

## VIVIENDA AGRARIA EN SUELO RURAL: BASES PARA UNA NECESARIA ORDENACIÓN

Juan Cruz Alberdi Collantes  
Departamento de Geografía de la Universidad del País Vasco

### RESUMEN

La identificación urbana de vida rural como sinónimo de calidad de vida provoca que en algunas áreas, preferentemente en aquellas más próximas a la ciudad, prolifere la construcción de vivienda aislada. Éstas, además, se realizan a menudo bajo la figura de supuesta vivienda agraria, única posibilidad de realizar este tipo de construcción, atendiendo a la normativa urbanística actual. La progresiva desaparición de la función agraria en la explotación o el desuso en el que entran algunas instituciones agrarias, como el mayorazgo vasco, provoca que la urbanización sea intensa. En este artículo realizamos, atendiendo a la normativa urbanística de la provincia de Gipuzkoa, una propuesta de mejora para la regulación de la vivienda unifamiliar aislada.

*Palabras clave:* Caserío, San Sebastián, País Vasco, agricultura, población agrícola, abandono agrícola.

### ABSTRACT

The identification of the rural life as a quality life by the urban population provoke that in some areas, especially in the urban side, the build of individual houses will be very important. So, those houses are building as a farmhouse because the urban judgements don't less doing freely there in a rural classification ground. By the other side, the farm functions abandonment in the family home and the less of the rural institutions as the Basque «mayorazgo» impel the intensification of the rural ground by the individual house. In this paper we do one proposition to better the urban judgements of the province of Gipuzkoa and, by this, to drive this process.

*Key words:* Farm urbanisation, rural urbanisation, Basque Country, agriculture, Farm left.

La pérdida progresiva de peso específico de la agricultura en el medio rural está generando toda una serie de alteraciones en aquellas unidades que le caracterizan. Entre otros, se ven afectados aspectos de su cultura y de su organización social como el trabajo comunitario e incluso el modelo de organización dentro de la propia unidad familiar.

El caserío vasco, como explotación agraria, también se ve sometido a estas alteraciones. Una de las que mayores implicaciones espaciales tiene es el cambio que se está produciendo en la transmisión de la explotación. El mayorazgo, institución que cumple la función de mantener en su integridad los bienes inmuebles de un caserío agrícola, al perder esta función también pierde su razón de ser y la heredad comienza ahora a repartirse a partes iguales entre los herederos.

La proximidad urbana, especialmente en provincias como Bizkaia o Gipuzkoa, impulsa la progresiva urbanización de todo el suelo rural, más intensamente en la proximidad de la ciudad pero afectando también, generalmente mediante una urbanización más difusa, a aquellas zonas más alejadas.

La división de la explotación en unidades más pequeñas junto a una cada vez mayor demanda de vivienda aislada en el medio rural está llevando a una progresiva urbanización del suelo rural con unos efectos que van más allá de la pérdida de suelo y que afectan al correcto funcionamiento y desarrollo de la función agraria en estas zonas.

Vamos a dedicar este artículo a analizar la problemática surgida como consecuencia de la pérdida del mayorazgo y del progresivo incremento de vivienda unifamiliar aislada. A su vez, vamos a proponer actuaciones de ordenación territorial que tiendan a reducir los efectos que esta tipología de urbanización van a tener sobre la función agraria ligada al caserío vasco.

## **1. La proximidad urbana condiciona el desarrollo agrario del caserío**

El País Vasco-Atlántico está caracterizado en gran medida por el desarrollo de un continuo urbano que se extiende a lo largo de la mayoría de sus fondos de valle. En este espacio se intercalan actividades industriales, residenciales e incluso terciarias, a menudo entremezcladas, sin una separación evidente entre unas y otras.

En este marco, fruto de un crecimiento acelerado y desordenado, las actividades agrarias también tienen su representación. El medio dominante constituye un paisaje de media montaña, espacio condicionado a menudo por la pendiente, limitante para el progreso de actividades urbanas más allá de las zonas más bajas y llanas. Una vez que abandonamos el fondo del valle, el caserío y la función agraria ordenan el espacio que se extiende entre la ciudad y el monte.

La proximidad urbana, sin embargo, condiciona en gran medida la evolución de su medio rural cercano. La presencia de la ciudad es palpable en todo el medio agrario vasco-atlántico, englobando la agricultura resultante dentro de los modelos desarrollados en espacios periurbanos. ETXEZARRETA se refiere a esta situación y así considera que «en ciertas regiones de gran tradición industrial, la densidad del tejido industrial no se ha plasmado en la existencia de grandes ciudades, o por lo menos no solamente en éstas, sino que se produce en la totalidad del territorio, dando lugar a una gran densidad de actividad industrial y población sin constituir por ello exclusivamente una conglomeración urbana. En España, la provincia de Gipuzkoa o la de Barcelona serían ejemplos de un ámbito urbano mucho más amplio que el formado por la gran ciudad. Consideramos que en la consideración de agricultura periurbana había que incluir también este tipo de áreas» (1984, p. 77).

El medio agrícola de las áreas periurbanas, tradicionalmente, ha tenido una evolución peculiar y en muchos casos, producto de la proximidad al mercado, ha generado una actividad más competitiva y desarrollada que en zonas más alejadas. En el País Vasco se refleja en la consecución de la especialización hortícola de un buen número de caseríos, que aprovechan su ubicación para desarrollar sistemas de comercialización en circuito corto. Sin embargo, la ciudad también impone una serie de limitaciones que condicionan la evolución final de estas actividades.

La ciudad incorpora el suelo agrario a un mercado urbano, urbanizándolo parcialmente, planificando actuaciones sobre él y, de manera generalizada, impidiendo el acceso a la propiedad de la tierra a un agricultor que no puede abonar unos precios urbanos. La proximidad urbana también aporta a menudo mayores y mejores opciones laborales, muy alejadas de las que el empleo agrario suele aportar.

En las provincias de Bizkaia y de Gipuzkoa 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. 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. La heredad de un buen número de caseríos situados en las zonas más llanas de este territorio está siendo transformada en espacio urbano, quedando su continuidad a expensas de la materialización de los proyectos urbanísticos que sobre sus bienes inmuebles planean.

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 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»<sup>1</sup>, 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.

---

1 Sería muy difícil poner en marcha en esta comarca o incluso en todo el País Vasco-Atlántico iniciativas similares a las que se recogen en la Ley 4/1989 del Principado de Asturias, por medio de la cual se crea el Banco de Tierras. Tan sólo el disponer de una base patrimonial pública lo suficientemente amplia permitiría disponer de un patrimonio mínimo. El precio de la tierra es excesivamente elevado y la presión tan importante que difícilmente se puede acceder a otro tipo de terrenos.

- 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<sup>2</sup> 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<sup>3</sup>.

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>4</sup>. Por lo general, la labor agraria continúa pero ya no hay inversión y la población joven ya no vive de la agricultura.

La situación del sector agroganadero ordenado en torno al caserío vasco es complicada. 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 normalmente de unos pocos 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.

## **2. División de la heredad e incremento de la vivienda aislada como fruto de la proximidad urbana**

El mayorazgo parte de una costumbre afianzada en el caserío vasco destinada finalmente a evitar la división de la explotación y la excesiva fragmentación de la tierra. Para ello, se designaba a uno de los hijos como único heredero, al que le correspondía continuar al frente de la casa.

Es, ante todo, un modelo de organización familiar. En la misma unidad convivían normalmente tres generaciones distintas, la pareja mayor, la joven y los hijos de éstos. Junto a ellos habitualmente vivían hermanos y hermanas de distintas generaciones e incluso criados

---

2 El sindicato EHNE critica duramente este modelo y señala que «además, se está probando que este modelo no es ninguna alternativa para el productor puesto que origina una cada vez mayor deuda y pérdida de rentabilidad a la par que una pérdida de independencia y estabilidad» (1998, p. 2).

3 En relación a los Valles Altos de SABOYA, según recoge BELL, sólo las explotaciones de una dimensión económica mediana pueden tener acceso a las distintas estrategias de desarrollo rural a plantear, desde las tendentes al aumento de la producción hasta las que diversifican aprovechando todos sus recursos, incluidos los patrimoniales. El no tener base territorial suficiente limita las posibilidades de desarrollo de esa explotación (1990, p. 289).

4 «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).

o sirvientas que no eran familiares. La base económica que sustentaba el caserío estaba fundamentada en un modelo agrícola o ganadero autosuficiente. Los bienes eran muebles e inmuebles y entre estos últimos, principalmente la tierra y la casa familiar, que había que procurar mantener en su integridad en cuanto que eran elementos fundamentales para sostener ese modelo de vida. Para que el sistema fuera viable, los bienes inmuebles se cedían en su totalidad a un hijo o hija, e incluso algunos de los muebles, especialmente los relacionados con los inmuebles<sup>5</sup>.

El mantenimiento de la casa y de la tierra en manos de una única persona no estaba establecido exclusivamente por la realidad económica. Este sistema tenía también una clara implicación social. La pertenencia a la casa o al solar era condición fundamental para formar parte en las mismas condiciones de la comunidad que imperaba en ese momento. El sistema socio-económico desarrollado en el caserío vasco no es sino un reflejo de la estructura de los estamentos superiores de la sociedad, extendida ahora a otros estamentos sociales.

En la peculiar institución del mayorazgo-segundón, se establece una estructura organizadora socialmente del crecimiento vegetativo. En el País Vasco, sin embargo, aparece una notable peculiaridad recogida en el Fuero de Vizcaya, no expresada en el Fuero de Gipuzkoa, pero sancionada como uso «común» e «inmemorial» y verificada en la documentación compulsada o en el trabajo de campo: el heredero continuador de la línea, «el tronquero», sobre el cual recae el vínculo, es de libre designación del padre. Ello varía la pauta biológica, aunque pueda recaer el vínculo con frecuencia en el primogénito. Independientemente del fortalecimiento de la autoridad paterna que esto supone, se puede elegir al más apto o al más adecuado para el mantenimiento del solar (ARPAL, 1977, p. 208).

El modelo organizativo, sin embargo, comienza a alterarse progresivamente desde mediados del siglo XIX. La ruptura definitiva se produce cuando la agricultura, fundamento económico de la comunidad tradicional empieza a cambiar y a perder trascendencia. Las nuevas actividades económicas demandan mano de obra y la propia renovación biológica del caserío, que antes ni se planteaba al convivir multitud de miembros familiares en la misma unidad, comienza a quedar en entredicho. La falta de mujeres se hace cada vez más evidente e influye de manera decisiva en su desarrollo como unidad agraria. El tener descendencia directa es condición necesaria para que se dinamice el caserío como explotación y vivienda y aquel que no lo posee inicia una fase de retroceso<sup>6</sup>.

Sin embargo, estos procesos no son siempre ni tan generalizados ni tan inmediatos. Desde la óptica del geógrafo tienen especial relevancia los cambios espaciales que este fenómeno origina. A pesar de la crisis de la figura del mayorazgo, el agricultor no es partidario de dividir los bienes inmuebles, especialmente la tierra, necesaria para mantener una

---

5 «A través de estas prácticas consuetudinarias y especialmente a través de la institución del mayorazgo es como la casa vasca logra perpetuarse sin dividirse, dando lugar a un tipo de grupo doméstico que había resultado de la preocupación más importante de la sociedad tradicional: la división del patrimonio, condición indispensable de su sobrevivencia» (MARTÍNEZ, 1994, p. 299).

6 La mujer no quiere continuar ni en el caserío vasco ni, en general, en el medio rural y emigra a la ciudad. Así, «la función del matrimonio e incluso del celibato de los otros hermanos en la familia como elementos de reproducción de la unidad familiar e incluso de la propia jerarquía social, que confiere al heredero el papel representativo de la familia en la sociedad rural se ha roto. La tierra pierde parte de su importancia como base económica y deja de ser, a su vez, un elemento de prestigio que facilite el matrimonio de quienes viven en ella» (COMAS D'ARGEMIR y CONTRERAS, 1996, p. 46).

estructura productiva mínima. Fruto de ello, el caserío ha llegado hasta la década de los noventa básicamente intacto, al menos en cuanto a base territorial se refiere<sup>7</sup>.

Esta estructura empieza a mostrar indicios de cambio a partir de la década de los ochenta y será en los inicios de la primera del 2000 cuando comiencen a materializarse. En este momento, se está consumando el cambio generacional en la jefatura de la explotación y, en algunos casos, también en la titularidad. Se comienza a configurar la estrategia que va a definir la distribución de los bienes entre unos familiares plenamente integrados y partícipes de una sociedad urbana.

ARRIETA (1998), analiza como se van desarrollando estas reparticiones, centrando sus investigaciones en el municipio de Oiartzun. Para ello, toma como referencia tres ejemplos distintos, de los que tomamos las siguientes aportaciones:

En un caso vivía en el caserío una pareja mayor con un hijo soltero. Otro hijo casado residía fuera del caserío pero diariamente acude a él para ayudar en las labores ganaderas. Además, los padres tienen otras dos hijas que viven ya casadas fuera del caserío y aunque no acuden diariamente mantienen una relación estrecha con la familia. Todos los hijos, incluido el que vive en el caserío, trabajan fuera, ayudando en labores agrarias a las que se dedican unos padres ya jubilados. En este caso ya han decidido el reparto de la hacienda. Así, los dos hijos se repartirán la casa y las tierras. El que vive fuera acudirá ahora a residir al caserío, una vez que éste esté acondicionado. Las dos hijas, sin embargo, son compensadas con una dote económica, que si se tiene en cuenta el precio al que tanto terrenos como vivienda están en el mercado, no llega ni a cubrir el 5% del total de la herencia.

En un segundo caso se repiten las mismas características que en el primero. Excepto un hijo soltero que continúa habitando en el caserío, el resto reside fuera, donde además en todos los casos tienen familia. Ninguno de ellos vive de lo que la propiedad familiar le pueda aportar económicamente a pesar de que los padres, ya jubilados, se han dedicado de manera exclusiva a la actividad agroganadera siempre. En este caso, decidieron entre todos los hermanos que el patrimonio familiar había de ser repartido a partes iguales. Todavía no se ha realizado la repartición que se ha acordado pero se prevé una repartición compensatoria entre todos los hermanos tanto de la vivienda como de los terrenos.

Un tercer ejemplo coincide también con el anterior, aunque presenta una serie de particularidades. En este caso también son varios los hijos que viven fuera y que a su vez tienen familia, y un hijo en el caserío. Todos ellos trabajan en el exterior. Entre todos, especialmente uno acude diariamente a ayudar en la explotación agroganadera. Esta labor realizada, a la hora de configurar la herencia, trata de ser premiada por sus padres aportándole una dote aún mayor. Sin embargo, el mismo hijo la rechaza y deciden no establecer distinciones entre los hermanos. En este caso, casa y tierras no son repartidas y configuran una comunidad de bienes, situación que el investigador considera como excepcional, fruto de una excelente relación entre hermanos que difícilmente perdurará, dado el valor que casas y tierras tienen en este municipio.

Según ARRIETA es la segunda la situación que más se está extendiendo, según la cual todos los hijos e hijas, residan o no en el caserío, vivan o no del caserío, recibían una parte compensatoria similar. Observa, a su vez, cómo la partición genera la vuelta de alguno de

---

<sup>7</sup> «En este sentido, se puede hablar de una continuidad o altas probabilidades de transmisión, precisamente a través de la socialización familiar, de un sistema de valores, de un «orden ideal»: para los nativos en el País hay altas probabilidades de que identifiquen con un sistema «pre» o «proto» industrial y urbano, nada más que sean mayores de 20 ó 60 años» (ARPAL, 1979, p. 99).

los hijos que habitaba en el medio urbano, bien a través de la construcción de una nueva vivienda o bien dividiendo la residencia familiar.

La proximidad a la ciudad contribuye a que la subdivisión se materialice. El valor de terrenos y vivienda se ha disparado, escapando de toda lógica productiva. La compensación monetaria es cada vez más dificultosa y los beneficiarios prefieren recibir su herencia en bienes inmuebles. A ello contribuye la revalorización social de la vivienda rural y de la vida en el campo. Muchos de los herederos quieren volver nuevamente a residir en el medio rural, preferentemente en una morada individual. Al poseer parcelas en propiedad tratan de construir en ellas o, en otros casos, dada la demanda existente, procurarán venderlas con licencia de edificación. Para esta población, la capacidad agrológica del suelo apenas tiene significado y lo que le da el valor real a la hacienda son sus posibilidades residenciales. Por ello, la base territorial del caserío se divide rápidamente pues ningún beneficiario busca una compensación monetaria<sup>8</sup>.

Pocos son los caseríos que pueden escapar de esta situación. Ni siquiera aquellos que emplean algún hijo dedicado a tiempo completo a actividades agroganaderas se libran del problema del reparto de la herencia<sup>9</sup>. Tampoco ésta es una realidad exclusiva del agro vasco. COMAS D'ARGEMIR y CONTRERAS analizando el cambio social del medio rural español señalan la inseguridad que tiene el hijo que quiere continuar con la explotación, que se encuentra con que en el momento en que han fallecido sus padres, porque han muerto sin testar o porque así lo han dispuesto, han de partir la heredad con el resto de sus hermanos y hermanas que viven fuera y no han aportado nada a la explotación familiar, viéndose así sin compensación y además con el peligro de desintegrarse la hacienda (1996, p. 59).

Por tanto, si la estructura social en la que se asentaba el caserío, el mayorazgo, comienza a cambiar a mediados del siglo XIX y, especialmente, a partir de la industrialización del país, sus efectos en la distribución de la propiedad empiezan ahora a materializarse, paralelamente a la consumación del cambio generacional en el caserío. Como consecuencia, asistimos al inicio de una fracturación masiva del dominio, a la que contribuye la especulación urbana y la idea cada vez más extendida que identifica medio rural y calidad de vida. La proximidad a la ciudad impulsa este fenómeno en un espacio de distancias muy reducidas.

### **3. La normativa urbanística no impide la proliferación de vivienda unifamiliar aislada**

En el caso de la legislación española estas edificaciones, aún siendo legales, no responden al espíritu de la ley del suelo que en teoría las regula, la de 1976. En principio esta ley en su artículo 85.1 sólo autoriza a construir en suelo no urbanizable aquellas construcciones

---

8 Observamos cómo en otras regiones en la que se mantiene la figura del mayorazgo no se divide el patrimonio entre los hijos y, a pesar de los cambios habidos en este modelo de organización, la base territorial de la familia se traspasa generalmente en su integridad. Tan sólo en caso de que sea más de uno el número de hijos que permanecen en el municipio los padres procurarán nuevas viviendas para éstos. Seguramente, si la presión inmobiliaria fuera tan importante o si los hijos vivieran en la proximidad sería mayor su oposición a este reparto de la heredad (Consultar ARGUDO (1991, p. 157); FLAQUER (1995, p. 21); LISON (1995, p. 261).

9 La problemática suscitada por la división de tierras como consecuencia de los problemas de herencia es resaltada por todos los agentes del sector, que la consideran como un auténtico «cáncer» que impide el desarrollo y lleva a la desaparición de muchas explotaciones. Distintas publicaciones recogen el parecer de estos agentes (ENBA, nº 10, 1999, ARDATZA, nº 279, 1999, DIARIO VASCO, 13/06/1999, ...).

destinadas a explotaciones agrícolas. Sin embargo, esta ley no regula explícitamente la extensión mínima del cultivo y en principio queda en función de la distinta normativa y municipio su decisión. Como consecuencia de ello, acogiéndose a la vía del artículo 85.1 de la ley del suelo, se han construido numerosas «edificaciones agrarias» que son en realidad viviendas de segunda residencia (GARCÍA, 1985, p. 418).

En el País Vasco, en general, desde la aprobación de la ley del suelo de 1976, no se han realizado urbanizaciones de baja o alta densidad separadas del espacio preferentemente urbanizado del municipio. Por lo general, a partir de ese año, se comienza a ordenar y a llenar vacíos urbanísticos provocados en la anterior fase de crecimiento. El medio urbano e incluso los polígonos industriales están claramente diferenciados del medio rural y forman una unidad más o menos compacta.

La característica principal que presenta la edificación para uso residencial en suelo no urbanizable es la de aquellos usos residenciales instalados ilegalmente bajo la forma de falsas explotaciones agropecuarias, siendo residencias habituales<sup>10</sup>. Las nuevas pautas residenciales llegan a finales de los 80 al espacio ordenado por el caserío. La vida en el campo, la vivienda aislada, el contacto con el medio natural, etc... son pautas que se están desarrollando a lo largo de la década de los noventa<sup>11</sup>. La presión sobre el medio rural es impresionante, hasta tal punto que en esta comarca en muy pocos años se llegaría a urbanizar prácticamente la totalidad del espacio dedicado a uso agroganadero si existiera una permisividad en la aplicación de la ley.

La Comunidad Autónoma Vasca, en su normativa territorial, recoge la filosofía planteada en la ley del suelo de 1976, haciéndose eco de la problemática existente con la proliferación de la vivienda unifamiliar aislada. El documento prioritario en la ordenación territorial de la Comunidad, las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (1997), recogen, como disposición vinculante, la Prohibición en Suelo No Urbanizable del Uso de Vivienda uni o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agroganadera<sup>12</sup>.

En cuanto a la consideración dada al suelo como soporte de las actividades de producción primaria, las DOT reconocen la importancia de este componente básico, por lo que establecen que «...su conservación y la asignación de usos que aprovechen sus potencialidades sin deteriorarlo debe ser un objetivo prioritario en cualquier proceso de ordenación del territorio» (1997, p. 112)<sup>13</sup>.

10 La residencia permanente parece ser la forma habitual de instalación en espacios periurbanos. Como señala GONZÁLEZ ENCINAR, refiriéndose a los espacios periurbanos «la franja, por el contrario, supone cotidianidad, esto es, que al menos la función de habitar se realiza en su totalidad en ese espacio» (1984, p. 87).

11 Como señala PERRY, en referencia a distintos ejemplos del mundo occidental «gran parte de la población urbana sueña con una casa en el campo (1987, p. 205). KAYSER se refiere a este fenómeno como «Counter urbanization», recogiendo el retorno al medio rural con un crecimiento de la población que habita en pequeñas villas y núcleos rurales, a la par que desciende la población de las proximidades de la ciudad (1991, p. 47).

12 A pesar de ser una norma vinculante el problema planteado sigue sin solucionarse todavía actualmente dado que falta una adecuación real entre la exigencia mínima de actividad (superior a 0,5 UTA para viviendas familiares) y la vinculación real de la explotación a la actividad agraria. En este sentido ESCUDERO señala que «el problema que surge de la propia lectura de la ley es la efectiva existencia de relación entre la edificación o edificaciones y la naturaleza, extensión y utilización del suelo. ¿Qué es una explotación agrícola ganadera o forestal y qué condiciones debe reunir para justificar la existencia de unos edificios destinados al servicio de la misma? (Sustráia, nº 31, 1993, p. 27).

13 Las DOT no hacen referencia al valor económico de la actividad agraria, situación criticada desde sectores sindicales. Así, ERICE señala que «la vertiente negativa es que, en general, el modelo de territorio que promueven las Directrices no reconoce la importancia del agro como sector productivo estratégico» (ARDATZA, 13-05-1994, p. 5).

Los ayuntamientos asumen los criterios generales de ordenación recogidos en las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma pero, al no señalar este documento los criterios específicos que regulen su aplicación, a menudo son los ayuntamientos los que determinan las condiciones más oportunas. Como norma general, no permiten la construcción de vivienda si no está ligada a una explotación agraria. El proyecto a presentar para construir la vivienda tiene que estar acompañado de una memoria en la que se detalla las características de la explotación agraria que se ha de instalar<sup>14</sup>. Ligado a la existencia de una explotación se exige un mínimo de metros cuadrados en propiedad. Esta cantidad oscila entre los 10.000 y 40.000 m<sup>2</sup>.

La determinación de la existencia de una explotación compete a la Diputación Foral. Sin embargo ésta no regula la superficie mínima necesaria, sino que solicita una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios iguales o superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a una unidad de trabajo agrícola (UTA).

En el momento de aplicar los criterios de ordenación expuestos queda en evidencia que la determinación de la vinculación a una explotación agraria a menudo no se cumple<sup>15</sup>. La obtención del mínimo de dedicación requerido es relativamente sencillo y, tan sólo, la superficie requerida evita una urbanización más intensa de su medio rural. En los documentos de ordenación urbanística no se especifican aspectos tales como el nivel de explotación agraria a la que se exige ligazón, modo de certificar la ligazón con la actividad, garantías de sostenimiento tanto de la actividad como de la relación del solicitante con la misma... Es más, en algunos casos se llega a proceder incluso a la autorización de nuevas construcciones residenciales sin ligazón con la explotación agroganadera.

De esta forma, son muchas las viviendas que, justificando las condiciones señaladas, se realizan anualmente en el suelo no urbanizable. Es común encontrar viviendas de nueva construcción que presentan en sus proximidades un invernadero semimontado o un pabellón agroganadero sin ningún tipo de ganado o viviendas que carecen de licencia puesto que el proyecto presentado no ha sido posteriormente finalizado pero que son utilizados como tal<sup>16</sup>.

El mejor ejemplo del alcance de la presión urbana se produce en el municipio de Lasarte-Oria. Este municipio, cuando en el año 1992 aprueba las normas subsidiarias, señala como necesario para realizar una vivienda en el área no urbanizable poseer 10.000 m<sup>2</sup> en propiedad y, a diferencia de los municipios de la comarca, no señala como condición estar ligada a una explotación agraria, extremo aceptado en su momento por la Diputación Foral, competente en su materia.

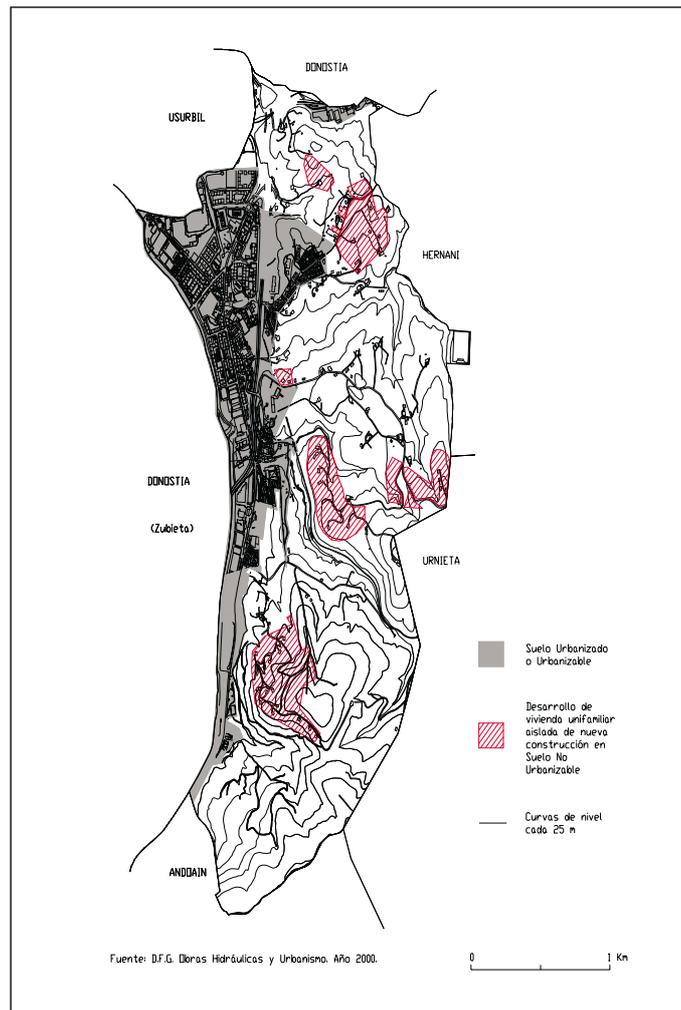
14 «Los ayuntamientos, antes de otorgar las oportunas licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable, deben solicitar informe del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral para que mediante el mismo se valore su vinculación a una explotación agropecuaria 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, nº 232, 1998).

15 Si el aspecto de las DOT también es denunciado por el sindicato EHNE que señala que a pesar de la prohibición expresa de no realizar viviendas en suelo no urbanizables «todavía sigue sin solución el problema de los chalets (ilegalidad generalizada, falta de control, modificaciones puntuales, ...)» (1998, p. 5).

16 Situación similar se vive en otras zonas del País Vasco. Concretamente este aspecto es denunciado por el agricultor de la comarca de Munguia y Txorierrri, en Bizkaia, que señalan como estos «chalets o caseríos son reconvertidos en viviendas de alto standing. En todo caso, los terrenos en que se asientan ese tipo de viviendas no suelen dedicarse a producciones hortícolas, sino a cultivos ornamentales o meros pasatiempos (ARDATZA, 19-07-1996, p. III).

Tras unos años de adecuación, en los que no se tramita ninguna licencia para realizar una vivienda en suelo no urbanizable, 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 adecuando la normativa a los criterios recogidos en las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco que prohíben la construcción de vivienda no ligada a explotación agraria en zonas no urbanizadas<sup>17</sup>. En el mapa

Vivienda unifamiliar aislada en el Suelo No Urbanizable de Lasarte-Oria. Año 2000



17 Modificación de diversos artículos de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lasarte-Oria (Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 13, 10/07/1997).

titulado «Planificación Urbana y desarrollo de la vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable de Lasarte-Oria» cartografiamos la ubicación de la nueva «vivienda agraria». Como se puede observar se aprecia una masificación de este tipo de vivienda ubicándose en zonas más o menos próximas, a modo de polígono de residencia de baja densidad, aún siendo realmente vivienda unifamiliar aislada.

El demandante de este tipo de vivienda es población urbana que reside en la proximidad pero que hace de la vivienda aislada y de la vida en el campo sinónimo de calidad de vida. El modelo de residencia resultante nada tiene que ver con la vivienda del ganadero de la proximidad. Se apuesta por la morada individual, suntuosa, acompañada de todo tipo de detalles lujosos (jardín, piscina, frontón...) en zonas abiertas y con perspectivas del valle.

El propietario del suelo en Lasarte-Oria coincide mayormente con ganaderos que han abandonado la actividad, apoyados en algunos casos por empresas inmobiliarias, que proceden a dividir la finca en parcelas adecuadas a la superficie requerida por la entidad municipal. En algunos casos, ganaderos con perspectivas de continuidad también han procedido a reparcelar sus fincas y venderlas con derecho a edificación, aunque en éstos lo ha hecho normalmente a cuenta de terrenos más alejados y de mayor pendiente, y por tanto de menor posibilidades agrícolas.

Evolución reciente del Poblamiento rural en Lasarte-Oria. El caserío Mirakanpos. 1993-1997



Foto aérea: vuelo 1993



E. 1: 13000 Foto aérea: vuelo 1997

E. 1: 12000

En las fotos aéreas que recogemos observamos como se ha materializado la construcción de este tipo de residencia reconocida como agrícola. El agricultor del caserío Mirakanpos, arrendatario que no se ha podido acoger a la ley de arrendamientos históricos de 1981 y tras un largo pleito, llega a un acuerdo con el propietario mediante el cual éste le cede la vivienda que ocupa y seis Ha. más. El resto del dominio, alrededor de 20 Ha., es reparcelado en unidades equivalentes a una Ha. y vendido con derecho a urbanización aislada por una inmobiliaria.

Como se observa, la nueva «vivienda agrícola» se construye siguiendo el eje marcado por el camino de acceso al caserío y buscando la zona más alta de la parcela, desde la que se domina buena parte del curso bajo del río Oria. La ejecución es inmediata y en apenas dos años buena parte de las nuevas licencias ya se han consumado. Otras muchas continúan aún materializándose.

La demanda de vivienda unifamiliar es tal que en todos los planeamientos urbanos se comienza a destinar suelo para realizar polígonos de residencia de baja densidad, ya no como espacio agrario sino como residencial urbanizable<sup>18</sup>.

La normativa urbanística no impide, por tanto, la progresiva urbanización del medio rural del espacio dominado por el caserío vasco. La división de la heredad entre los miembros de la familia persigue, como hemos señalado, la consecución de moradas residenciales en un caserío que ya ha dejado de ser agrícola y la ordenación territorial no es un impedimento en su consumación.

La promulgación de la ley del suelo 6/1998 de 13 de Abril, pendiente todavía de la resolución del Tribunal Constitucional, propone la desaparición de la categoría de ordenación de Suelo No Urbanizable y la extensión del Urbanizable excepto en aquellas zonas expresamente protegidas por sus valores naturales, culturales o patrimoniales. Su aplicación, si llega el caso, además de cuestionar el modelo y la capacidad de ordenación territorial de la Comunidad Autónoma Vasca, va a acelerar aún más la progresiva y descontrolada urbanización a la que está siendo sometido el medio rural de los valles vasco-atlánticos.

Los efectos sobre la función agroganadera van más allá de la mera pérdida de suelo agrario. La posibilidad de obtener unos réditos económicos interesantes mediante la urbanización de la parcela aumenta el número de explotaciones en el que se consuma la división de la heredad. El precio del suelo agrario se incrementa exponencialmente y las perspectivas urbanísticas se generalizan en todo el medio rural. El agricultor necesitado de suelo agrícola no puede acceder ni a la compra ni a un arrendamiento que le aporte ciertas garantías de continuidad. En definitiva, el suelo agrario se aleja cada vez más de sus posibilidades agrológicas y pasa a depender de una dinámica urbana.

#### **4. Propuesta de ordenación de la nueva vivienda unifamiliar aislada**

Ante el diferente tratamiento que le dan los Ayuntamientos al Régimen de Edificación en Suelo No Urbanizable, proponemos una Normativa Común, para poder unificar criterios y mantener los usos del medio rural, así como para defender el Suelo No Urbanizable de la continua presión urbana a la que está sometido. Todas las iniciativas planteadas tienen la función de evitar en lo posible la urbanización progresiva del suelo rural, sin impedir sin embargo el acceso a la vivienda a aquel agricultor que lo necesita. En este caso partimos de dos referencias fundamentales:

- Las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV en su artículo 10, prohíben taxativamente en suelo no urbanizable el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agropecuaria, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios.
- Los Ayuntamientos están obligados a solicitar al Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral, previamente a la concesión de la correspondiente licencia, un informe vinculante que valore la sujeción de la construcción proyectada a una explotación agropecuaria, y en concreto, la idoneidad de la edifi-

---

18 En el caso de Lasarte-Oria, además, se han priorizado los emplazamientos de mirador, incluso a costa de ubicar la vivienda en zonas de importante pendiente, situación que parece ser habitual en este tipo de viviendas, tal y como lo recoge VALENZUELA en el caso de la Sierra de Madrid (1976, p. 408).

cación o construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes o normas de la Administración Agraria.

Tomando como base los instrumentos de ordenación actuales, planteamos una propuesta de regulación de la construcción de vivienda aislada en suelo no urbanizable.

#### *4.1. Propuesta de adecuación de la normativa municipal*

En primer lugar apuntamos las apreciaciones que la planificación municipal hubiera de recoger para una correcta ordenación de la vivienda aislada sobre suelo rural. En este caso, incorporamos criterios que éstas ya señalan junto a otros que consideramos de aplicación necesaria.

##### A. Criterios generales:

Se considera Caserío o Unidad de Explotación al conjunto organizado de bienes, derechos y funciones cuyo soporte inmobiliario está constituido por la vivienda del titular de la explotación y su familia, las construcciones auxiliares y el terreno o terrenos, limítrofes o separados en el espacio pero adscritos a una sola actividad rural productiva.

Por otro lado, la normativa actual recoge que en Suelo No Urbanizable sólo se podrán construir edificaciones cuando estén vinculadas a explotación agrícola, debiéndose aportar, un estudio de viabilidad que demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios.

Por nuestra parte juzgamos que se ha de impulsar la rehabilitación o ampliación del caserío existente, considerándose factible la construcción de una nueva vivienda sólo en el caso de que se encuentre en ruina el caserío o sea preciso disponer de una segunda vivienda para la continuidad de la explotación.

En el caso de proceder a una nueva edificación (necesidad de una segunda vivienda para la continuidad de la explotación), generalmente para responder a la necesidad de separar la vida familiar y personal de generaciones distintas, la licencia a aportar debería de tener en cuenta al menos estos aspectos:

- Para la construcción del nuevo caserío se deberá acreditar tener en propiedad un mínimo de 4.5 Ha. de superficie agraria utilizable.
- La nueva vivienda-caserío deberá ubicarse sobre la infraestructura ya existente, sin ampliar la apertura de nuevos caminos. El Ayuntamiento podrá no aprobar el emplazamiento elegido y tras ponderar las diferentes posibilidades disponer la que juzgue más idónea, si considera que de la nueva construcción puede derivarse una incidencia desfavorable en el paisaje, o que existe desconexión de la verdadera explotación agraria.
- En los casos en que se solicite la construcción del nuevo edificio en terrenos situados en la Zona Agrícola de Alta Productividad —si el caserío tuviera terrenos adecuados en otras zonas rurales— el Ayuntamiento podrá disponer que la nueva construcción se emplace en ellos.
- La nueva edificación no conllevará segregación parcelaria alguna, debiendo registrarse como parte integrante de la finca matriz, en condiciones de indivisibilidad. No podrán efectuarse segregaciones de terrenos de los caseríos preexistentes que reduzcan la superficie de éstos por debajo de los mínimos establecidos.

- El régimen de uso, edificación, parcelación y dominio, al que deberá someterse esta nueva explotación será idéntica a la aplicable a los caseríos ya existentes.
- La restauración o renovación integral de los edificios destinados a vivienda, llevará aparejada la condición referente a la obligación de suprimir chabolas y añadidos existentes que distorsionen el aspecto original de la primitiva edificación.
- Los cuerpos ampliados y partes reformadas se integrarán en la volumetría original del edificio, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para el suelo no urbanizable.

B. Criterios de aplicación general a las diferentes zonas:

*Zona Agroganadera:* la superficie mínima de terreno o unidad mínima de explotación que genera el derecho a la construcción de un edificio de viviendas es de 4.5 Ha., debiendo tener la parcela receptora de edificación una superficie mínima de 1 Ha.

Cada una de las nuevas viviendas estará destinada a un titular o titulares de la explotación y sus respectivas familias, debiendo ajustarse el trámite para la obtención de licencia a lo establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable.

Además, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) El edificio se emplazará necesariamente en las parcelas lindantes con las carreteras existentes que constituyen la red básica de comunicaciones en el suelo no urbanizable.
- b) La superficie máxima ocupada en planta será de 400 m<sup>2</sup> de los que 50 m<sup>2</sup>, como mínimo se dedicarán a garaje-almacén.
- c) La edificación constará como máximo de planta baja, planta piso y bajo cubierta con una altura máxima de alero de 7 m. medidos en cada punto de contacto con el terreno y con cubierta inclinada de pendiente máxima 35% en cada una de sus aguas. La altura máxima del área habitable será de 2'60 m.
- d) La separación mínima de cualquier cuerpo de edificación a los límites de la parcela será de 10 m. y de 20 m. con respecto a los caminos públicos o cursos de agua.
- e) En cuanto a los servicios de urbanización, la parcela deberá contar con abastecimiento de agua, saneamiento, depuración adecuada, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiesen o no reuniera las debidas condiciones, el solicitante de la licencia deberá garantizar la implantación o mejora correspondiente.

*Zona forestal:* Queda prohibida la construcción de caseríos o unidades de explotación de nueva configuración en el monte, a excepción de las instalaciones propias de la actividad extractiva o de transformación forestal, y siempre con licencia municipal previo proyecto e informe técnico redactado por técnico competente.

Las licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable se ajustarán al procedimiento establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de Noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable. No obstante lo expresado en dicho Decreto Foral sobre el silencio positivo, para el caso de las licencias de vivienda, el Ayuntamiento exigirá siempre el informe de valoración.

#### 4.2. Propuesta de adecuación de la normativa sectorial

La normativa sectorial, cuya competencia recae en el caso vasco en las Diputaciones Forales, también hubiera de adecuar sus exigencias para un correcto cumplimiento de las indicaciones señaladas en los documentos de ordenación superiores. Entre las que ha de recoger nosotros apuntamos las siguientes.

##### Admisión de vivienda en S.N.U. propuesta de adecuación

<i>Condiciones actuales</i>	<i>Condiciones a añadir o modificar</i>
— Proyecto construcción	— 4,5 Ha. de SAU en propiedad
— Acreditación de Agricultor	— Sin segregación parcelaria de finca matriz
— 1 UTA en equivalencia en producción	— 2 UTA en equivalencia en producción
— Capacitación profesional acreditada	— Máximo 2 viviendas adosadas

Podrá implantarse el uso de vivienda aislada en el supuesto de que se constituya una nueva unidad de explotación o nuevo caserío. La nueva implantación se realizará en una sola edificación, admitiéndose un máximo de dos unidades de vivienda por explotación.

Los solicitantes de licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable vinculadas a nuevas explotaciones agrarias deberán aportar, además del correspondiente proyecto de construcción, la documentación siguiente:

- Inscripción de la explotación agraria en el Registro de Explotaciones del Territorio Histórico de Gipuzkoa.
- Certificado de la Hacienda Foral de su inclusión en el Régimen Especial de Agricultura, Ganadería y Pesca o inscripción censal como empresario agrícola.
- Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agraria posee una dimensión económica que permita al titular obtener unos beneficios superiores al salario mínimo interprofesional y ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a dos unidades de trabajo agrícola.
- Acreditación de su capacitación profesional en la actividad agraria, a través de la aportación de titulación académica en rama agraria (Veterinario, Ingeniero Forestal, Perito Agrícola,...), asistencia a cursos de capacitación y en ausencia de esto, años de experiencia profesional debidamente justificados, (tendrá que demostrar un mínimo de cinco años de explotación).

Aparte de cumplir las condiciones mínimas necesarias para poder llevar adelante una explotación agraria, será necesario que el titular de la explotación pueda demostrar la continuidad y viabilidad de la misma en el tiempo. Para ello habrá que plantear unos mecanismos de seguimiento anuales (declaración de rentas agrarias de los últimos años, seguimiento físico anual, etc.), a través de lo que se podrá certificar que realmente esa explotación agrícola sigue siendo activa.

En todos los casos, los ocupantes de las nuevas viviendas proyectadas estarán inscritos como titulares de explotación agraria en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, debiendo participar personalmente en los trabajos de la explotación cuya dimensión productiva será la suficiente para justificar 2 U.T.A.

## 5. Nuevos conceptos y resultados esperados

La propuesta de regulación para la construcción de vivienda unifamiliar aislada que realizamos está dirigida a evitar en lo posible la propagación de este tipo de morada en el suelo agrícola no urbanizable, procurando no impedir el acceso a aquel que realmente la necesita, al agricultor.

En la adopción de este tipo de medidas tenemos que tener en cuenta las peculiaridades de la agricultura que se desarrolla en ese gran entorno periurbano que constituye el País vasco-atlántico.

La primera de ellas es que la proporción de agricultores que presentan cierta garantía de continuidad (profesionalización y edad inferior a 50 años generalmente) es realmente reducida, inferior en la mayoría de sus comarcas a un 5% del total de explotaciones agrarias<sup>19</sup>.

Asimismo, tenemos que tener en cuenta que no todos los agricultores profesionales y que tengan garantizada su continuidad a medio plazo necesitan vivir en la misma explotación y, de hecho, no lo hacen en todos los casos. En la mayoría de las explotaciones con una orientación hortícola o frutícola no es necesaria la presencia permanente del productor<sup>20</sup>.

En el caso de ganaderías lecheras de vacuno la presencia permanente de población si es justificable. A medida que la ganadería va aumentando los partos se incrementan y en estos casos se hace necesario permanecer cerca de la vaquería.

Por ello, las propuestas que realizamos están expresamente dirigidas a permitir que sólo aquel ganadero que lo necesite acceda a nueva vivienda en el medio rural. Consideramos que es mejor endurecer la normativa si realmente se quieren cumplir los criterios que ella misma indica, antes que dar excesivas facilidades a las que acaba acogiendo toda aquella persona que posee suficientes medios económicos como para acceder a la propiedad de suelo rural y/o a la materialización de morada individual aislada. En nuestra experiencia profesional observamos que es más sencillo realizar una modificación puntual a la norma de un ayuntamiento y aceptar determinadas excepciones que se pueden producir en un caso concreto que plantear toda una serie de posibilidades que, finalmente, legalizan el acceso a la vivienda aislada.

Atendiendo a las características del caserío vasco, entre las propuestas que realizamos dos son las que limitan principalmente la construcción de vivienda agraria, a añadir a aquellas que la normativa municipal y sectorial ya recogían:

- La primera de ellas implica a la normativa sectorial, concretamente a la que compete a la Diputación Foral. En nuestro caso planteamos la necesidad de que el solicitante alcance la segunda UTA en su equivalencia en producción.

Observamos cómo la Unidad de Trabajo Agrícola es una medida insuficiente para delimitar la verdadera necesidad de vivienda por parte del agricultor. Esta cantidad se alcanza en la gran mayoría de los caseríos vascos, cuando muy pocos de ellos mantienen una actividad que supere la condición de residual. Si la Unidad de Trabajo Agrícola se equipara con el salario mínimo interprofesional, aproximadamente 65.000 ptas. mensuales, difícilmente

---

<sup>19</sup> Ver AINZ (1999, p. 332).

<sup>20</sup> Al menos en estos términos se pronuncia LÓPEZ ETXEZARRETA, presidente de la Asociación de Horticultores de Gipuzkoa, quien llega a señalar que son cada vez más habituales los ejemplos en los que explotación hortícola y vivienda están cada vez más alejados.

se justifican con estos ingresos las inversiones necesarias para acometer la construcción de una morada individual.

Superar la segunda UTA, sin embargo, supone un esfuerzo mayor, un requerimiento de producción significativo, alcanzable para aquellas explotaciones que mantienen una actividad significativa pero no para aquellas en la que ya es marginal o para otros que acceden ahora a la propiedad de la tierra<sup>21</sup>.

- La segunda atañe a la normativa municipal y tiene que ver con el requerimiento de una mayor superficie. La mayoría de los Ayuntamientos solicitan como superficie mínima 1 Ha., coincidiendo con la consideración de la indivisibilidad de la parcela que establece la normativa sectorial. En un caserío que tiene como media alrededor de 10 Ha. este requerimiento es insuficiente para impedir una división del dominio.

Por ello, nosotros proponemos adecuar los requerimientos a las posibilidades territoriales del ganadero. En nuestro caso solicitamos un mínimo de 4,5 Ha. de superficie agrícola utilizable, coincidiendo con la media de SAU del caserío medio<sup>22</sup>. El ganadero profesional supera este mínimo requerido y, por ello, no se vería afectado por este requerimiento. Sin embargo, de este modo, sí evitamos la propagación de vivienda aislada o la división del caserío con estos objetivos.

Las medidas planteadas, por tanto, están dirigidas a beneficiar exclusivamente a aquel ganadero que haya optado por continuar en el sector y que ejerza esta función con dedicación exclusiva a la actividad.

Con esta proposición pretendemos obtener unos resultados que beneficien al desarrollo de las funciones agrarias en el espacio periurbano en el que se desarrolla el caserío vasco. Consideramos que reteniendo el incremento de la vivienda aislada, impidiendo su total consumación conseguiremos lograr un menor grado de urbanización del suelo rural y con ello una menor especulación urbana sobre este suelo.

Somos conscientes que estas medidas no van a evitar la división masiva de la heredad que se nos plantea en los próximos años. El precio del suelo es lo suficientemente elevado como para que los herederos prefieran recibir su dote en bienes inmuebles. Sin embargo, el impedir que de la división resultante surjan nuevas edificaciones agrarias reducirá el impacto de la división del mayorazgo e impulsará otras medidas compensatorias, principalmente la división y reforma de la vivienda actual.

Aunque estos esfuerzos aporten resultados parciales, sólo de esta manera se puede conseguir que se mantenga una mayor superficie como agraria, aunque sea a cuenta de acceder a ella mediante arrendamientos, a menudo orales y en precario pero que, hasta que se mate-

---

21 Esta es la opinión de distintos técnicos que trabajan en las oficinas comarcales agrarias. En todos los casos se referían a este criterio como insuficiente para marcar una diferencia entre el que presenta una dedicación «real» a la actividad agroganadera y el que no la presenta. La ligazón de éste con otras cuestiones, como la valoración para la obtención de la consideración de explotación agraria a efectos urbanísticos era una de las quejas que más señalaban siendo, a su juicio, relativamente sencillo justificar la U.T.A. requerida para la obtención de la licencia de construcción.

22 la superficie media señalada habitualmente para el caserío vasco ronda entre las 8 y 9 Ha. y la SAU entre las 4-6 ha., con la que coinciden investigadores como CASEDEVENTE (1963), AZAOLA (1976), ETXEZARRETA (1977) o AINZ (1999). Ver AINZ (1999, p. 261).

rialice la recalificación y urbanización definitiva, aporten la base productiva necesaria que la explotación agraria necesita.

### Bibliografía y Fuentes impresas citadas

- AINZ IBARRONDO, M.J. (1999): *El caserío vasco: territorio para un país neoindustrial*. Universidad del País Vasco. Tesis Doctoral inédita. Vitoria-Gasteiz.
- ARGUDO PERIZ, J.L. (1991): «La casa en el proceso de cambio de la sociedad rural aragonesa: consideraciones jurídicas.» *Acciones e Investigaciones Sociales*. Departamento de Derecho Privado. Universidad de Zaragoza, pp. 131-170.
- ARPAL POBLADOR, J. (1979): «Familia, caserío y sociedad rural. Análisis del cambio en un caso guipuzcoano (Vergara, 1910-1970)». *Saioak*, nº 3, pp. 80-123.
- ARRIETA URTIZBEREA, I. (1998): *Garai berriak baserrian (1930-80). Gizarte ruralaren eta baserriaren bilakaeran gizarte industrialak eragindako aldaketa antropologikoa*. Tesis Doctoral inédita. Universidad del País Vasco. Donostia.
- BEL, F. (1990): «Hipótesis sobre el funcionamiento de la pluriactividad en una zona de montaña. El caso de los Valles Altos de Saboya». *Cambio Rural en Europa*. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, pp. 275-296.
- COMAS D'ARGEMIR, D. y CONTRERAS, J. (1996): «El proceso de cambio social». *Agricultura y Sociedad*, nº 55, pp. 5-71.
- ETXEZARRETA, M. (1984): *La agricultura a tiempo parcial en Euskadi*. Inédito. Oiartzun.
- EUROMONTANA. (1997): *L'integration des préoccupations environnementales dans l'agriculture de montagne*. Commission Européenne, Direction Générale de L'environnement, Sécurité Nucléaire et Protection Civile.
- 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.
- GONZÁLEZ ENCINAR, M.A. (1984): *La franja rururbana de La Coruña*. Tesis Doctoral. Editorial de la Universidad Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía.
- KAYSER, B. (1990): *La renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental*. Editorial Armand Colin.
- MARTÍNEZ MONTOYA, J. (1994): «La vida rural vasca desde la antropología social». *Pensamiento agrario vasco: mitos y realidades (1766-1980)*. Instituto Vasco de Estudios Rurales. Bilbao, pp. 283.
- PROST, B. (1994): «L'agriculture périurbaine: analyse d'une marginalité». *Bulletin de L'Association de Géographie Française*, nº 71, pp. 144-151.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1977): *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.