento local*».²

CONSUMO DE SUELO INCOMPATIBLE CON CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Ahondando en esta filosofía, el PTP afirma lo siguiente: «*la oferta de baja densidad queda restringida a aquellas zonas con vocación de segunda residencia o a ámbitos de menor carácter urbano. Por tanto, es una densidad de carácter excepcional aplicable a áreas muy concretas. Para el resto de los ámbitos, desde el PTP se considera una densidad indeseable por suponer un consumo de suelo incompatible con criterios de sostenibilidad y por fomentar el uso del vehículo privado*».³ En esta misma dirección se habían manifestado en fechas anteriores las DOT, dejando al planeamiento local la responsabilidad de hacer propuestas concretas en aras a lo que se denomina acciones de recalificación urbanística, dejando claro que la articulación de estas nuevas áreas residenciales siempre estará sujeta a la red de infraestructuras, verdadero elemento articulador del territorio.⁴

LA MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD ESTIMULA EL DESARROLLO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

A pesar de que, tal y como se menciona, el PTP apuesta por un planeamiento apoyado en ofertas residenciales de media densidad, lo cierto es que en los últimos años se ha asistido a una proliferación de la baja densidad que, aún a riesgo de exageración, se puede decir que está cambiando definitivamente el perfil territorial de Bizkaia. El análisis de las actuaciones habidas en el transcurso de los últimos años, muestra la tensión existente entre una política de vivienda basada en criterios de sostenibilidad que apuesta por modelos residenciales más concentrados, y una realidad cada vez más importante; la baja densidad, que responde en unos casos a presiones de los sectores de intermediación en el sector inmobiliario y en otros, a una demanda basada en el atractivo que las tipologías de baja densidad tienen para ciertos sectores sociales. Si a esto se une la incidencia que ha supuesto la mejora de las comunicaciones: Metro, corredor Uribe-Kosta, Túneles de Artxanda, Corredor del Txoriherri, etc., que posibilitan el desplazamiento rápido y la salida de la ciudad, no es extraña la incidencia del fenómeno "baja densidad" en los últimos años a lo largo de estos corredores.

1. De acuerdo con las determinaciones establecidas en el PTP se establece la siguiente clasificación con el objetivo de determinar qué se considera baja, media o alta densidad. Dice así el PTP del Bilbao Metropolitano: «*La densidad es el número de viviendas por hectáreas admitidas en cada ámbito de desarrollo. En este PTP la densidad se ha dividido en tres tipos o niveles: a) Baja densidad: inferior a 30 viviendas por hectárea; b) Media densidad: entre 30 y 50 viviendas por hectárea; y c) Alta densidad: superior a 50 viviendas por hectárea*». PTP Bilbao Metropolitano, (2003). Memoria, p. 61.

2. PTP Bilbao Metropolitano, (2003). Memoria, p. 62.

3. PTP Bilbao Metropolitano, (2003). Memoria, p. 61.

4. Ver DOT (1994). P. 224.

**ESTÁ EN JUEGO
EL EQUILIBRIO
URBANO-RURAL**

Por estas razones y a pesar de las “buenas intenciones” de los redactores de los planes, el centro de gravedad del problema se ha desplazado. Ya no se trata, tal y como sostienen ambos documentos, de permitir la baja densidad a título restringido para viviendas de segunda residencia; el problema radica en el hecho de que, al menos en el Área Metropolitana Bilbaína, la segunda residencia se ha convertido en primera y la presión territorial se ha desplazado hacia los hábitats rurales. No es extraño que los datos indiquen una saturación del área urbana de expansión tradicional –que tiene su límite fijado en Getxo–. La verdadera estrategia consistiría ahora en colmatar la superficie rural comprendida en el eje Berango-Plentzia-Mungia-Txoriherri que posee suelo rural abundante y que adquiere un nuevo significado por la mejora de la red de comunicaciones. Lo que está verdaderamente en juego es el equilibrio urbano-rural. La vivienda de baja densidad no es un problema que afecta –en términos generales– a núcleos urbanos consolidados, sino que se trata de aprovechar los “encantos paisajísticos y medioambientales” para huir de la ciudad.

4.2. Factores subjetivos que inciden en la emergencia del “Modelo de Baja Densidad”

Los datos muestran que, pese al carácter restrictivo que se le otorga a esta tipología residencial por parte de los redactores de los planes, su presencia es cada vez más notable y que los municipios, a través del planeamiento local, están incentivando la creación de estos hábitats. Son diversos los autores que estudiaron el comportamiento del mercado inmobiliario –Maurice Halbwachs y Otis Duncan entre otros– atribuyendo a lo que ellos denominaban el “Valor de Opinión” un peso y una fuerza indudable a la hora de conocer la incidencia de los aspectos subjetivos en la conformación de las rentas del suelo. Los dos llegaron a

la conclusión de que las preferencias y opiniones son claves a la hora de entender por qué un área se revaloriza o se deprecia. Con el problema de la baja densidad sucede esta misma situación. Habrá razones de todo tipo que se escapan en el presente análisis pero, tenía razón el célebre sociólogo norteamericano cuando afirmaba que: «*todos los grupos sociales intentan acercarse físicamente a aquellos grupos de referencia a los que intentan imitar, y por el contrario, se alejan físicamente de aquellos otros con los cuales quieren establecer mayor distancia social*». No se sabe si en el caso del Territorio Histórico de Bizkaia opera esta hipótesis-ley con la misma fuerza que en el caso norteamericano, pero de lo que sí es seguro es que está presente en la nueva configuración del espacio residencial.

**MODELO
ORIENTADO
A CLASES
MEDIAS-ALTAS**

Por un lado se ha insistido en la bondad aparente de este modelo a los ojos de determinados sectores de la población, orientado a clases medias, medias-altas, con poder adquisitivo que están dispuestas a pagar por vivir en este tipo de hábitats y que a su vez son altamente rentables para constructores y empresas inmobiliarias, y por otro, se ha afirmado hasta la saciedad, por parte de responsables y gestores, que es un modelo altamente consumidor de espacio que plantea innumerables problemas desde el punto de vista de la planificación sectorial, como por ejemplo del transporte.

Sin ánimo de ser exhaustivos, se van a enumerar algunos de los aspectos subjetivos que inciden en la importancia de la baja densidad como hábitat residencial para un segmento nada despreciable de nuestra sociedad:

**INTEGRACIÓN
NATURALEZA-
CIUDAD**

a) *Calidad de vida asociada a la integración Naturaleza-Ciudad.* No cabe duda de que existe una identificación entre la calidad de vida como valor en alza y el “viva usted en un entorno natural”. Aquí el modelo *Garden City* adquiere una fuerza normativa innegable en el imaginario simbólico de los residentes. La facilidad y el acceso al espacio natural constituyen un activo indudable que ha sido importado de los modelos anglosajones y que ejerce un fuerte atractivo en determinadas capas de nuestra sociedad.

**HUIDA DE LA
CIUDAD**

b) *Valoración negativa de los hábitats urbanos fuertemente congestionados.* Por el contrario, la ciudad congestionada, compacta, aparece en las antípodas del imaginario social. Todos los centros urbanos de las grandes urbes pierden población en detrimento de los espacios periurbanos; se impone la “huida de la ciudad”. La ciudad aparece asociada al ruido, a la congestión, a las prisas, a pesar de las innumerables ventajas que ofrece para determinados servicios, pero, se trata de buscar espacios humanizados, asequibles, de relaxo. Los hábitats residenciales de baja densidad aparecen en el imaginario simbólico como el lugar idóneo para este tipo de vida.

DEFENSA DE LA PRIVACIDAD

c) *Incremento del grado de independencia como un valor positivo en la defensa de la privacidad.* Los hábitats de baja densidad están asociados al viva usted sin ruidos, sin vecinos molestos, en una defensa muy clara de un modo de vida aislado y solitario, otra cosa es que sea realmente cierto. La privacidad aparece de este modo como un valor en alza para determinados segmentos de la población, que se expresa de múltiples maneras y formas, pero que se concreta en la idea de vivir sin dar explicaciones, al margen de vecinos, desarrollando un tipo de vida en el que los hobbies, o la inmersión en el cuidado del jardín por no citar más que dos ejemplos, nos permiten alejarnos del estrés diario y recuperar aspectos de nuestra personalidad que no son desarrollables en el mundo profesional.

ADSCRIPCIÓN DE CLASE

d) *Paradójicamente, la Comunitariedad como un criterio de adscripción de clase.* Curiosamente y en aparente contradicción con el rasgo anterior, la privacidad no está exenta de un cierto grado de comunidad de adscripción vinculada al hecho de vivir en un hábitat con gente parecida a mí pero con quien comparto sólo determinados aspectos, manteniendo un alto grado de privacidad al mismo tiempo. Algunos autores han llamado a este tipo "*limited liability communities*" –algo así como comunidades de responsabilidad limitada–, lo que, dicho de otro modo, vendría a significar que, a diferencia de los vecindarios y comunidades tradicionales en los que el individuo está sometido al control social informal impuesto por la comunidad, en los hábitats residenciales de baja densidad sólo están visibles determinados aspectos funcionales en un entorno más o menos homogéneo desde el punto de vista de la adscripción como clase social.

IMPORTACIÓN DEL MODELO CIUDAD-JARDÍN ANGLOSAJÓN

e) *Cuidado tipológico del hábitat de baja densidad versus agresividad y degradación urbana.* Los hábitats residenciales normalmente muestran una tipología edificatoria de mayor calidad, no sólo desde el punto de vista estético sino desde el punto de vista de su imagen visual y de su capacidad de integrar sin sobresaltos lo urbano y lo rural. Aquí, tal y como se ha dicho anteriormente, la fuerza del modelo ciudad-jardín anglosajón tiene mucha importancia y explica en gran parte el por qué del éxito de este tipo de hábitats.

ESTILO DE VIDA FAMILIAR

f) *Adaptación funcional de este tipo de hábitats a un "estilo de vida familiar".* Se trata de un modelo idóneo para familias extensas. El acceso directo a la calle, el hecho de estar situados en municipios no muy poblados y otras ventajas afines hace que para muchas familias con hijos sean considerados como el lugar idóneo. Si a esto se une el hecho de que normalmente este tipo de viviendas están dotadas de zonas ajardinadas y de aparcamientos, todavía aumenta más si cabe su atractivo. A este respecto, a veces se opone el hecho de su localización lejos de la ciudad, lo cual exige continuos desplazamientos. Es innegable esta realidad, sin embargo conviene señalar que el Área Metropolitana Bilbaína, además de poseer una excelente red de transporte público –los mayores desarrollos residenciales están en el eje longitudinal del metro–, los desplazamientos en términos distancia/tiempo son realmente ridículos, al menos comparativamente con áreas metropolitanas como Madrid o Barcelona. Prácticamente el 70% de los desarrollos residenciales de baja densidad están a menos de 30 minutos de Bilbao. No se trata por lo tanto de obviar los inconvenientes producidos por la ubicación fuera de la ciudad, pero sí al menos de relativizarlos.

5. CONCLUSIONES DEL TRABAJO

Tal y como se ha dicho y los datos parecen mostrar, los hábitats de baja densidad residencial son altamente controvertidos desde el punto de vista de la política territorial por su carácter alta-

mente consumidor de espacio. No obstante, a pesar del tratamiento un tanto marginal que este tipo de hábitats tienen en los documentos de planeamiento, su importancia e incidencia es mucho mayor de lo que una lectura de los documentos parece dar a entender.

**LA BAJA
DENSIDAD: EL
NUEVO DESAFÍO
DE LA
PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL**

**NECESIDAD DE
DEFINIR UN
MODELO
TERRITORIAL
QUE PRESERVE EL
EQUILIBRIO
URBANO-RURAL**

¿Cuál es la causa de este “revival”? Ya se ha hecho mención a los aspectos subjetivos. En cualesquiera de los casos, se trata de promociones que concitan los intereses de amplias capas de la población con poder adquisitivo y, por supuesto, de los promotores inmobiliarios. ¿Qué supone esto? Es evidente que, tal y como se hace en la memoria del PTP, decir que la baja densidad residencial va a ser un modelo a desarrollar en áreas de segunda residencia, puede ser una buena declaración de principios que no obvia el verdadero desafío planteado, cual es que, la segunda residencia no es tal, al menos en el área metropolitana bilbaína donde se está convirtiendo a marchas forzadas en primera vivienda, y lo que es más importante, que el desarrollo territorial va a obligar a replantear el equilibrio urbano-rural exigiendo un posicionamiento claro a favor de “urbanizar el campo” o por el contrario, seguir siendo respetuosos con el entorno rural, en un contexto, se intuye de una ley de suelo cada vez más permisiva.

No se pretende en este apartado de conclusiones decir que no hay que construir viviendas de baja densidad sino únicamente abordar el problema con una dosis de realismo, sabiendo que es preferible permitir ciertos desarrollos sustentados por un modelo territorial claramente definido, que plantear callejones sin salida, que al fin y a la postre termine convirtiendo al territorio en una especie de pastiche producto de actuaciones absolutamente deslavazadas y descoordinadas.

Algunas de la conclusiones fueron coherentes con lo que a priori se planteaba pero otras fueron realmente espectaculares e inesperadas:

- El **67%** de las familias residentes en zonas de baja densidad proceden de otros municipios.
- **Bilbao y Getxo** son los municipios de los cuales se han registrado mayores movimientos hacia las zonas de baja densidad.
- La mayoría de las familias de estas zonas hacen sus **compras en centros comerciales de otros municipios** y se desplazan en **vehículos privados** para ello.
- Las personas de estos municipios practican una **gran variedad de actividades de ocio activo** utilizando el **vehículo privado**, ya sea compartido o no compartido.
- El promedio de **coches por familia** en estos municipios es de **1,92** mientras que el de **motocicletas** es de **0,17**.
- El número de **viajes promedio familiar al día** es de **2,47**.
- El **86%** de los trabajadores de estas zonas se desplazan a su lugar de trabajo en **vehículo privado**.
- Casi **la mitad de los estudiantes** residentes en los municipios de baja densidad se trasladan en **autobús** hacia los lugares de estudio, aunque el porcentaje que utiliza vehículo privado sigue siendo importante (30%).
- El **grado de satisfacción** de vivir en este tipo de zonas es del **8,78** sobre diez.
- Las **ventajas** más mencionadas de vivir en este tipo de zonas fueron la mayor **tranquilidad** en las mismas y el tener un **mayor contacto con la naturaleza**.
- Respecto a los **inconvenientes** mencionados, los principales fueron la **mala comunicación** de algunas de estas zonas y la **escasez de algunos servicios públicos**.
- En caso de cambio de residencia, sólo un **14%** lo haría a un piso, mientras que el **76%** lo haría a una vivienda unifamiliar.

Las zonas de baja densidad presentan los siguientes problemas en relación con el transporte y el medio ambiente

gran dependencia del vehículo privado

mayor contaminación atmosférica y acústica.

baja densidad no crea infraestructuras ni equipamientos colectivos

importante saturación de las carreteras

un impacto medioambiental muy importante

niveles de cobertura de costes de las líneas de autobús bajos

el Metro es incompatible con el desarrollo urbano en baja densidad

En cuanto a lo que realmente cuesta la provisión de servicios en esas zonas, se pueden apuntar las siguientes conclusiones:

Costes relacionados con las urbanizaciones de baja densidad en comparación con zonas urbanas compactas

Instalación de redes de agua y saneamiento	3,5 veces superior
Mantenimiento de estas redes	2,5 veces superior
Coste por habitante en alumbrado público	4 veces superior
Infraestructura urbanística	2,5 veces superior
Limpieza pública	2,5 veces superior
Instalación de redes físicas de telefonía	6 veces superior
Instalación de red eléctrica	5 veces superior
Servicios de mensajería	20% más elevado