

XXIX REUNION DE ESTUDIOS REGIONALES
COMPETITIVIDAD REGIONAL EN LA UE AMPLIADA.

CARACTERIZACION DE LA OFERTA Y LA DEMANDA RESIDENCIAL EN LOS
SUELOS RUSTICOS DE LA RESERVA DE LA BIOSFERA DE URDAIBAI.

Autores:

I. Astorkiza* (E-mail: ebpasiki@bs.ehu.es)
J.R. Murua* (E-mail: ebpmumuj@bs.ehu.es)
A. Ferrero* (E-mail: ebpferoa@bs.ehu.es)
P. Abelairas* (E-mail: ebbabecp@bs.ehu.es)

*Dpto. Economía Aplicada V
Facultad de C. Económicas y Empresariales
Universidad del País Vasco (UPV – EHU)
Ave. Lehendakari Agirre, 83
48.015 – Bilbao
Teléfono: 94-601.70.96
Fax: 94 – 601.70.87

1.- INTRODUCCIÓN.

Este trabajo pretende analizar la problemática que presentan los suelos rústicos de un espacio natural protegido y humanizado próximo a zonas metropolitanas como es el caso de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (RBU), centrándose en especial en la presión que ejerce el sector inmobiliario sobre los usos de estos suelos.

Los actos y usos compatibles en los suelos rústicos de la Reserva, así como su delimitación espacial, vienen fijados por su legislación propia - Ley de Protección y Ordenación de la RBU y PRUG-. Trabajos anteriores realizados por Murua et al. (2001) ponen de manifiesto que la dinámica demográfica del ámbito rural de Urdaibai y la del subsector agropecuario no se corresponden en absoluto con lo establecido como deseable para el desarrollo sostenible de la RBU por el PRUG¹.

Por un lado, el ámbito rural ha venido sufriendo un abandono gradual hasta llegar a la situación actual caracterizada por unos niveles de población reducidos y sumamente envejecidos, que incluso hacen más difícil si cabe el mantenimiento de servicios básicos y, por otro, la actividad agropecuaria se está convirtiendo en algo residual. Las medidas de política agraria existentes se han revelado incapaces de inflexionar la tendencia observada ya que las causas que empujan al abandono son mucho más poderosas que el estímulo y la fuerza que oponen las medidas de apoyo procedentes de la política agraria u otras políticas. No obstante esta realidad no es un hecho que se observe de manera aislada en Urdaibai sino que se constata también en otras zonas rurales de la CAPV y del Estado.

Las alternativas más probables en estos suelos rústicos, a menos que se destinen medios para impedirlo, son el paulatino abandono de la agricultura y quizá el monocultivo de especies forestales de crecimiento rápido, pues el establecimiento de otro tipo de actividades productivas que puedan revitalizar la economía de la zona no resulta fácil -los usos recreativos y turísticos también presentan límites-. No obstante al tratarse de un espacio humanizado se constata que existe una demanda residencial, tanto expresa como latente, de vivienda principal y secundaria en dicho ámbito por parte de colectivos locales y procedentes del medio urbano más o menos próximo, debido tanto a su entorno natural como al diferencial de precio existente respecto a las viviendas edificadas en los municipios urbanos de la misma.

Todas estas consideraciones que unen estrecha e inevitablemente los usos del suelo rústico y la vivienda nos han llevado a abordar este trabajo, siendo su justificación el

¹ Los artículos 17 y 24 del PRUG ligan el mantenimiento de la diversidad biológica al objetivo de desarrollo rural. Además, se señala que la población rural debidamente asentada, además de en la producción agropecuaria, puede participar de modo activo en la conservación y mantenimiento del espacio natural, favoreciendo un uso racional y sostenible de los recursos naturales. El papel de la población rural y la actividad agropecuaria se consideran fundamentales para el mantenimiento de la RBU.

conocer la realidad del tema en Urdaibai, como punto de partida que sirva como instrumento de reflexión y debate a la hora de plantear las decisiones de las administraciones competentes sobre los usos y actividades del suelo no urbanizable de Urdaibai.

2.- LA VIVIENDA EN LOS MUNICIPIOS DE URDAIBAI.

2.1.- Rasgos principales.

Si tal como ha reflejado el análisis socioeconómico la mayor parte de la población de Urdaibai se concentra en Gernika y Bermeo (74%), también parece lógico que exista una mayor concentración de viviendas en estos municipios, efectivamente, el censo de viviendas (Eustat, 1996) nos confirma que en 1996 el 66% se situaban en esas dos localidades. La densidad de población y la de viviendas están correlacionadas, una tasa alta de habitantes/km² se corresponde con un valor alto de viviendas/km². Los municipios de carácter más urbano son los que presentan los mayores valores en ambos ratios, aunque destaca Gernika con 573 viviendas/ Km², cifra más de tres veces superior a la de Bermeo debido más que a su concentración de viviendas a la reducida extensión de la primera localidad. A pesar de que la mayoría de los municipios de carácter rural no alcanza las 20 viviendas por Km² la media se eleva hasta 87 viviendas por km², este valor se explica por los valores que presentan los tres municipios territorialmente más pequeños de la Reserva, Elantxobe, Mundaka y Sukarrieta, que en los dos primeros da lugar a densidades de más de 100 viviendas/km².

No obstante, cuando se analiza el número de viviendas existente por cada mil habitantes se observa que son los municipios rurales los que tienen un mayor número de viviendas. Asimismo la relación entre viviendas y familias confirma ese resultado, en 1996 los dos núcleos urbanos, Gernika-Lumo y Bermeo registran un número de viviendas por familia de 1,25 y 1,27 respectivamente, valores más bajos que los que presentan los municipios rurales donde ese mismo ratio se mueve entre 1,29 y 3,03 viviendas por familia en particular, son los municipios rurales de menor tamaño así como los localizados en la costa² los que presentan un superávit mayor de viviendas por familia. En la mayoría de los municipios del litoral la razón estriba en su atractivo turístico que les lleva a albergar gran número de segundas residencias, en los de menor tamaño es fundamentalmente consecuencia de su pérdida de población y del mayor peso de los hogares unipersonales en el conjunto de las familias.

La tasa media de crecimiento anual de viviendas en Urdaibai durante el período 81-96 es de 0,76%, que traducido a valores absolutos de nuevas viviendas supone un total de 2.051, esto viene a indicar que el dinamismo de la construcción residencial es

ligeramente superior a la media de Bizkaia -0,60%-. Sin embargo, la distribución espacial de dicho crecimiento ha sido desigual, ya que mientras el 23% se localizaba en los municipios que hemos denominado urbanos el restante 77% lo hacía en los rurales. De hecho, la mitad de los municipios rurales sobrepasan la tasa media anual de crecimiento tanto de la comarca como del Territorio Histórico de Bizkaia, lo cual parece indicar una tendencia hacia la relocalización de las nuevas construcciones residenciales en zonas periféricas con precios más competitivos.

Si se desagregan las viviendas totales en dos categorías, por un lado las viviendas principales y por otro las no-principales –secundarias y desocupadas- se observa que en 1996 el porcentaje de viviendas principales respecto del total de las viviendas censadas en Urdaibai (19.956) era del 76% y el resto eran no principales, lo que significa que en esta comarca existe una importante concentración de segundas residencias superior a la del Territorio Histórico de Bizkaia donde representan un 16%. Por ámbitos espaciales, son los municipios de la Reserva denominados rurales los que acogen un porcentaje mayor de viviendas no principales, en concreto en 1996 concentraban 3.100 sobre un total en Urdaibai de 5.815 residencias de ese tipo, lo que implica que en los núcleos rurales casi 1 de cada 2 viviendas son no principales (45,33%).

El grado de ocupación confirma la mayor concentración de viviendas no principales en el espacio que delimita la RBU. Ese ratio ha ido descendiendo con el tiempo hasta situarse en 2,21 habitantes por vivienda en el año 1996 para el conjunto de Urdaibai, valor inferior a la media provincial y de la CAPV que presentan cifras de 2,57 y 2,56 habitantes/vivienda respectivamente; en concreto en los municipios rurales el diferencial es aún mayor ya que su media es de 1,68 hab./vivienda e incluso en los municipios costeros³ se sitúa por debajo de 1,5 hab./vivienda.

La evolución de ambas categorías de viviendas –principales y no principales-en los municipios de carácter rural de Urdaibai revela que en 1981 el número de viviendas principales era prácticamente similar al de las no-principales (50%-50%) y aunque a lo largo del período considerado ambos tipos de vivienda tienden a crecer en cuantía, el aumento experimentado por las principales fue superior, ascendiendo hasta el 54,46% en 1996. En cambio en los municipios más urbanos de Urdaibai el peso de las viviendas familiares principales ha sido notablemente superior al de las no-principales y el diferencial ha ido acrecentándose en el tiempo, ya que, mientras las viviendas principales aumentaban en algo más de tres puntos porcentuales, las viviendas de carácter no principal disminuyeron en términos absolutos y relativos.

² Sukarrieta (3,03), Busturia (2,22), Mundaka (2,21) Ibarrangelua (2,18), o Elantxobe (2,03).

³ Es el caso de Mundaka, Ibarrangelu, Elantxobe, Busturia o Sukarrieta, esta última localidad presenta el valor más bajo, ya que no alcanza ni la unidad (0,79 habitantes / vivienda).

El creciente poder de atracción de los municipios denominados rurales, tanto como localización de la residencia habitual como alternativa para la vivienda secundaria, queda patente al observar las estadísticas correspondientes a los quince años de estudio, de un incremento total neto de 2051 viviendas para el conjunto de Urdaibai, 1916 han sido destinadas a residencia habitual, y de éstas el 58% se han ubicado en los municipios rurales y las restantes en los urbanos. Además, aunque aparentemente sólo el 6,5% del incremento total de edificaciones residenciales han ido destinadas a viviendas secundarias, éstas en realidad alcanzan el 23% en los municipios rurales. Sin embargo, dentro del ámbito rural el comportamiento entre los municipios que lo integran no es homogéneo.

El tipo de vivienda unifamiliar o bifamiliar y los edificios de poca altura son los predominantes en Urdaibai, según las estadísticas de Eustat⁴, el 75,95% de los edificios tienen menos de 3 plantas. La tipología de las viviendas -junto a otras características de la zona como es, fundamentalmente, la mayor cantidad de espacios libres y naturales- es una de las razones que da lugar a una baja densidad de población en el Urdaibai rural. El caserío como residencia de 1 ó 2 familias es la construcción protagonista del paisaje de las zonas rurales de la CAPV y en particular del Urdaibai rural, lo que no impide que en algunos municipios existan bloques convencionales -colectivos- de viviendas, aún así prácticamente la mitad de los municipios carecen de edificios de más de tres plantas; Bermeo, en concreto, es el municipio que más altura concentra ya que es donde se contabiliza un mayor número de edificios con altura de entre 4 y 9 plantas, seguido de Gernika-Lumo y Mundaka⁵.

En relación con los precios de las viviendas no existen datos desagregados por municipios y las estadísticas de Eustat presentan estimaciones para Áreas Funcionales (AF). Los valores medios del Área Funcional de Gernika-Markina representan a los 31 municipios que la integran entre los que se encuentran todos los pertenecientes a la RBU excepto Arrieta (AF de Munguia) y la comarca de Lea-Artibai.

Dos hechos son reseñables con relación al precio de la vivienda, por una parte, el crecimiento del precio por metro cuadrado de la vivienda usada en el AF Gernika-Markina es más moderado que en otras zonas colindantes y además se trata de una de las zonas más baratas de Bizkaia, ya que sus precios no alcanzan la media de su Territorio Histórico ni la de la CAPV. Por otra parte, la trayectoria de crecimiento del precio por metro cuadrado en la vivienda nueva libre en el AF Gernika-Markina es mayor que en otras zonas, a pesar de ello, su valor absoluto se sitúa por debajo de las cotas que

⁴Fuente: Edificios Normales por ámbitos territoriales según el número de plantas y el número de huecos.

alcanzan espacios próximos como el Bilbao metropolitano o Mungia. Estos dos hechos pueden suponer una ventaja para la zona ya que por un lado, para los individuos no residentes representan un atractivo más de localización en los municipios que conforman la Reserva, y por otro lado, pueden actuar como incentivos para que los residentes actuales que aspiran a cambiar o acceder a una vivienda -fundamentalmente jóvenes con puestos de trabajo en otras áreas, especialmente en el Bilbao metropolitano- no abandonen el espacio territorial de la RBU.

2.2.- La vivienda en el Suelo No Urbanizable.

Los diferentes planeamientos urbanísticos clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, de acuerdo a esta clasificación se constata que la mayoría de las viviendas existentes en el ámbito geográfico de la RBU están situadas sobre suelo urbano y en menor medida sobre el resto de categorías. El suelo rústico acoge aproximadamente un 3,5% del parque de viviendas de Urdaibai (sin contabilizar las existentes en Bermeo)⁶, ahora bien es un hecho reseñable que gran parte del crecimiento experimentado en los últimos años se está produciendo sobre el suelo no-urbanizable de los municipios rurales que conforman Urdaibai y no sobre aquellos planificados para tal fin (suelos urbanos y urbanizables).

Las CCAAs de acuerdo a su capacidad legislativa en materia de ordenación del territorio y atendiendo a su idiosincrasia han regulado la posibilidad de construir sobre suelo no urbanizable. La ley vasca 5/98 y el PRUG dan la posibilidad de aumentar la oferta residencial de los municipios en suelo rústico utilizando los núcleos de población⁷ los criterios a respetar para la edificación son homogéneos para todos ellos.

La posibilidad de construir nuevas viviendas en el suelo no urbanizable calificado como de núcleo de población tiene implicaciones de muy diversa naturaleza, en primer lugar, es destacable la pérdida de eficiencia que conlleva dedicar suelos con mayor aptitud agrícola a un uso residencial. Desde el punto de vista medioambiental son remarcables los efectos derivados de las nuevas demandas y exigencias que el crecimiento urbanístico genera sobre estos espacios y que son más propias de los suelos urbanos, esto es la construcción y/o la ampliación de carreteras, o la necesidad de mayores prestaciones de servicios tales como alcantarillado, agua, o luz entre otras, lo que da lugar a cambios en la calidad paisajística, en el medio ambiente, etc.. Desde el punto de vista social también existen consecuencias como es el cambio que se genera en

⁵ En todo Urdaibai solamente hay 10 edificios con altura superior a 10 plantas, localizados todos ellos en la costa fundamentalmente en la villa de Bermeo donde existen 7 edificios con esa característica, y el resto se ubican en Busturia e Ibarreguelua.

⁶ Valor obtenido a partir de los datos del PTP del AF Gernika-Markina (Tomo II).

⁷ Definidos en la propia ley como “el suelo al que el planeamiento otorgue esta calificación por constituir agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter”.

los modos de vida tradicionales. Las repercusiones económicas son también destacables, por ejemplo fruto de la especulación en las zonas que todavía conservan un gran valor medioambiental y paisajístico o zonas con un uso agrario, la competencia provoca un aumento de los precios del suelo. Asimismo, existen importantes consecuencias financieras para las Entidades Locales ya que los costes urbanísticos que asumen para suministrar los servicios y equipamientos que conllevan las nuevas viviendas, son por una parte, más caros que cuando se trata de suelos urbanos o urbanizables dado que en estos últimos existe una planificación previa de desarrollo urbanístico y como consecuencia cuentan con los servicios necesarios para poder edificar -acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas...- Por otra parte, no existe una contrapartida a los nuevos costes ya que la regulación legal del suelo no urbanizable no contempla la aplicación de un régimen de deberes como son las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración, tampoco la normativa fiscal fija exacciones a sus propietarios similares al Impuesto sobre el Incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, ya que se trata de terrenos que a priori carecen de aptitud para un uso edificatorio y por definición no debería existir un incremento de valor en el mercado inmobiliario que justifique un gravamen.

La construcción residencial sobre el suelo no urbanizable genera un aprovechamiento urbanístico que no se diferencia del que surge en aquellos terrenos donde el desarrollo urbano es propio a su naturaleza. Sobre la base de esta similitud habría que fijar un régimen de deberes sobre las ganancias que genera el desarrollo urbano en dichos suelos. Sin embargo, ninguna de las disposiciones de la CAPV fija en contrapartida un régimen de deberes como el que existe para el resto de terrenos susceptibles de edificación⁸.

Otras disposiciones, en cambio, han atajado el problema de la falta de equidad que se genera entre propietarios de suelo con distinta calificación según el planeamiento pero con las mismas posibilidades de crecimiento urbanístico; es el caso de la normativa que regula el suelo rústico en las Islas Baleares, Ley 6/97⁹. El artículo 17 reconoce e incluso valora en un 10% el aprovechamiento atípico del suelo rústico atribuible a la Administración municipal cuantificándose en base al incremento de valor que los terrenos experimenten. El anteproyecto del suelo en Mallorca, que una vez aprobado derogara, entre otras la mencionada ley del Suelo Rústico -además de fijar una parcela mínima de 14.000 m² para admitir el uso residencial- prevé fijar un canon anual de un 2% sobre el

⁸ La ley 5/98 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Urbanismo que regula el sistema urbanístico aplicable a la construcción en los núcleos de población no determina ningún tipo de carga a los propietarios como compensación por las plusvalías generadas por el uso atípico del suelo no urbanizable, y las modificaciones del PRUG que asumen distintos aspectos de la ley como son los criterios de edificación sobre el SNU tampoco han incorporado nada al respecto.

valor de la obra o instalación en suelo rústico con objeto de compensar los costes públicos que genera quien desea y decide vivir en el suelo rústico¹⁰. Del mismo modo la legislación canaria sobre Ordenación del Territorio¹¹ dispone, sin perjuicio de los deberes que determine la ordenación correspondiente, que cuando al suelo rústico se le asigne un aprovechamiento residencial, industrial, turístico o de equipamiento, se establezca el pago de un canon cuya fijación y percepción corresponderá a los municipios por una cuantía mínima del 5% y máxima del 10% del presupuesto total de las obras a ejecutar (Art.65.3).

Una condición recurrente a lo largo del tiempo con objeto de controlar la excepcionalidad que admite la construcción de viviendas aisladas de carácter familiar en el suelo rústico es que dicha edificación no pueda generar la formación de un núcleo de población. En el conjunto de los 20 municipios más significativos de Urdaibai están definidos un total de 90 núcleos rurales. En estos núcleos rurales se localizan más de 705 viviendas (excluidas las existentes en los núcleos de Arrieta y Bermeo) y el Avance del Plan Territorial Parcial del AF Gernika-Markina¹² contempla un crecimiento de 453 nuevas viviendas repartidas en los núcleos rurales de las poblaciones de Urdaibai salvo en Bermeo y Gauteguiz de Arteaga donde no aparece planificado ningún aumento, esto representa la posibilidad de construir en el conjunto de Urdaibai casi 2 nuevas viviendas por cada 3 existentes. Es especialmente destacable que en municipios como Ibarrangelua, Mendata, Murueta o Nabarniz, el crecimiento residencial planeado en los núcleos de población supera al previsto sobre el suelo urbano y urbanizable y es prácticamente similar en Ereño y Munitibar. El aumento planeado debe en cualquier caso respetar los criterios fijados por la ley vasca 5/98 que a través de su artículo 1.3.c) delimita el crecimiento en el suelo no urbanizable de núcleo rural de modo que no se origine un incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas superior al doble del ya existente y además el número total resultante no podrá sobrepasar las 30 unidades¹³.

Actualmente existen en Urdaibai 1641 edificaciones aisladas localizadas en el suelo rústico pero fuera del espacio definido como de núcleo de población¹⁴. Las

⁹ Ley 6/97, de 8 de Julio (BO. Illes Balears núm. 88 de 15 de julio).

¹⁰ El Plan Territorial Insular de Menorca ha prohibido el uso residencial en el suelo no urbanizable y por su parte, el de Ibiza introduce mayores restricciones a la construcción de viviendas de nueva planta, aunque no se llega al punto de prohibir el uso residencial.

¹¹ Decreto legislativo 1/2000, de 8 de Mayo (B.O. Canarias núm. 60/2000 de 15 de Mayo) por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos.

¹² El Avance del PTP del AF Gernika-Markina encargado por la Diputación Foral de Bizkaia a Ezkiaga Arquitectura Sociedad Y Territorio, S.L.

¹³ También es requisito necesario, desde la aprobación de la Ley 5/89 de Protección y Ordenación de la RBU, que el Patronato realice un informe previo a la aprobación definitiva de cualquier documento de planeamiento y desarrollo urbanístico con incidencia en el medio físico de la Reserva.

¹⁴ “Inventario de las construcciones aisladas situadas en el suelo rústico de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai” Elena Aranda. Abril 2001

destinadas a fines residenciales son cuantitativamente más numerosas que las utilizadas para otros usos.

A partir de los datos analizados, y con vistas al futuro la tendencia en el mercado inmobiliario de la RBU no parece que vaya a ser muy distinta a las pautas apuntadas en el periodo de estudio, mas bien cabe esperar que en los municipios de Urdaibai la presión urbanística aumente como consecuencia de una mayor demanda de vivienda. La nueva demanda de vivienda principal no estaría motivada por el crecimiento demográfico, sino que su origen estaría en las nuevas formas de hábitat, disminución del tamaño medio del hogar¹⁵, aumento del número de familias unipersonales¹⁶, necesidad subjetiva de vivienda por parte de los individuos que aún no han cumplido sus expectativas¹⁷.

Hay que añadir la influencia de factores económicos que estimulan la demanda de vivienda con carácter general como es el coste financiero (t.i.), en el mismo sentido actúan otras facilidades del sector financiero como es el aumento en el número de años de los créditos hipotecarios. Igualmente resulta un factor importante la mejora en el nivel de ocupación de la población, de modo que cuando el mercado de trabajo se amplía nuevos individuos tienen la posibilidad de acceder a una vivienda.

En relación con las pautas de localización de la residencia, la demanda es previsible que se dirija en gran medida hacia zonas hasta ahora no explotadas residencialmente, entre otros motivos por haber quedado al margen de los desarrollos económico-urbanísticos de los años precedentes lo que les ha permitido conservar un gran valor natural y paisajístico, valores que actualmente se convierten en factores de localización importantes, lo que unido a las mejoras de las comunicaciones y los transportes pueden contrarrestar otras influencias negativas en la localización de la población como es cierto aislamiento o la mayor lejanía con los ascendientes. Por otra parte, en las poblaciones turísticas fundamentalmente las localizadas en la costa, hay que añadir una demanda adicional de vivienda procedente de las segundas residencias. Dado que el PTP es el encargado de fijar los límites máximos de la oferta de suelo para segunda residencia (Art. 5.2 del Decreto legislativo que aprueba las DOT) el avance del mismo excluye las segundas residencias en 13 de los municipios de la RBU, e intenta

¹⁵ Durante el quinquenio (91-96) el tamaño medio del hogar disminuye en todos los municipios excepto Arrieta, lo que deja la media del conjunto de la comarca en 3,11 personas por familia, lo que implica que el tamaño familiar medio ha perdido un cuarto de persona en tan sólo 5 años.

¹⁶ El número de familias unipersonales representa en Urdaibai un 15,5% del total, esto es un valor absoluto de 2.358 familias compuestas por un sólo individuo, lo que implica 121,2 hogares más por año formados por un sólo individuo durante la primera mitad de la década de los 90.

¹⁷ Los resultados de la “Encuesta sobre Necesidad y Demanda de Vivienda en la CAPV para 1999” reflejan una necesidad de cambio de vivienda en el AF Gernika-Markina de 962 viviendas -y de acceso de 1534 viviendas-, valores alejados de los ritmos de crecimiento experimentados por la construcción de viviendas en el área ya que durante el quinquenio 1991-1996 el parque de viviendas ascendió a 1.090 y en la década de los 80 a razón de 96 casas por año.

concentrar su crecimiento en los municipios con mayor carácter urbano y en los costeros donde habitualmente se han ubicado ese tipo de residencias.

3.- TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN SUELOS RÚSTICOS.

En este apartado estudiaremos los datos recogidos en el Registro de la Propiedad sobre las compra-ventas de terrenos, y de viviendas llevadas a cabo en el suelo rústico de 19 municipios que pertenecen a la Reserva de la Biosfera de Urdaibai¹⁸ a lo largo del período que va de Enero de 1992 hasta Mayo del 2003. En primer lugar analizaremos las características del mercado de vivienda nueva y las de la vivienda usada y en segundo lugar los terrenos, tanto aquellos que han sido construidos tras la compra-venta como los que hasta Mayo del 2003 no lo han sido.

3.1.- Viviendas.

3.1.1.- Viviendas de nueva construcción.

Los datos muestran que se han realizado 137 nuevas construcciones en los suelos rústicos de los 19 municipios considerados a lo largo de este período. La ubicación de estas nuevas construcciones no es uniforme a lo largo de los diferentes municipios que conforman Urdaibai. El municipio de Arrieta con 25 obras nuevas, es donde más se ha edificado en suelo rústicos seguido de Forua, Errigoiti y Mendata con 17, 14 y 13 viviendas de nueva construcción respectivamente. Entre estas cuatro poblaciones, suman la mitad de las obras nuevas que se han llevado a cabo en la Reserva, en la última década.

Los precios por metro cuadrado de estas viviendas de nueva construcción han sido deflactados empleando el Índice de Costes del Sector de la Construcción de la CAPV referente a edificación facilitados por el EUSTAT tomando como base el año 2003.

En la Tabla 1 aparecen los principales estadísticos descriptivos univariantes de la variable Precio por M2 de Tasación de la Obra Nueva. Las 95 observaciones de obras nuevas con precio tasado que se disponen (69% del total de obras) arrojan un precio medio de 467,5 Euros por m2 con un coeficiente de variación del 46%.

Tabla 1 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DE PRECIOS DE TASACIÓN DE OBRA NUEVA

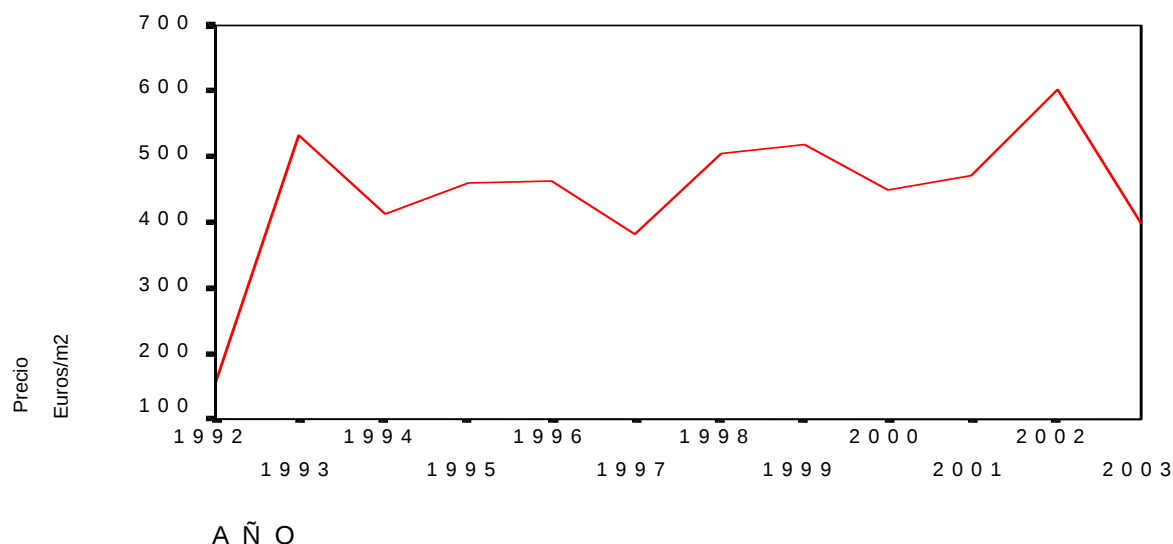
Euros/m2	Nº casos	Mínimo	Máximo	Media	Desv. Típica	Varianza	Coef. Variación (%)
Precio de tasación de la obra	95	50,5	1.197	467,5	215,1	46.273,9	46

El Gráfico 1 muestra la evolución de los precios tasados medios anuales en Euros constantes del 2003. Se observa un movimiento cíclico que presenta descensos (1994,

¹⁸ El municipio de Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz no es estudiado en el trabajo por la falta de datos.

1997, 2000 y 2003) y ascensos (1993, 1996, 1999 y 2002) cada 3 años aunque con una tendencia general creciente.

Gráfico 1 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS TASADOS MEDIOS ANUALES DE LA OBRA NUEVA EXPRESADA EN EUROS CONSTANTES DE 2003



La Tabla 2 muestra la procedencia de los propietarios de las nuevas construcciones. Vemos que el 65,4% de los mismos proceden de municipios de la Reserva y el 32% del resto del Territorio Histórico de Bizkaia, mientras que no hay propietarios de nuevas construcciones que sean de otras regiones del Estado ni de otros países.

Tabla 2 LUGAR DE PROCEDENCIA DE LOS PROPIETARIOS DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES.

	FRECUENCIA	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
MISMO MUNICIPIO	51	37,5	37,5
RBU	38	27,9	65,4
BIZKAIA SIN BILBAO	26	19,1	84,6
BILBAO	18	13,2	97,8
OTROS TTHH	3	2,2	100
TOTAL	136	100	

Al estudiar las nuevas construcciones que se han dado en el suelo rústico de la Reserva, se observa que de esas 137 nuevas edificaciones, 13 se construyeron entre

1992 y 1993, es decir, antes de la aprobación del Plan Rector de Uso y Gestión de Urdaibai (Diciembre de 1993) y las 124 restantes se construyeron desde su aprobación hasta la actualidad. El 61% de las viviendas nuevas se han construido en terrenos que ya pertenecían al propietario antes de 1992, y el 39% de los casos restantes han comprado el terreno en el periodo estudiado y han edificado después. De las 53 edificaciones realizadas en terrenos comprados, en 6 el terreno incorporaba una edificación pre-existente en ruinas. Por otro lado, vemos que el 82%, de las nuevas construcciones son viviendas unifamiliares y sólo el 18% son bifamiliares.

Tabla 3 TIPOLOGÍA DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

	<u>1992 Y 1993</u>				Desde aprobación PRUG (1994 – 2003)			
	<u>Nº</u>		<u>%</u>		<u>Nº</u>		<u>%</u>	
	<u>UNIFA</u> <u>MILIAR</u>	<u>BIFAMI</u> <u>LIAR</u>	<u>UNIFA</u> <u>MILIAR</u>	<u>BIFAMI</u> <u>LIAR</u>	<u>UNIFA</u> <u>MILIAR</u>	<u>BIFAMI</u> <u>LIAR</u>	<u>UNIFA</u> <u>MILIAR</u>	<u>BIFAMI</u> <u>LIAR</u>
En terrenos de su propiedad ¹⁹	4	1	2,9	0,7	64	15	46,7	10,9
En terrenos comprados								
- Con edificación pre-existente (ruinas)	-	1	-	0,7	5	-	3,6	-
- Sin edificación pre-existente	5	2	3,6	1,4	34	6	24,8	4,4
<u>TOTAL</u>	9	4	6,5	2,8	103	21	75,1	15,3

Al estudiar las características de las nuevas viviendas unifamiliares y bifamiliares se observa que la vivienda media, tiene alrededor de 2,5 plantas, 292 m2 de superficie construida en las unifamiliares y 254 m2 en las bifamiliares, con 3,5 habitaciones y 2,5 cuartos de baño en ambos casos y que tiene como pertenecidos, es decir terrenos que pertenecen a esa finca, 9.005 m2 en las unifamiliares y alrededor de 7.000 m2 en las bifamiliares. Cabe destacar que aunque los coeficientes de variación no son muy elevados en general, cuando hablamos de los m2 de terreno que le pertenecen a la casa, este coeficiente se eleva a 126% en las unifamiliares y a 102% en las bifamiliares lo que indica que la extensión de terreno que pertenece a estas viviendas de nueva construcción es muy variable.

3.1.2.- Vivienda usada.

Las viviendas usadas suelen venderse con terrenos y estos habitualmente tienen diferentes dimensiones, como el precio tasado de esas viviendas incluye el valor del

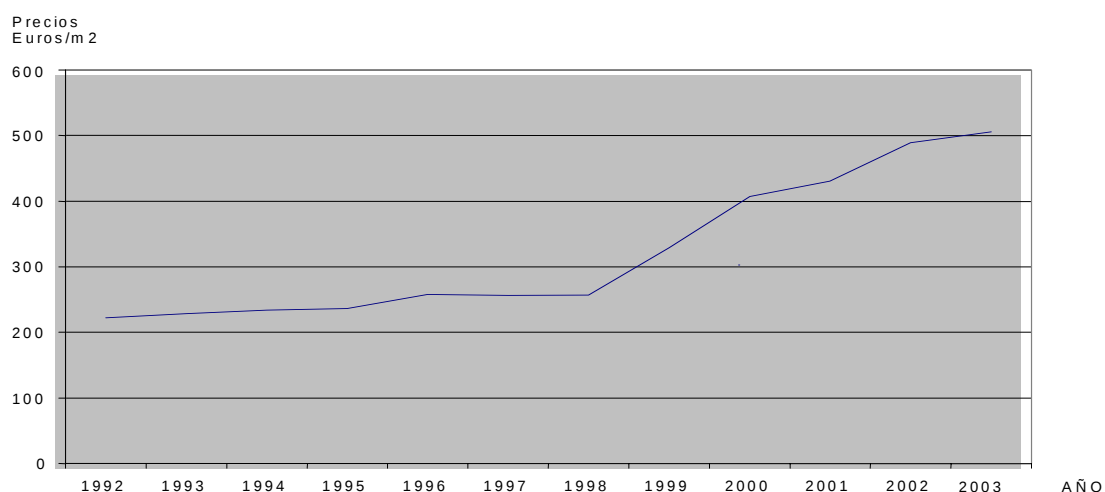
¹⁹ *Se desconoce si en dichos terrenos existía edificación anterior.

*Se desconoce si la propiedad sobre dichos terrenos viene dada por herencia o por una compra-venta efectuada con anterioridad a 1992.

terreno, para analizar los precios de la vivienda usada se ha empleado el precio de las viviendas que se han vendido sin terreno para las cuales se dispone de precio tasado. Se han deflactado los precios tasados por las entidades financieras mediante un índice de precios creado a partir de la evolución de precios de vivienda usada en Bizkaia facilitado por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco; al igual que el índice utilizado en el apartado anterior este índice de precios está en base 2003.

En el Gráfico 2 observamos un crecimiento en el precio por m² de la vivienda de segunda mano muy leve desde 1992, hasta 1998 que pasa de 222 Euros/m² a 256 Euros/m², pero, a partir de este momento comienza una escalada hasta llegar a 505 Euros/m² en el año 2003.

Gráfico 2 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS TASADOS MEDIOS ANUALES DE LA VIVIENDA USADA EXPRESADA EN EUROS CONSTANTES DE 2003.



Una vez estudiada la evolución de los precios tasados medios por m² de la vivienda usada, se analiza la procedencia de los compradores y vendedores de estas viviendas usadas. La Tabla 4 muestra que, como sucedía con las nuevas construcciones residenciales, un alto porcentaje de los compradores es del mismo municipio o de los municipios que forman la Reserva (59,4%). Cerca del 38% proceden de otras zonas de Bizkaia y los compradores del Estado y de otros países casi representan un 1%. Los vendedores, por su parte, son en su mayoría, el 49,5% de la RBU aunque también tienen presencia los vendedores de fuera de la CAPV, con un 11%.

Tabla 4 LUGAR DE PROCEDENCIA DE LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS USADAS

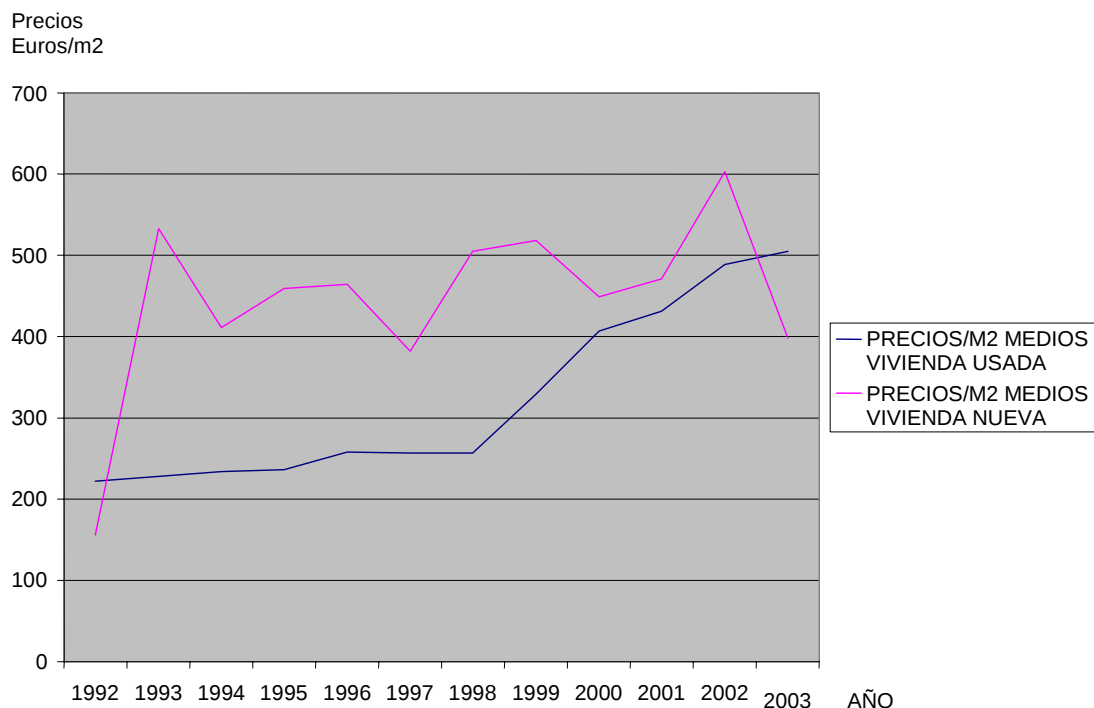
	FRECUENCIAS		PORCENTAJES	
	COMPRADOR	VENDEDOR	COMPRADOR	VENDEDOR
MISMO	115	38	35,2	19
RBU	79	61	24,2	30,5
BIZKAIA SIN BILBAO	68	32	20,8	16
BILBAO	55	38	16,8	19
OTROS TTHH	7	9	2,1	4,5
OTRAS REGIONES	1	14	0,3	7
OTROS PAISES UE	1	2	0,3	1
PAISES TERCEROS	1	6	0,3	3
TOTAL	327	200	100	100

Sobre las características medias que tienen las viviendas de segunda mano que se están vendiendo en Urdaibai podemos decir que la vivienda usada media que se está comprando tiene algo más de 2 plantas y mide 328 m² en el caso de las unifamiliares y 262 m² en el de las bifamiliares. Las viviendas unifamiliares tienen 4 habitaciones y algo más de 2 baños por término medio, las bifamiliares son algo más pequeñas y tienen 3,3 habitaciones y 2,1 baños. El terreno del que disponen las viviendas usadas es bastante más elevado que en el caso previo de las nuevas construcciones y asciende a 19.080 m² y 13.287 m² según se trate de viviendas unifamiliares o bifamiliares. Como en el caso de las viviendas de nueva construcción, el coeficiente de variación de la superficie del terreno que pertenece a la finca es muy alto, por lo tanto es una magnitud muy variable.

3.1.3.- Comparación precios/m² de viviendas nuevas y usadas en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.

El Gráfico 3 muestra la evolución de los precios por m² medios de los dos tipos de viviendas, las nuevas y las de segunda mano. En este gráfico podemos ver como los precios por m² de vivienda nueva han estado por encima de los de la vivienda usada hasta finales de 2002, aunque a partir de ese año el precio de la vivienda usada supera el de la nueva construcción. Se observa que el crecimiento que han desarrollado los precios de la vivienda nueva es menor que los de la vivienda usada.

Gráfico 3 COMPARACIÓN DE PRECIOS MEDIOS ANUALES DE LAS VIVIENDAS NUEVAS Y USADAS EXPRESADOS EN EUROS CONSTANTES DE 2003



3.2.- Terrenos.

Al estudiar los datos de las compra-ventas de terrenos diferenciaremos entre los terrenos que han sido edificadas en el período estudiado, (Enero de 1992-Mayo de 2003), y los terrenos que hasta esa fecha no han sido construidos.

Los precios/m² declarados por los compradores y los tasados por las entidades de crédito han sido deflactados utilizando el índice de precios de la tierra incluido en la “Encuesta de Precios de la Tierra”, de carácter estatal facilitada por el Ministerio de Agricultura y Pesca y puestos en base del 2003.

En primer lugar, estudiamos la localización de los terrenos construidos con posterioridad a su compra y no construidos que han sido objeto de transacción. El municipio de Arrieta destaca en las dos categorías con un 22,6% de los terrenos construidos posteriormente y un 11,3% en los que no lo han sido. Mendata con un 15,1% es el segundo municipio en el que se han vendido más terrenos que después han sido construidos y Muxika es el segundo en las ventas de terrenos que no han sido construidos con el 9,5%.

En la Tabla 5, se ve una diferencia sustancial entre los precios, declarados y los tasados medidos en precios constantes del 2003, estando los tasados muy por encima. Esta diferencia la analizaremos más adelante. Además, los precios tasados medios por m² de los terrenos que no han sido construidos son más elevados, 130,8 Euros/m², que los precios tasados medidos de los que han sido construidos, 108,5 Euros/m² en el

mismo caso. Los estadísticos de dispersión muestran la gran variación de los precios respecto de sus medias.

Debido a la gran variación de precios por m2 existente entre los terrenos, se analizan los precios por m2 por grupos. En primer lugar por grupos establecidos en base

Tabla 5 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS PRECIOS/M2 DECLARADOS Y TASADOS

Euros/m2	Nº CASOS		MEDIA		DESV. TÍP		VARIANZA		COEF. VARIAC. (%)	
	TER. CONS.	TER. SIN CONS.	TER. CONS.	TER. SIN CONS.	TER. CONS.	TER. SIN CONS.	TER. CONS.	TER. SIN CONS.	TER. CONS.	TER. SIN CONS.
Precio/m2 tasado	12	49	108,5	130,8	157,4	223,9	24.767	5.0131	145	171
Precio/m2 declarado	46	274	16,2	21,4	38,3	100,1	1.474,5	10.020	235	467

a la dimensión del terreno y en segundo lugar en base al tipo de terreno.

En la Tabla 6 se observa que los dos primeros grupos que engloban a los terrenos de hasta 2.500 m2 forman el 56% de las compra-ventas de terrenos y que si incluimos el siguiente grupo el 78,5% de las compra-ventas de terrenos llevadas a cabo en Urdaibai en el periodo estudiado son de terrenos menores de 5.000m2. En cuanto a los precios medios por m2, persiste esa gran diferencia entre los tasados y declarados y además se ve una disminución de los precios por m2 medios a medida que los terrenos que se venden son más grandes lo cual es un indicativo de su ubicación (núcleo de población y vivienda aislada fuera del núcleo de población). Los tasados pasan de 370,9 Euros/m2 en los terrenos de menor dimensión hasta 29,9 y 55,2 Euros/m2 en los terrenos de 5.001-10.000 y de 10.001-20.000 respectivamente.

Tabla 6 FRECUENCIAS Y PRECIOS/M2 MEDIOS SEGÚN DIMENSIÓN DEL TERRENO

M2	Nº	%	Precio/m2 medio tasado	Precio/m2 medio declarado
<=1.000	165	26,3	370,9	45,5
1.001-2.500	186	29,7	77,9	17,7
2.501-5.000	141	22,5	105,8	11,8
5.001-10.000	73	11,7	29,9	6
10.001-25.000	38	6	55,2	6,5
>25.000	23	3,7	-	0,7

NOTA: Para calcular los precios/m2 medios sólo se han incluido las fincas formadas por un único terreno, excluyendo las fincas que están formadas por varios terrenos ya que el precio es conjunto para toda la finca.

En la Tabla 7 analizamos el precio medio por m2 medio de los terrenos según el tipo que sea. Se observa que los terrenos de las categorías Monte y Otros, son muy

extensos sin embargo, estos tipos de terrenos tienen precios/m² bajos (media de 4,6 Euros en el caso del Monte y de 1,9 Euros en el caso de Otros). Mientras tanto, las Heredades que son los terrenos más adecuados para construir por ser llanos, tienen una dimensión inferior y su precio es el más elevado de todos, 122 Euros/m² en los terrenos construidos y 142 Euros/m² en los terrenos que no han sido construidos.

Tabla 7 M2 MEDIOS Y PRECIOS/M2 TERRENOS SEGÚN TIPOS.

TIPO TERRENO²⁰	M2 MEDIOS		PRECIO/M2 TASADO MEDIO (Euros/m2)	
	TER. CONST.	TER. SIN CONS.	TER. CONST.	TER. SIN CONS.
HEREDAD	6.836	3.109	122	142
MONTE	10.626	8.607	34	4,6
HUERTA	62	595	-	14,1
ANTUZANO	3.688	27	49	-
HERBALES	2.314	1.075	-	-
OTROS	13.182	17.349	-	1,9

Como los precios medios por m² que los compradores declaran en el momento de la compra y los que las entidades de crédito tasan son muy dispares, se ha creado una nueva variable, la Desviación de Precios, resultante de la diferencia entre estos dos precios por m².

La Tabla 8 analiza los estadísticos descriptivos de esa nueva variable, y se observa que su media es de 164,5 Euros/m² y que la desviación típica, la varianza y el coeficiente de variación son muy elevados por lo que esa desviación de precios varía mucho.

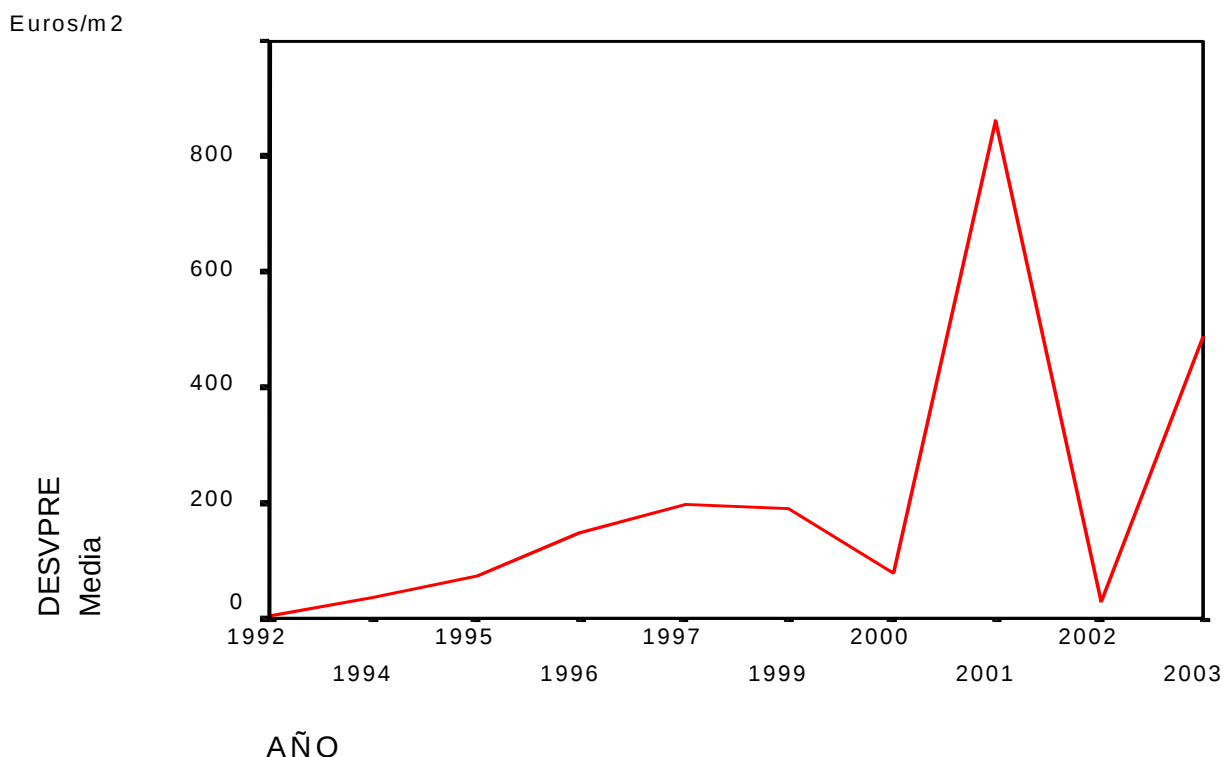
Tabla 8 ESTADÍSTICOS DESCRIPTIVOS DE LA DESVIACIÓN DE PRECIOS/M2

Euros/m2	MEDIA	DESV. TÍPICA	VARIANZA	COEF. VARIACIÓN (%)
DESVIACIÓN PRECIOS TASADO Y DECLARADO	164,5	236,8	56.074,2	143

⁵ La categoría “Heredad” incluye las fincas denominadas como Heredad, Terreno y Parcela de Terreno, la categoría “Monte” incluye las fincas denominadas como Monte, Castañal, Encinal, Robledal y Arbolar, la categoría “Herbales” incluye las fincas llamadas Campa y Herbal y la categoría “Otros” recoge las denominadas Jaro y Argomal.

Para finalizar el análisis de la nueva variable pasamos a mostrar la evolución de la media anual de esta desviación de precios/m². En el Gráfico 4 se observa que hasta el año 1999 crece moderadamente, después sufre un pequeño descenso para luego elevarse en el 2001 tomando el valor más alto. En el 2002 desciende y finalmente en el 2003 vuelve a incrementarse.

Gráfico 4 DESVIACIÓN DE PRECIOS/M² MEDIOS ANUALES



Por último, se analiza la procedencia de los compradores y de los vendedores de esos terrenos. La Tabla 9 nos muestra que el 99% de los compradores de terrenos que no han sido construidos son de la CAPV y que los vendedores de ese tipo de terrenos en un 45% son del mismo municipio donde está localizado el mismo. En cuanto a los terrenos que sí han sido construidos en el periodo estudiado, todos sus compradores son de la CAPV y el 96,2% son, más concretamente, de Bizkaia. Al igual que en los terrenos no construidos, el porcentaje de vendedores del mismo municipio que el terreno, es muy elevado, un 47,9%.

Tabla 9 PROCEDENCIA DE COMPRADORES Y VENDEDORES DE TERRENOS.

	FRECUENCIAS				PORCENTAJES			
	COMPRADOR		VENDEDOR		COMPRADOR		VENDEDOR	
	TER. CONST.	TER. SIN CONST.	TER. CONST.	TER. SIN CONST.	TER. CONST.	TER. SIN CONST.	TER. CONST.	TER. SIN CONST.
MISMO MUNICIPIO	11	180	23	231	20,8	34,4	47,9	45,2
RBU	16	181	7	133	30,2	34,6	14,6	26
BIZKAIA SIN BILBAO	14	78	9	44	26,4	14,9	18,8	8,6
BILBAO	10	65	4	62	18,9	12,4	8,3	12,1
OTROS TT.HH.	2	13	0	9	3,8	2,5	0	1,8
OTRAS REGIONES	0	4	5	24	0	0,8	10,4	4,7
OTROS PAISES UE	0	1	0	2	0	0,2	0	0,4
PAISES TERCEROS	0	1	0	6	0	0,2	0	1,2

4.- CONCLUSIONES.

Es un hecho constatable que en el suelo rustico de Urdaibai se ha dado a lo largo del tiempo un desarrollo urbanístico, en unos casos permitido y en otros ilegal lo que estaría reflejando en dichos casos la incapacidad de las diferentes normativas para controlar esas situaciones.

La declaración de Urdaibai como Reserva de la Biosfera en 1989 genera restricciones a la competencia sobre el suelo no urbanizable más severas que se basan en la conservación de la singularidad del espacio y en las externalidades positivas que se atribuyen al uso agrario en la zona. Sin embargo la trascendencia económica de esas limitaciones es muy importante y en ocasiones provoca efectos contrarios a los que teóricamente pretendía. La restricción de la oferta de suelo para usos diferentes a los agrarios provoca especulación y consiguientemente enormes incrementos de precios. Los nuevos precios no son alcanzables para el sector primario ya que la estabilidad de los precios agrícolas impediría rentabilizar unos costes del suelo tan elevados. En cambio otros usos como el inmobiliario son capaces de resistir dicha especulación.

El hecho de que la vivienda aislada en el espacio rural represente una arraigada realidad socioeconómica en la CAPV da lugar a que las disposiciones vascas y las específicas de la RBU permitan la construcción en el suelo rústico denominado de núcleo de población, esa limitación espacial pretende evitar que se ponga en peligro el carácter rural del espacio. Los efectos de la posibilidad de edificar se extienden a numerosos ámbitos, sin embargo entre los aspectos negativos destacan las consecuencias financieras debido a una falta de previsión que no atribuye ningún aprovechamiento al

suelo rústico y por tanto no impone una compensación a la Comunidad y en cambio ésta debe asumir diferentes costes ligados al proceso de edificación.

Los efectos positivos deben también valorarse ya que puede ayudar a invertir la tendencia a la pérdida de población, desde la perspectiva económica puede contribuir a la creación de empleo debido a la implantación de nuevos servicios.

El estudio realizado revela que la demanda de vivienda no es acorde con la oferta, y el diferencial entre ambas tenderá a aumentar debido fundamentalmente a la nueva demanda consecuencia de las nuevas formas de hábitat, disminución del tamaño medio del hogar, aumento del número de familias unipersonales, e incluso la necesidad de cambio de vivienda. Ese hecho junto a las ventajas e inconvenientes asociadas a los distintos usos del suelo, ya que no se debe olvidar que la agricultura cuando es intensiva también provoca contaminación de suelos y aguas, erosión, presencia de pesticidas en el ecosistema,... hacen necesario un análisis científico que ayude a determinar si es conveniente una flexibilización de modo que tengan cabida otras funciones diferentes a las tradicionales del SNU y para las cuales existe una demanda.

Se puede constatar que se están construyendo viviendas unifamiliares y bifamiliares en el suelo rústico de la RBU, a pesar de la legislación tan restrictiva que existe en cuanto a las edificaciones destinadas a usos residenciales y su localización no es uniforme en los diferentes municipios.

La mayoría de los compradores de viviendas, tanto nuevas como usadas, son de la propia Reserva. La mayor parte de las viviendas, tanto usadas como nuevas, son unifamiliares, 78% en las nuevas y 65% en las usadas.

La vivienda media que se está construyendo y comprando en la RBU tiene 2 plantas, 3 habitaciones, 2 baños y una cantidad de metros cuadrados de terreno muy variable, siendo la superficie media de terreno de las viviendas usadas casi el doble que de las viviendas de nueva construcción.

Los precios de la vivienda nueva han ido aumentando desde 1992 hasta la actualidad, pero este crecimiento es mucho menor que el que ha sufrido la vivienda usada cuyo crecimiento ha sido el doble de 1998 al 2003.

El 78,5% de las compra-ventas de terrenos llevadas a cabo en Urdaibai en el periodo estudiado son terrenos menores de 5000 m² (Núcleos de población). A medida que la dimensión de los terrenos objeto de compra-venta aumenta los precios por m² disminuyen (casas aisladas localizadas fuera de los núcleos de población y ligadas a explotación agraria).

Al analizar los terrenos transaccionados por tipos se observa que el precio de las heredades es el más elevado mientras que el de los terrenos denominados Montes y Otros son los más bajos y los más extensos.

Existe una gran diferencia entre los precios-m² tasados y declarados. Esta diferencia tiene una gran dispersión y su valor medio varía mucho a lo largo de los años.

Casi la totalidad de los compradores tanto de terrenos posteriormente construidos como de los que no han sido edificadas son de la CAPV y cerca de la mitad de los vendedores de terrenos son del mismo municipio en donde está ubicado el terreno.

5.- BIBLIOGRAFÍA.

- ARANDA, Elena (2001) *"Inventario de las construcciones aisladas situadas en el suelo rústico de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai"*.
- DIPUTACIÓN FORAL DE BIZKAIA (2001). *"Avance del PTP del AF Gernika-Markina"* elaborado por Ezkiaga Arquitectura Sociedad y Territorio, S.L.
- EUSTAT (1991). *Censo de Población y Vivienda*.
- EUSTAT (1996). *Estadísticas de Población y Vivienda*. Años
- EUSTAT (1999) *"Encuesta sobre Necesidad y Demanda de Vivienda en la CAPV para 1999"*.
- MURUA, J.R. ASTORKIZA, I., FERRERO, A.M., ETXANO, I. (2001). "Plan Rector de Uso y Gestión de Espacios Naturales: El caso de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai". IV Congreso Nacional de Economía Agraria. Pamplona 19-20 septiembre.
- MURUA, J.R. ASTORKIZA, I., FERRERO, A.M., ETXANO, I. (2001). *"Retos del Plan Rector de Uso y gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai"*. XXVII Reunión de Estudios Regionales. Madrid 28-30.

LEGISLACIÓN CONSULTADA.

LEY 5/1989, de 6-7-1989 de Protección y Ordenación de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. (BOPV núm.145, de 29-7-1989)

DECRETO 242/1993, de 3 Agosto (BOPV nº 235, De 7-12-1993)

Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai (1993).

LEY 6/97, de 8 de Julio de regulación del suelo rústico en las Islas Baleares (BO.ILLES Balears nº 88, de 15 de Julio 1997).

LEY 5/98 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Urbanismo, de 6-7-1989 (BOPV núm. 145 de 29-7-1989).

DECRETO LEGISLATIVO 1/2000, de 8 de Mayo por el que se aprueba el texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales (BO Canarias nº 60, de 15-5-2000).