

2.1. LA COMPETENCIA POR EL USO DE LA TIERRA

ARTEMIO BAIGORRI



Publicado en M.Gaviria y A. Baigorri, dirs.,
El campo riojano
Ed. Cámara Agraria de La Rioja,
Zaragoza, 1984, Tomo I, pp. 101-109

Tradicionalmente, los análisis agrarios vienen estudiando, al referirse a “la tierra”, un temario restringido y repetido hasta la saciedad de forma mecánica y sin ninguna voluntad creativa. Básicamente este temario se limita a: clases de suelo, aprovechamientos agrícolas, estructura de la propiedad y grado de parcelación.

De tal forma que el interés por estos temas ha decrecido de forma sustancial en los últimos años salvo cuando (rara vez, dado lo superficial de tales estudios en este país) el análisis de la propiedad depara alguna escandalosa sorpresa. Parece como si para realizar un estudio agrosocial hubiese un molde preestablecido (de tipo estructuralista, por supuesto) aplicable por igual a todo tiempo y lugar. Creemos por el contrario que las cosas son más complejas de lo que deseáramos, y la sociedad es tan cambiante que los esquemas de ayer difícilmente pueden aplicarse hoy. Del mismo modo los que aquí podamos aplicar no valdrán seguramente en un futuro próximo.

De alguna manera podríamos decir que los estudios tradicionales de la agricultura se centran en dos aspectos: **estructura** (del suelo, de la propiedad, de la explotación) y **forma** (cultivos, parcelación). A estos aspectos básicos creemos que hoy habría que añadir un tercero: las **funciones** que cumple el territorio, cada vez mayores y más complejas, y en no pocos casos metaagrarias.

En una sociedad como la nuestra, en la que la agricultura no constituye ya un mundo cerrado y aparte, donde no puede hablarse de «sociedad rural», sino de pueblos y ciudades, campo y urbe, se mezclan e interrelacionan al máximo, los es-

tudios agronómicos, cuando no son estrictamente tecnocráticos o simplemente técnicos, deben de tener una visión más amplia. Si estudiamos el precio de la tierra no debemos olvidar la incidencia que en el mismo tienen actividades no agrícolas como puedan ser la construcción de una autopista o de un gasoducto. Si analizamos la evolución del regadío, no debemos obviar la desaparición de huertas por el avance de la urbanización. Se dan, en fin, competencias por el control del suelo agrícola que van mucho más allá del campesinado y de sus intereses estrictos.

De ahí que hayamos optado aquí por hacer un análisis más complejo de lo que denominaríamos el **recurso tierra**. Un recurso que cumple la función de producir alimentos, pero entre otras muchas de mayor o menor peso específico para esta sociedad como puedan ser:

- Explotación de recursos naturales (minas, aprovechamientos forestales, etc.).
- Descongestión de la ciudad:
 - como soporte de actividades industriales o de servicios molestos, insalubres y peligrosos;
 - como soporte de servicios y dotaciones particulares o institucionales que requieren unos espacios caros dentro de los cascos urbanos.
- Crecimiento y desarrollo residencial de la propia ciudad.
- Soporte de redes de transporte y comunicación (carreteras, líneas eléctricas y telefónicas, ferrocarriles, canales y conducciones de agua, etc.) entre las ciudades.
- Descanso y bienestar para todas las capas sociales, si bien compartimentando los espacios por clases y estratos.

De forma que diversos actores deben competir por el uso y control de este recurso escaso, tierra: agricultores, ganaderos, grandes compañías agroindustriales, ahorradores inversionistas, comerciantes, organismos de la Administración, etc., lo que de alguna manera se manifiesta como competencia por el uso agrícola, ganadero, urbano, industrial, residencial, comercial, infraestructural, forestal o minero de la tierra.

Esta competencia influye en una continua e imparable elevación del precio de la misma, que podemos observar hoy en la Rioja, y que perjudica en último término exclusivamente a los agricultores, que son los agentes con menores recursos económicos de esta especie de competición. Y afecta indudablemente al propio uso de la tierra con fines agronómicos.

Si observamos el cuadro siguiente, en el que se recoge la evolución del censo de cultivos que realiza la Cámara Agraria Provincia, año a año, entre 1971 y 1981, a lo largo de los últimos diez años la superficie labrada se ha reducido en la Rioja en casi un 15 % en beneficio de la superficie no labrada (debido especialmente al desarrollo de las repoblaciones forestales) y de la superficie improductiva y no agrícola. La superficie cultivada se va reduciendo lentamente en esta región y puede llegar a alcanzar niveles peligrosos. Paralelamente aumentan las superficies no agrícolas por efecto del crecimiento de las ciudades y otro tipo de aprovechamientos a que luego haremos referencia, así como las superficies improductivas.

**Evolución de la superficie labrada en la Rioja
(1971-1981), en Has.**

| Año | Superficie labrada | Superficie no labrada | Sup. improduc. y no agrícola |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1971 | 211.042 | 267.158 | 25.200 |
| 1972 | 211.100 | 265.700 | 26.600 |
| 1973 | 210.438 | 266.683 | 26.279 |
| 1974 | 205.933 | 270.960 | 26.495 |
| 1975 | 205.169 | 271.103 | 27.116 |
| 1976 | 199.677 | 276.516 | 27.195 |
| 1977 | 196.731 | 278.034 | 28.623 |
| 1978 | 196.980 | 278.411 | 27.997 |
| 1979 | 190.617 | 284.332 | 28.439 |
| 1980 | 184.935 | 290.422 | 28.031 |
| 1981 | 184.490 | 290.836 | 28.060 |
| 1981 X 100 1971 | 87,41 | 108,86 | 111,34 |

La evolución de la tierra totalmente improductiva, la mayor parte de las veces pedregales y desiertos, puede observarse concretada en el cuadro siguiente. Con todas las imprecisiones que evidentemente tienen los censos de cultivos realizados en las Cámaras Agrarias, no podemos pasar por alto una evolución creciente tan acelerada. Es perfectamente creíble el que, como se desprende de las cifras aquí dadas, la superficie totalmente improductiva se haya multiplicado por 4,4 a lo largo de los últimos diez años.

Evolución del suelo totalmente improductivo (pedregales y desierto)

| | |
|------------------------------|--------------|
| 1972 | 1.395 |
| 1973 | 2.246 |
| 1974 | 2.229 |
| 1975 | 2.229 |
| 1976 | 2.242 |
| 1977 | 3.016 |
| 1978 | 3.114 |
| 1979 | 3.435 |
| 1980 | 6.350 |
| 1981 | 6.177 |
| 1981 % 1972 | 442,7 |

En las páginas siguientes se intenta, pues, un análisis pormenorizado de todas y cada una de las funciones que entran en competencia por el suelo agrícola, con mayor incidencia evidentemente en aquellas más cercanas a la propia actividad agraria.

2.1.1. La urbanización de la huerta

Es un hecho admitido por todo tipo de investigadores y estamentos públicos que el crecimiento desmesurado e incontrolado de las ciudades supone una amenaza cierta para la supervivencia de muchas tierras agrícolas. Hasta tal punto esto es así que en numerosos países se habla ya en términos de Zonas Agrarias Críticas, refiriéndose con ello a aquellas zonas en las que la actividad agraria ha llegado a mínimos ante el avance incontenible de la ciudad.

Es, pues, lógico que también en la Rioja este fenómeno haya tenido y tenga una importancia creciente. Y es forzoso, así, referirnos a él en primer lugar.

La urbanización de la huerta, como denominamos gráficamente a este proceso, se da sobre todo por dos posibles vías. De un lado el propio avance de los núcleos urbanos. La ciudad crece de forma indefinida en dos direcciones, a lo alto y a lo ancho. Según los precios del suelo puede elegir una dirección u otra. La relativa baratura de los precios en el entorno de las ciudades españolas ha favorecido que éstas crezcan no sólo en altu-

ra sino también en amplitud. En segundo lugar, la urbanización de la huerta se da por la puesta en marcha de un proceso que denominamos de segunda residencia.

Si comparamos la población de la Rioja según los censos del año 70 y del año 81, veremos cómo se ha dado un aumento de 19.721 habitantes. Ha sido una de las regiones que ha visto crecer su población, a pesar de haber soportado también una importante, tasa migratoria.

Sin embargo, si dejamos de lado este aumento bruto regional de población y analizamos la evolución en el mismo período de tiempo de la capital, de la región y de todas aquellas ciudades y pueblos que han visto crecer su población, veremos cómo el crecimiento ha sido notablemente superior a esas casi 20.000 personas a que hacíamos referencia. Como puede verse en el siguiente cuadro, entre la capital y los doce pueblos y ciudades en los que se ha dado un mayor crecimiento demográfico, se suma un aumento de 33.496 habitantes entre 1970 y 1981. La razón de que el crecimiento de estas ciudades sea superior al de la región está en que las zonas del interior, la totalidad de las sierras riojanas, han sufrido un éxodo que ha desembocado en la mayor parte de los casos en las ciudades ribereñas del Ebro, cuando no en ciudades lejanas como Bilbao, Barcelona o Zaragoza.

Así, a lo largo de la última década ha sido preciso preparar viviendas para más de 33,000 habitantes y no para los 19.721 en que la región ha visto aumentar su población. Para dar alojamiento a las casi 8.500 familias a que esta población equivale, han sido precisas al menos (considerando la mayor densidad posible de viviendas por hectárea, 75, que permite la ley del suelo) al menos 112 has. de tierras cultivables. A las que hay que sumar las correspondientes calles, plazas, equipamientos, zonas verdes, aparcamientos, cesiones y otros elementos que constituyen la ciudad. Habríamos de hablar, pues, de al menos doscientas hectáreas.

Pero la producción de viviendas en la Rioja, como en otras regiones, ha sido superior a las necesidades reales. El crecimiento de la renta y la elevación notable del nivel de vida de sus habitantes se desprende del hecho de que en 1981 el volumen de ahorros por habitante era en la Rioja prácticamente el mismo que en Cataluña, situado por delante del resto de las regiones de España con excepción de Madrid. Esta excelente situación en cuanto a disponibilidades de capital explica el hecho de que los agricultores riojanos hayan invertido en la compra de viviendas en Logroño y otras ciudades importantes de la región. «En Logroño -afirma Fidel Ruiz, director de Urbanismo de la Dirección Provincial del MOPU- se ha asegurado el dinero del agricultor invirtiendo en la compra de pisos». Según diversos datos y fuentes consultados habría que estimar en la actualidad en más de 5.000 el número de viviendas vacías en Logroño, y desde luego cifras proporcionalmente equivalentes en otras ciudades como Calahorra, Alfaro, Haro o Santo Domingo.

Evolución de la población en la Rioja y en sus principales ciudades

| | 1970 | 1981 | Crecimiento |
|---|----------------|----------------|---------------|
| RIOJA | 234.628 | 254.349 | 19.721 |
| Logroño | 82.821 | 109.536 | 26.715 |
| Arnedo | 9.774 | 11.731 | 1.957 |
| Calahorra | 16.391 | 17.857 | 1.466 |
| Nájera | 5.031 | 6.172 | 1.141 |
| Lardero | 2.008 | 2.552 | 544 |
| Agoncillo | 1.001 | 1.474 | 473 |
| Alfaro | 8.529 | 8.774 | 245 |
| Haro | 8.471 | 8.712 | 241 |
| Baños de R. T. | 1.562 | 1.793 | 231 |
| Sto. Domingo | 5.556 | 5.708 | 152 |
| Albelda | 2.027 | 2.173 | 146 |
| Navarrete | 1.949 | 2.049 | 100 |
| Alberite | 1.788 | 1.873 | 85 |
| Total pueblos y ciudades reseñados | 146.908 | 180.404 | 33.496 |

Además del suelo que en sí mismo supone este crecimiento urbano, que en términos absolutos creemos superior a las 1.000 has., hay que tener en cuenta la calidad de este suelo. Por su situación, la práctica totalidad de los pueblos importantes y ciudades de la Rioja deben ocupar para crecer zonas agrícolas. Pero ante la opción de elegir entre zonas de secano, a menudo se ha elegido la vía fácil de construir y crecer sobre el regadío. Así cuando se habla de 1.000 has. o más ocupadas por el crecimiento urbano, nos referimos a tierras de regadío, con lo que la pérdida de suelo reviste especiales características.

La propia ordenación del suelo urbano contribuye también a la desaparición de suelo cultivable. Los Planes de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias y Delimitación de Suelo recogen en su mayor parte superficies calificadas como suelo urbano o urbanizable (esto es, susceptible de ser urbanizado y construido) muy por encima del existente y muy por encima del necesario. Sobre estos suelos calificados se crea una expectativa no por falsa menos importante, que eleva el precio de las tierras recogidas e incluso de las inmediatas.

La práctica totalidad de los núcleos urbanos riojanos susceptibles de algún crecimiento están dotados ya de este instrumento de planeamiento. Así, Agoncillo, Alberite, Arrúbal, Fuenmayor, Lardero, Navarrete y Villamediana formaron parte en su día de un Plan Comarcal de Logroño aprobado en 1974, y del cual casi todos ellos se han desagregado elaborando sus propias Normas Subsidiarias. Otros seis municipios cuentan con Plan General de Ordenación (Autol, Calahorra, Haro, Logroño, Nalda, El Rasillo, Santo Domingo de la Calzada y Zorraquín). Otros 19 están dotados de Normas Subsidiarias y 33 cuentan con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano. Otros 70 municipios se hallan con Planeamiento en trámite de aprobación (28), sin tramitar (2), redactado (6), en redacción (1), adjudicado (18) o programado (15). Tan sólo 39 municipios (la mayoría despoblados prácticamente) quedan en la Rioja sin planeamiento urbanístico alguno.

Todo contribuye, pues, al crecimiento de los pueblos y ciudades y a la ocupación para este fin de tierras agrícolas, de las mejores tierras de huerta la mayor parte de las veces. Una muestra del dinamismo que la construcción de viviendas y la ocupación de suelo tiene en la Rioja nos lo da el siguiente cuadro extraído del Estudio de Reconocimiento Territorial realizado por el CEOTMA y la Diputación Provincial, en el que aparecen los honorarios percibidos en 1979 por los arquitectos de Navarra, Zaragoza y Logroño. Hemos comparado las cifras de honorarios con las cifras de población de cada una de estas tres provincias y los resultados son impresionantes. En Logroño se dio una

actividad constructiva triple que Navarra y superior en más de un 50 % a la de Zaragoza.

| Provincia | Honorarios | Población | Ptas./habitante |
|-----------|-------------|-----------|-----------------|
| Navarra | 250.000.000 | 509.002 | 491 |
| Zaragoza | 800.000.000 | 828.588 | 965 |
| Logroño | 400.000.000 | 254.349 | 1.572 |

De alguna manera, pues, el agricultor riojano, dinámico, emprendedor y bien remunerado, ha caído en un círculo vicioso del que el más perjudicado es él mismo. Abandonando tierras cultivables, los agricultores más humildes de amplias zonas de la región marcharon a la ciudad a ocupar para residir inmejorables huertas. Los agricultores que quedaron con mayores explotaciones, con crecientes rentas, han invertido también en la compra de viviendas edificadas una vez más sobre, huertas. Después de todo ello aquellos agricultores que marcharon a las ciudades vuelven hoy al campo, en algunos casos a recuperar las viviendas que abandonaron y que dejaron en la ruina, casi seguros de que nunca volverían, pero también en otros muchos casos y en número creciente a ocupar una vez más suelo, huertas, cultivables.

La segunda residencia constituye la segunda parte de la cuestión. Como en el caso del crecimiento del suelo urbano a que hemos venido haciendo referencia, también es prácticamente imposible evaluar con los datos disponibles en estos momentos (aunque es inexplicable que ni la Dirección de Urbanismo del órgano preautonómico ni el MOPU tengan evaluadas estas cuestiones), aunque sí que podemos dar una visión general del problema. Un problema que reviste crecientes dificultades para su tratamiento, pues nos encontramos de un lado con la saludable, natural demanda de suelo rústico por parte de los agobiados habitantes de las ciudades lejanas y con la inexistencia de cauces institucionales para satisfacer esta demanda, de forma que termina por darse un proceso desordenado de ocupación del suelo de mayor calidad.

En esto podemos distinguir también dos tipos de actuaciones perjudiciales en grado diverso. De un lado las urbanizaciones, que en la Rioja no son especialmente frecuentes, aunque también se den en algunos municipios. Estas han sido incluso realizadas en ocasiones, como en San Asensio, por los propios agricultores, que han hecho dos urbanizaciones con más de cien chalets fuera del casco urbano y están vendiendo el centro a los turistas (forma ésta bastante racional de aprovechar los propios recursos). En la Rioja tiene mayor importancia el fenómeno de las casas rurales, las casetas, casillas y chalets.

«Alguien se inventó aquí lo de los 30 m² para casetas rurales -dice Fidel Ruiz, director de urbanismo del MOPU-, eso se ha inventado en la Rioja». En efecto, una cierta picaresca ha permitido que los riojanos ansiosos de consumir naturaleza se salten a la torera las disposiciones oficiales con la caseta rural de 30 m², que poco a poco termina convirtiéndose en horroroso chalet, casi chabola.

Existe una contradicción grave entre las disposiciones del Ministerio de Agricultura, que debería proteger las huertas, mientras que la parcela mínima que dispone para la posible división de fincas es sin embargo menor que la que el MOPU (ministerio encargado de promover la construcción de viviendas, es decir, de ocupar suelo) dispone para el regadío.

| Parcela mínima | | |
|----------------|-----------------------|----------------------|
| | M.º Agricultura | MOPU |
| Secano | 20.000 m ² | 5.000 m ² |
| Regadío | 2.000 m ² | 5.000 m ² |

Basándose en eso, algunos arquitectos están poniendo en los planes de urbanismo y normas subsidiarias parcelas de 2.000 m² (Ezcaray, Igea, Arnedo, etc.), lo que facilita la ocupación de las huertas para la construcción de chalets.

Los pueblos y zonas con mayor presión parcelaria de la huerta son los siguientes: Valle de Iregua al completo, Arnedo y alrededores, Haro (especialmente los Herrajos), Fuentemo, Casalarreina, Calahorra, Villamedia, Ribaflecha, Agoncillo, Entrena (hay una urbanización clandestina), Lardero, Alberite, Albeada, Islallana.

Hay, pues, como una hipótesis de llegada, que veremos confirmarse en más ocasiones a lo largo de este recorrido por las distintas funciones que entran en competencia por el uso del suelo agrícola: una vez más el agricultor ha sido engañado. Mientras él se gastaba el dinero ahorrado duramente en comprar pisos en Logroño (que quizás ahora no pueda ni alquilar ni vender), pisos que hoy están vacíos, los "urbanitas" invertían en terrenos de cultivo. En terrenos que ha costado quizás siglos convertir en lo que hoy son, y cuya puesta en riego ha precisado en la mayor parte de las ocasiones cuantiosas inversiones públicas que hoy están desaprovechadas. A veces la aparición de casillas en el campo enriquece a éste (así, cuando se construyen en tierras de secano en las que los propietarios se las arreglan para conseguir agua, termina convirtiéndose el solar en un pequeño vergel), pero las más de las veces, casi siempre que se hacen en regadío las construcciones que se hacen en el campo vienen a empobrecer sus posibles usos agronómicos. El gobierno autonómico riojano deberá forzosamente arbitrar drásticas medidas para la protección de las huertas frente al avance al parecer irrefrenable de las construcciones, bajo riesgo de desperdiciar en caso contrario un capital social irrecuperable.

La calificación de no urbanizable especialmente protegido debería ser norma de obligado cumplimiento en los planes de ordenación para el regadío, e incluso para los susceptibles de ser puestos en riego algún día. Y parece también conveniente la elaboración, para el suelo rústico y tal y como se hace para los cascos históricos, de planes especiales que recojan toda su complejidad de usos.

Pero la protección de las buenas tierras de cultivo no tiene por qué impedir la satisfacción de ciertas necesidades sociales, típicamente aunque no exclusivamente urbanas, y profundamente sentidas, que en tantas ocasiones hemos defendido.

De un lado está lo que pudiéramos llamar la segunda residencia popular, puesto que las clases pudientes ya gozan de la misma o tienen medios para conseguirla. De no satisfacer esta necesidad, y además de encontrarnos a corto plazo con el campo plagado de parcelaciones ilegales y «chalébolos», en una lectura demagógica pero real de los hechos las gentes más humildes vienen a encontrarse con que ahora que por fin pueden imitar a su jefe, y hacerse la casita, los propios gobernantes municipales a los que han votado se lo impiden.

Parece que la solución pasa por la creación de suelo urbanizable (junto al suelo urbano cuando sea posible) de promoción pública, en malos terrenos y con una normativa muy detallada, así como un diseño e infraestructura extremadamente austeros. En todo caso, y en contra del concepto de núcleo de población tan manido por culpa de la Ley

del Suelo, siempre será mejor concentrar estas construcciones que dispersarlas por todo el territorio, contaminando el paisaje -y las aguas subterráneas- y haciendo desaparecer una mayor superficie de suelo útil.

Por fin, los ya famosos huertos familiares, de los que tanto se habla en los últimos meses. Cada vez más necesarios, para aliviar no sólo de la asfixia psicológica de la ciudad, sino también de la asfixia económica del paro. Hay dos vías interesantes para desarrollarlos sin que se conviertan en camuflaje de la segunda residencia.

La primera vía pasa indiscutiblemente por la promoción pública, en terrenos de secano, transformable en regadío mediante pozos o elevaciones que para otras formas de explotación agrícola menos intensivas no serían rentables. Los nuevos hortelanos ya se encargarían, con un poco de agua y tiempo, además de un breve cursillo en algunos casos, de convertir el erial en un vergel. Hay muchas fórmulas para la parcelación, adjudicación y control administrativo, y desde luego el Ayuntamiento puede incluso llegar a expropiar por fines sociales terrenos de secano de bajo precio, cuando no cuente con suelo público adecuado.

Pero cabría incluso la promoción privada, con parcelaciones en base a la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, siempre que exista la posibilidad de mantener una adecuada vigilancia municipal para que las casetas de aperos de 10 a 15 m² permisibles no se conviertan en chalets. Convenios con los colegios notarial y de registradores de la propiedad permitirían que esas parcelas conservasen la vinculación a la prohibición de construir en ellas, con el fin de que el posible comprador conociese a la hora de la compra las cargas registrales, y no pudiera decirse engañado.

2.1.2.EL CAMPO INDUSTRIALIZADO VERSUS EL CAMPO INVADIDO POR LAS INDUSTRIAS

El clamor del campesinado por una industrialización in situ de sus productos es algo tan antiguo y extendido que cae en el reino de los tópicos. Mas no es de ese tipo de industrialización del que nos vamos a ocupar, por cuanto las industrias agroalimentarias no destruyen suelo agrícola, sino que lo potencian y auspician su crecimiento.

También pasamos de largo aquí aquel viejo ideal paleo-anarquista, que predicaba la necesidad de que campos, fábricas y talleres conviviesen, enriqueciendo aunados al territorio y a la población; por cuanto este ideal, hoy extendido entre todos los expertos en ordenación territorial más sensibles, no es precisamente el fenómeno que en las líneas siguientes pretendemos reseñar. Esa especie de ideal industrializador debe ser causa, y no efecto, del desarrollo económico, como es el fenómeno que nos ocupa.

A lo largo sobre todo de los últimos 10 años, toda una serie de sectores industrializados han iniciado un proceso de descentralización en las localizaciones de sus factorías. No por cumplir ese aserto de la convivencia entre campos, fábricas y talleres, sino en busca de un suelo más barato que el que se ofrece junto a las grandes ciudades; en busca de territorios en los que la mano de obra «verde» (y ésta es una denominación acertada, por cuanto designa a la vez a los hijos del verde campo y a aquéllos, que vienen a ser los mismos, que están "verdes" en lo que a trabajo en una fábrica se refiere) es poco exigente en cuanto a salarios o bienestar social; en busca de unos espacios en los que los habitantes no protesten frente a la contaminación de sus aguas, sus suelos o su aire, por

los efluentes y residuos de las fábricas; a la búsqueda, en fin y en síntesis, de territorios poco conflictivos en los que los grandes movimientos sociales aún no hayan calado.

Este fenómeno, cuya manifestación más conocida en los últimos años ha sido la instalación en un pueblo de Zaragoza de la más moderna factoría de la General Motors, también se ha dado en la Rioja. Muy recientemente, veíamos cómo precisamente una empresa subsidiaria de esa misma multinacional se instalaba en el Polígono de El Sequero (la Fisher & Body). No ha sido, pues, la Rioja ajena a este proceso, que aquí se ha manifestado esencialmente por tres caminos:

- La exagerada calificación y acondicionamiento de suelo industrial de calidad, ante ciertas previsiones que desde finales de los años 60, y principios de los 70, auguraban a la Rioja un exagerado desarrollo en este sector económico. Este desarrollo previsto no se ha confirmado después, al menos en las proporciones esperadas ni en los sectores previstos.

- Las grandes expectativas puestas por numerosos ayuntamientos en la llegada de industrias como panacea para resolver todos los problemas económicos y sociales de sus municipios. Ello ha conducido las más de las veces a una gran discrecionalidad y relajación en lo que se refiere al control en la ubicación de las posibles industrias instaladas. No importándoles, en general, que las factorías se ubicasen en las mejores tierras de cultivo.

- El «boom», precisamente en la Rioja y otras pocas provincias españolas de estructura similar, de lo que se ha dado en llamar «economía sumergida», que morfológicamente no es sino la descentralización máxima, e incluso histerizada, de la producción industrial. Numerosas industrias descentralizan su producción, cuando no en los propios domicilios de los trabajadores (como se ha analizado en profundidad en este mismo estudio, en el capítulo dedicado al papel de la mujer campesina), en pequeñas naves dispersas, camufladas muchas veces como almacenes agrícolas, en pleno campo.

Los tres caminos confluyen, sin embargo, en un único efecto: la ocupación y destrucción de grandes extensiones de suelo agrícola fértil, las más de las veces de huertas antiquísimas.

El caso de la capital, con ser el más agudizado, no es sino paradigma de lo que a menor escala viene sucediendo en todas las capitales comarcales y hasta, con las debidas proporciones, en los más pequeños pueblos.

La producción de suelo industrial en la comarca de Logroño ha seguido unos modelos muy extraños, de forma que, al final, a pesar de haber grandes extensiones de suelo calificado como industrial sin ocupar, las pequeñas empresas prefieren ir a instalarse, semi-clandestinamente, en suelo rústico, antes de ir a unos polígonos de suelo caro o de difícil acceso.

De este modo, además de la agresión en sí que suponen los polígonos, las tierras de cultivo sufren nuevas agresiones cuando los empresarios con menos recursos económicos o con menos escrúpulos, camuflando como almacenes agrícolas las solicitudes, instalan plantas industriales o de almacenaje no agrícola en terrenos de cultivo. No es extraño así que los precios medios de la tierra en el municipio de Logroño lleguen a sobrepasar los 7,5 millones de ptas. por hectárea de buenas tierras de regadío. Con estos precios evidentemente no es rentable comprar para ampliar la explotación agrícola, sal-

vo que se haga como pura inversión, con lo que los mecanismos que mantienen el proceso de especulación se robustecen.

Así, el Plan Comarcal de Logroño (que comprende los municipios de Agoncillo, Alberite, Arrúbal, Fuenmayor, Lardero, Navarrete y Villamediana), aprobado por el MOPU en julio de 1974, califica como zonas eminentemente industriales un total de 1.100 has., entre las que destacan:

- Polígono Cantabria, promovido por la Caja de Ahorros, y realizado en 1974: 150 has.
- Polígono El Sequero, promovido por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR): 270 has.

Hay que señalar que estas 1.100 has. corresponden a un área geográfica de 24.200 has., lo que supone más de un 4,5 % de la superficie total de la comarca. En este sentido cabe hacer mención a la actual revisión del P.G.O.U. de Madrid, que prevé para los próximos años una superficie de 553 has. de suelo industrial, lo que supone un 0,9 % de la superficie total del municipio, porcentaje que contrasta, por lo bajo, con el que hallamos en el Plan Comarcal de Logroño. Si consideramos una tasa no muy alta de ocupación de suelo industrial (unos 70 puestos de trabajo por hectárea), las 1.100 has. calificadas deberían permitir acoger 77.000 puestos de trabajo, más del total de población activa industrial que hoy tiene la Rioja.

Con todo, la Gerencia del Polo de Desarrollo de Logroño ha insistido continuamente en que el suelo calificado era muy limitado. De este modo, recién aprobado el Plan Comarcal, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba y eleva (a propuesta de la Gerencia) al Ministerio de Vivienda unas nuevas Normas Complementarias y Subsidiarias de Ordenación del Plan Comarcal, con las que se pretendía suprimir en los polígonos de Mirabuena y El Tejar (Arrúbal y Fuenmayor respectivamente) el límite de edificabilidad que imperaba para construcciones y edificaciones en Suelo Rústico. En marzo de 1975, el MOPU aprueba, si bien con carácter transitorio, dichas Normas. Aún se desarrollaría después un nuevo Polígono en Cantabria 11. Pero todavía en 1979, y a través del «Estudio de Reconocimiento Territorial» elaborado por el CEOTMA y la Diputación de Logroño (ERT en lo sucesivo), la Gerencia del Polo de Desarrollo manifestaba que se contaba con poco suelo industrial.

Estas opiniones y pretensiones urbanizadoras contrastan con la realidad, según podemos comprobar al recorrer el gigantesco y desocupado polígono de El Sequero. Los agricultores del municipio de Logroño, en las reuniones que con sus representantes hemos mantenido, se quejan también insistentemente de esta situación. Para ellos, los problemas más graves los constituyen las expropiaciones realizadas a bajos precios, para polígonos industriales cuyo suelo se vende luego muy caro. Entre estas expropiaciones están como las más gravosas:

- La ESTAMBRERA, unas 12 has. de regadío de primera, para el Polígono de los Cascajos.
- ROCAFORT, “aliado -señalan- con el Ayuntamiento”.
- LA PORTALADA, cuyos campos expropiados están sin ocupar y sin cultivar, y que es calificado por los agricultores como pura y simple operación especuladora.

Pero esas pretensiones de la Gerencia del Polo de Desarrollo contrastan incluso con las directrices del Ayuntamiento de Logroño, por las que en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio se ha reducido notablemente la cantidad de suelo calificado; según los responsables técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento, “la cantidad de suelo calificado como industrial es a todas luces excesivo para la demanda y expectativas reales”.

En este sentido, el Ayuntamiento logroñés está ya preocupado por la instalación de industrias en suelo rústico, hasta el punto de haber aplicado ya, en casos ostensibles y escandalosos, sanciones a alguna empresa.

Lo más preocupante es que, de alguna manera, estos depredadores del suelo agrícola y causantes del exagerado aumento del precio del mismo, cuentan con la colaboración de instancias agrarias. Así, el Ayuntamiento exige, antes de dar licencia para construir una nave en suelo rústico, una certificación por parte de la Cámara Agraria Local que les garantice que esos terrenos son cultivados y la nave va a ser empleada para usos agrícolas. Al parecer, los industriales obtienen sin problemas dicha certificación, y, curiosamente, casi todos dicen en la solicitud de licencia que el almacén será de alfalfa, con lo que el volumen edificable que se precisa es aún mayor.

Parece de todo punto urgente la puesta en marcha de una serie de medidas y la implantación de actitudes que permitan no ya evitar las citadas picarescas, sino proteger los suelos agrícolas de la especulación y la ocupación para fines distintos de los que le son propios.

Evidentemente corresponde a los departamentos de la Administración regional interesados en urbanismo la implantación de criterios más sensibles a la importancia que la defensa del suelo rústico tiene para el futuro de nuestra sociedad: limitando la calificación exagerada de suelo industrial que se realiza en algunos planes de ordenación urbana, y buscando siempre que sea posible que ese suelo industrial se localice en zonas de secano, tierras inútiles para el cultivo, o cuando menos en las de peor calidad. La promoción, cuando sea posible, en suelo público municipal, contribuirá asimismo a limitar la presión que sobre el precio de la tierra ejerce la demanda de suelo para instalaciones industriales.

Pero haría falta también, sobre todo en aquellos municipios como Logroño en que se exijan certificaciones de instancias agrarias, que éstas tomen especial conciencia del problema y actúen por dos vías:

- 1) Control en la distribución de certificados de las Cámaras Agrarias. Estos sólo deberían darse cuando se tenga la plena seguridad de que el solicitante es agricultor, y va a destinar realmente a fines agrícolas su nave. No deberían concederse certificados a quienes no estén afiliados a la Seguridad Social Agraria.

- 2) Campaña de concienciación por parte de las Cámaras y las organizaciones profesionales agrarias entre los agricultores, para que por su propio bien futuro no vendan tierra a no agricultores, y denuncien a los Ayuntamientos con ligereza cuantos casos conozcan o descubran de cambio de uso de una nave, u otra construcción agrícola, a usos industriales.

Sólo una acción decidida por parte de la Administración, y una concienciación entre los propios agricultores, puede conducir a la erradicación de un problema (el de las ins-

talaciones industriales desperdigadas por el suelo rústico) que tarde o temprano siempre genera problemas que afectan a todo el sector agrícola por igual:

- Aumento exagerado del precio de la tierra.
- Contaminación del suelo.
- Contaminación de las aguas superficiales (ríos, canales o acequias) por vertidos, y de las aguas subterráneas (de las que luego se toman en tantos casos también para regar) por instalación de pozos ciegos.
- Empeoramiento del estado de los caminos, por aumento desmesurado del tráfico y del tonelaje.

2.1.3. LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS COMPITEN POR EL USO DE LA TIERRA, HACEN DESAPARECER SUPERFICIE AGRÍCOLA ÚTIL Y PROVOCAN AUMENTOS DESMESURADOS DE SU PRECIO

La conexión, comunicación y transporte entre las grandes ciudades y centros industriales, y entre éstos y las áreas productoras de energía y materias primas, precisa del trazado de grandes redes infraestructurales, que cruzan los campos las más de las veces con trazados poco sensibles al medio agrícola. Sin que hayan primado, al menos hasta la actualidad, criterios conservacionistas, su construcción viene a provocar importantes problemas, especialmente en regiones como la Rioja situadas entre grandes áreas metropolitanas (Bilbao, Zaragoza, Barcelona, Madrid). El corredor del Ebro, donde se ubican precisamente las más feraces tierras de cultivo riojanas, se ha convertido en una densa red de infraestructuras, cuya problemática, en lo que ésta afecta a la agricultura, intentamos desentrañar en las páginas siguientes.

2.1.3.1. Carreteras

Según el E.R.T. de la Rioja, ya citado, las **grandes redes** de carreteras suponen en esta región un total de 1.161,6 Kms. de trazado, distribuidos del modo siguiente:

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| AUTOPISTA | 125 Kms. |
| CARRETERAS DE LA RED ESTATAL: | |
| Red Nacional Básica | 193,2 Kms. |
| Red Nacional Complementaria | 199,2 Kms. |
| Red Regional | 644,2 Kms. |
| TOTAL | 1.161,6 Kms. |

Ello equivale a 0,21 Kms. de vía de importancia estatal o regional por kilómetro cuadrado (0,21 Kms/Km²), tasa superior a la media nacional. Si además tenemos en cuenta que el grueso de carreteras de esta categoría se concentran en el conjunto del Valle (Riberas Alta, Media y Baja del Ebro), con menor superficie y donde también se concentran las tierras de regadío, el índice se eleva y contiene características más preocupantes.

Por el contrario, la **red provincial** supone una tasa de 0,109 Kms/Km², inferior a la media nacional, lo que indica que las comunicaciones locales no están satisfactoriamente solucionadas (y eso lo veremos reflejado al estudiar la problemática de las Sierras). Sin embargo, así y todo, la red provincial supone un total de 551,3 Kms. de trazado.

Podemos calcular, a «grosso modo», la superficie de, casi siempre, suelo fértil (y las más de las veces de regadío) que ocupan estas vías de comunicación. Para ello hemos

aplicado las anchuras medias que se señalan, para las distintas carreteras, en el propio E.R.T.

| Red | Anchura media | Kms. de red | Has. ocupadas aproximad. |
|---------------|---------------|----------------|--------------------------|
| Autopista | 40 ms. | 125 | 500 |
| Nac. Básica | 11 ms. | 193,2 | 212,5 |
| Nac. Complem. | 9 ms. | 199,2 | 179,28 |
| Regional | 7 ms. | 644,2 | 450,94 |
| Provincial | 6 ms. | 551,3 | 330,78 |
| TOTAL | — | 1.712,9 | 1.673,50 |

Cabe señalar que esta superficie ocupada por carreteras es casi equivalente, por ejemplo, al término municipal de Baños de Río Tobía, y por supuesto superior al término municipal de muchos pueblos riojanos.

Las vías de comunicación además de hacer desaparecer suelo agrícola útil tienen un efecto importante en la sobrevaloración de las tierras y en el aumento desmedido de los precios de la misma, enrareciendo el mercado e impidiendo con ello que los agricultores más modestos puedan acceder a pujar y comprar.

Se da además un círculo vicioso que aún enrarece más, si cabe, el problema. Así, los agricultores luchan y presionan con toda razón para obtener altos precios por las expropiaciones de tierras; pero luego esos precios obtenidos hacen tirar hacia arriba los de las demás tierras. Tenemos dos casos recientes en las variantes construidas en Nájera y Calahorra. Se resumen a continuación los datos básicos, de estas operaciones, que pueden interesarnos a este respecto:

| | |
|--|---------------------------------|
| Variante de Calahorra (realizada en 1980-81). | |
| Situación: N-232 (Vinaroz, Vitoria, Santander). P.K. 45,9 al 50. | |
| Tramo: Calahorra. | |
| Superficie expropiada: | |
| Edificios y casetas | 385,25 m ² |
| Superficie agríc. útil | 184.502,15 m ² |
| TOTAL | 184.887,40 m² |
| Importe total de las expropiaciones: 120.056.754 ptas. Valor medio aproximado: 8.500.000 ptas./Ha. | |
| Variante de Nájera (en realización) | |
| Situación: N-120 (Logroño-Vigo). P.K. 23,82 al 27,102. | |
| Tramo: Nájera. | |
| Superficie expropiada: | |
| Edificios y casetas | 130,63 m ² |
| S.A.U. | 70.804,50 m ² |
| TOTAL | 70.935,13 m² |
| Importe total de las expropiaciones: 20.447.705 ptas. | |
| Valor medio aproximado: 3.000.000 ptas./Ha. | |

Porcentaje expropiaciones sobre presupuesto total de la obra: 11,35 %.

Como se ve, también las variantes, que casi siempre se realizan por las tierras de huerta, más niveladas y con menos dificultades para la construcción, suponen importantes pellizcos de Superficie Agrícola Útil (SAU).

En este sentido, se halla también proyectada, para su inmediata ejecución, la **Variante Este de Logroño**, también llamada «Tercer Puente», con un presupuesto de 441 millones de ptas. y que necesitará expropiar, para su construcción, al menos 16 has. de tierra de huerta,

Asimismo, hay previsión de que a corto plazo se lleve a cabo una mejora del enlace entre la N-111 y la N-232, antes de llegar a Navarrete, si bien tal obra no afectaría en

gran medida a los terrenos de cultivo, y que posiblemente terminará implicando la transformación en autovía del tramo que conectaría este enlace con la Variante Sur de Logroño, construida en 1978 y que también supuso un importante consumo de SAU.

Con todo, parece que en los próximos años no hay que esperar grandes obras (ni por lo tanto expropiaciones) en lo que se refiere a vías de comunicación, habida cuenta de la atonía industrial y comercial que asola al país. Tan sólo alguna mejora puntual en ciertos tramos de carretera.

Sin embargo, a plazo medio, y en función de los datos recogidos, sí que podrían preverse nuevas variantes en Alfaro, Gimileo, Arendo, Santo Domingo, Casalarreina, Úruñuela, Lardero o Autol, pueblos todos ellos en los que la carretera, que cruza el casco urbano, o cuenta con mucho tráfico o tiene otras características que la hacen notablemente peligrosa. La realización de los proyectos de estas variantes debería tener en cuenta todas estas consideraciones, elaborando trazados que no buscasen el mínimo coste tanto como la conservación de las mejores tierras fértiles.

2.1.3.2. Los particulares problemas generados por la autopista

Además de los problemas generales ya señalados para todas las vías de comunicación, ciertas vías como la autopista generan trastornos suplementarios al medio rural, como hemos podido observar en la Rioja, del siguiente orden:

- Desordenación de la red de caminos. El paisaje cambia, es irreconocible. El agricultor debe reaprender los caminos, reconstruir itinerarios, las más de las veces mucho más largos que los que antes realizaba, por la insuficiencia de pasos.

- Acequias: cambian los cursos y las rehacen mal. En San Asensio y otros puntos no pasa el agua porque en la construida por la autopista el agua circulaba... hacia atrás.
- Puentes: además de insuficientes, la mayoría son subterráneos y terminan constituyendo una barrera en invierno. Cuando llueve se inundan y se forman verdaderos estanques, por los que no se puede pasar ni andando, ni en bici ni en moto, y a veces ni aun en coche.

- Problemas puntuales de dominio, como el planteado en San Asensio, donde no se ha respetado el acuerdo previo de garantizar a los agricultores la libre disposición de un manantial hoy ubicado dentro de un área de servicio de la autopista.

No es previsible que en el futuro se construyan más autopistas que puedan cruzar la Rioja. Pero la construcción de la del Ebro ha constituido una experiencia suficientemente desagradable como para que los agricultores riojanos no se olviden jamás. Más aún cuando, como hoy puede ya demostrarse en la práctica, el tráfico que soporta no hacía necesaria su construcción.

2.1.3.3. Gasoducto

La servidumbre de paso que acarrea el gasoducto, sin llegar a causar los perjuicios que suponen las infraestructuras superficiales, supone también ciertos cambios de uso, en tanto en cuanto conlleva, entre otras, la prohibición de plantar árboles y de realizar

labores profundas de subsolado en una amplia faja de tierra sobre la tubería. En cualquier caso, el gasoducto, que en la Rioja recorre unos 130 Kms., no supone, a efectos prácticos, desaparición alguna de SAU. Además de discurrir en la mayor parte de su trazado por tierras de secano, cuando no de mala calidad agronómica, sus áreas de servicio (cámaras de descompresión para conexión de redes secundarias), cuatro en total en la provincia, no suponen más de 200 m² de terreno.

El propio agricultor ha sido consciente, a la vez, de que el gasoducto sí era una infraestructura que puede beneficiar a todos los sectores y territorios por igual (es precisamente el gas un combustible de gran interés para las conserveras, secaderos, deshidratadoras, etc.), contrariamente a la autopista. Además, recibió una justa compensación económica, por el paso de; mismo bajo sus campos, sin perder por ello ni la propiedad ni el usufructo de las tierras.

2.1.3.4. Ferrocarril

En la actualidad no existen sino 125 Kms. de ferrocarril en la Rioja, de trazado muy antiguo y profundamente integrado en el paisaje agrario, con 16 apartaderos. Es probable, sin embargo, e incluso conveniente para el desarrollo agronómico de ciertas áreas de la Rioja, que en el futuro se abran nuevos trazados de vía estrecha, basados en las líneas que ya existieron. La evolución de las existencias de combustibles fósiles u otras incidencias podrían llegar incluso a acelerar la instalación de dichas vías:

- Alfaro, Cervera, Aguilar de; Río Alhama.
- Calahorra, Autol, Arnedo, Arnedillo.
- Haro, Santo Domingo, Ezcaray.

Un trazado interesante, cara a un futuro falta de energía y precisado de buenas redes locales de ferrocarriles de vía estrecha (FEVE), sería Ezcaray, Santo Domingo, Nájera, Sotés, Medrano, Nalda, Logroño.

El ferrocarril es interesante para la propia agricultura, en tanto facilita la salida de ciertos productos y, en general, el abastecimiento de inputs. Cabe recordar, para calibrar la importancia que los FEVE tuvieron para la agricultura riojana (especialmente para las patatas de la zona de Santo Domingo), que en 1956 el tráfico en los FEVE existentes era el siguiente:

| Línea | N.º de viajeros | Tm. mercancías | Recaudación Ptas. |
|---------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Calahorra-Arnedillo | 200.000 | 24.800 | 1.060.000 |
| Haro-Ezcaray | 210.000 | 33.800 | 1.732.000 |

Sin embargo, y a pesar de los beneficios que los ferrocarriles aportan a la agricultura, y de que por su causa los agricultores no han sufrido expropiaciones en los últimos tiempos, también los ferrocarriles causan ciertos problemas derivados de la compartimentación del espacio y del hecho de que suponen barreras reales tanto al paso de caminos como de acequias, manantiales, etc., afectando en ciertas zonas a campos vecinos los encharcamientos que en sus bandas de protección se producen.

2.1.3.5. Redes eléctricas

Las redes eléctricas, sobre todo en el caso de las de media y alta tensión, son fuertemente impactantes, también, del medio agrario. No sólo, en este caso, por las expropiaciones y la servidumbre de uso que supone, sino también por los efectos negativos y peligrosos de la alta tensión. Además, por supuesto, de los efectos entrópicos sobre el paisaje.

En este sentido, en la Rioja hay una línea de 220 Kv. entre Puentelarra (Alava) y Tudela (Navarra), con entrada y salida en las de Logroño y Quej, y un sistema más complejo de 66 Kv. Está prevista la construcción, antes de 1985, de una nueva línea de 220 Kv. entre Orcoyen (Navarra) y Logroño.

Precisa asimismo la red eléctrica de diversas subestaciones transformadoras, que también ocupan amplias extensiones de S.A.U. En general, agricultores y ganaderos, que hasta hoy vienen aceptando sin dificultades las pequeñas indemnizaciones que las compañías eléctricas pagan por cruzar las fincas con las líneas de alta tensión, deberían adoptar una actitud más vigilante y mayores precauciones antes de autorizar el paso. Diversas investigaciones realizadas en EE.UU., URSS y otros países, han mostrado cómo a la contaminación visual del paisaje y acústica de estas líneas, hay que sumar la contaminación electroquímica que generan y cuyas consecuencias no están aún bien estudiadas. Así, se ha observado que los pájaros evitan pasar cerca de las áreas de influencia de las líneas de alta tensión. Se han observado fenómenos ecológicos de irritabilidad en las gentes que vivían hasta unos 200 metros de distancia de las líneas, así como incidencias en ciertos tipos de árboles, flores y en el crecimiento del ganado. En Estados Unidos se han llegado a dar casos mortales de personas que vivían con marcapasos en el corazón, que se detenía como consecuencia del choque eléctrico de las líneas de alta tensión. Más cerca de nosotros, en el Bajo Aragón, se ha podido comprobar cómo las cosechadoras y sus conductores reciben fuertes descargas eléctricas cuando en días tormentosos de verano trabajan en las proximidades de las líneas de alta tensión.

2.1.3.6.El impacto de las expropiaciones en el precio de la tierra

Es evidente que en aquellos pueblos por los que cruzó en su día la autopista y su proceso consiguiente de expropiaciones, han visto dispararse, desde entonces, el precio de la tierra.

Los agricultores, a cada nuevo pueblo más alertados y preparados a defenderse, cada vez exigían mejores precios por las tierras de las que eran privados. Sin embargo, se puso también en marcha un nuevo proceso, por el que cuando el precio pagado por las tierras expropiadas era superior al valor medio real de la zona, éste asciende hasta equipararse con aquél, de forma que al final es el agricultor quien nuevamente sale perdiendo, al dificultársele el acceso a las tierras de cultivo, en competencia con otros agentes que cuentan con más liquidez y menores necesidades. Muchos agricultores pudieron ver entonces cómo, a pesar de haber cobrado por la tierra expropiada unos precios superiores al valor real, luego sin embargo con aquel dinero no pudieron hacerse con idéntica superficie a la perdida.

Es sintomático lo ocurrido recientemente en Calahorra. Al realizar la variante de la N-232, el MOPU expropió tierras entre 150 y 1,850 ptas./m² (esto es, entre 1.500.000 y 18.500.000 ptas./ha.). Estos altos precios fueron pagados en tierras calificadas por la delimitación de; Ministerio de Hacienda como urbanas; pero así y todo el precio medio de la expropiación fue de 8,5 millones de ptas. por hectárea. Sin embargo, con excepción de 385 m' construidos, el resto hasta casi 15 has. eran superficies de huerta ultrain-

tensiva, aunque con expectativas de urbanización. Meses después, los precios pagados por el MOPU, así como la propia existencia de la variante (que revaloriza sus márgenes por buena accesibilidad, y reduce -en apariencia al menos- las posibilidades de ensanche urbano, elevando por tanto aún más los precios) han conducido a que incluso los más altos precios pagados entonces se hayan doblado. Hoy en Calahorra se compra tierra junto a la variante a 30 millones de ptas. la hectárea. ¿Qué agricultor puede comprar cerca una parcela para huerto? Más aún, ¿qué agricultor puede soportar la tentación de dejar de cultivar sus parcelas y venderlas para construir?

Es evidente para nosotros, en base a la experiencia urbanística con que contamos, que el vacío entre la variante y el casco urbano de Calahorra no se consolidará nunca como suelo urbano. Pero las expectativas ahí están, desequilibrando y enrareciendo los mercados de tierra agrícola.

Es en este sentido que consideramos determinantes las expropiaciones. Basta ver cómo hacia 1957, para construir la variante de Fuenmayor y el tramo de Los Buicios, se pagaron precios de entre 100.000 y 150.000 ptas./ha. En 1971, en una mejora en la N-232, se pagaban 500.000 ptas. por terrenos casi inútiles para el cultivo en Alfaro (aun así la propiedad recurrió y en 1981 llegó a obtener un precio de 6.000.000 ptas. por hectárea). En 1975, en el ensanchamiento del tramo Logroño-Briñas se pagaban ya 700.000 ptas./ha. por terrenos de secano francamente malos para el cultivo. Tres años después, la construcción de la circunvalación Sur de Logroño suponía precios que oscilaban entre 1,5 y 17,5 millones de ptas./ha. Poco después en Calahorra se alcanzaban en la huerta los señalados 18,5 millones. En Nájera se han pagado los terrenos de secano, en 1981-82, a casi 3.000.000. Y para la variante Este de Logroño, de próxima construcción, el MOPU va a salir ofreciendo 6.000.000 de precio medio, lo que sin duda habrá de elevarse hasta casi los 10 millones.

| Epoca de la expropiación | Tipo aproximado de terreno | Precio medio Ptas./ha. |
|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| 1957 | secano | 125.000 |
| 1971 | secano malo | 500.000 |
| 1975 | secano malo | 700.000 |
| 1978 | variado periurbano | 6.000.000 |
| 1980-81 | huertos periurbano | 8.500.000 |
| 1981 | secanos buenos | 3.000.000 |
| 1982-83 | variado periurbano | 10.000.000 |

2.1.4. OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES, ADEMÁS DE CIERTAS INSTALACIONES MOLESTAS, HALLAN EN EL CAMPO UN ESPACIO QUE NO ENCUENTRAN EN LAS CIUDADES, Y COMPITEN POR EL USO DEL SUELO RUSTICO

Además de los constructores de viviendas de primera o segunda residencia, de los industriales y de los ingenieros que trazan las grandes redes infraestructurales y vías de comunicación, los agricultores deben competir, por el control del suelo agrícola útil, con otros agentes, que a veces incluso actúan para el propio agricultor.

Este es el caso de las grandes obras hidráulicas necesarias para el regadío. Acequias, canales, pero sobre todo embalses, ocupan un suelo agrícola fértil, o unos ricos pastos. En el caso de los embalses el tema puede llegar a resultar dramático; más aún, cuando no está claro que el objetivo del embalse sea el desarrollo del sector primario, sino el abastecimiento urbano. En el capítulo dedicado a la gestión del agua se recogen

varios casos de embalses, y los problemas que su construcción, inundando ricas huertas y extensos pastizales, únicos medios de vida de los habitantes de la zona, ha acarreado. Como señalábamos, otras importantes dotaciones propiamente urbanas abandonan los núcleos de las ciudades y corren a instalarse en la periferia, donde los terrenos son más baratos, ocupando las tierras más fértiles. En Logroño ha podido observarse el caso de varios Colegios y Conventos, que después de obtener grandes beneficios por la venta de sus instalaciones en el centro de la población, han pasado a ocupar grandes extensiones en las huertas del Sur de la ciudad, En otras ciudades de la Rioja como Haro y Santo Domingo podemos ver procesos parecidos. También las escuelas especiales de todo tipo buscan la periferia agrícola de las ciudades para instalarse. Los complejos hoteleros, gasolineras, centros de investigación, etc., así como ciertas instalaciones peligrosas (almacenes de butano, depósitos de CAMPSA, etc.) ocupan grandes superficies de S.A.U.

Cabe hacer, por último, en este apartado, especial mención de las explotaciones de tipo minero. Estas, especialmente cuando son a cielo abierto, causan graves perjuicios a la agricultura circundante, tanto al hacer desaparecer S.A.U. como por la contaminación, desvío de cauces, etc. La Rioja, a pesar de que no tiene una gran potencia minera, cuenta con ciertas explotaciones de este tipo:

Graveras. Si bien no suelen asentarse sobre S.A.U. causan importantes perjuicios en los acuíferos subterráneos, provocando hundimientos y contaminándolos. En algunas zonas de la Rioja, en que las aguas subterráneas son básicas para el regadío (cuencas del Oja, Glera, Ticón), las graveras pueden causar, aunque no sean visibles en la superficie, importantes daños.

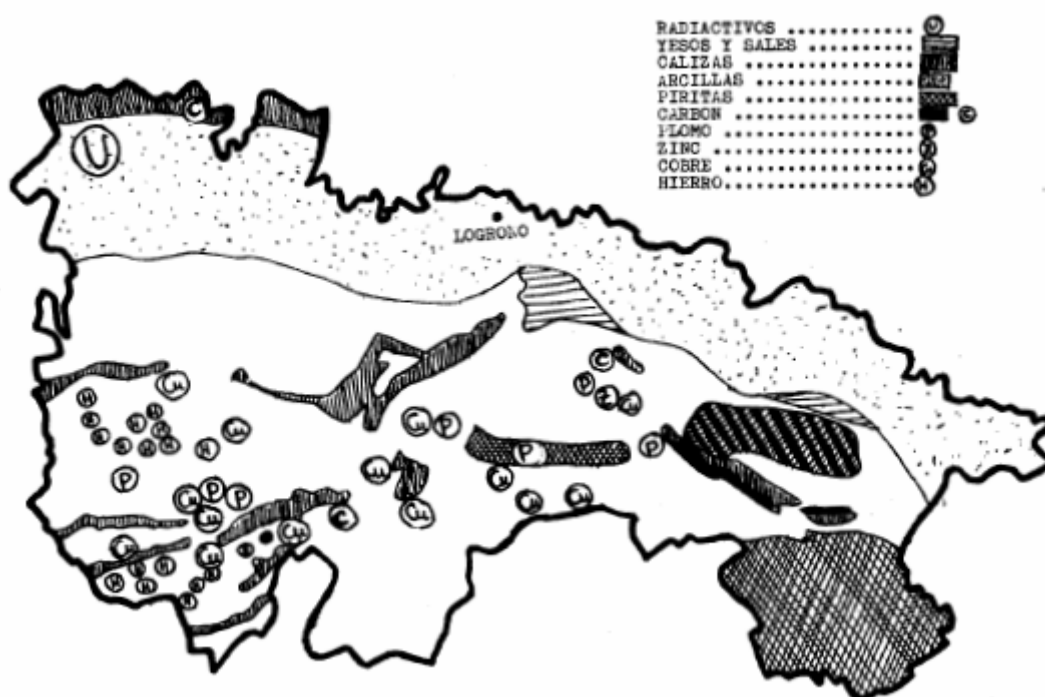
Canteras. Relativamente extendidas por toda la Rioja, en casi todos los valles existen canteras de piedra, para diversos fines (terrazos, prefabricados de hormigón, defensas de los ríos, etc.). Normalmente no suelen ocupar buenas tierras de cultivo, sino más bien de monte abierto. Sin embargo, pueden causar ciertos daños, mediante contaminación por polvo, en campos cercanos. Atentan gravemente contra el paisaje y constituyen un cierto riesgo para agricultores y ganados: por la densidad de tráfico pesado que provocan, por la utilización de explosivos y por posibles desprendimientos.

Tejerías. Las canteras de arcilla para las tejerías no suelen ubicarse tampoco en terrenos de cultivo de calidad, y su competencia con la agricultura no se traduce sino en el aumento de tráfico pesado en ciertos caminos rurales.

Carbón. La minería del carbón, tal y como se manifiesta en la Rioja, puede plantear mayores problemas. Esta se concentra en la cuenca media del Cidacos. Villarroya, Turuncún y Préjano han sido los principales centros productores de carbón (de baja calidad), aunque en la actualidad tan sólo las minas de Préjano permanecen abiertas. Las nuevas técnicas de extracción de carbón a ciclo abierto, como se practica en Préjano, puede causar importantes perjuicios al suelo agrario, ya que se basa en el desmonte de grandes volúmenes de tierra de las que luego se separa el carbón. Estos desmontes atentan ya contra la superficie agrícola; aunque en el caso de Préjano, por ahora, se trate de secanos poco productivos. Poco a poco las máquinas (como hemos comprobado en otras regiones) se van «comiendo» el término municipal tras de la veta carbonífera; y tras los secanos poco productivos pueden ir los más productivos, y aun las tierras de regadío. El segundo problema surge de la necesidad de ubicar las escombreras que estas grandes excavaciones producen. Si la explotación de Préjano sigue adelante, a plazo medio podrían llegar a surgir graves problemas del tipo de los aquí señalados.

Minerales radiactivos. A lo largo del estudio, el equipo redactor ha venido siguiendo el proceso desarrollado en torno a las prospecciones de diversos minerales radiactivos en Sajazarra y su entorno. Los perjuicios que estas explotaciones causan a la agricultura y al entorno han sido estudiados en Cataluña y Extremadura, en las minas de uranio (del que se extrae el combustible para las centrales nucleares). Estos perjuicios alcanzan de diversas formas:

- Por la ocupación y excavación de grandes superficies de tierras de cultivo.
- Por la contaminación con elementos radiactivos de las aguas superficiales y subterráneas del entorno de las mismas.
- Por la contaminación radiactiva dimanada del transporte de la producción por las cercanías o a través de los pueblos afectados.
- Por la contaminación psicológica que afecta a los productos agrícolas de la zona, por la que tienen mayores dificultades para la venta al exterior.



Por todo ello parece aconsejable que los agricultores de las posibles zonas afectadas por estas prospecciones permanezcan alertas a cuantas novedades surjan al respecto. En Sajazarra, los agricultores se han unido ya frente a posibles actuaciones. Pero es preciso tomar una conciencia más amplia, en toda la región y en todos los ámbitos de su gobierno, contra este tipo de minería que, a corto y largo plazo, sólo puede producir perjuicios.

Podríamos extendernos con otras muchas infraestructuras, dotaciones e instalaciones que restan al cultivo suelos fértiles y provocan aumentos irreales de precio de la tierra. Con todo, nuestro objetivo, cumplido en las páginas precedentes, era el de una aproximación a los principales agentes que participan de esta competencia con los agricultores.

Como se ha visto, la competencia es tan importante, y a veces tan feroz, que se hace a todas luces necesaria una intervención superior en el uso y mercado de la tierra cultivable, para evitar un continuo aumento de los precios de la misma que la termine convirtiendo en inaccesible para los propios agricultores. Es inconcebible que la tierra

vuelva a convertirse, como en algunas épocas pasadas, en objeto de pura inversión improductiva, lo que podría conducir a la esterilización de nuestra agricultura. Independientemente de las medidas de control en el mercado de suelo agrícola que en otros apartados se proponen (ver el dedicado al precio de la tierra, dentro de este mismo capítulo), convendría una reglamentación estricta de protección de usos del suelo fértil. Un Plan Regional de Ordenación del Territorio, Desarrollo y Usos del Suelo (finalidad que evidentemente no cumple el «Estudio de Reconocimiento Territorial» del CEOT-MA-Diputación de Logroño, aunque constituye un interesante documento de partida) podría ser un instrumento válido al respecto.