

## *La ciudad elimina la función agraria en su proximidad: el ejemplo de San Sebastián*

Juan CRUZ ALBERDI COLLANTES

*Recibido: 29-VII-2001*

*Aceptado: 25-VI-2002*

### RESUMEN

En este artículo profundizamos en la influencia que la presión urbana ejerce sobre el medio rural que le rodea, tomando como referencia el periurbano de San Sebastián. Observamos cómo la ciudad elimina progresivamente la agricultura que se desarrolla en su proximidad y lo hace utilizando distintos instrumentos. El más visible es la ocupación física de ese espacio aunque, todo indica que mucho antes de llegar a esta situación el valor del suelo y las dificultades territoriales ya le han llevado al agricultor a tomar la decisión de abandonar esta actividad.

**Palabras clave:** Caserío, San Sebastián, País Vasco, agricultura, usos del suelo, ordenación del medio rural.

### ABSTRACT

In this paper we study the influence of the city in the periurban land of San Sebastian (Basque Country). In this area we see that the farm function is removed by the urban belt using different ways. The most evident of all is the urbanization of land growth. However, before coming to the urbanization of the rural area, the value of this growth and the space difficulties carry off that the farmer takes the decision of leaving the farm activity.

**Identification word:** San Sebastian, Basque Country, agriculture, use of the growth, land planification.

**Synthèse:** Dans cet article nous approfondissons sur l'influence que la pression urbaine fait sur le monde rural qui l'entourne, la référence que nous prenons est le périurbain de Saint Sébastien. Nous observons comment la cité élimine progressivement l'agriculture qu'elle développe dans sa proximité, et elle fait cela en utilisant différents instruments. Le plus visible c'est l'occupation physique de cet espace, mais on voit qu'avant

d'arriver a cette situation le valeur du sol et les difficultés territoriales on fait à l'agriculteur prendre la décision d'abandonner cette activités.

**Les mots clefs:** Ferme, Saint Sebastien, Pays Vasque, agriculture, sol agricole, abandon agricole.

San Sebastián y los municipios que le rodean forman un continuo urbano que se extiende sin interrupción por todos los valles y corredores formando el área metropolitana de San Sebastián. En este espacio, de aproximadamente 375 Km<sup>2</sup>, habita dos tercios de la población de Gipuzkoa, con densidades medias superiores a 1000 Hab/km<sup>2</sup>.

A pesar de su carácter urbano, una vez superada la cota de 50 m. la ciudad desaparece y los usos rurales se adueñan de este espacio, clasificándose como rural alrededor del 80% de la superficie de esta área, denominada oficialmente comarca de Donostialdea-Bidasoa. Limitando con la ciudad y hasta aproximadamente los 200 m de altitud se desarrollan las actividades agroganaderas, ordenadas por el caserío vasco, única tipología de explotación agraria con representación real en la comarca.

Ciudad y campo parecen convivir sin excesivas alteraciones. La urbe apenas ha crecido durante el último cuarto de siglo y el medio rural mantiene usos y superficie sin cambio aparentes.

Esta estabilidad, sin embargo, parece haber llegado a su fin. A finales de la década de los noventa la urbe comienza a demandar el suelo rural de sus proximidades. El empleo urbano, tras años de recesión, parece recuperarse y nuevamente demanda mano de obra. El medio rural y la actividad agrícola comienza a resentirse y, lejos de impulsar un espacio productivo más competitivo potenciado por una mayor demanda originada por la proximidad del mercado, las actividades agroganaderas sucumben ante la presión de la ciudad.

En este artículo vamos a profundizar en la influencia que San Sebastián y su área metropolitana están teniendo en las actividades agroganaderas de su proximidad. Para ello en primer lugar vamos a recoger cual es el comportamiento habitual de los espacios rurales ante el avance de la ciudad, analizaremos cómo ha influenciado la ciudad en el desarrollo del medio agrícola de su proximidad y, finalmente, cómo lo va a hacer atendiendo a los planes de ordenación del suelo rural de la comarca.

## 1. SITUACIÓN ESPERADA: NUEVA REDUCCIÓN DE SUPERFICIE AGROGANADERA

La ocupación del espacio agrícola por actividades urbanas, a pesar de contar con multitud de peculiaridades en cada caso estudiado, señala unos

rasgos comunes a todos ellos. En principio, la incidencia del fenómeno es variable pero en todos supone una considerable pérdida de S.A.U.<sup>1</sup>

Sobre las razones que provocan esta reducción también encontraremos unos planteamientos comunes, más o menos generalizados en los casos que hemos estudiado. Por un lado, se apunta la ocupación física del suelo agrario bien sea a través de actuaciones propuestas en el planteamiento urbanístico, bien por infraestructuras, instalaciones o servicios o bien por la realización de residencia de baja densidad, disfrazada de supuesta vivienda de agricultores. Por otro, se plantea también la incidencia que el medio urbano tiene en la actividad agraria, tanto por la creación de expectativas urbanísticas como por el aumento del precio del suelo o la falta de mano de obra<sup>2</sup>.

Si los años sesenta y principios de los setenta se caracterizan por un importante ritmo del crecimiento urbano en España, a partir de mediados de esa década se observa una clara desaceleración, especialmente en las ciudades principales y en las áreas metropolitanas. Este período, caracterizado por la crisis económica, marca a su vez el inicio de un nuevo ciclo en la historia urbana española. Como señala García Merino, «entre 1975 y 1985 se abre una fase de cambio que separa dos etapas muy diferentes. En estos diez años nuestras ciudades liquidan el proceso de transición y manifiestan profundos cambios en todos los planes. Pero sobre todo se difunde lo urbano a todas partes» (1995, p. 125).

La característica principal de esta etapa del urbanismo es la descentralización espontánea de población y actividades. No es un fenómeno exclusivo de las ciudades españolas, aunque en éstas se comience a materializar de manera generalizada a partir de mediados de la década de los ochenta. Esta situación origina la demanda de nuevos espacios, que se concentran preferentemente en el suburbano y el suelo urbanizado comienza a crecer, una vez que el proceso de descentralización se va asentando.

Como consecuencia de la implantación de estos usos, las zonas limítrofes ganan espacio. Allí donde los asentamientos están próximos unos a otros, «las áreas periurbanas alcanzan una dimensión espectacular y su crecimiento se produce en forma de tela de araña, mientras que allí donde los asentamientos están relativamente alejados unos de otros el crecimiento tiende a producirse en

---

<sup>1</sup> Algunas estimaciones de la reducción del suelo agrícola nos dan una visión de su magnitud. En la provincia de Valencia Arnalte y Romero (1988) la cifran en el 7,7% para el período 1962-82, mientras en la comarca de L'Horta ésta fue del 32,3%. En el caso de Baix Llobregat Santoja señala para el período comprendido entre 1962-82 una pérdida de un 30% de suelo agrícola, cultivándose sólo el 40% en 1982 (1988, p. 183). En Francia, según Bontron, en el período 1979-88, se pierde en los cantones más urbanos un 8,4%, mientras en los cantones rurales era de un 2,4% (1994, p. 20).

<sup>2</sup> Razonamientos similares son analizados por un número importante de investigaciones que, por lo general, se centran en la doble diferenciación que realizamos entre incidencia directa, materializada en la ocupación de espacio, e indirecta, reflejada en los efectos que tiene sobre la actividad. Concretamente, esta incidencia es analizada, entre otros, por estos investigadores: García Álvarez (1988, p. 416); Santoja (1988, pp. 182-187); Barrere (1988, p. 61); Courtot (1989, pp. 145-147); Delios (1991, pp. 28-36); Abad (1994, pp. 120-123); Bryant (1997, p. 299); Ilbery (1997, p. 32-35).

mancha de aceite o en estrella a lo largo de las carreteras» (García Merino, 1995, p. 128).

Estas necesidades, que plantean una ampliación de las periferias de las ciudades, comienzan a materializarse en el área metropolitana de San Sebastián. Nuevos hábitats, servicios, polígonos industriales e infraestructuras afloran, coincidiendo además con un período relativamente prolongado de recuperación económica y con un importante segmento de población nacido entre finales de los años sesenta e inicios de los setenta, y que ahora demanda suelo residencial. Nos situamos en una nueva fase de crecimiento del espacio urbanizado que muy bien podíamos compararla con la que ya se vivió en la anterior etapa desarrollista, entre mediados de la década de los sesenta y setenta.

Con el crecimiento de la ciudad, el medio rural y el suelo agrícola se reduce a medida que los usos urbanos se extienden. En este proceso además «hay que reconocer la prepotencia de las ciudades, a las que corresponde un papel activo frente a la pasividad del medio rural, que apenas actúa como soporte suministrador de espacio para el crecimiento urbano, como simple receptor de sus desechos o como proveedor de materias primas, alimentos y mano de obra» (Gómez Orea, 1992, p. 31).

Aún así, existen mecanismos legales cuya función es la de prevenir y proyectar los usos que en un espacio concreto se han de desarrollar, como son los documentos de ordenación territorial. Si partimos de la concepción que Pujadas y Font (1998) tienen de la planificación como instrumento «que reflejará la situación futura que se quiere alcanzar», el estudio de la ordenación territorial relativa a nuestra área nos ha de aportar una imagen del alcance que supuestamente va a tener la ampliación del espacio urbanizado a cuenta del rural. La presión de la ciudad sobre la superficie y la actividad agrícola está relacionada con la situación y perspectivas económicas y con las nuevas necesidades de suelo que la población urbana plantea, y ésta se plasma en estas proyecciones<sup>3</sup>.

## 2. LA PRESIÓN URBANA EN DONOSTIALDEA-BIDASOA. MATERIALIZACIÓN DE LA INFLUENCIA URBANA

La ciudad influye constantemente en el normal funcionamiento de la actividad agroganadera que se desarrolla en la proximidad, normalmente mediante una serie de agentes o instrumentos que se repiten en la mayoría de los ejemplos. En la comarca de Donostialdea-Bidasoa, en el último cuarto de siglo, observamos dos tipos principales: aquellos que provocan una ocupación física

---

<sup>3</sup> «En fin, en los próximos veinte o treinta años estos cambios se consolidarán y probablemente, para mediados del próximo siglo nuestras ciudades cuenten con centros de gran calidad ambiental definidos como espacios terciarios, de encuentro y expresión, con áreas suburbanas sobre las que se habrá expandido el centro actual» (García Merino, 1995, p. 128).

del suelo y aquellos que, como consecuencia de las perspectivas de planificación y de la dependencia del suelo agrario del mercado urbano, van a incidir en el desarrollo de las actividades agroganaderas.

### *2.1. Por ocupación física del suelo*

La materialización de la ocupación física del suelo agrario está definida por una serie de agentes, responsables finales de la urbanización de este espacio. Actúan de similar manera en la mayoría de las áreas periurbanas y, en la comarca de Donostialdea-Bidasoa y en estos años, presentan una incidencia que, individualizada, recogemos a continuación.

#### *El planeamiento urbanístico*

Respecto a la comarca de Donostialdea-Bidasoa, el período comprendido desde mediados de los cincuenta a mediados de los sesenta es especialmente importante en el marco de la planificación urbanística por la elaboración y realización de numerosos documentos de ordenación urbana. En éstos queda patente el momento económico y de crecimiento que se vivía en la década.

Por ejemplo, Seguro (1993), analizando los proyectos urbanísticos de Lezo, apunta cómo su plan general prevé un crecimiento poblacional de 24.000 habitantes, con la construcción de 6.000 viviendas nuevas (Lezo, según el padrón de 1996, no alcanzaba la cifra de 6.000 habitantes). Como consecuencia se clasifica para uso industrial y de servicios, especialmente viales, aproximadamente 170 Ha. de terreno, el 58% de la S.A.U. que en 1962 existía en este municipio.

Gómez Piñeiro cuantifica la superficie construida durante el período de máximo crecimiento de la comarca. En la década de los cincuenta, San Sebastián tenía 407 Ha. urbanizadas, Pasaia 75 Ha., Rentería 46 Ha., Hernani 41 Ha., Oiartzun 15 Ha., Usurbil 12 Ha., Lezo 10 Ha. y Urnieta 10 Ha. Para finales de los setenta, el suelo urbano de estos municipios ha aumentado considerablemente. San Sebastián tiene urbanizadas ahora 951 Ha., Hernani 181 Ha., Rentería 138 Ha., Pasaia 135 Ha., Usurbil 74 Ha., Oiartzun 73 Ha., Urnieta 49 Ha. y Lezo 46 Ha. Todos, a pesar de que las previsiones no han sido ni mucho menos cumplidas, al menos duplican (San Sebastián o Pasaia) y en algún caso cuatriplican (Hernani, Oiartzun, Lezo, Usurbil, Urnieta) su espacio urbano a lo largo de este período (1982, pp. 391-393).

Las siguientes normativas urbanísticas, formuladas en torno a la ley del suelo de 1976, retoman la necesidad de adaptar los planeamientos aprobados. Las perspectivas desarrollistas de años anteriores no se han cumplido y los criterios recogidos en esas proyecciones, relativos a densidad o equipamientos, ya no se adecuan a las necesidades de la población residente o futura.

Durante el período comprendido entre 1975 y 1995 el escaso desarrollo del espacio urbano que presenta la comarca es evidente. Siguiendo con el ejemplo de Lezo, las normas subsidiarias aprobadas en 1987 dirigen sus principales actuaciones a descalificar gran parte del suelo recogido anteriormente como urbanizable, especialmente para su uso industrial, a frenar el proceso de expulsión de la nueva vivienda a las áreas periféricas y a dirigir las actuaciones a colmatar los vacíos urbanísticos existentes. Las necesidades de viviendas (272) y el equipamiento necesario se centra ahora en el casco urbano.

En general, se procede a una ordenación de los usos y actividades de los municipios acorde con unos criterios más conservacionistas, proyectando las nuevas necesidades, especialmente de equipamiento, en torno a las ya existentes. Sin duda, la importante crisis económica que sufre en este período todo el País Vasco y que presenta una incidencia especial en esta comarca, condiciona que la planificación urbanística esté más dedicada a una ordenación del espacio ya urbanizado, con actuaciones concretas, dirigidas más hacia dotaciones de servicios y equipamientos que a una proyección orientada al desarrollo económico de la comarca.

### *Infraestructuras, instalaciones y servicios*

Las infraestructuras realizadas en los primeros años de la década de los setenta, especialmente la circunvalación de San Sebastián, la N-1 y la autopista Bilbao-Behobia, han marcado hasta la fecha el desarrollo del suelo urbano. Los municipios más significativos de la comarca han urbanizado progresivamente el suelo que quedaba entre los viales y el casco urbano y en pocos casos los han sobrepasado, manteniendo el uso agrario al otro lado del vial. El espacio urbanizable programado para actividades residenciales, económicas y de servicios se obtiene a partir de la recalificación de los terrenos comprendidos entre el espacio urbano y la infraestructura de comunicación, hasta completar su calificación<sup>4</sup>.

Las infraestructuras principales que hoy en día estructuran la comarca se realizaron a principios de la década de los setenta: el abastecimiento de agua, mediante la construcción de la presa de Añarbe (1970-76), autovía-variante de Añorga a Herrera o circunvalación de San Sebastián (1972), desdoblamiento de la calzada de la carretera N-1 a la altura de Recalde (1975) o la autopista

---

<sup>4</sup> En una dinámica de crecimiento económico como la que estamos viviendo actualmente, la urbanización de estas zonas puede llegar a ser realmente acelerada. Al menos, así parece ocurrir en el área de influencia de Granada, tal y como señalan Martín-Vivaldi y Jiménez: «hemos podido comprobar sobre el terreno cómo la imagen de 1990 ha quedado ya obsoleta en los últimos tres años. La aceleración del proceso es evidente y se relaciona en gran medida con la entrada en funcionamiento de la autovía que circunvala la ciudad, así como la A-92, de modo que muchos pueblos transforman rápidamente su perfil, creciendo rápidamente hacia esas vías» (1994, p. 192).

Bilbao-Behobia (1975)<sup>5</sup>. Desde 1975 a 1999 no se han ejecutado nuevas actuaciones y, básicamente, la comarca se mantiene, veinticinco años después, en una situación similar.

Sin embargo, la década que se inicia con el año 2000 va a marcar también en la realización de vías de comunicación una nueva etapa. En abril de 1999 se han iniciado las obras de construcción de la variante del Urumea, que unirá por fases San Sebastián, Astigarraga, Hernani, Urnieta y Andoain, atravesando toda la comarca de norte a sur. La segunda circunvalación de San Sebastián se prevé que esté finalizada para el 2003<sup>6</sup> y supondrá la creación de un nuevo vial que cruzará todo el territorio de este a oeste. El tercer gran eje es el T.A.V., si bien este último se encuentra todavía en fase de decisión y es posible que su fecha de finalización se atrase relativamente (del 2006 inicial al 2010).

La afección de estos macro-proyectos en el desarrollo de la actividad agrícola será considerable. Además de la pérdida física de superficie marcan un espacio entre el área urbanizada y el vial de comunicación, dominado todavía por aprovechamientos agroganaderos, que tenderá en desarrollos sucesivos a colmatarse.

### *Las edificaciones agrarias*

La incidencia de los cambios en las pautas residenciales es otro de los elementos que provocan la pérdida de superficie agraria utilizable y la ampliación del espacio urbanizado. Se identifica por la importancia de la ubicación en este espacio de vivienda aislada, de morada secundaria, de baja densidad o de cualquier otra forma de ocupación de suelo rural para uso residencial.

En el caso de la legislación española estas edificaciones, aun siendo legales, no responden al espíritu de la ley del suelo que en teoría las regula. En principio, sólo autoriza a construir en suelo no urbanizable aquellas destinadas a explotaciones agrarias. Sin embargo, no señala explícitamente la extensión mínima del cultivo y queda en función de la distinta normativa urbanística su regulación. Como consecuencia de ello, se erigen numerosas «edificaciones agrarias», auténticas villas, con población residiendo de manera permanente<sup>7</sup>.

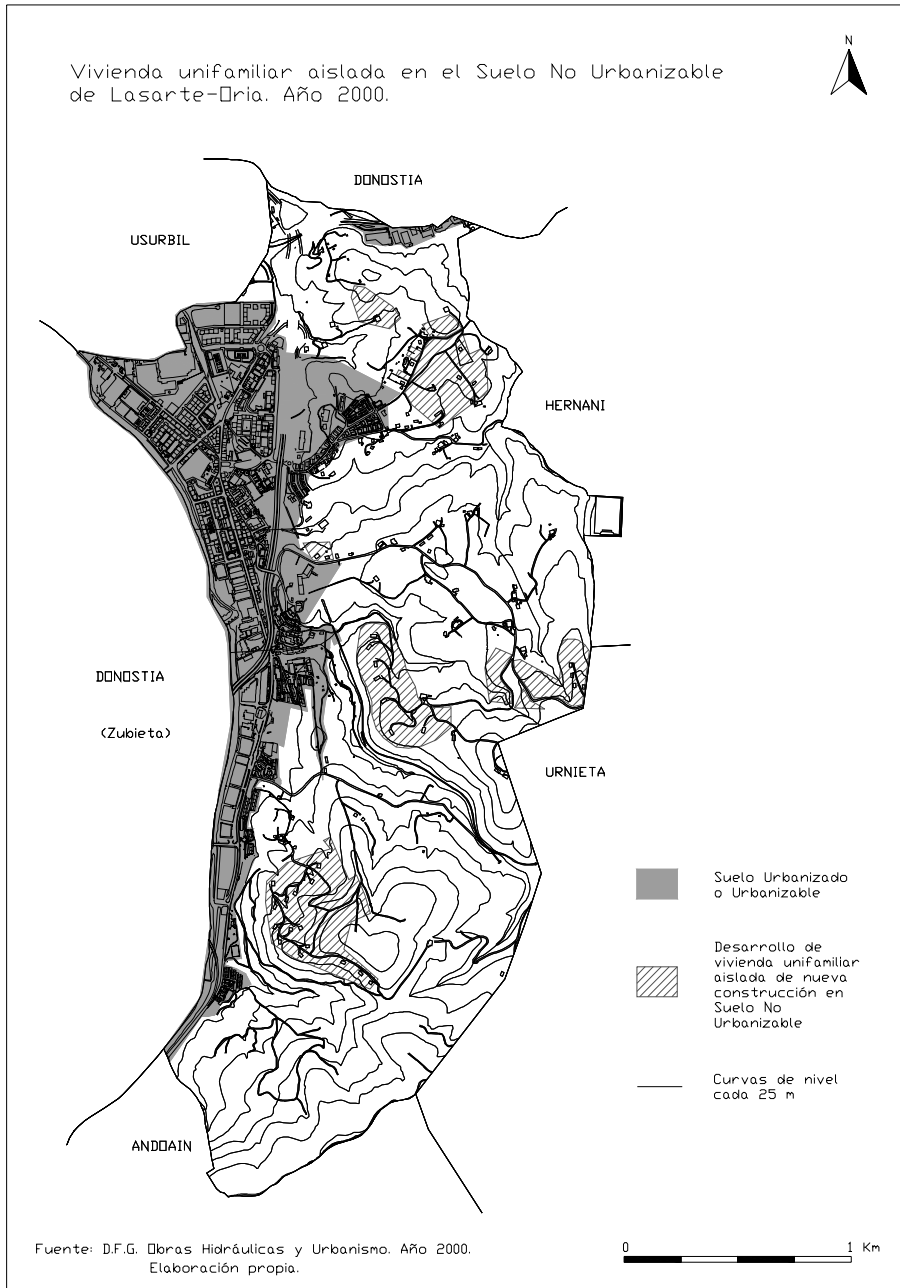
En Donostialdea-Bidasoa, como norma general, no se permite la construcción de una morada si no está ligada a una explotación agraria<sup>8</sup>. Además,

<sup>5</sup> Ver Gómez Piñeiro «San Sebastián y su Area Periférica» (1982, p. 393).

<sup>6</sup> Dato recogido en el BOG n.º 186, 28-09-1999, «Información Pública del Anteproyecto del Segundo Cinturón de Donostia-San Sebastián» (clave 1-A-AU-15/1990-AT).

<sup>7</sup> La residencia permanente parece ser la forma habitual de instalación en espacios periurbanos. Como señala González Encinar «la franja, por el contrario, supone cotidianeidad, esto es, que al menos la función de habitar se realiza en su totalidad en ese espacio» (1984, p. 87).

<sup>8</sup> «Los ayuntamientos, antes de otorgar las oportunas licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable, deben solicitar un informe del Departamento de Agricultura y





se exige un mínimo de metros en propiedad, con una cantidad que oscila entre los 10.000 y 40.000 m<sup>2</sup> y que, aunque no es excesiva, es la que pone freno realmente a una urbanización masiva del medio rural. El precio del suelo en una comarca donde la presión urbana es tan intensa es muy alto, especialmente si se destina a uso residencial.

Aún así, son muchas las viviendas que, justificando las condiciones señaladas, se edifican anualmente. El mejor ejemplo del alcance de la presión urbana en la comarca se produce en Lasarte-Oria (ver mapa página anterior). Cuando en 1992 el consistorio aprueba las normas subsidiarias, señala como necesario para realizar una residencia en suelo no urbanizable poseer 10.000 m<sup>2</sup> en propiedad y, a diferencia del resto de los municipios de la comarca, no apunta como condición estar ligado a una explotación agraria, extremo aceptado en su momento por la Diputación Foral, competente en esta materia. En 1995 comienzan a tramitarse licencias de una manera masiva, pasando el parque de viviendas existentes en zona no urbanizable de 42 a 108 en un período de dos años. En 1997, el consistorio municipal, consciente del error efectuado, inicia los trámites de adecuación de las normas subsidiarias a los criterios recogidos en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco que prohíben la construcción de morada no ligada a explotación agraria en zonas no urbanizables.

La demanda de vivienda unifamiliar es tal que en todos los planeamientos urbanísticos se comienza a destinar terreno para realizar polígonos de residencia de baja densidad, ya no en suelo agrícola común sino como residencial urbanizable.

## 2.2. *Por afección sobre la actividad agroganadera*

La presión urbana no sólo provoca una pérdida de S.A.U. por ocupación directa del suelo agrario. Expectativas urbanísticas originadas por una pronta recalificación de los terrenos no urbanizables, dificultad de ampliar la base territorial de la explotación, imposibilidad de realizar la actividad con normalidad motivada por las servidumbres que se han de soportar, altas tasas fiscales al estar calificado el terreno como urbanizable, ... son algunos de los aspectos que inciden directamente en la evolución de la actividad agrícola próxima a la ciudad. En Donostialdea-Bidasoa, como entorno bajo la influencia urbana, estos factores tienen una gran trascendencia, incluso superior a la ocupación física del suelo.

---

Medio Ambiente de la Diputación Foral para que mediante el mismo se valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación o construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la administración agraria» (Boletín Oficial de Gipuzkoa, n.º 232, 1998).

### *La creación de expectativas urbanísticas*

La expectativa urbana está presente en todo propietario e incide de manera decisiva en la configuración del espacio productivo de la explotación. Cuando éste abandona o marginaliza la actividad, cede o arrienda el uso de su heredad a terceros mediante acuerdos orales que no le aportan apenas beneficios pero que tampoco requieren compromisos. La tierra mantiene un uso productivo y, con ello, una mayor tasación económica, quedando a su disponibilidad en todo momento<sup>9</sup>. Esta fórmula posibilita al ganadero aumentar la base productiva utilizada sin abonar un alto coste por ello, pero la fragilidad del acuerdo genera incertidumbre en un agricultor que ha de fundamentar sobre él su proyecto de futuro.

Las expectativas también influyen en la marcha de la propia unidad agraria, normalmente de manera negativa para su desarrollo. La actitud ante la inminencia de una expropiación es diferente según el grado de actividad y expectativas de futuro del productor.

- Por un lado tenemos a aquellos agricultores que poseen una explotación que tiende a disminuir en capacidad productiva. Por lo general, no muestran grandes reticencias ante el avance de la ciudad y esperan que su finca se revalorice con su transformación en suelo urbanizable.
- Por otro están aquellas explotaciones lideradas por empresarios jóvenes o, que, siendo mayores, ven cómo algunos de sus hijos apuesta por proseguir en el sector. En estos casos, a pesar de ubicarse en lugares próximos a la ciudad, continúan con la labor, realizando importantes inversiones en infraestructura productiva. El avance urbano es visto con mucho recelo. No quieren vender su patrimonio, les compense o no económicamente, y su apuesta por seguir con la actividad agrícola es firme. La dificultad de obtener suelo en la comarca a precios asequibles hace imposible que esa explotación pueda trasladarse a las proximidades. Esta realidad es especialmente evidente en aquellos caseríos hortícolas que, necesitando terrenos de escasa pendiente, difícilmente pueden hacer frente a una expropiación. No son, por tanto, los profesionales de la comarca partidarios de vender su heredad, o por lo menos, no lo son en todos los casos<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Sumpsi se refiere a esta cuestión y señala que «sin embargo, la vía de la cesión vecinal también adolece de una gran inestabilidad, ya que el propietario puede cambiar de idea cuando quiera y recuperar sin ningún problema la explotación de sus tierras» (1994, p. 311). Este hecho es denunciado a menudo por sindicatos y agricultores. En una entrevista recogida en la revista *Ardatza*, un ganadero señala cómo «un baserritarra puede contar un año con determinados terrenos para su explotación, pero al año siguiente los ha vendido a precios que en ningún caso van a ser factibles para alguien que quiera utilizarlos para labores agrícolas y ganaderas» (1996, n.º 208, p. III).

<sup>10</sup> Así, mientras García Álvarez señala que «todo propietario de fincas rústicas periurbanas está soñando con las plusvalías que se derivan de la transformación de su finca en suelo urbano» (1988,

Sea cual fuere su actitud ante la revalorización de los terrenos, el resultado que provoca el avance del espacio urbanizado en el agricultor es de incertidumbre, originando que muchas explotaciones no renueven sus instalaciones, marginalizándose progresivamente la producción y, una vez que se materializa el cambio generacional al frente de la explotación, el nuevo propietario abandona la actividad agroganadera.

### *El precio del suelo*

El precio del suelo rural aumenta por razones especulativas y aunque vaya a mantener su uso agrícola va a ser excesivamente caro para que el agricultor pueda acceder a su compra. Muchos proyectos de ampliación se ven truncados por la falta del recurso tierra. El margen de maniobra con que cuenta la explotación en el periurbano es muy limitado y «todo ello provoca una desestabilización de numerosas explotaciones con una dificultad de planeamiento de proyectos a largo plazo» (Bontron, 1994, p. 43).

El valor agrológico de los terrenos en Gipuzkoa nos lo ha facilitado el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral. Los datos aportados se pueden resumir de la siguiente manera:

**Tabla 1**  
**Valor de los terrenos en Gipuzkoa. Año 1999**

<i>Tipo Terreno</i>	<i>Valor Max. Ptas/m<sup>2</sup></i>	<i>Valor Min. Ptas/m<sup>2</sup></i>
Forestal	30	10
Pastizal	60	25
Pradera	180	60
Labradío	225	125
Hortícolas	400	300

FUENTE: Diputación Foral de Gipuzkoa, 1999.

Si esta tabla marca la equivalencia económica del valor agrológico del suelo, la tasación utilizada por el jurado de expropiación forzosa, aportada por la Cámara Agraria Territorial de Gipuzkoa era la siguiente <sup>11</sup>:

p. 419), de donde se deduce que el agricultor, como propietario de fincas, está interesado en esta revalorización, Delios señala que «aun cuando es cierto que a consecuencia de la expansión urbana la tierra poseída por este colectivo incrementó su valor patrimonial en detrimento de su valor productivo, la realidad demuestra que las demandas de estos agricultores se orientan más hacia la restricción en las transformaciones salvajes del suelo y en el mantenimiento del suelo agrario cultivado que hacia la liberalización y mayor permisividad en los cambios de uso del suelo» (1991, p. 29). Es este un elemento controvertido, más propio de una decisión local o individual difícil de generalizar.

<sup>11</sup> Estos precios están fijados en ptas./m<sup>2</sup> y su variabilidad está en función de la calidad del terreno para el que vayan a ser utilizados. En cuanto a los terrenos forestales, no hace una diferenciación en

**Tabla 2**  
**Valores utilizados para la expropiación forzosa. Cámara Territorial de Gipuzkoa. Año 1996**

<i>Características</i>	<i>Valor Max. Ptas/m<sup>2</sup></i>	<i>Valor Min. Ptas/m<sup>2</sup></i>
Pedregal	80	40
Pinar	130	60
Jaral autóctono	190	80
Arbolado autóctono	210	100
Pastizal	230	150
Pradera	325	270
Labrantío	415	365
Huerta	613	540

FUENTE: Diputación Foral de Gipuzkoa, 1999.

El primero de estos dos cuadros marca el importe del terreno en función de su producción agraria. El segundo en principio debería indicar un valor similar, dado que en la expropiación forzosa se paga por las posibilidades agrológicas del suelo y no por las plusvalías originadas. La composición de la cámara agraria, constituida por agricultores, hace elevar su tasación adecuándola a sus intereses que, como hemos comentado, son básicamente patrimoniales. Como se observa, la diferencia entre uno y otro es sustancial, especialmente en los de terreno de menor cotización, como puede ser el forestal o el pastizal, en los que se cuatriplica el valor inicial.

Aún así, ni siquiera estos últimos se adecuan a las ofertas del mercado. El suelo destinado a uso residencial presenta un precio próximo a las 10.000 ptas./m<sup>2</sup> y el industrial alrededor de 2.000 ptas./m<sup>2</sup>, muy alejado de lo que el tribunal de expropiación forzosa suele abonar como agrario. El propietario de fincas rústicas que quiere venderlas aspira habitualmente a obtener una retribución superior a la industrial y apenas hay traspasos por valores inferiores a 3.000 ptas./m<sup>2</sup>.

El número y cuantía de todas las transacciones recogidas como agrícolas durante los años 1996, 1997 y 1998 nos dan una visión de lo que hemos afirmado.

Como se aprecia, el acceso a la propiedad de profesionales del sector es prácticamente inexistente (dos ejemplos en tres años y uno de ellos obtenido

---

función del arbolado o del uso de la parcela pero, a tenor de la información que nos han facilitado, el precio presentado corresponde a una plantación de pino insignis. Entre pradera y labradío apenas debería de haber diferenciación puesto que el labradío constituye hoy en día básicamente pradera. La pradera recoge desde los terrenos no mecanizables dedicados a este uso hasta aquellos totalmente mecanizables. El labradío, aquellos terrenos destinados a cultivos forrajeros. Los hortícolas, los destinados a huerta al aire libre e invernaderos, si bien, en este último caso, también se aceptarían valores entre 300 y 400 ptas./m<sup>2</sup>.

**Tabla 3**  
**Transacciones de tierras. Años 1996, 1997 y 1998**

<i>Municipio</i>	<i>Vocación product. suelo</i>	<i>Superficie Ha.</i>	<i>Precio Ptas.</i>	<i>Descripción Transacción</i>	<i>Destino</i>	<i>Ayuda oficial</i>
Errenteria	4,5 forraje	4,5	13.500.000	Libre compra-venta	Agrícola	Sí
Donostia	2,5 forraje 0,7 prado 0,6 monte	3,8	13.000.000	Libre compra-venta	Agrícola	Sí

FUENTE: Diputación Foral de Gipuzkoa, 1999.

tras subasta de expropiación). No hay, excepto algún caso puntual, agricultores consagrados que amplíen su base territorial<sup>12</sup>.

Al fenómeno de la inseguridad provocado por la falta de contratos permanentes que den cierta garantía en el uso de la tierra, o por la planificación de actuaciones urbanísticas en el dominio de la explotación, se le ha de añadir la dificultad de ampliar la superficie de la explotación. Estos elementos no sólo van a impedir la consecución de algunos proyectos agrícolas por no existir garantías mínimas de contar con una base territorial en la que asentarse sino que, aquellos que acometen una importante ampliación de la capacidad productiva van optando por un modelo agrícola en el que la tierra no va a ser un recurso fundamental para su desarrollo.

### 3 LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APUNTA UNA IMPORTANTE PÉRDIDA DE SUELO AGRÍCOLA

En el caso de la Comunidad Autónoma de Euskadi, mediante la aplicación de la Ley de Territorios Históricos se produce un reparto de las funciones en materia de ordenación, en la que el planeamiento territorial se mantiene en las instituciones comunes del Gobierno Vasco, mientras que el urbanístico (vinculado al territorio) se atribuye a los órganos forales de los territorios históricos<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> La situación se repite en todo el agro español. Durante 1998, según ha dado a conocer el Ministerio de Agricultura, los precios de las tierras agrarias crecieron de media un 16,1%. Como señala López, la subida está motivada especialmente por los factores especulativos y ha sido muy criticada por los agentes del sector «dado que hace poco menos que imposible el acceso a la propiedad de las mismas para aumentar la dimensión de las explotaciones a los agricultores y ganaderos ya instalados, que sólo pueden acceder al arrendamiento si desean incrementar la productividad» (Vida rural, 1999, n.º 94, pp. 24-28).

<sup>13</sup> Como señala Serra, en los decretos de traspaso de servicios C.A.P.V.-TT.HH., en materia de urbanismo, se garantiza la exigencia constitucional del principio de autonomía foral que, en nuestro caso, impide la supeditación de la competencia de los territorios históricos para la aprobación del planeamiento urbanístico a la previa aprobación del planeamiento territorial por parte del Gobierno Vasco y, por otro lado, garantiza el respeto del planeamiento urbanístico al territorial (1994, p. 340).

Con las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco se inicia el largo y complejo proceso establecido en el artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, dirigido a conseguir el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de planificación. A partir de la aprobación de este documento, la administración debe establecer los criterios e intentar compaginar las distintas disposiciones para la ordenación territorial en su fase primera, de tal forma que se eviten las actuaciones al margen de estos principios. Esta Ley crea tres herramientas para la ordenación del territorio: Directrices de Ordenación Territorial (DOT), Planes Territoriales Parciales (PTP) y Planes Territoriales Sectoriales (PTS).

Las Directrices de Ordenación nacen con la vocación de constituirse en el marco general de referencia para la formulación de los restantes instrumentos de previsión territorial, tanto PTP, PTS, como el planeamiento urbanístico municipal.

Los documentos con incidencia espacial que elaboren los distintos departamentos del Gobierno Vasco, así como aquellos que se aprueben por los órganos Forales, tendrán el carácter de Planes Territoriales Sectoriales. Como consecuencia de la primera elaboración del Plan Estratégico Rural Vasco 92-96, el Parlamento Vasco instó al Gobierno a la elaboración del Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural, que en la actualidad se encuentra en fase de redacción <sup>14</sup>.

Asimismo, los Planes Territoriales Parciales son la tipología intermedia entre las DOT y la proyección urbanística municipal. Los PTP deben desarrollar las Directrices de Ordenación del Territorio en las áreas funcionales establecidas con el fin de acometer la organización territorial a escala comarcal, concretando para cada una de ellas los criterios específicos de ordenación. Es en los PTP y en la proyección municipal donde se producirá la confluencia de las determinaciones de las DOT y de los PTS en materia de suelo. Dentro de las Directrices de Ordenación se establece la elaboración de un Plan Territorial Parcial para Donostialdea-Bidasoa.

Por lo que se refiere a la previsión municipal, los únicos documentos que teóricamente planifican el territorio son los Planes Generales de Ordenación Urbana (P.G.O.U.). Las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NN.SS.) no proyectan desarrollos concretos pero clasifican el suelo apto para urbanizar, por lo que también realizan una labor prospectiva sobre el futuro desarrollo urbano.

Para la elaboración del presente análisis hemos tenido en cuenta básicamente las normas e informes relativos a planificación que influyen en mayor

---

<sup>14</sup> La misma secuencia de ordenación que se plantea en la Comunidad Autónoma Vasca es la elegida por la mayoría de las comunidades del Estado. Como recogen Pujadas y Font, la secuencia se inicia con la elaboración de unas Directrices de Ordenación Territorial, planeamiento de rango superior a nivel de CC.AA. Estas directrices acostumbran a dividir el territorio de cada CC.AA en ámbitos de planificación subregional, en los que se han de elaborar unas Directrices Parciales de Ordenación del Territorio que habrán de recoger las determinaciones del planeamiento superior y establecer, a su vez, las directrices para el planeamiento urbano y el sectorial (1998, p. 200).

medida en la actividad agrícola de la comarca. En el primer epígrafe examinamos las pretensiones que la normativa de ordenación territorial recoge para Donostialdea-Bidasoa, atendiendo al grado de cumplimiento de las referencias vinculantes de las DOT y a la interpretación que de sus indicaciones realiza el documento de planificación que ordena la comarca, en este caso el Avance del PTP de Donostialdea-Bidasoa. En un último epígrafe profundizaremos en la incidencia que los informes y normas de proyección sectorial están teniendo en la ordenación del espacio y la actividad agraria, contrastando sus indicaciones con las recogidas en la planificación comarcal.

### 3.1. *La ordenación comarcal no respeta los criterios de planificación generales*

Las Directrices de Ordenación Territorial se configuran como un documento respetuoso con la capacidad agrológica de los suelos de la comarca pero su escasa concreción lleva a que en su materialización comarcal sus criterios de ordenación no sean respetados.

#### 3.1.1. *Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma Vasca: orientan pero no concretan*

Este documento se constituye en el precedente de toda regulación que se realice en este ámbito. Las recomendaciones y normativas de obligado cumplimiento recogidas en él se han de respetar en todos los planes de proyección jerárquica inferior y éstos han de contar con un apartado dedicado a recoger sus aportaciones<sup>15</sup>. Entre estas cuestiones resaltamos algunas que las que las DOT estiman fundamentales para el modelo de desarrollo territorial y que atañen al medio rural<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> El proceso de aprobación definitiva de las DOT ha estado precedido de una serie de anulaciones progresivas. Consecuencia de ello se ha producido una pérdida de contenido y de capacidad de planificación. Se inician en 1990 con un análisis y diagnóstico, continúan en 1992 con un avance, en 1994 se aprueban a trámite y finalmente, en 1997 son aprobadas con carácter definitivo.

<sup>16</sup> Medio natural y rural son a menudo citados indistintamente en los planes de ordenación más generales, principalmente las Directrices de Ordenación Territorial y el Avance del Plan Territorial Parcial. En ordenación territorial, como recoge Gómez Orea, al sistema constituido por los recursos naturales se le viene llamando medio físico. Entre estos recursos se recoge explícitamente los suelos agrológicamente productivos (1992, p. 52). Si consideramos que la actividad agrícola se desarrolla preferentemente en los suelos agrológicamente más productivos, los espacios en los que esta actividad sea la dominante se señalan a menudo junto a los espacios naturales. Atendiendo a las aportaciones de Pujadas y Font, el Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid es un ejemplo de lo que estamos señalando. En él se establece una relación de espacios naturales y rurales que deberían ser protegidos, entre los que se recogen suelos rústicos que deberían ser preservados del proceso de urbanización (1998, p. 248).

- En primer lugar, toda la normativa de rango inferior debe considerar los factores de capacidad agrológica del suelo y su fragilidad ante procesos de deterioro, como principio de localización de obras e infraestructuras. Esta protección debe extenderse, independientemente de su productividad, a aquellos terrenos cuya conservación resulte importante para la viabilidad de los usos agrarios (1997, p. 114)<sup>17</sup>.
- Las D.O.T, asimismo, son el primer documento que plantea categorías de ordenación del suelo clasificado como no urbanizable. El Planeamiento Municipal o el PTP que contemple crecimientos urbanísticos, permitiendo actividades prohibidas en las DOT en las categorías de Mejora Ambiental, Forestal, Agroganadera y Campiña, Pastos Montanos y Protección de Aguas Superficiales debe contener un estudio de alternativas que justifique tanto su interés social como la imposibilidad de ubicación en suelos de menor valor, y su aprobación definitiva precisará de un informe previo y vinculante de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco. En cualquier caso, en ausencia de PTP y PTS, el Planeamiento Municipal deberá incluir un estudio de su relación con los fundamentos y objetivos de las DOT (1997, p. 128).
- Del mismo modo, definen determinaciones vinculantes de aplicación directa para el Planeamiento Municipal, entre otras, la prohibición de edificación de vivienda uni o bifamiliar aislada en suelo no urbanizable. Apuntan una serie de especificaciones de obligado cumplimiento que atañen a determinados usos. Concretamente, en Gipuzkoa, limitan a 3 Ha. el máximo calificable para actividades económicas por cada municipio, siempre y cuando exista capacidad de acogida suficiente, sin provocar impactos significativos sobre el medio natural (1997, p. 155).
- Promueven la necesidad de coordinación de las previsiones municipales<sup>18</sup>. Los grupos de municipios para los que proponen una compatibilización de proyecciones en el ámbito de Donostialdea-Bidasoa, son: Irun-Hondarribia, Donostia-Pasaia-Errederia-Lezo-Oiartzun-Hernani-Astigarraga y Lasarte-Oria-Usurbil<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> En la protección de los espacios agrícolas periurbanos tres son las razones que se señalan para su inclusión en los documentos de planificación: económicas, culturales y medioambientales. Distintos ejemplos de la geografía europea reflejan esta situación: Piriou en Brest (1994, p. 188), Durbiano en Marsella (1994, p. 165), Van Oort en Utrecht (1994, p. 139), ...

<sup>18</sup> Las DOT plantean la necesidad de que algunos grupos de municipios tengan un planeamiento integrado, bien porque sus núcleos urbanos están prácticamente unidos por el fuerte crecimiento de ciudades que absorben núcleos menores o porque la vocación o papel que se les asigna en el modelo territorial hacen inadecuada la delimitación municipal a efectos de planeamiento del desarrollo urbano. Esta compatibilización de los planeamientos municipales también puede venir de la mano de la necesidad de lograr una imagen urbana atractiva e integrada o bien de la necesidad de establecer usos del suelo complementarios y/o especializados en municipios colindantes (1997, p. 280).

<sup>19</sup> En el área común de Donostia-Pasaia-Errederia-Lezo-Oiartzun-Hernani-Astigarraga se compatibilizan a través de la propuesta recogida en el PTP En los otros dos casos, a través de la redacción conjunta de las normas subsidiarias o bien a partir de la realización de proyectos de compatibilización.



Por tanto, podemos señalar que las DOT se presentan como una norma de obligado cumplimiento en distintos aspectos que atañen al ordenamiento del medio rural, con recomendaciones explícitas que suponen en muchos casos una defensa clara del espacio productivo.

### 3.1.2. El Avance del Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa: hacia la urbanización definitiva del suelo agrícola de la comarca

Donostialdea-Bidasoa aún no tiene este propósito finalizado. Tan sólo contamos con el avance, que carece de valor legal, además de ser un documento publicado en 1995 y en gran medida desfasado. A pesar de la escasa validez de este avance en la ordenación del territorio de la comarca, sí es indicativo de las pretensiones que planean sobre su espacio. Es más, es el único documento de ordenación específico de todo Donostialdea-Bidasoa y se elabora siguiendo las orientaciones que para entonces las DOT ya han definido. Concreta en un territorio las especificaciones emanadas de las Directrices y su análisis nos va a definir muchas de las actuaciones que, si no se han materializado, probablemente se consumirán.

Si el avance del PTP debe de orientarse en las líneas de ordenación marcadas por las Directrices, el análisis de los criterios que definen su actuación adelantan un planteamiento distinto, menos conservacionista y con mayor incidencia en el medio rural.

Según este documento, las grandes piezas del medio físico libres de asentamientos urbanos, pero cercanas a éstos y a las redes de comunicaciones son las principales reservas para las futuras posibles implantaciones dotacionales, configurándose como «vacíos de oportunidad». Se debe evaluar cuidadosamente la ordenación de estas áreas con distintas alternativas, su preservación estricta o su especial regulación como zonas de interés agroganadero o forestal, hasta su ocupación urbanística intensiva, pasando por todo tipo de fórmulas intermedias. Lo que no debe hacerse es ignorar las potencialidades de desarrollo urbanístico intensivo que atesoran para el área funcional<sup>20</sup> (1995, p. 132).

En la misma línea observa que la valoración de las experiencias puntuales de desarrollo urbanístico sobre la cota +50 no es satisfactoria, por lo que propone apostar por un modelo de desarrollo tentacular y descentralizado, mediante Corredores de Desarrollo Urbano Potencial como principales zonas de transformación del medio físico (1995, p. 206).

---

<sup>20</sup> La existencia de espacios «vacantes» está relacionada en este documento con sus posibilidades de urbanización, situación por otro lado habitual en muchos planes de planificación territorial. Pujadas y Font, en referencia al Plan Territorial General de Cataluña, señalan que «Dentro del espacio metropolitano coexisten áreas congestionadas con gran densidad edificatoria, con otras semi-vacías, que mantienen usos agrícolas o tienen usos forestales/recreativos más o menos protegidos. La expansión metropolitana se hace casi siempre, en detrimento de las áreas semi-vacías» (1998, p. 342).

Como se puede apreciar, los criterios de defensa del suelo agrario recogidos en las DOT no se respetan y, a pesar de que se reconoce su importancia para el sector agroganadero e incluso forestal, la ubicación estratégica que presentan corredores, zonas bajas y áreas de reducida pendiente las convierte en espacios de primer orden a la hora de poner en marcha procesos de urbanización. Coinciden mayormente con los escasos fondos de valle que en la comarca quedan sin urbanizar, casualmente las tierras agrarias más productivas<sup>21</sup>.

Dentro de las propuestas que el Avance del PTP recoge se encuentran casi todas las zonas que en la actualidad mantienen actividad agroganadera, a excepción de aquellas situadas en las zonas más altas, con mayor pendiente y, por lo tanto, menos aptas para su gestión por medio de maquinaria agrícola.

Los barrios o zonas que según el desarrollo previsto en el Avance del PTP quedarían sin afección en el área funcional, esto es, sin desarrollo urbano o sin declaración como suelos de reserva son los siguientes:

- Bajo Bidasoa: Montaña, Bidasoa, Aiako Harria, oeste de Olaberria.
- Valle de Oiartzun: Zonas altas de Iturriotz, Ergoien, Karrika, Gurutze, Aiako Harria.
- Bahía de Pasaia: Jaizkibel, San Marcos-Txoritokieta-Lau Haizeta, Aiako Harria, Landarbaso.
- Corredor del Urumea: Zonas entre Lasarte-Oria-Urnieta-Andoain.
- Corredor del Oria: Zonas altas de Usurbil hasta autopista A-8, Aginaga-Orio y Oria-Andoain, Andatza-Irisasi.
- Andoain: Leizotz, Leizaran, zonas altas de Sorabilla.

Si observamos el mapa podemos comprobar cómo las escasas zonas de actividad agroganadera que no se ven afectadas coinciden con las que mayores alturas y pendientes presentan. La única excepción la constituye Lau Haizeta, recogida bajo la figura de parque periurbano. Las áreas implicadas se ubican en las proximidades de los corredores urbanos, que se extienden a todas las zonas de alturas inferiores a 50 m. de la comarca, llegando a superar en algún caso los 100 m., siempre y cuando se trate de áreas con pendientes suaves (caso Igeldo).

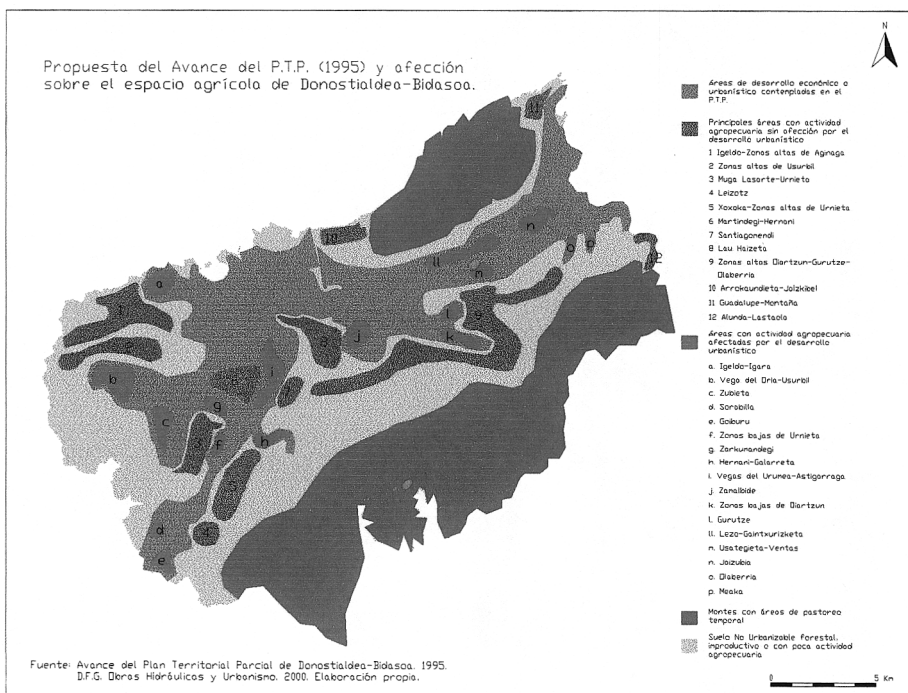
Podemos pensar que, al igual que en otros momentos de desarrollo económico, muchos de estos proyectos no se consolidarán<sup>22</sup>. Sin embargo,

---

<sup>21</sup> Obsérvese que aunque este documento es presentado en 1995 y las DOT son aprobadas en 1997, ya desde 1990 las Directrices están en constante revisión y discusión y en 1994 son aceptadas a trámite. El Avance del PTP ha de estar adecuado a las determinaciones que en este documento se están planteando.

<sup>22</sup> Suele ser una práctica habitual sobredimensionar las necesidades de suelo. Como señala Clusa «Los Planes Generales contendrán un dimensionamiento de suelo urbanizable más que suficiente para dar respuesta a la totalidad de las demandas previsibles, ya que dicho sobredimensionamiento es necesario para eliminar el valor de escasez de suelo» (1995, p. 135).

las actuaciones que desde la presentación del avance se han materializado no denotan un cambio de perspectiva y es posible que la mayoría de las actuaciones señaladas se ejecuten si el momento económico lo permite. Muestra de este estado es que aquellas iniciativas consideradas como peligrosas o dudosas por parte del Avance del PTP del 95 se han desarrollado ya en la actualidad, sin que lo expresado en el Avance haya servido para limitarlas (Aiete-Miramón, Garbera, Intxaurreondo, Igeldo, Txingudi, Basozabal, ...).



Aún así, se hace difícil pensar que todas las actuaciones planteadas se materialicen, o al menos lo hagan a medio plazo. Posiblemente algunas de las explotaciones que se ven afectadas en el Avance podrán continuar con la actividad agroganadera. Sin embargo, será complicado que soporten la presión que sobre el suelo y la actividad ejercerá un espacio urbano cada vez más cercano y, presumiblemente, a largo plazo abandonarán esta actividad.

Observamos, por tanto, que el avance del PTP reduce la actividad agrícola de la comarca a su mínima expresión. Todas las tierras ubicadas en áreas con

escasa pendiente se ven parcial o totalmente afectadas por este plan<sup>23</sup>. Tan sólo las zonas de mayor desnivel o más altura quedan fuera de su influencia y a veces ni siquiera éstas. La actividad agraria es condenada a un aprovechamiento del monte y a explotaciones extensivas<sup>24</sup>.

### 3.2. *La Comarca carece de planeamientos sectoriales vinculantes*

El medio rural del País Vasco cuenta con legislación específica en materia de ordenación territorial, en cierta medida destinada a evitar el abuso que supone una urbanización incontrolada. Sin embargo, bien por falta de competencias, bien por ser una normativa de aplicación zonal o bien por tratarse de planificación aún no aprobada, Donostialdea-Bidasoa no se beneficia de ésta y su medio rural queda enteramente a merced de las necesidades urbanas.

Uno de estos ejemplos es la Ley de Desarrollo Rural (Ley 10/1998, de 8 de abril), que obliga a una coordinación de las instituciones competentes en materia de ordenación territorial. Su aplicación, sin embargo, se limita, al menos por el momento, a las zonas 5B, casualmente las áreas que menor presión urbana soportan, mientras la comarca carece de un documento que pudiera regular los usos de su medio rural<sup>25</sup>.

El Plan de Actuación para el Desarrollo del Espacio Rural Vasco 1997-2000, surge con el objeto de servir de referencia a las acciones de agentes públicos y privados. Entre otros aspectos recoge la necesidad de contemplación de los criterios de capacidad agrológica en la redacción de los documentos de ordenación del territorio, como medio para hacer frente a las amenazas de la presión urbana. Sin embargo, no tiene facultad para imponer determinados aspectos de mantenimiento o mejora rural y se remite constantemente a otros planeamientos o leyes que sí tienen posibilidades legales. En una comarca como la de Donostialdea-Bidasoa, con una demanda de suelo urbano tan intensa, las recomendaciones rara vez tienen cabida y, por ello, este propósito carece de incidencia en materia de adecuación territorial.

El Plan Territorial Agroforestal y del Medio Natural, el documento que más posibilidades puede tener en materia de ordenación del suelo rural, está

---

<sup>23</sup> Tampoco es esta una situación ajena a otras zonas periurbanas. En este sentido Prost recoge cómo a la villa no le importan las características que presenta su medio rural próximo. Lo planifica en función del relieve o de la accesibilidad que presente anexionando todo lo que encuentra a su paso (1994, p. 147).

<sup>24</sup> «Por ahora, los avances publicados de Planes Territoriales Parciales son más bien desalentadores, ya que apenas consideran en sus propuestas de actuación, ni el medio físico, ni el suelo agrario. El medio físico interesa más bien en cuanto a su potencialidad como soporte de nuevos desarrollo urbanos» (Ruiz Urrestarazu, 2000, p. 189).

<sup>25</sup> «La grave carencia de esta ley reside en que ... sólo tendrá vigencia en unos determinados ámbitos que coinciden con las áreas rurales vascas más desfavorecidas, alejadas de los desarrollos urbanos, aquellas que menor conflictividad parecen» (Ruiz Urrestarazu, 2000, p. 108).

todavía por elaborar. Tan sólo contamos con un borrador interno del grupo de trabajo que lo está confeccionando, en el que se intuyen algunos de los ejes de la que va a ser su propuesta definitiva. Aún así, no parece que vaya a constituir una herramienta capaz de frenar las demandas de suelo urbano existentes.

En este apartado nos vamos a centrar en la posible incidencia que el PTS va a tener. En la medida en que éste se apoya en la valoración agrológica del suelo rural, analizaremos el grado de respeto que las clases agrológicas y los criterios de preservación tienen en los distintos documentos de planificación, especialmente en el avance del PTP

### 3.2.1. El Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural: una herramienta insuficiente

La oportunidad de la redacción del PTS Agroforestal y del Medio Natural se justifica en el borrador en la necesidad de abordar la protección y ordenación del espacio teniendo en cuenta también «criterios rurales», puesto que considera que la simple acumulación de información sobre el papel territorial que juega el medio rural vasco no es suficiente, si se pretende condicionar el planeamiento urbanístico mediante la toma en consideración de las especificidades rurales (mantenimiento del recurso suelo, sostenimiento de la capacidad productiva de las explotaciones, ...). De esta manera, se llega a la conclusión de que la elaboración de este PTS puede suponer la apertura de una vía de penetración en los procesos decisorios sobre ordenación territorial mediante, por ejemplo, el desarrollo de instrumentos normativos (1999, p. 17)<sup>26</sup>.

El Borrador realiza una sistematización general de las Categorías de Ordenación del Suelo, incluyendo en la Agroganadera y de Campiña una subcategoría definida como Agroganadera de Alto Valor Estratégico (1999, p. 29), para la cual establece como criterio prioritario su mantenimiento y preservación frente a otros usos. Los terrenos a incluir en esta subcategoría serían aquellos de mayor capacidad agrológica (Clases I, II, III y en algunos casos IV) y los pertenecientes a explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad y sostenibilidad se consideren estratégicas para el sector. Este apartado tiene interés con respecto al área rural de Donostialdea-Bidasoa, al menos por dos cuestiones:

- Por una parte, en esta zona no existen suelos de capacidad agrológica I y los de capacidad agrológica II y III son los que en mayor medida están

---

<sup>26</sup> Pujadas y Font, respecto a la aproximación sectorial, señalan que «el centro de atención es la distribución territorial de una determinada variable o función. Domina la óptica del sector sobre la óptica del territorio. Es una aproximación vertical que proyecta sobre el territorio todos los elementos vinculados a una función determinada, empezando por los elementos estructurantes de nivel superior» (1998, p. 32).

siendo ocupados por los actuales desarrollos urbanísticos o sobre los que mayores expectativas de crecimiento urbano se plantean.

- Por otra parte, es interesante la intención de preservar suelo de unidades productivas consideradas estratégicas puesto que daría opción a proteger a un buen número de explotaciones de la comarca en sectores como el bovino lechero y la horticultura.

La otra subcategoría presente en la Agroganadera y de Campiña es la Agroganadera Común, en la que serán de aplicación los criterios generales de la categoría. Se plantea el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, de la actividad agroganadera y de la superficie agraria útil, la delimitación de zonas agrícolas para preservar los de mayor potencial y productividad y el control de procesos edificatorios y de construcción que ocupen superficie de alto valor o provoquen fragmentación o insularización.

Sin embargo, al mismo tiempo que se establece esta calificación de usos también se admite la posibilidad de que en función del aval proporcionado por un PTP, un PTS o el Planeamiento General Municipal, un uso calificado como no permitido pase a convertirse en admisible, condicionado a evaluación de la afcción sobre la actividad agraria, eso sí, considerando las posibles medidas compensatorias<sup>27</sup> (1999, p. 40).

Se es consciente de que, una vez aprobado, el PTS presentará un alcance limitado. Los PTS, como instrumentos de ordenación sectorial con incidencia territorial, deben integrar las directrices emanadas de las DOT, pero ante las posibles contradicciones que puedan surgir con lo establecido en los Planes Territoriales Parciales, los primeros serán causa de nulidad<sup>28</sup>. En función de lo expresado, la Matriz de Regulación de Usos y Actividades planteada (1999, p. 42), queda desnaturalizada, puesto que deja en manos de otras figuras de planeamiento la posibilidad de alterarla, a pesar de su carácter vinculante (1999, p. 52).

A modo de resumen podemos señalar que la futura aprobación del Plan Territorial Sectorial, según la filosofía y actuaciones recogidas en el borrador interno del grupo de trabajo, va a dotar a la comarca de una herramienta de ordenación y de defensa del medio rural positiva. En principio, si finalmente es aprobado el PTS, se van a proteger las zonas de mayor capacidad agrológica, las explotaciones agroganaderas principales (las de dedicación exclusiva con población joven al frente o empleada en la explotación) e incluso se van a crear toda una serie de instrumentos de ordenación territorial (sociedades de ges-

<sup>27</sup> «Se deben establecer medidas compensatorias, que pueden ser tanto monetarias como tendentes a mejorar las condiciones estructurales del sector agrario, como son el redimensionamiento de la explotación, reimplantación en tierras alternativas, aumento de la rentabilidad (infraestructura de riego, modernización, etc.), mejora de suelos aprovechando movimientos de tierra en obra, etc.» (ENBA, n.º 59, 1999, p. 10).

<sup>28</sup> Lasagabaster et al. a este respecto señalan que «los planes y proyectos deben respetar las DOT y los PTP, siendo en caso contrario nulos de pleno derecho» (1999, p. 65).

tión de suelo rural). El espacio no urbanizable pasará de ser un «vacío de oportunidad» a presentar toda una serie de usos regulados<sup>29</sup>.

Sin embargo, no parece que vaya a ser suficiente como para frenar e incluso dirigir la expansión del espacio urbanizado puesto que no tiene potestad para modificar los PTP, y ha de permitir actuaciones en zonas de gran capacidad agrológica o sobre explotaciones con una clara vocación agrícola.

### 3.2.2. La capacidad agrológica de los suelos de la comarca es ignorada

Como hemos observado, el PTS Agroforestal y del Medio Natural basa sus determinaciones, entre otros elementos, en las características, condicionantes y principios de preservación del terreno que se establecen en los Mapas de Clases Agrológicas.

Según las DOT, el PTP, PTS y el Planeamiento Municipal deberían considerar los factores de capacidad agrológica del suelo y su fragilidad ante procesos de deterioro como criterio de localización de obras e infraestructuras, delimitando las superficies que deben excluirse del desarrollo urbano y económico al comprometer sus valores. Esta protección debería extenderse además, independientemente de su productividad, a aquellos terrenos cuya conservación resulte importante para la viabilidad de los usos agrarios, con principios acordes con las líneas de desarrollo rural establecidas por el Plan Estratégico Rural Vasco<sup>30</sup>.

A pesar de las recomendaciones de las DOT, ni las propias Directrices, ni el Avance del Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa del año 1.995, ni los planeamientos municipales tienen en cuenta estas características del suelo a la hora de planificarlo. Así, considerando el *mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa* y según el Borrador del PTS, son tres los tipos de suelo con interés prioritario para la explotación agroganadera: Tipo II: Tierras en aluviales amplios con escasas limitaciones agronómicas; Tipo III: Tierras en aluviales estrechos y laderas de acumulación de ligera pendiente; Tipo IV: Tierras en lomas suaves y laderas de pendiente <20%, en el límite de los terrenos laborables.

En este documento se recoge una cantidad de tierras con valor agrario apreciable de 4.295,9 Ha. En función del desarrollo territorial propuesto en las

---

<sup>29</sup> «La aprobación de un PTS conlleva la exigencia de modificación de los instrumentos de ordenación urbanística en los plazos en aquel establecidos, de acuerdo con lo señalado en el art. 9 LOTV» (Lasagabaster et al., 1999, p. 62).

<sup>30</sup> Todavía no han sido aprobados planes sectoriales que afecten de manera importante al medio rural. Sin embargo, en este momento se encuentra en esta fase el «Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Gipuzkoa 1999-2010». En éste, atendiendo a la alegación presentada por el sindicato ENHE, no se señala en ningún momento la capacidad agrológica del territorio. Los principios recogidos en este plan son los siguientes: congestión, adecuación, mantenimiento, nuevos viales y respuesta al crecimiento urbano. Los criterios agrológicos no son condicionantes y por ello este tema no es analizado en ninguna de las diferentes menciones de este plan (1998, p. 8).

DOT y especialmente en el Avance del PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa, la afección a este espacio sería la siguiente:

#### Tierras Clase II

- **Ocupadas:** todos los suelos situados en partes bajas de Sorabilla y vega de Aduna (Andoain), corredor del Urumea entre Martutene y Hernani, partes bajas del valle de Oiartzun entre Ugaldetxo-Altzibar-Ergoien-Karrika, vega de Zubieta y terrazas de Usurbil-Aginaga, terrazas de Alunda y Lastaola (Irun), vega de Jaizubia, Amute y finca Zubieta (Hondarribia).
- **Libres:** solamente quedarían en el área algunas pequeñas extensiones, como la terraza fluvial de San Miguel (Irun).
- **Ocupación aproximada de la Clase Agrológica:** 99%.

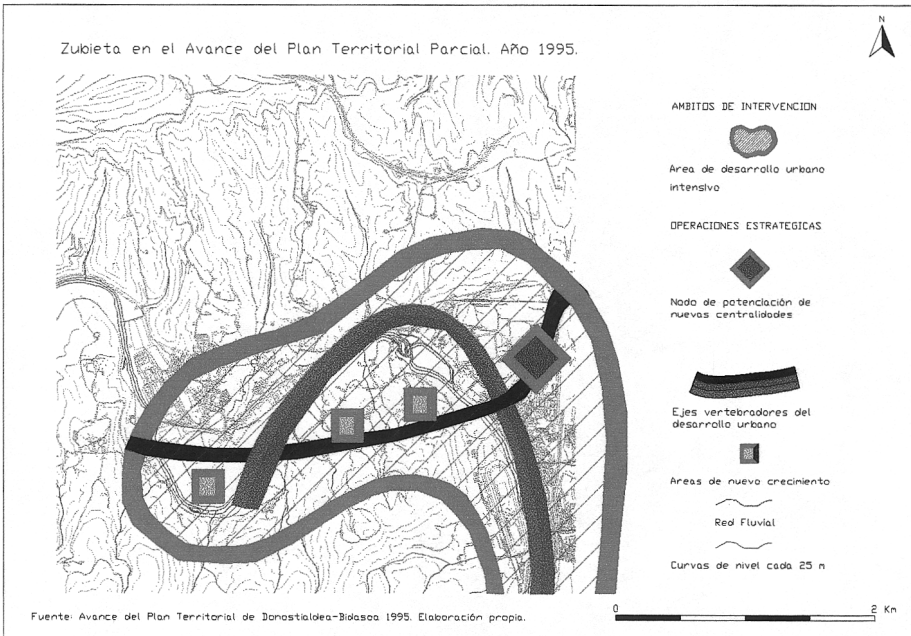
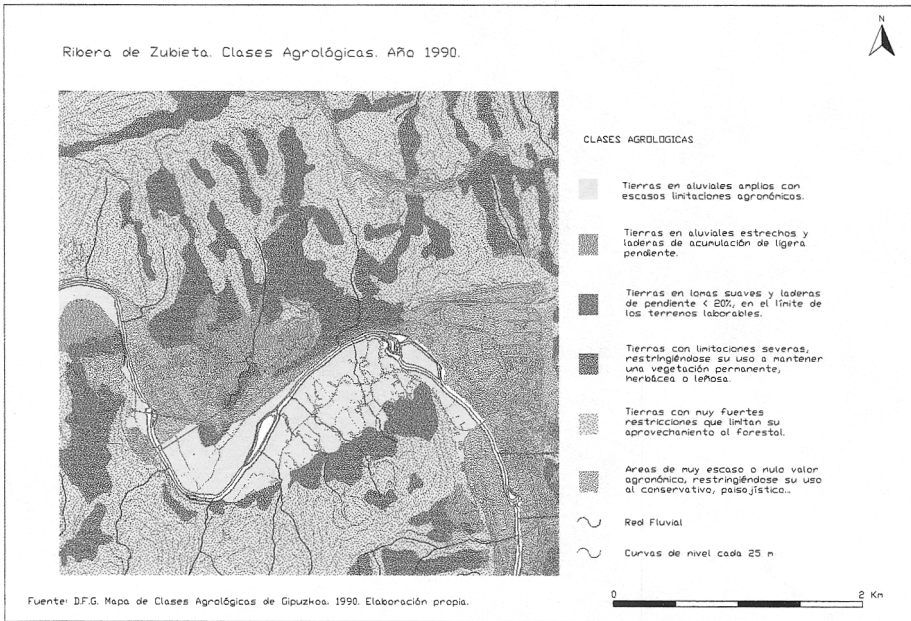
#### Tierras Clase III

- **Ocupadas:** se urbanizarían casi todos los suelos de esta clase agrológica, situados principalmente en zonas bajas de Sorabilla, Leizotz, Buruntza y Goiburu (Andoain), vega Astigarraga-Bentas, entorno de Urnieta, corredor Hernani-Rekalde, áreas bajas y entorno de Elizalde en el valle de Oiartzun, vega de Zubieta, Bugati (Lasarte-Oria), terrazas de Usurbil-Aginaga, Igeldo (Donostia), Bentas de Irun, Behobia, Meaka y espacio próximo a la autopista en Olaberria (Irun), Amute, Anaka, Semisarga y Jaizubia (Hondarribia).
- **Libres:** pequeñas parcelas localizadas en áreas altas de Leizotz y Leizaran (Andoain), extensión entre Lasarte-Oria-Urnieta-Hernani, Gurutze y zonas altas de Iturriotz (Oiartzun), entorno de Kalezar (Usurbil), área sur-oeste de Olaberria (Irun).
- **Ocupación aproximada de la Clase Agrológica:** 75%.

#### Tierras Clase IV

- **Ocupadas:** zonas medias de Sorabilla, Leizotz, Buruntza y Goiburu (Andoain), áreas bajas del corredor Urnieta-Andoain y entorno de Urnieta, Martindegi, sur de Lastaola, Okendotegi-Basozabal (Hernani-Donostia), Aiete-Miramón, Añorga (Donostia), sur de Zamalbide (Errenderia), entornos de Arragua, Ugaldetxo y Elizalde, zonas medias de Iturriotz en el valle de Oiartzun, vega Zubieta, terrazas de Usurbil-Aginaga, entorno de Troya (Usurbil), Igeldo (Donostia), Bentas de Irun, Behobia y Olaberria (Irun), Arkolla, Anaka, Semisarga y Jaizubia (Hondarribia).
- **Libres:** parcelas localizadas en espacios medios y altos de los valles fluviales y los collados de comunicación entre los mismos, ubicados en superficies altas de Leizotz, Leizaran y Sorabilla (Andoain), Xoxoka (Urnieta), franja situada entre Lasarte-Urnieta-Hernani, Santiagomendi y Bentas de Astigarraga, Lau Haizeta entre Altza y Putzueta, entorno norte de Zamalbide (Errenderia), Gurutze, áreas entre Gurutze-Usategieta y





Guurtze-Olaberría, zonas altas de Ergoien e Iturriotz (Oiartzun), collados entre Usurbil y la Autopista A-8, altos de Lapitze, sur de Olaberria, espacio entre Olaberria y Meaka (Irun) y ladera norte de Jaizkibel, entre Guadalupe e Higuera (Hondarribia).

- **Ocupación aproximada de la Clase Agrológica: 50%.**

La información recogida en este apartado evidencia, aún más, la inexistencia de coordinación entre los distintos planes de ordenación e, incluso, lo que es más preocupante, la falta de criterios respecto al medio rural y a la capacidad productiva de sus suelos. El impacto propuesto en el avance del PTP sobre esta actividad es intenso, arrinconándola a las zonas con menor posibilidad de la comarca<sup>31</sup>.

#### 4. CAMINO SIN RETORNO

Agirrezabalaga señala que «una explotación no puede ser rentable en la punta del monte Txindoki. No se puede sembrar sobre el asfalto» (Ardatza, n.º 275, 1999, p. 3).

Esta apreciación, realizada para toda Gipuzkoa coincidiendo con el día de la tierra, responde más a un llamamiento sindical que a una realidad contrastada, pero es indicativa de la presión urbana existente en este territorio. Esta influye en la superficie agrícola utilizable del medio rural próximo, tanto directamente, reduciendo el número, las posibilidades y la extensión media de la explotación, como indirectamente, impidiendo el acceso a la propiedad y aumentando la inseguridad, provocando una mayor pérdida de unidades productivas.

En Donostialdea-Bidasoa la ciudad crece a cuenta de urbanizar suelo rural. La ocupación física del espacio dominado por las actividades agropecuarias se constituye en la expresión más visible del dominio urbano. En la comarca, estas actividades adquieren un papel muy secundario en la planificación territorial siendo relegadas a las zonas de mayores pendientes o altura, coincidiendo normalmente con las tierras que peores condiciones agrológicas presentan. Las explotaciones situadas en las áreas próximas a los valles han comenzado a ver cómo parte de su heredad está siendo transformada en espacio urbano, quedando su continuidad a expensas de la materialización de los proyectos urbanísticos que sobre sus bienes inmuebles planean. De consumarse estos últimos, algunos de los subsectores agrícolas principales de la comarca, preferentemente el hortícola, sufrirán una pérdida de unidades productivas considerable.

Si la expropiación y urbanización de suelos agrarios es la expresión más evidente de la prepotencia de la ciudad, no es la única y ni siquiera la más intensa. La urbe, además de ocupar físicamente el espacio productivo, genera

<sup>31</sup> Este hecho es denunciado a menudo por los sindicatos que operan en el sector agrario. Concretamente, EHNE señala que «flaco favor hacemos al diseño presente y futuro de Euskal Herria mirando un recurso de imposible sustitución: el suelo agrario» (Ardatza, n.º 275, 1999, p. 3).

todo tipo de expectativas sobre el suelo que permanece clasificado como no urbanizable, provocando que su precio deje de estar regulado por su valor agrológico y que pase a depender de sus posibilidades urbanísticas. Ello reduce las posibilidades de progreso agrícola, al menos en los siguientes elementos:

- Impide poner en marcha políticas de desarrollo en el sector. Iniciativas orientadas a la mejora de la base productiva, como la concentración parcelaria, o que puedan llevar a una salida de algunos terrenos agrícolas de este gran mercado especulativo, como los «bancos de tierras», quedan totalmente descartadas. En general, cualquier política agrícola fundamentada en la necesidad de espacio cuenta en esta comarca con una barrera infranqueable.
- Dificulta la incorporación de explotaciones al sector agroganadero. En la medida en que esta labor está necesitada de una base territorial amplia, la imposibilidad de acceder a ella a precios acordes con la realidad del sector limita toda agregación.
- Genera la pérdida progresiva de empleo agrícola. La urbanización de algunos de los suelos que mejores condiciones agrológicas presentan provoca la reducción de trabajo en este sector. Junto a la dificultad de incorporación de nuevas unidades, la desaparición de activos agrava la crisis de la agricultura y potencia su desaparición.
- Impulsa el desarrollo de producciones de corte intensivo fundamentadas en la utilización mayoritaria de aportes ajenos a la explotación. Se potencia una agricultura cada vez más desligada del elemento tierra, con una gran capacidad de producción concentrada, con un gran consumo de energía y bienes exteriores y también con unos cada vez mayores problemas medioambientales. Independientemente de lo criticable de este modelo agrícola lo que es evidente es que se limitan las posibilidades de crecimiento de la unidad productiva al perder uno de sus principales recursos, la base territorial.

A las consecuencias originadas por la influencia inmediata de la ciudad sobre el territorio y la actividad agroganadera se han de incorporar aquellas que afectan a la continuidad de la actividad a medio y largo plazo y que inciden en los mecanismos que regulan la renovación de la actividad en la propia familia agraria. Como ya han demostrado distintos trabajos que han analizado la evolución de las unidades productivas próximas a la ciudad y que se han visto afectadas por fuertes procesos de expansión urbana o sobre las que se han proyectado planes urbanísticos que no se han materializado, las explotaciones que perviven no renuevan<sup>32</sup>. Por lo general, la labor agraria continúa pero ya no hay inversión y la población joven ya no vive de la agricultura.

<sup>32</sup> «La marginalización territorial a la que se ve sometida la agricultura en estos espacios va acompañada de una ausencia de motivación en los agricultores que condiciona fuertemente cualquier esperanza de reintegración territorial, económica y social» (Prost, 1994, p. 144).

Si tenemos en cuenta estas aportaciones, la situación del sector agroganadero de la comarca se complica. Su medio físico delimita el desarrollo de las actividades humanas y también de las agrícolas a una serie de corredores. La distancia a las zonas urbanas no excede en ningún caso de un par de kilómetros y la presión de la ciudad se evidencia en toda su superficie, elevando los precios muy por encima de sus posibilidades y fines agrícolas. Si a ello añadimos que sobre gran parte de estas áreas se están proyectando actuaciones urbanas y que los terrenos están siendo recalificados, difícilmente, se consume o no este progreso, se plantearán iniciativas de desarrollo agrícola con perspectivas de futuro. Es más que probable que la mano de obra agrícola no se renueve en la unidad familiar y que, con el cambio generacional en la jefatura de la explotación, se decida abandonar la actividad.

El resultado es evidente. En una comarca como Donostialdea-Bidasoa, la explotación agroganadera tiene cada vez más dificultades para su supervivencia. Cifrar el número de unidades productivas que según el planeamiento van a desaparecer es un dato simbólico e irreal puesto que sus consecuencias van más allá de la ocupación física del suelo agrario.

Si profundizamos en el estudio del medio agrícola del periurbano de San Sebastián podemos comprobar cómo afecta la presión y la proximidad urbana a las distintas unidades que componen el sistema agrícola de la comarca. Observamos que, a pesar de ser en algunos casos explotaciones relativamente alejadas del suelo urbano y de poseer una heredad adecuada para el desarrollo de labores agroganaderas, la ciudad dificulta la renovación de la actividad en el seno de la familia, impulsa el proceso de abandono y de marginalización de las funciones agrarias y provocará la extensificación y el descuido de los aprovechamientos. En definitiva, la ciudad provoca la retirada de la labor agraria mucho antes de urbanizar ese territorio.

## BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES IMPRESAS CITADAS

- Abad Balboa, C., García Delgado, J. L. y Muñoz Ciudad, C. (1994): «La agricultura española en el último tercio del siglo XX: principales pautas evolutivas». *Modernización y cambio estructural en la agricultura española*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Madrid, pp. 69-126.
- Barrere, P. (1988): «Urbanización del campo en los países industrializados». *Espacios Rurales y Urbanos en áreas industrializadas*. II Congreso Mundial Vasco. Oikos-Tau, S.A., pp. 59-78.
- Bernard, N. (1994): «Restructuration et devenir des exploitations agricoles dans une commune périurbaine: Plomelin (Finistère)». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, n.º 71, pp. 196-203.
- Bontron, J. C. Dir. (1994): *Entre ville et campagne. Les espaces de périurbanisation*. Ministère de l'agriculture et de la pêche. París.
- Clusa Oriach, J. (1995): «Argumentos alternativos sobre el dimensionamiento del suelo urbanizable y el contenido económico de la propiedad del suelo». *Ciudad y Territorio*, n.º 103, pp. 133-153.

- Courtot, R. (1989): *Campagnes et villes dans les huertas valenciennes*. Editions Du Centre National De La Recherche Scientifique. París.
- Delios España, E. (1991): *La agricultura en espacios periurbanos: el municipio de Alboraya*. Generalitat Valenciana. Conselleria D'Agricultura I Pesca.
- Durbiano, C. (1994): «Disparition, marginalisation et intensification de l'agriculture dans l'aire métropolitaine marseillaise». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, n.º 71, pp. 160-169.
- García Álvarez, A. (1988): «Los instrumentos de ordenación del territorio en la protección de la agricultura periurbana». *Jornadas franco-españolas sobre agricultura periurbana*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Madrid, pp. 413-432.
- García Merino, L. V. (1995): «La producción de suelo y vivienda». *Las ciudades españolas a finales del siglo xx*. I Coloquio de Geografía Urbana. Cuenca, pp. 12.
- Gómez Orea, D. (1992): *Planificación rural*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Editorial Agrícola Española, S. A., Madrid.
- Gómez Piñero, J. (1982): *San Sebastián y su área periférica*. Tesis Doctoral. Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa. Donostia.
- González Encinar, M. A. (1984): *La franja rururbana de La Coruña*. Tesis Doctoral. Editorial de la Universidad Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía.
- Martín-Vivaldi Caballero, M. E. y Jiménez Olivencia, Y. (1994): «Transformación del paisaje en el área de influencia de la capital granadina: la vega de Granada». *Cuadernos Geográficos*, n.º 22-23, pp. 175-193.
- Pirou, N. (1994): «Continuités et ruptures dans l'espace agricole de la Communauté Urbaine de Brest». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, n.º 71, pp. 187-195.
- Prost, B. (1994): «L'agriculture périurbaine: analyse d'une marginalité». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, n.º 71, pp. 144-151.
- Pujadas, R. y Font, J. (1998): *Ordenación y Planificación territorial*. Síntesis, Barcelona.
- Ruiz Urrestarazu, E. (2000): «Ocupación equilibrada del territorio: desarrollo del espacio rural, identidad cultural de los pueblos y equilibrio ecológico». *Actas Oficiales del Congreso Internacional sobre Comercio y Desarrollo Rural*. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz, pp. 102-111.
- Serra Ispizua, B. (1994): «Delimitación competencial en materia urbanística: competencias de las Diputaciones Forales para la aprobación del planeamiento urbanístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco». *Estudios sobre Urbanismo y Ordenación del Territorio*. IVAP. Oñati, pp. 323-340.
- Van Oort, G. (1994): «L'agriculture de loisir, une nouvelle forme d'utilisation de l'espace? Le cas de la frange urbaine de la veille d'Utrecht». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, n.º 71, pp. 135-143.