

LIMITES Y POSIBILIDADES DEL URBANISMO COMERCIAL COMO INSTRUMENTO DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

JUAN JOSE GONZALEZ LOPEZ.

AURELIANO GARCIA GONZALEZ-LLANOS.

INTRODUCCION

De los instrumentos sectoriales de Ordenación del Territorio, probablemente el Urbanismo Comercial ha sido el último en aparecer. / El potencial y las enormes posibilidades que este campo ofrece al urbanista ha pasado casi desapercibido hasta el momento, incluso / para el propio legislador. La Ley del Suelo y sus Reglamentos apenas se refieren al tema de una manera explícita y cuando lo tratan lo hacen con una gran ambigüedad, lo que introduce elementos adicionales de confusión dentro de la, ya de por sí, compleja práctica urbanística.

Sin embargo, tratadistas y estudiosos de prestigio en la materia / como F. de Terán o J. Clusa, han subrayado las grandes posibilidades que un tratamiento más profundo del uso comercial en nuestras / ciudades ofrece para la ejecución de una política de ordenación / del territorio. Y en cualquier caso han señalado la imperiosa necesidad de cubrir esta laguna; especialmente preocupante, en un momento en que la Reforma de las Estructuras Comerciales, es uno de / los programas específicos en que se hallan comprometidas tanto Administración Central, como Autonómica y Local.

La comunicación que representa es el fruto de una reflexión de los autores llevada a cabo dentro de un trabajo más amplio y ambicioso, encargado por la Xunta de Galicia sobre este tema. Razones en cierta medida de novedad, y sobre todo de oportunidad, han animado a / darle forma de comunicación y presentarla a esta IX REUNION DE ESTUDIOS REGIONALES cuya celebración prácticamente va a coincidir / con el debate parlamentario del proyecto de adaptación a Galicia / de la Ley del Suelo recientemente aprobado por el Pleno del Ejecutivo Gallego.

1.- EL USO COMERCIAL EN LOS PLANES Y LA LEGISLACION URBANISTICA.

A estas alturas insistir una vez más en la estrecha relación / entre el urbanismo y la actividad comercial, por obvia, probablemente resulta innecesario. Sin embargo no está de más recordar que entre los olvidos que se reconocen de la práctica urbanística española, figura explícitamente el planeamiento de las Nuevas Formas Comerciales (Fernando Terán 1978) (1).

En primera instancia esta laguna respecto al uso comercial se reconoce en el propio Texto Refundido de la Ley del Suelo de / 1976 y su Desarrollo Reglamentario (*) del año 1978. Las únicas referencias explícitas al uso comercial aparecen en el art. 25 del Reglamento de Planeamiento (RGP 78) al referirse a los elementos fundamentales que definen la estructura general y orgánica del territorio, señalando el uso comercial dentro del sistema general del equipamiento comunitario, al servicio de / toda la población.

Su regulación así establecida significa la inclusión del equipamiento comercial como uno de los elementos de sistemas generales, cuya servidumbre a todos los efectos: compensación y distribución de cargas y beneficios; vinculación respecto a otras figuras de desarrollo del planeamiento etc, tiene el mismo rango que la de otros equipamientos más fácilmente reconocidos como los: Centros culturales; asistenciales, sanitarios o "cualquiera otros que se consideren necesarios para el mejor / desarrollo de los intereses comunitarios".

El hecho de que la mayoría de los Planes de Urbanismo que se han redactado en Galicia hasta la fecha, no hagan una referencia explícita dentro de los equipamientos del nivel sistema general, no es más que una prueba más de la ambigüedad con que / puede tratarse este tema.

Ambigüedad que supone, el olvido del importante papel que dentro de los circuitos de distribución comercial cumplen entre / otros: el escalón mayorista, las Lonjas y Mercados de Abastos, mataderos, ferias y mercados periódicos. Escalones fundamentales en el proceso de abastecimiento de la población residente / en las ciudades.

¿Quién discute hoy por ejemplo que los Mercados Mayoristas integrantes de la Red de Unidades Alimentarias son una pieza clave para el desarrollo de una buena política de abastecimiento / alimentario de las ciudades?. La evidencia es tan clara que la propia Administración promovió, diez años después de la entrada / en vigor de la Ley del Suelo de 1956, la creación de una sociedad cuyo objeto social era precisamente la construcción de Mercados Mayoristas en las principales ciudades españolas; la E.N. MERCASA. (2).

(*) Especialmente en el Reglamento de Planeamiento aprobado por el R.D. 2159/ 1978 de 23 de Junio.

Se encomendaba así a la iniciativa pública la construcción de la infraestructura básica destinada a albergar la actividad / de los Mayoristas que acopiaban primero y distribuían en el / escalón detallista después, los principales productos para la alimentación humana: Carnes, pescados, frutas, hortalizas, -/ etc. Sin embargo la prestación de este servicio público no -/ tiene necesariamente que gestionarse en régimen de monopolio/ por el Sector Público. Sin estar en vigor un expediente pre- vido de municipalización en régimen de monopolio, también la / iniciativa privada puede intervenir, y en la práctica así lo / hace en el escalón mayorista de abastecimiento alimentario de la población. De hecho, en Galicia, la única Lonja Mayorista/ existente (*) está gestionada en régimen privado sin partici- pación alguna municipal. (La Grela-Coruña).

El carácter público desaparece en cambio, cuando es la inicia- tiva privada la que acomete la promoción y explotación de es- te tipo singular de equipamiento mayorista. En cierta medida/ los "cash and carry" cumplen este cometido, cumplimentando -/ las lonjas de productos perecederos, y no hay precedentes de/ su inclusión como equipamiento comunitario. (3)

Aparece aquí una primera diferenciación entre lo que en el es- píritu de la Ley del Suelo se considera servicio público, y / por tanto susceptible de ser considerado integrante del equi- pamiento comunitario; y la simple consideración de la distri- bución comercial como una actividad económica más, suscepti- ble del uso y aprovechamiento inmobiliario del suelo.

En ambos supuestos, son las determinaciones urbanísticas con- cretas de los Planes, las que regularán el emplazamiento y la intensidad de uso permitidos, aunque lógicamente, de forma y/ con criterios sustancialmente diferentes.

Esta ambigüedad se reproduce también, de manera sorprendente, en el tratamiento del comercio detallista. De entrada la Ley/ de Régimen Local de 1955, es decir anterior en un año a la -/ Ley del Suelo del 56, establece como un servicio obligatorio/ el de abastos que el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales concreta a los municipios con núcleos urbanos superio- res a los 5.000 habitantes. (4)

El ejercicio de esta competencia que, en paralelo posibilita/ además el de otras como las garantías sanitarias o de vigilan- cia y control de precios, se viene haciendo a través de la -/ promoción y construcción de los Mercados Municipales, en lo / sucesivo, Mercados de Barrio. Cuya explotación puede hacerse/ de cualquiera de las formas que contempla el Título III del / Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El resto del equipamiento comercial del nivel detallista se / desarrolla en régimen de iniciativa privada y recibe en el -/ Planeamiento un trato de uso generalmente compatible con el / residencial limitado, como éste, por las ordenanzas de carác- ter general y las determinaciones urbanísticas concretas que/ el Plan establece para cada zona.

(*) Lonja Mayorista de La Coruña instalada en el Polígono de La Greña.

En base a las consideraciones anteriores, se puede proponer un primer cuadro de clasificación del uso comercial a efectos de/ su tratamiento y regulación por las disposiciones urbanísticas vigentes:

USOS	NIVELES	TIPOLOGIA DE LAS FORMAS COMERCIALES	NATURALEZA	TRATAMIENTO URBANISTICO
COMERCIAL	MAYORISTA	*Mercados Centrales *Lonja de Pescado *Matadero Municipal *Almacenistas *Lonjas privadas *Cash and Carry	Servicio Público.	Sistema general de Plan
	MINORISTA	*Mercados de Barrio *Comercio tradicional. *Nuevas formas comerciales. - Autoservicios - Supermercados - Hipermercados *Grandes y medianas superficies de ventas. *Centros de compra o shopping-centers.	Actividad Económica Servicio Público. Actividad económica	Ordenanza de usos y de aprovechamiento del suelo Equipamiento de barrio o de sector. Ordenanza de usos y de aprovechamiento del suelo

Las implicaciones que se derivan para la redacción y especialmente para la gestión de un Plan de esta clasificación son evidentes. En el caso de un equipamiento comercial de carácter público el Plan debe incluirlo en el suelo dotacional, arbitrando los medios para ejecutarlo y poder prestar así el servicio a la población, será de cesión obligatoria en el S.U.P. y habrá de ajustarse en su dimensionamiento a los estándares recogidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de 1978.

En cambio la dotación comercial complementaria deberá recibir/ el tratamiento correspondiente a un uso específico del suelo / sujeto a las ordenanzas sobre compatibilidades, emplazamiento/ y demás determinaciones urbanísticas de carácter concreto.

El tratamiento del uso comercial en los documentos urbanísticos

La estructura del sistema general del planeamiento viene determinada en España por el TRLS/76 y su posterior desarrollo en el Reglamento de Planeamiento de 1978. Básicamente estas disposiciones definen el ámbito espacial, contenido y demás determinaciones que diferencian unos documentos urbanísticos de otros

En el esquema adjunto se ofrece un panorama esquemático de esta estructura. Los criterios seguidos en su clasificación se basan en:

- * Su jerarquía interna que puede tener carácter de temporalidad, o simplemente de vinculación normativa.
- * Se ha reflejado también las categorías de suelo que cada uno de ellos tiene potestad para definir: SU, SUP, SUNP y SNU.

Entre las facultades que abarca, según el art. 3 del TRLS, la competencia urbanística concerniente al Planeamiento figura la de señalar "el emplazamiento de los centros y servicios de interés público y social", además de los centros docentes, aeropuertos y lugares análogos; facultades que además, y según establece el apartado 5 del mencionado artículo tendrá carácter enunciativo y no limitativo.

A pesar de todas las ambigüedades que encierra el equipamiento comercial, es evidente que desde cualquier punto de vista que se lo analice, la actividad de la distribución en todos los escalones constituye un servicio indispensable para la supervivencia de las formas urbanas de asentamiento de la población.

En efecto, se puede contemplar el comercio como una actividad económica encuadrada en el sector de servicios o terciario y / que constituye el eslabón que relaciona la esfera de la producción con el consumo. Es decir, las actividades de producción de bienes, ya tengan éstos un origen agrícola primario o industrial, con la demanda procedente de las necesidades de la población.

Desde este punto de vista, el comercio aparece como una actividad de relación, que desde sus orígenes va persiguiendo el emplazamiento óptimo que minimice los costes de distribución y / maximice su cifra de ventas.

¿Cómo puede incidir el planeamiento en las decisiones de localización del comercio?

La respuesta a esta cuestión nos lleva al estudio de las determinaciones que son competencia de los diferentes instrumentos de planeamiento previstos por el TRLS-76 y su desarrollo reglamentario en el año 1978.

Ambito supramunicipal. Entre las novedades que el TRLS-76 introduce en la estructura del planeamiento en España figuran explícitamente los documentos de ámbito supramunicipal: Planes Directores Territoriales, así como Planes de ámbito comarcal tanto de carácter general / P.G.O.U. y N.S.P., como Planes Especiales para la protección o conservación de valores de la naturaleza o del propio medio físico y urbano (litoral etc.).

La experiencia de la aplicación de la nueva Ley del Suelo a Galicia pone de manifiesto las enormes dificultades existentes para la aplicación de este tipo singular de instrumentos, y ello a pesar del importante esfuerzo realizado inicialmente en los trabajos del PDTC de Galicia,

En concreto, en estos siete años de vigencia de la nueva Ley / no se ha aprobado ningún Plan de ámbito supramunicipal e incluso el propio PDTC ha visto languidecer su presencia hasta el punto de que hoy se puede considerar ya un capítulo cerrado de la historia del Urbanismo en Galicia. (5).

Entre las muchas causas que se han apuntado para explicar el fracaso de estos intentos de planeamiento supramunicipal hay que subrayar la carencia de unos organismos administrativos capaces de llevar a cabo la gestión de este tipo de documentos. El PDTC se inició en una etapa previa a la institucionalización de las Autonomías en España y ello impidió la existencia de una dirección política de los trabajos y sobre todo de unos mecanismos de participación que prácticamente estuvieron ausentes en todas las fases previas a su tramitación. Algo similar puede decirse respecto a otros intentos previos como el Plan / Ciudad de las Rías o posteriores como el Plan Especial de Protección de la Costa Norte de Lugo, redactado por iniciativa de la Diputación Provincial para conocer y ordenar el impacto espacial de una actuación de la envergadura del complejo Alumina-Aluminio de San Ciprián.

Sin embargo, a pesar de estos antecedentes poco halagueños, este ámbito parece apropiado para la ordenación de algunos tipos de actividades comerciales como los Mercados Centrales, Polígonos de descongestión industrial y comercial y otras nuevas formas comerciales que requieren grandes áreas de mercado tributarias: G.G.A.A., Hiper, Shopping-Centers, etc...

En este sentido puede proponerse la revitalización de Planes / Directores Comerciales para el dimensionamiento y localización óptima de algunos grandes equipamientos comerciales como la Unidad Alimentaria que el Ayuntamiento y MERCASA pretenden establecer en Vigo o la Lonja Mayorista de Ferrol.

Ambito municipal.

Este constituye el ámbito privilegiado de actuación del planeamiento en Galicia, en el que además se concentran los esfuerzos de las Autoridades competentes por razón de la materia. El elemento clave para el Planeamiento a esta escala es el Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.).

Entre las determinaciones de carácter general que el art. 12 / del TRLS-76 asigna a los PGOU está la definición de "la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano".

Además como determinaciones específicas dentro del S.U. el -/ P.G.O.U. deberá:

- * Asignar usos pormenorizados a las diferentes zonas.
- * Reservar emplazamientos para los servicios de interés público y social.
- * Reglamentar detalladamente el uso pormenorizado, el volumen/ y condiciones de los terrenos y edificaciones y señalar las/ características estéticas de la ordenación y edificación.

Aspectos todos ellos que inciden directamente sobre el desarrollo de la actividad comercial.

En el S.U.P. los P.G.O.U., deberán proceder al "desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales"; así como proceder a una división del territorio para su desarrollo en Planes Parciales.

El detalle de la ordenación desciende notablemente cuando se / trata del S.U.N.P. El carácter de reserva de este tipo de suelo apto para la urbanización pero fuera de programa, no precisa de especificaciones ni determinaciones detalladas y tan minuciosas como en el S.U.P. De hecho, la Ley encomienda al -/ P.G.O.U. señalar sólo las incompatibles y la dimensión de las actuaciones que deben ser desarrolladas a través / de los P.A.U.

El siguiente escalón de Planeamiento viene marcado por los Planes Parciales que, como ya se ha señalado, desarrollan los sectores incluidos dentro del S.U.P. fijado por el Plan General.

Son por tanto documentos con un ámbito espacial de referencia/ parcial y subordinados a las determinaciones del Plan General/ o N.S.P. en su caso. Respecto al detalle de tratamiento de la/ ordenación, el de los Planes Parciales deberá ser similar a la del S.U. en los P.G.O.U. y en concreto: asignación pormenorizada de usos, emplazamiento de reservas dotacionales, trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras básicas y finalmente, un Plan de etapas para su ejecución.

Pero tal vez se comprenda mejor el papel del Planeamiento parcial en la formación del espacio urbano, si se tiene presente/ que los Planes Parciales están destinados a terrenos poco o -/

nada urbanizados y con una elemental disposición urbanística. En el supuesto de que esta no sea la situación de partida, es decir, cuando el territorio ya está previamente densificado / aunque con una organización dispersa, como ocurre en Galicia, la ejecución de los Planes Parciales resulta extraordinariamente compleja. Prueba de ello es que en Galicia apenas si se han desarrollado Planes Parciales para uso residencial, si se exceptúan los ejecutados en Polígonos previamente expropiados por el INUR: Elviña, Coia, Vite, La Lagunas, Caranza, etc...y prácticamente todos ellos tienen un sello común: el modelo de ordenación abierta en base al bloque exento, con prohibición/ de uso comercial en los bajos salvo en las zonas especialmente habilitadas para el comercio. La imagen de la calle comercial no existe y se ve sustituida, con diferente éxito, por / centros comerciales de barrio generalmente organizados en tor no al Mercado o Plaza de Abastos.

En el suelo urbano ya no son los Planes Parciales las figuras de Planeamiento a través de las que se puede actuar. Son los/ Estudios de Detalle, y los Planes Especiales (PRI fundamentalmente) los instrumentos habituales de ordenación.

En ambos casos se persiguen objetivos de completamiento de la ciudad, de búsqueda de equilibrios, y protecciones singulares y que merezcan la atención de la Administración.

Tal vez por ello estas figuras tienen una gran versatilidad / para orientar y encajar en la trama urbana las operaciones de implantación de grandes superficies de ventas en la ciudad.

Además, al estar subordinadas a las determinaciones del PGOU, no pueden alterar estos parámetros y sólo persiguen, : en los Estudios de Detalle, el señalamiento de alineaciones y ra santes, ordenación de volúmenes, elementos básicos en el dise ño y composición de la edificación comercial. Y en los Planes Especiales de Reforma Interior (PRI), "las operaciones encami nadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios, etc...".

El Inventa
rio de Pla
neamiento.

Los documentos de Planeamiento vigentes en las ciudades de Ga
licia están redactados con arreglo a la Ley de Régimen de Sua
lo y Ordenación Urbana de 1956, aunque actualmente se encuen
tran todos ellos en Revisión, y algunos en estado de tramita
ción avanzado. A la luz, o mejor dicho, a la sombra de la am
bigüedad con que la propia legislación vigente contempla los/
usos comerciales se está redactando no sólo la revisión de -/
los Planes Generales de las siete grandes ciudades de Galicia,
sino que se está haciendo un gran esfuerzo por parte de la -/
Xunta de Galicia a través de la Consellería de Ordenación del
Territorio y Obras Públicas, para regular urbanísticamente -/
una parte importante de los municipios gallegos.

El estudio de los Planes Generales redactados y en fase de -/
tramitación, presenta algunas novedades en relación con el -/
Planeamiento anterior:

INVENTARIO DE PLANEAMIENTO EN LAS SIETE CIUDADES

MUNICIPIOS	PLANEAMIENTO				ESTADO	FECHAS
	VIGENTE	APROBACION	EN REDACCION			
La Coruña	PGOU	1967	R/PGOU	A. INICIAL	26-01-83	
Ferrol	PGOU	14-01-71	R/PGOU	A. DEFINITIVA	17-09-83	
Santiago	PGOU	1974	R/PGOU	AVANCE	11-02-82	
Lugo	PGOU	1979	R/PGOU	A. INICIAL	11-08-83	
Orense	PGOU	1961	R/PGOU	A. PROVISIONAL	19-04-83	
Pontevedra	PGOU	16-10-70	R/PGOU	AVANCE	25-01-82	
Vigo	PGOU	1970	R/PGOU	AVANCE	20-07-82	

Fte: Inventario de Planeamiento. Consellería de Ordenación del Territorio. Xunta de Galicia.
1983 y elaboración propia.

NOTAS:

- D.S.U. Delimitación de Suelo Urbano.
- N.S.P. Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- P.G.O.U. Plan General de Ordenación Urbana.
- D.C.U. Delimitación de Casco Urbano.
- R/PGOU Revisión del Planeamiento vigente: PGOU, NSP.

- * Existe una mayor preocupación por el mantenimiento de la trama urbana de los cascos históricos y por la conservación de / aquellos edificios con carácter histórico-artístico-ambiental tanto del propio recinto histórico como de los primeros ensanches.
- * Se plantea la revitalización y la residencia como complemento más armónico de los usos comerciales y de servicios.
- * Se recomiendan las políticas encaminadas a la no expulsión ni sustitución de las poblaciones existentes, apoyándose en las / facilidades y ayudas establecidas para el saneamiento y mejora de la edificación.
- * Preocupación por la ocupación y reivindicación peatonal de - / tramos de calle y espacios de la ciudad.
- * Se apunta en algunos planes la necesidad de control de reclamos publicitarios y regulación de las obras de reforma de bajos comerciales.

Pero todavía este esfuerzo no es suficiente. El urbanismo dispone de un importante potencial instrumental que aún no ha aplicado a la actividad y uso comercial.

Aspecto como "las formas comerciales" o el "modelo comercial de la ciudad" apenas han sido utilizados por los urbanistas, a pesar de sus enormes posibilidades según se desprende de los estudios realizados sobre este tema.

Todos estos temas de difícil encaje en las disposiciones vigentes probablemente deben ser difundidos entre los responsables y afectados del Planeamiento y a través de otros instrumentos más ágiles como pueden ser las monografías al estilo de las que el CEOTMA viene editando u otros departamentos del MOPU. En las - / circunstancias actuales, la Xunta, que se dispone a tramitar la aprobación del Proyecto de Ley de Adaptación de la Ley del Suelo, va a disponer de multitud de ocasiones para debatir y plantear este tema.

*****§*****

NOTAS

- (1) "No es extraño, por tanto, que la zonificación haya dejado de lado al comercio y otros servicios tratándolos de una forma más marginal que sustancial/ en cuanto a su papel dentro de la estructura urbana, excepto en aquellos casos en que se presentaba con unas características propias de "Zona" homogénea y continua, comparables a las de otras funciones mencionadas".

FERNANDO DE TERAN. Revista. Ciudad y Territorio. IEAL nº 1/78 Pág. 77.

- (2) Decreto 975/66 de 7 de Abril del Ministerio de Comercio por el que se crea / la E.N. MERCASA cuyo objeto social se fija en el art. 2º "será la construcción e instalación de mercados centrales"... así como "contribuir con su actuación al mejoramiento del ciclo de comercialización de los artículos alimenticios". Conviene subrayar que de las 17 Unidades Alimentarias o MERCAS / promovidos hasta la fecha ninguno se halla en Galicia.
- (3) El Instituto Francés del Libre Servicio define el Cash and Carry como una empresa mayorista en libre servicio donde el cliente (detallista, artesano, etc) paga al contado (Cash) las mercancías y las transporta (Carry) por sus propios medios.
Citado por el estudio sobre "Nuevas Formas Comerciales" del IRESCO. Madrid 1977 . Pág. 265
- (4) Art. 103 de la vigente Ley de Régimen Local (LRL) de 1955.
- (5) Las principales conclusiones y propuestas de los trabajos del Plan Director/ Territorial de Coordinación de Galicia (PDTC) están recogidas en las publicaciones siguientes:
- * MOPU. Informe preliminar: situación actual y diagnóstico. Madrid 1978.
 - * Xunta de Galicia-MOPU. Propuesta de objetivos y estrategias para Galicia. Santiago 1979.
- Hay que subrayar que en ambos documentos el estudio de todos los problemas / relativos a la comercialización y actividad comercial no se abordan de una / manera explícita.
- (6) Gran Area Comercial Obelisco. GACO. Implantación de una zona peatonal y re-conversión comercial. Estudio Previo. La Coruña Marzo 1981.
- (7) Urbanismo Comercial en Gerona. IRESCO.

OTRAS REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- JOAQUIN CLUSA ORIACH El sector terciario en los centros históricos. Algunas notas sobre descentralización terciaria: Rev. Ciudad y Territorio. nº 1981.
- LUIS GAMIR Política de transformación de las estructuras comerciales interiores. Política económica de España. T.2. -/- Alianza Universal Madrid 1980.
- IRESCO Urbanismo comercial en Valencia. Colección Estudios -/ IRESCO. Ministerio de Comercio. Madrid 1977.

- IRESO Estudio comercial urbanístico del eje "Plaza del Callao-
Puerta del Sol" IRESO Madrid 1983.
- IRESO Nuevas formas de comercio en España. Colección Estudios/
del IRESO. nº 12. Madrid 1977.
- * La política de modernización de las estructuras comerciales en relación con
la adaptación a la C.E.E.
Javier Casares Ripoll. B.E.E. Deusto. nº 108. Diciembre 1979. Pags 29-59.
- * Recuperar Madrid. Oficina Municipal del Plan. Ayuntamiento de Madrid. Madrid
1982. Pág. 114.
- B. BERRY Y W. GARRISON "Últimos desarrollos de la teoría del Central-Place".
Análisis de las Estructuras Territoriales. Edit. Arid.
Barcelona 1974.