

# UCLA

## Critical Planning

### Title

DEATH AND LIFE OF THE GREAT AMERICAN LANDSCAPES: HOW TRADITIONAL PLANNING'S FAILURES FRAGMENT RURAL WESTERN PLACES

### Permalink

<https://escholarship.org/uc/item/44k8254m>

### Journal

Critical Planning, 25(0)

### Authors

Markey, Mitch  
Rud, Mark Adam  
Vogel, Tessa  
[et al.](#)

### Publication Date

2022

### DOI

10.5070/CP825051735

### Supplemental Material

<https://escholarship.org/uc/item/44k8254m#supplemental>

### Copyright Information

Copyright 2022 by the author(s). All rights reserved unless otherwise indicated. Contact the author(s) for any necessary permissions. Learn more at <https://escholarship.org/terms>

Peer reviewed

## Death and Life of The Great American Landscapes: How Traditional Planning's Failures Fragment Rural Western Places

Tessa Vogel, Mark Adam Rud,  
Mitch Markey & Jaap Vos

### ABSTRACT

Historically, the planning profession has focused on the problems of urban areas and largely ignored the issues of rural areas. Within the planning profession, rural places are most often seen as those yet to become urban. Consequently, planners not only ignore the needs of rural populations but also overlook the importance of rural landscapes for food production. Rural areas and their natural amenities are now an appealing alternative for wealthy urbanites trying to escape from high housing prices and congested cities.

This paper highlights the planning crisis in rural areas, including how the conversion and loss of agricultural lands is directly driven by poorly considered application of traditional planning tools. This paper asserts that if planners continue to use urban planning tools to address rural issues, they will have actively contributed to the demise of rural landscapes. Rural contexts beg for place-based approaches that acknowledge land and lifestyle challenges of non-urban space. Without a change of approach, planners will continue to play a central role in the conversion of productive rural lands to residential development, perpetuating a crisis of planning.

### INTRODUCTION

Rural in-migration to counties adjacent to metropolitan regions has seen an upswing over the past decade, particularly to amenity areas with recreational value (Cromartie et al. 2020). The extension of high-speed internet access to rural communities and a rising dependence on online retail have facilitated remote living and working ("Quarterly Retail E-Commerce Sales" 2020) and accelerated the intrusion of external actors to rural places. The COVID-19 pandemic accelerated this trend toward settlement of undeveloped landscapes, where fresh air, scenic views, and lower exposure to public health risks beckon ("What to Look for..." 2020). New coronavirus funding currently bolsters remote lifestyles under banners of telehealth and education (Hyer 2020). Pending federal funding for infrastructure may provide still more investment in rural connectivity, which may result in even more development and growth.

With the ability to live and work virtually anywhere, settlement patterns are rapidly

## Muerte y Vida de Los Grandes Paisajes Norteamericanos: Cómo Errores de Planificación Tradicional Fragmentan Lugares Rurales del Oeste Estadounidense

Tessa Vogel, Mark Adam Rud,  
Mitch Markey & Jaap Vos

### RESUMEN

Históricamente, la profesión de la planificación se ha centrado en los problemas de las zonas urbanas y ha ignorado en gran medida los problemas de las zonas rurales. Dentro de la profesión de planificación, los lugares rurales se consideran con mayor frecuencia como aquellos que aún no se han convertido en urbanos. En consecuencia, los planificadores no solo ignoran las necesidades de las poblaciones rurales, sino que también pasan por alto la importancia de los paisajes rurales para la producción de alimentos. Las áreas rurales y sus comodidades naturales son ahora una alternativa atractiva para los residentes urbanos adinerados que intentan escapar de los altos precios de la vivienda y las ciudades congestionadas.

Este documento destaca la crisis de planificación en las áreas rurales, describiendo cómo la conversión y pérdida de tierras agrícolas está directamente impulsada por un uso deficiente de las herramientas de planificación tradicionales. Este documento afirma que, si los planificadores continúan utilizando herramientas de planificación urbana para abordar los problemas rurales, habrán contribuido activamente a la desaparición de los paisajes rurales. Los contextos rurales requieren acercamientos que se basen en el lugar, que reconozcan los desafíos de la tierra y el estilo de vida del espacio no urbano. Sin un cambio de enfoque, los planificadores seguirán desempeñando un papel central en la conversión de tierras rurales productivas al desarrollo residencial, perpetuando una crisis de planificación.

### INTRODUCCIÓN

La inmigración rural a los condados adyacentes a las regiones metropolitanas ha experimentado un repunte durante la última década, particularmente áreas de alta comodidad con valor recreativo (Cromartie et al. 2020). El acceso a Internet de alta velocidad con el que cuentan las comunidades rurales y la creciente dependencia al comercio en línea han facilitado la vida y el trabajo remoto (*Quarterly Retail E-Commerce Sales 2020*) y ha acelerado la intrusión de actores externos en los lugares rurales. La pandemia del COVID-19 aceleró esta tendencia hacia el asentamiento en paisajes no desarrollados, donde el aire fresco, las vistas panorámicas y una menor exposición a los riesgos de salud pública

reconfiguring to suit the desires of new residents. The Western U.S. has experienced unprecedented population growth as people from other parts of the country have migrated in search of a simpler lifestyle (Benzow 2021). The permanent landscape effects of the rural conversion process have been underexplored by the planning community. Implications for the loss of productive agricultural lands amid the current pace of population growth represents a crisis for the profession as profound changes in land use and lifestyles extend into rural space.

This article explores the application of planning in rural places and shows how urban planning tools unintentionally facilitate the transformation of the rural landscape into suburban sprawl. The methods we use included conversations with rural Idaho planners, professionals in related sectors, and rural farmers where the topic of the preservation of agricultural and working lands were discussed. We then contextualize rural planning with place-based issues, focusing on how the Western U.S. demonstrates the unique nature of rural land uses while highlighting problems in contemporary Idaho. We conclude by urging for a new rural planning approach, citing non-traditional models that adequately apply to rural landscapes and their communities beyond failed urban-centric praxes.

#### **PLANNING'S URBAN ROOTS AND LOW-DENSITY DEVELOPMENT**

Historically, planning is an urban profession, with theory and practice centered around city concerns. JAPA's special issue celebrating the profession's centennial references agricultural space only three times: as a vestige of bygone sustainability ideals (Daniels 2009), as a neglected space in post-war suburban design patterns (Hoffman 2009), and as an implied non-concern for modern urban form (Talen 2009). The inference is that planning's responsibility emanates from the city and city-region, with hinterlands relegated to dumping grounds, extractive grounds, playgrounds, and byways for increasingly globalized urban processes (Brenner and Schmid 2012). In a review of the literature on rural planning, Frank and Reisch conclude that "the planning profession has largely approached rural communities, if they are approached at all, as downscaled cities, cities in waiting" (Frank, Reisch 2014).

Urban peripheries are perceived as vacant grounds of future city space. Consider the Pacific Northwest states' mandated growth boundaries, which incorporate "preservation" of working lands despite mixed observations of success (Hepinstall-Cymerman, Coe, and Hutyra 2013; Kline et al. 2014; Lewis et al. 2018). We define working lands as lands that are actively managed to generate long term income from agriculture and forestry. Washington and Oregon cities are designed to expand into peri-urban

atrasen (*What to Look for...* 2020). Los nuevos fondos de financiamiento para el coronavirus actualmente refuerzan los estilos de vida remotos bajo insignia de tele salud y educación (Hyer 2020). Los fondos de financiación federal que están pendientes para infraestructura podrían proporcionar aún más inversión en conectividad rural, lo cual podría resultar en aún más desarrollo y crecimiento.

La capacidad de vivir y trabajar prácticamente en cualquier lugar, está reconfigurando los patrones de asentamiento para rápidamente adaptarlos a los deseos de los nuevos residentes. El oeste de EE. UU. ha experimentado un crecimiento demográfico sin precedentes a medida que personas de otras partes del país han migrado en busca de un estilo de vida más simple (Benzow 2021). Los efectos paisajísticos permanentes del proceso de conversión rural han sido poco explorados por la comunidad de planificación.

A medida que los cambios profundos en el uso de la tierra y los estilos de vida se extienden al espacio rural, las implicaciones en cuanto a la pérdida de tierras agrícolas productivas en medio del ritmo actual de crecimiento de la población representan una crisis para la profesión.

Este artículo explora la aplicación de la planificación en lugares rurales y muestra cómo las herramientas de planificación urbana facilitan involuntariamente la transformación del paisaje rural a una expansión suburbana. Los métodos que utilizamos incluyeron conversaciones con planificadores rurales de Idaho, profesionales de sectores relacionados y agricultores rurales donde se abordó el tema de la preservación de las tierras agrícolas y de tierras de trabajo que discutimos. Luego, contextualizamos la planificación rural con problemas basados en el lugar, centrándonos en cómo el oeste de los EE. UU. demuestra la naturaleza única de los usos de la tierra rural al tiempo que destaca los problemas en el Idaho contemporáneo. Concluimos instando a un nuevo acercamiento de planificación rural, citando modelos no tradicionales que se aplican adecuadamente a los paisajes rurales y sus comunidades más allá de las prácticas fallidas centradas en las ciudades.

#### **RAÍCES URBANAS DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DE BAJA DENSIDAD**

Históricamente, la planificación es una profesión urbana, con la teoría y la práctica centradas en las preocupaciones de la ciudad. El número especial de JAPA que celebra el centenario de la profesión hace referencia al espacio agrícola solo tres veces: como un vestigio de ideales de sostenibilidad pasados (Daniels 2009), como un espacio descuidado en los patrones de diseño suburbano de la posguerra (Hoffman 2009), y como una no preocupación implícita por la forma urbana moderna (Talen 2009).

La inferencia es que la responsabilidad de la

agricultural space reserved for growth (Sullivan 2015). The region's effectiveness to reduce sprawl matches the nationwide, inconclusive urban growth controls (Anthony 2004; Paulsen 2013). Since its inception in 1978, Portland, Oregon's Metro has expanded its border 36 times (Latta 2016). While Portland's urban growth boundary is often touted as exemplary among land use programs for preservation, the productive agricultural fringe still lies in wait for the city. Most planners think of urban sprawl as subdivisions leapfrogging into nearby countryside, and adjacent hinterlands filling in with similar development. From the rural perspective, the suburbanization process begins much earlier. The model outlined by Esparza and Carruthers in *JPER* (2000) suggests that modification of rural areas starts with very low-density residential development deeper in rural places. The first step is not a leapfrog subdivision but a kangaroo jump of a single home site within productive acreage. We can call this a sporadic pixelated use for residence (SPUR), which occurs farther from newly urbanizing nodes.

In their article exploring suburbanization of Sierra Vista, Arizona, Esparza and Carruthers (2000) demonstrate how planners directly contribute to the cyclical development of ex-urban lands. Beginning as a low-density prospect, the authors illustrate that agglomeration of subdivided SPURs eventually invites problems associated with competing urban land uses. Professional planning arrives as an institution to arrange land use geographies with the century-old rational model and zoning ordinances until rural land increasingly resembles the central metros originally fled. The process then repeats itself, physically extending as far as the latest transportation innovations and funding will allow (Kaplan, Holloway, and Wheeler 2014). This planning posture is reactive, and it fails to recognize its own role in the suburbanization process. Sierra Vista allowed for large lot housing within an aggressively annexed municipal boundary, yet developers still perceived development within the municipal boundary this as too onerous and simply sought less regulated land beyond the city border in unincorporated Cochise County (Esparza and Carruthers 2000, 29).

What Esparza and Carruthers deduced from Arizona occurs across the country, large lot zoning and growth boundaries with rural SPUR development. Key to spatial progression is what Esparza and Carruthers describe as planners' nonchalance toward intersecting land market dynamics, where lower-cost, more loosely regulated land coveted for any number of rural values becomes pressured by capital for residential conversion (2000, 31-2). A recent report from the American Farmland Trust found that between 2001 and 2016, low-density residential development in agricultural areas was 23 times more likely to convert to urban and high-density residential patterns than

planificación emana de la ciudad y la ciudad-región, con zonas periféricas relegadas a vertederos, terrenos extractivos, patios de recreo y caminos secundarios para procesos urbanos cada vez más globalizados (Brenner y Schmid 2012). En una revisión de la literatura sobre planificación rural, Frank y Reisch concluyen que "la profesión de la planificación se ha acercado en gran medida a las comunidades rurales, si es que se acercan a ellas, como ciudades reducidas, ciudades en espera" (Frank, Reisch 2014).

Las periferias urbanas se perciben como terrenos vacíos del futuro espacio urbano. Considere los límites de crecimiento obligatorios de los estados del noroeste del Pacífico, que incorporan la "preservación" de las tierras de trabajo a pesar de las observaciones mixtas de éxito (Hepinstall-Cymerman, Coe y Hutyra 2013; Kline et al. 2014; Lewis et al. 2018). Definimos tierras de trabajo como tierras que se gestionan activamente para generar ingresos de agricultura y silvicultura a largo plazo. Las ciudades de Washington y Oregón están diseñadas para expandirse y penetrar los espacios agrícolas periurbanos reservados para el crecimiento (Sullivan 2015). La eficacia de la región para reducir la expansión descontrolada coincide con los controles de crecimiento urbano inconclusos a nivel nacional (Anthony 2004; Paulsen 2013). Desde su inicio en 1978, el Metro de Portland, Oregón, ha expandido su frontera 36 veces (Latta 2016). Si bien el límite de crecimiento urbano de Portland a menudo se promociona como ejemplar entre los programas de uso de la tierra para la preservación, la agricultura productiva todavía se encuentra a la espera de la ciudad. La mayoría de los planificadores piensan en la expansión urbana (*sprawl*) como subdivisiones que saltan al campo cercano<sup>1</sup>, y que las zonas periféricas adyacentes tienen que rellenarse con un desarrollo similar. Desde la perspectiva rural, el proceso de suburbanización comienza mucho antes. El modelo delineado por Esparza y Carruthers en *JPER* (2000) sugiere que la modificación de las áreas rurales comienza con un desarrollo residencial de muy baja densidad, más profundo en los lugares rurales. El primer paso no es una subdivisión tipo salto de rana, sino un salto de canguro a una sola unidad de vivienda dentro de un territorio productivo. Podemos llamar a esto un uso pixelado y esporádico para residencia (SPUR)<sup>2</sup>, que ocurre más lejos de los nuevos nodos urbanizados.

En su artículo que explora la suburbanización de Sierra Vista, Arizona, Esparza y Carruthers (2000) demuestran cómo los planificadores contribuyen directamente al desarrollo cíclico de las tierras ex-urbanas. Comenzando como un prospecto de baja

1. leapfrogging

2. Sporadic pixelated use for residence (SPUR)

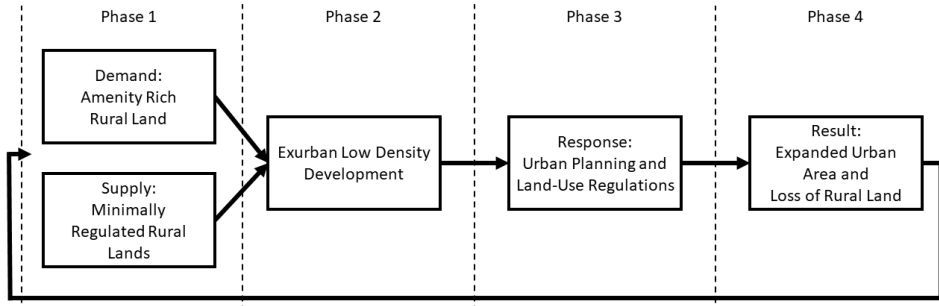


Figure 1. Standard Urbanization Model. Author 2020, adapted from Esparza and Carruthers 2000.

Figura 1. Modelo de urbanización estándar. Autor 2020, adaptado de Esparza y Carruthers 2000.

otherwise undeveloped farmland. According to the report, the total impact translated into a nationwide removal of one acre of productive agriculture for urban development every 20 seconds (Freedgood et al. 2020).

Though regional variation is fundamental to local governance, local flexibility remains an issue for preservation policy even under robust, state mandated land use codes. Although Oregon enables local zoning of its remotest lands “exclusively” for productive uses, space designated nominally for food, fiber, and forestry may be replaced by SPURs, resorts, short-term rental housing, golf courses, and utility arrays (Grishkin 2004; Campbell 2019; “What Is EFU Land?” n.d.). Even where zoning implies purely agricultural purposes, conditional uses defeat its intention. For instance, in Owyhee County in southwest Idaho, the invasion of SPURs were only fully appreciated after mapping the county agricultural zone’s conditionally permitted residences. Whether in the regulatory approach of Oregon’s protocols or the more *laissez-faire* enabling statute in Idaho, agricultural zoning has failed to prevent the loss of productive landscapes.

Working landscapes are not “vacant” in wait of inevitable subdivision; they are occupied by essential land uses of industries necessary for human survival and regional economic livelihood. The threat of SPUR development is not the immediate shift in land use from agricultural to residential but the looming prospect of denser development patterns permanently replacing rural land uses across space and time. The further one can afford to drive and “get away from it all,” the further from urban cores the conversion of working landscapes takes place.

**CONTEXTUALIZING WORKING LANDS  
ISSUES IN THE RURAL WEST**

Rational planning and Euclidean zoning, derived from urban contexts, have failed to control the physical decline of rural landscapes. This failure stems largely from the unique concerns of rural communities, which are radically different from the demands of urban land

densidad, los autores ilustran que la aglomeración de SPURs subdivididos eventualmente invita a problemas asociados con usos competitivos del suelo urbano. La planificación profesional llega como una institución para arreglar las geografías de uso de la tierra con el modelo racional centenario y las ordenanzas de zonificación, haciendo que la tierra rural se asemeje cada vez más a las áreas metropolitanas de las cuales las personas originalmente huyeron. El proceso luego se repite, extendiéndose físicamente hasta donde lo permitan las últimas innovaciones de transporte y financiamiento (Kaplan, Holloway y Wheeler 2014). Esta postura de planificación es reactiva y no reconoce su propio papel en el proceso de suburbanización. Sierra Vista permitió viviendas en lotes grandes dentro de un límite municipal agresivamente anexado, sin embargo, los desarrolladores aún percibían el desarrollo dentro del límite municipal como demasiado oneroso y simplemente buscaban terrenos menos regulados más allá de la frontera de la ciudad en el condado de Cochise no incorporado (Esparza y Carruthers 2000, 29).

Lo que Esparza y Carruthers dedujeron de Arizona ocurre en todo el país, grandes lotes de zonificación y límites de crecimiento con el desarrollo rural SPUR. La clave para la progresión espacial es lo que Esparza y Carruthers describen como la indiferencia de los planificadores hacia las dinámicas del mercado de la tierra, donde la tierra de menor costo y menos regulada es codiciada por cualquier cantidad de valores rurales, y por lo tanto, se ve presionada por el capital para la conversión residencial (2000, 31-2). Un informe reciente de American Farmland Trust encontró que entre 2001 y 2016, el desarrollo residencial de baja densidad en áreas agrícolas tenía 23 veces más probabilidades de convertirse en patrones residenciales urbanos y de alta densidad que las tierras agrícolas sin desarrollar. Según el informe, el impacto total se tradujo en una remoción a nivel nacional de un acre de agricultura productiva para el desarrollo urbano cada 20 segundos (Freedgood et al. 2020).

use (Frank and Reisch 2014; Lapping 2005; Daniels 2017). It is essential that planning practice focuses on the physical, social, and economic realities of the lands and inhabitants of rural places and the issues facing them.

The core land use dilemma in rural places is the feasibility to continue productive lifestyles on agricultural lands amid development pressures. Bundled property rights include rights to acquire, use, and dispose of property freely (Pilon 2017). When local governments put restrictions on these rights—such as prohibiting land divisions, residential development, or certain uses—landowners are pressured to work within new boundaries. If little to no residential development is allowed or minimum lot sizes are so large that land divisions are impossible, land use tensions can become antagonistic in rural agricultural areas. A secondary conflict exists between identities of self-reliance (a right to do with one's land as one wants) and recognition that the universal exercise of this right will lead to the complete removal of agricultural lifestyles.

Strict zoning and land division regulations by local governments are meant to prevent residential conversion of agricultural lands and limit urban sprawl. Private property owners, in contrast, stress an inherent right to manage their land as they see fit. Often, reconciliation of conflicting perspectives involves finding middle ground that protects agricultural landscapes without creating such narrow restrictions for property owners that they have few viable options for the future. A review of county comprehensive plans in Idaho shows that policy solutions tend toward large lot zoning, which encourages low-density residential development and, ultimately, urbanization.

Minimum lot sizes or maximum divisions from agricultural zoning restrict land splits below a certain size or number. Such regulations are not uniform across states like Idaho, which allows for denser suburban sprawl and SPURs in localities more lenient toward land divisions, often regardless of the zoning or use. The paradox of the private right of residential development in agricultural space is on full display in unincorporated Bonner County in Northern Idaho. Here, the demand for rural homesites is so great that the local planning department proposed a change to its minor land division ordinance to allow private property owners to subdivide land more easily and into more lots with minimal regulation or oversight of potential impacts, as a minor land division is not held to subdivision standards (Bonner County, 2020). Fortunately, the planning and zoning commission recommended keeping the lot limit of minor land divisions to no greater than four lots (Bonner County, 2021).

Rural landowners have limited land use options due to being land rich and cash poor. While rural

Aunque la variación regional es fundamental para la gobernanza local, la flexibilidad local sigue siendo un problema para la política de preservación, incluso en los robustos códigos estatales para el uso de suelos. Aunque Oregón permite la zonificación local de sus tierras más remotas “exclusivamente” para usos productivos, el espacio designado nominalmente para la alimentación, la fibra y la silvicultura puede ser sustituido por SPURs, complejos turísticos, viviendas de alquiler a corto plazo, campos de golf y servicios públicos (Grishkin 2004; Campbell 2019; *What Is EFU Land?* n.d.). Incluso cuando la zonificación implica fines puramente agrícolas, los usos condicionales impiden su intención. Por ejemplo, en el condado de Owyhee en el suroeste de Idaho, la invasión de SPURs solo se apreció completamente después de mapear las residencias condicionalmente permitidas en la zona agrícola del condado. Ya sea en el enfoque regulatorio de los protocolos de Oregón o en el estatuto que permite más *laissez-faire* en Idaho, la zonificación agrícola no ha logrado prevenir la pérdida de paisajes productivos.

Los paisajes de trabajo no están “vacíos” a la espera de una subdivisión inevitable; los suelos están ocupados por usos esenciales de industrias necesarias para la supervivencia humana y el sustento económico regional. La amenaza del desarrollo de SPURs no es el cambio inmediato en el uso de suelos agrícolas a residenciales, sino la perspectiva inminente de patrones de desarrollo más densos que reemplazan permanentemente los usos de suelos rurales en el espacio y el tiempo. Entre más lejos se permita conducir y “alejarse de todo”, más lejos de los núcleos urbanos se producirá la conversión de los paisajes de trabajo.

#### CONTEXUALIZACIÓN DE LOS PROBLEMAS DE LAS TIERRAS DE TRABAJO EN EL OESTE RURAL

La planificación racional y la zonificación euclidiana, derivadas de contextos urbanos, no han logrado controlar el deterioro físico de los paisajes rurales. Este fracaso se debe en gran parte a las preocupaciones únicas de las comunidades rurales, que son radicalmente diferentes de las demandas del uso del suelo urbano (Frank y Reisch 2014; Lapping 2005; Daniels 2017). Es esencial que la práctica de la planificación se concentre en las realidades físicas, sociales y económicas de las tierras, en los habitantes de los lugares rurales y los problemas que enfrentan.

El dilema central del uso del suelo en las zonas rurales es la viabilidad de continuar con estilos de vida productivos en las tierras agrícolas en medio de las presiones del desarrollo. Los derechos de propiedad agrupados incluyen derechos para adquirir, usar y disponer de la propiedad libremente (Pilon 2017). Cuando los gobiernos locales imponen restricciones a estos derechos, como la prohibición a la división

landowners may own extensive acreage, land is not appraised at high value for agricultural purposes. Discussions between rural planners in monthly meetings of the Idaho chapter of the American Planning Association (APA) suggests that financial incentives for using agricultural land as intended, such as tax breaks through agricultural exemptions, do little to offset costs farmers incur in their labor. On the other hand, if converted for residential use, the market (and taxable) value of rural land increases exponentially while allowing for a homeowner tax credit on property used as a primary residence. The complex consequences of land use designations are common knowledge for productive agricultural landowners who seek to maximize the physical and fiscal value of land.

For many rural landowners, a future SPUR is a nest egg. The division of land, whether for family or developers, is often a late-life financial lifeline for older farmers or an inheritance for their heirs (Daniels 2017). Many aging farmers plan to sell land to the highest bidder on the open market at retirement, especially if they do not have heirs who want the land for continued agricultural purposes. This typical scenario can be posed as a genuine question: why shouldn't a farmer be allowed to recoup his land's highest monetary value, which often comes from a developer with the capital to purchase and subdivide for residential development? Farmers are independent business operators who do not have pensions waiting after a lifetime of physical labor. Given the ability to obtain liquid cash for the sale of a residential parcel (or many), it is little wonder that family enterprises averaging \$1.3 million in debt often pursue cash (Leggate 2019). In the absence of a willing, new operator with a fair market offer, the likelihood of SPUR development only increases.

The introduction of a residential use within a rural landscape belies socioeconomic problems of rural land fragmentation. If additional SPURs are allowed in agricultural areas, increased settlement occurs; and less land remains available for communities and industries reliant on the reciprocal local commerce based in the land. Once ex-urban SPUR fragmentation begins, adjacent agricultural land and tax values rise, making long-term productive enterprises even more costly. Rising values can instigate a sequence of similar conversions, as neighboring farmers who would be interested in maintaining the character and use of land by buying it out cannot afford to do so against the speculative prospect of residential profit. Low-density development can ultimately reduce the "critical mass" of acres necessary for the resilience of individual operators and their surrounding communities, who are already pressured by fluctuating margins, economic inequality, shifting consumer trends, globally tinged commodity prices, and national subsidies (Daniels 2017). Farm exit and subsequent land use conversion

de tierras, el desarrollo residencial o ciertos usos, los propietarios de estas tierras se ven presionados a trabajar dentro de nuevos límites. Las tensiones por el uso del suelo pueden volverse antagónicas en áreas agrícolas rurales si se permite poco o ningún desarrollo residencial, o si el tamaño mínimo de los lotes es tan grande que la división de la tierra es imposible. Existe un conflicto secundario entre las identidades de autosuficiencia (el derecho a hacer con la tierra propia lo que uno quiera) y el reconocimiento de que el ejercicio universal de este derecho conducirá a la eliminación total de los estilos de vida agrícolas.

Las estrictas regulaciones de zonificación y división de tierras por los gobiernos locales están destinadas a prevenir la conversión residencial de tierras agrícolas y limitar la expansión urbana. Los propietarios privados, por el contrario, enfatizan el derecho inherente a administrar sus tierras como mejor les parezca. A menudo, la reconciliación de perspectivas en conflicto implica encontrar un término medio que proteja los paisajes agrícolas sin crear restricciones demasiado estrechas para los propietarios que den pocas opciones viables para el futuro. Una revisión de los planes integrales del condado en Idaho muestra que las soluciones políticas tienden a la zonificación de lotes grandes, lo que fomenta el desarrollo residencial de baja densidad y, en última instancia, la urbanización.

Los tamaños mínimos de lote o las divisiones máximas de la zonificación agrícola restringen las divisiones de tierra por debajo de cierto tamaño o número. Dichas regulaciones no son uniformes en estados como Idaho, lo que permite una expansión suburbana más densa y SPURs en localidades más indulgentes con las divisiones de tierras, a menudo independientemente de la zonificación o el uso. La paradoja del derecho privado de desarrollo residencial en el espacio agrícola está en plena exhibición en el condado no incorporado de Bonner en el norte de Idaho. Aquí, la demanda de terrenos para viviendas rurales es tan grande que el departamento de planificación local propuso un cambio a su ordenanza de división de tierras menores para permitir a los propietarios privados subdividir la tierra más fácilmente y en más lotes, con regulación mínima, poca supervisión de impactos potenciales, ya que una división de tierras menores no está sujeta a los estándares de subdivisión (Condado de Bonner, 2020). Afortunadamente, la comisión de planificación y zonificación recomendó mantener el límite de lote de las divisiones de tierra menores a no más de cuatro lotes (Condado de Bonner, 2021).

Los propietarios rurales tienen opciones limitadas de uso del suelo debido a que son ricos en tierras y pobres en efectivo. Si bien los propietarios rurales pueden poseer una superficie extensa, la

is particularly probable if landowners rank among the smallest family operators facing imminent collapse from corporate consolidation (Semuels 2019). Here, the crisis of modern vulture capital coincides with land use loss, inflecting global financial machinations into local planning policy well beyond any growth boundary.

When a landowner's choice to split rural land or to sell it to a developer who will subdivide it emerges, local governing bodies are ultimately responsible for land fragmentation and conversion. The processes for land use actions extend from governments and their ordinances, which lay out minimum lot sizes, division procedures, and allowed uses. Planners facilitate land use actions, and SPUR development can accumulate with little to no awareness of total land losses. A land split becomes more than just one land split when aggregated. Where local planning perpetuates landscape fragmentation, it contributes to the nationwide agricultural land losses cited by Freedgood, et al. (2020). Local planning policy in rural and ex-urban space, especially near areas of existing (sub)urban sprawl, often emphasizes the right to break up land for speculation or sale under public pressure and market demand. As planners process divisions and implement zoning to allow for SPUR parcels within productive landscapes, they are responsible for agricultural land losses.

Not all aspects of urbanization in and around rural agricultural places are negative. Proximity to urban centers can provide a larger pool of seasonal or part-time laborers, or off-farm employment options for farming family members to contribute financially. Expanding populations can provide opportunities for value-added and downstream value capture through farmers' markets, restaurants, gourmet grocery stores, and consumers directly (Heimlich et al. 2001). However, urban amenity boons require relatively close city populations for success. Moreover, they must be weighed against negative land use impacts of SPUR developments, which are long-lasting. Consequences include complaints from new, residential neighbors about preexisting farm odors, noises, and chemical uses; increased traffic on farm-dependent roadways overcrowded as commuter roads; decline of farm input suppliers, machinery dealers, and other local agricultural support businesses; increased adjacent property taxes to reflect the land value of potential nonfarm development; increased pressures from responsive water-use and land-use restrictions; and deteriorating crop yields due to urban smog, theft, and vandalism (Heimlich et al. 2001).

Insistence that development represents rural land's highest and best use also masks the disproportionate public costs of extending services to SPUR developments. SPUR developments demonstrate no ability for growth to "pay for itself" over time compared to less intensive land uses that

tierra no se valora a un alto valor para fines agrícolas. Las discusiones entre los planificadores rurales en las reuniones mensuales del capítulo de Idaho de "Asociación americana de planificación" *American Planning Association* (APA) sugieren que los incentivos financieros para usar tierras agrícolas según lo previsto, como las reducciones de impuestos a través de exenciones agrícolas, hacen poco para compensar los costos que los agricultores incurren en su trabajo. Por otro lado, si se convierte para uso residencial, el valor de mercado de la tierra rural (y los impuestos a los que está sujeto) aumenta exponencialmente, y a la vez, permite un crédito fiscal sobre la propiedad utilizada como residencia principal. Las complejas consecuencias de las designaciones de uso del suelo son de conocimiento común para los propietarios agrícolas productivos que buscan maximizar el valor físico y fiscal de la tierra.

Para muchos propietarios rurales, un futuro SPUR es una reserva de fondos. La división de la tierra, ya sea para familias o desarrolladores, es a menudo un salvavidas financiero para los agricultores mayores o una herencia para sus herederos (Daniels 2017). Muchos agricultores de edad avanzada planean vender la tierra al mejor postor en el mercado abierto al momento de la jubilación, especialmente si no tienen herederos que quieran la tierra para fines agrícolas continuos. Este escenario típico puede plantearse como una pregunta genuina: ¿por qué no se debería permitir que un agricultor recupere el valor monetario más alto de su tierra, que a menudo proviene de un desarrollador con el capital para comprar y subdividir para el desarrollo residencial? Los agricultores son operadores comerciales independientes que no recibirán pensiones después de toda una vida de trabajo físico. Dada la capacidad de recibir efectivo líquido por la venta de una parcela residencial (o muchas), no es de extrañar que las empresas familiares con una deuda promedio de \$1.3 millones a menudo busquen efectivo (Leggatt 2019). En ausencia de un nuevo operador dispuesto y con una oferta de mercado justa, la probabilidad de desarrollo de SPURs solo aumenta.

La introducción de un uso residencial en un paisaje rural oculta los problemas socioeconómicos de la fragmentación del suelo rural. Si se permiten SPURs adicionales en áreas agrícolas, se produce un mayor asentamiento; y queda menos tierra disponible para comunidades e industrias que dependen del comercio local recíproco basado en la tierra. Una vez que se inicia la fragmentación de los SPURs ex-urbanos, los terrenos agrícolas adyacentes y los valores fiscales aumentan, haciendo que las empresas productivas a largo plazo sean aún más costosas. El aumento de los valores puede provocar una secuencia de conversiones similares, ya que los agricultores vecinos que estarían interesados en mantener el



provide necessary food (Clark 2019). When properly accounted for, externalities suggest SPURs represent a land use nuisance within productive agricultural landscapes that conventional urban planning practices have not mitigated.

The pros and cons of SPUR developments fail to account for the consequences of compounding working lands' losses on rural landowners. As urbanized development encroaches further into rural places, working lands are not always completely converted. Yet, rural planners in the APA Idaho Chapter repeatedly mentioned that fragmentation along with new infrastructure and housing between properties leads to increased travel time between parcels, proliferation of conflicting land uses, and loss of total productivity, which all make farming and ranching more time intensive and costly. These burdens exacerbate the cultural and financial precariousness of rural identity (those in areas of low population density with large distances between homes and businesses and areas where agriculture is a primary industry with residents working on farms or ranches (Boudreau et al. 2011)) as well as urban-rural inequality. Planners' roles in rural identity and inequality represent a significant blemish on a profession steeped in equity concerns.

#### FEDERAL PROGRAMS FOR RURAL LANDSCAPE GOVERNANCE

The federal government works within rural landscapes and the resource dependent industries that support rural communities largely through programs within the U.S. Department of Agriculture (USDA) and agencies of the U.S. Department of the Interior. Despite its large presence in rural landscapes, the federal government has generally opted out of physical land use planning in rural landscapes. As a result, the burden of rural planning falls on local governments, which have largely been unable to adequately address rural planning issues. The planning profession's urban bias adapts smart growth tools, transportation tools, and small downtown revitalization to rural communities rather than protecting resource-dependent industries. Regional planning occurs largely through metropolitan planning organizations, whose focus on vehicle miles traveled and other urban concerns are mostly irrelevant to rural places. Despite the limited role of formal government in many rural areas, some land managers work almost exclusively in productive agricultural landscapes.

Federal policies for working landscapes have historically centered around two main themes: first, scientific management of resources, and second, investment in technology (rural electrification and now broadband) along with financial subsidies and grants for industries. Advancing agricultural practices, funding infrastructure projects, and increasing community access to technology still guide federal policies to this

carácter y el uso de la tierra comprándola no pueden permitirse el lujo de hacerlo frente a la perspectiva especulativa de ganancias residenciales. El desarrollo de baja densidad puede, en última instancia, reducir la "masa crítica" de acres necesaria para la resiliencia de los operadores individuales y de las comunidades circundantes, que ya están presionados por márgenes fluctuantes, por la desigualdad económica, las tendencias cambiantes de consumo, los precios de las materias globalizadas y de subsidios nacionales. El fin de la finca y la posterior conversión del uso del suelo es particularmente probable si los propietarios se encuentran entre los operadores familiares más pequeños que enfrentan un colapso inminente debido a la consolidación corporativa (Semuels 2019). Aquí, la crisis del capital buitre moderno coincide con la pérdida del uso del suelo, acentuando maquinaciones globales sobre política de planificación local, más allá de cualquier límite de crecimiento.

Cuando surge la elección de un propietario de dividir la tierra rural o venderla a un desarrollador que la subdividirá, los órganos de gobierno locales son, en última instancia, responsables de la fragmentación y conversión de la tierra. Los procesos para las acciones de uso del suelo se extienden desde los gobiernos y sus ordenanzas, que establecen los tamaños mínimos de los lotes, los procedimientos de división y los usos permitidos. Los planificadores gestionan acciones de uso del suelo, y el desarrollo de SPURs puede acumularse con poca o ninguna conciencia de las pérdidas totales de tierra. Una división de tierra se convierte en más de una división de tierra cuando es agregada. Cuando la planificación local perpetúa la fragmentación del paisaje, contribuye a las pérdidas de tierras agrícolas a nivel nacional citadas por Freedgood, et al. (2020). La política de planificación local en el espacio rural y ex urbano, especialmente cerca de áreas de expansión (sub)urbana existente, a menudo enfatiza el derecho a dividir la tierra para la especulación o venta bajo presión pública y demanda del mercado. A medida que los planificadores procesan las divisiones e implementan la zonificación para permitir parcelas SPURs dentro de paisajes productivos, son responsables de las pérdidas de tierras agrícolas.

No todos los aspectos de la urbanización en los lugares agrícolas rurales y sus alrededores son negativos. La proximidad a los centros urbanos puede proporcionar un grupo más grande de trabajadores de temporada o de medio tiempo, u opciones de empleo fuera de la finca para que los miembros de la familia agrícola contribuyan financieramente. El crecimiento de la población puede ofrecer oportunidades de valor agregado y la captura de valor en la cadena de comercialización a través de los mercados de agricultores, los restaurantes, las tiendas de comestibles gourmet y los consumidores directamente (Heimlich et al. 2001).

day (Lapping 2005). These foci are products of the New Deal era, when productive agricultural landscapes of the American West were directed toward producing food domestically and facilitating growth from urban areas; and global markets had yet to force substantial influence into rural places.

Contemporary working landscapes increasingly experience externalities from globalization and land speculation hedging bets on amenity-rich communities (Brenner 2012). Foreign ownership of land is regulated at the state level with varying degrees of restrictions. For instance, one global survey found that in Idaho, only citizens or those with the intention of becoming citizens can purchase farmland (REIBC 2019). It is unclear whether this restriction is enforced; and regardless, such restrictions do little to address foreign companies that are vertically integrated into Idaho-based companies. Therefore, external actors present new threats to rural communities that were once isolated from land-based investments. The following section highlights federal programs that, while well-intentioned, miss the mark of protecting rural communities from emerging threats.

#### **UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE (USDA)**

Promotion of agricultural and forestry industries is clearly a priority for the USDA, yet preservation is absent from USDA considerations (USDA 2018). The USDA, perhaps the most prominent agency tasked with managing federal programs in working landscapes, issues a departmental strategic plan every five years. Among the goals of the 2018 to 2022 USDA Strategic Plan are maximizing the ability of American agricultural producers to prosper, facilitating rural prosperity and economic development, strengthening stewardship on private lands, and enabling productive and sustainable use of national forest system lands (USDA 2018).

Protecting working lands from disruptive influences in order to preserve the productive industries and communities that rely on them might fall under a few of the goals of the 2018 to 2022 USDA Strategic Plan, but the vulnerability of working lands goes unmentioned. Rural communities are increasingly subject to global market pressures, real estate speculation, and lack of pathways for aspiring farmers to enter the industry. Nevertheless, many of the strategic plan's objectives do not address systemic issues. The lone strategy identified to address systemic concerns is to, "*Encourage* entry into farming through increased access to land and capital for young, beginning, and underrepresented farmers and ranchers" (USDA 2018, emphasis added). Conspicuously, this strategy goes unmentioned in the key performance measures listed to monitor plan progress.

Sin embargo, las ventajas de las comodidades urbanas requieren poblaciones urbanas relativamente cercanas para tener éxito. Por otra parte, deben sopesar los impactos negativos del uso de la tierra de los desarrollos SPURs, que son duraderos. Las consecuencias incluyen quejas de vecinos residenciales nuevos sobre olores, ruidos y usos químicos preexistentes en las fincas; aumento del tráfico en las carreteras dependientes de las fincas superpobladas como carreteras de cercanías; aumento de los impuestos a la propiedad adyacente para reflejar el valor de la tierra del potencial desarrollo no agrícola; mayores presiones derivadas de las restricciones sensibles al uso del agua y al uso del suelo; y el deterioro del rendimiento de los cultivos debido al smog urbano, el robo y el vandalismo (Heimlich et al. 2001).

La insistencia en que el desarrollo representa el mejor y más alto uso del suelo rural también oculta los desproporcionados costos públicos por la extensión de servicios a los desarrollos SPURs. Los desarrollos de SPURs demuestran que el crecimiento no tiene la capacidad de "pagar por sí mismo" con el tiempo en comparación con los usos menos intensivos de la tierra que proporcionan los alimentos necesarios (Clark 2019). Cuando se contabilizan adecuadamente, las externalidades sugieren que los SPURs representan una molestia para el uso del suelo dentro de los paisajes agrícolas productivos que las prácticas de planificación urbana convencionales no han mitigado. Los pros y los contras de los desarrollos SPURs no tienen en cuenta las consecuencias de agravar las pérdidas de las tierras de trabajo para los propietarios rurales. A medida que el desarrollo urbanizado invade aún más los lugares rurales, las tierras de trabajo no siempre se convierten por completo. Sin embargo, los planificadores rurales en el Capítulo de APA Idaho mencionaron repetidamente que la fragmentación junto con la nueva infraestructura y viviendas entre propiedades conduce a un mayor tiempo de viaje entre parcelas, la proliferación de usos de la tierra en conflicto y la pérdida de la productividad total, lo que hace que la agricultura y la ganadería requieran más tiempo con un mayor costo. Estas cargas exacerban la precariedad cultural y financiera de la identidad rural (aquellas en áreas de baja densidad de población con grandes distancias entre hogares y negocios, y áreas donde la agricultura es una industria primaria con residentes que trabajan en fincas o ranchos (Boudreau et al. 2011) así como la desigualdad urbano-rural. Los roles de los planificadores en la identidad rural y la desigualdad representan un defecto significativo en una profesión impregnada de preocupaciones por la equidad.

The only USDA program directed toward land preservation extends from an umbrella of conservation easements. The program's long-term funding in farm bill packages is uncertain, and it prioritizes state conservation goals. If a state USDA office wants to focus most or all easement money toward wetlands enhancement and none to agricultural preservation, it possesses that prerogative.

**ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY (EPA)**

The Environmental Protection Agency (EPA) fails to address the unique nature of development and community planning in working landscapes by conceiving of them as micro-cities of the future rather than large landscapes that support existing small communities. At the federal level, the EPA has taken a lead role in developing smart growth principles meant to promote sustainability and equity and mitigate the negative impacts of development within communities. *Essential Smart Growth Fixes for Urban and Suburban Zoning Codes* is one example of how the EPA is using smart growth principles to address issues in urban planning. Urban-centric growth control models have been adapted by the EPA through publications such as the *Essential Smart Growth Fixes for Rural Planning, Zoning, and Development Codes* (US EPA 2012). However, smart growth places the burden solely on local governments to address development issues, even though many communities are interwoven into the fabric of the federal government due to neighboring public lands.

**FEDERAL LAND POLICY AND MANAGEMENT ACT (FLPMA)**

Seemingly contiguous landscapes are in fact a patchwork of federal and local properties regulated by different entities. Yet, landscapes are ecologically, economically, and socially integrated with the communities that inhabit them. The Bureau of Land Management (BLM) is the largest land manager in the American West, overseeing approximately 245 million acres of surface lands. The Federal Land Policy and Management Act (FLPMA) governs the administration of BLM parcels and has significant implications for surrounding communities. FLPMA requires the BLM “to develop, maintain, and when appropriate, revise land use plans” (Federal Lands Policy and Management Act 1976). Land use plan revisions are scientific and data-driven processes addressing multiple use and sustainable yield issues on BLM lands.

A lack of public representation and large land holdings neighboring public lands that change ownership quickly are detrimental to planning efforts. Resource Management Plans (RMPs) serve as the land management blueprints for BLM districts and are further defined in FLPMA. FLPMA requires coordination with local governments to ensure consistency with local plans during RMP development

**PROGRAMAS FEDERALES PARA LA GOBERNANZA DEL PAISAJE RURAL**

El gobierno federal trabaja dentro de los paisajes rurales y las industrias dependientes de los recursos que apoyan a las comunidades rurales en gran parte a través de programas dentro del Departamento de Agricultura de los EE. UU. (USDA) y de agencias del Departamento del Interior de los EE. UU. A pesar de su gran presencia en los paisajes rurales, el gobierno federal generalmente ha optado por no usar planificación del uso físico del suelo en los paisajes rurales. Como resultado, la carga de la planificación rural recae en los gobiernos locales, que en gran medida no han podido abordar adecuadamente los problemas de planificación rural. El sesgo urbano de la profesión de la planificación adapta las herramientas de crecimiento inteligente, los instrumentos de transporte y la revitalización de pequeños centros urbanos a comunidades rurales, en lugar de proteger industrias que dependen de aquellos recursos. La planificación regional se produce en gran medida a través de organizaciones de planificación metropolitana, cuyo enfoque en las millas recorridas en vehículos y otras preocupaciones urbanas son en su mayoría irrelevantes para los lugares rurales. A pesar del papel limitado del gobierno formal en muchas áreas rurales, algunos administradores de tierras trabajan casi exclusivamente en paisajes agrícolas productivos.

Las políticas federales para los paisajes laborales se han centrado históricamente en dos temas principales: primero, la gestión científica de los recursos y, segundo, la inversión en tecnología (electrificación rural y ahora banda ancha) junto con subsidios financieros y subvenciones para las industrias. El avance de las prácticas agrícolas, la financiación de proyectos de infraestructura y el aumento del acceso de la comunidad a la tecnología siguen guiando las políticas federales hasta el día de hoy (Lapping 2005). Estos focos son productos de la era del “Nuevo Acuerdo” (New Deal) cuando los paisajes agrícolas productivos del oeste estadounidense se dirigieron a producir alimentos a nivel nacional y a facilitar el crecimiento de áreas urbanas; y los mercados mundiales todavía tenían que ejercer una influencia sustancial en las zonas rurales. Los paisajes trabajadores contemporáneos experimentan cada vez más externalidades de la globalización y las apuestas de cobertura de la especulación de la tierra en comunidades ricas en servicios (Brenner 2012). La propiedad extranjera de la tierra está regulada a nivel estatal con diversos grados de restricciones. Por ejemplo, una encuesta global encontró que en Idaho, solo los ciudadanos o aquellos con la intención de convertirse en ciudadanos pueden comprar tierras agrícolas (REIBC 2019). No está claro si se aplica esta restricción; e

or prior to the conveyance of lands. However, the public is generally not involved in RMP development until after a draft is produced; and belated involvement heightens already tense relationships with the public. Indeed, most Western U.S. ranchers harbor significant antipathy toward federal land management in general (Regan 2016).

Large private land holdings that neighbor public lands can change owners quickly. In some cases, new landowners seek to exploit access to public lands through development. FLPMA, as a policy tool to address land conversion near public lands containing natural resources dependent on large, contiguous tracts, is not designed or authorized to respond to rapid market changes in private space. To address this issue, BLM released *Planning 2.0*, which would have required early public engagement in the RMP process and allowed the BLM to expand the RMP boundaries to include local governments and other administrative boundaries. Theoretically, *Planning 2.0* would integrate local planning and RMPs to help address issues related to working landscapes; but its potential effectiveness is moot, since the effort was repealed in 2017.

#### **FEDERAL-LOCAL PLANNING IN WORKING LANDS**

Aside from programs promoting certain environmental land values (such as the Federal Emergency Management Agency's floodplains), there are no uniform, nationwide requirements for local planning in rural space outside of regional transportation funding and limited rural technical assistance programs to prioritize economic development ("About RD" n.d.). Remaining non-federal or non-state managed rural space not subject to municipal jurisdiction falls under authority of county governments. Land use policy at the county level is directed by elected boards and appointed commissions; consequently, policy can shift with the winds of local politics and result in inconsistent or contradictory aims. Local, rural landscape planning is functionally overlooked at the federal level.

#### **IN FOCUS: IDAHO**

Recently, Idaho ranked as the fastest growing state in the nation per capita, with an in-migrating population boom frequently cited as a concern for existing residents throughout the state (Luck 2020). The boom has created a housing crunch; as a result, Idaho has led states in percentage home price increases in 2020 over the past year (Kirsch 2020). As absent-owner speculators buy up rural parcels throughout the state, their intentions for widespread SPUR development have only begun to emerge (Day 2020). Idaho's growth trend is the subject of a prior study by Narducci, et al. (2017), which projects productive agricultural land losses in Boise and the Treasure Valley region. Areas

independientemente, esas restricciones hacen poco para abordar a las empresas extranjeras que están integradas verticalmente en empresas con sede en Idaho. Por lo tanto, los actores externos presentan nuevas amenazas para las comunidades rurales que alguna vez estuvieron aisladas de las inversiones en la tierra. La siguiente sección destaca los programas federales que, aunque bien intencionados, no dan la talla en cuanto a la protección de las comunidades rurales ante las amenazas emergentes.

#### **"DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA DE LOS ESTADOS UNIDOS" UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE (USDA)**

La promoción de las industrias agrícolas y forestales es claramente una prioridad para el USDA, sin embargo, la preservación está ausente de las consideraciones del USDA (USDA 2018). El USDA, quizás la agencia más prominente encargada de administrar programas federales en paisajes trabajadores, emite un plan estratégico departamental cada cinco años. Entre los objetivos del Plan Estratégico del USDA de 2018 a 2022 se encuentran maximizar la capacidad de los productores agrícolas estadounidenses para prosperar, gestionar la prosperidad rural y el desarrollo económico, fortalecer la administración de tierras privadas y permitir el uso productivo y sostenible de las tierras del sistema forestal nacional (USDA 2018).

Proteger las tierras trabajadoras contra influencias disruptivas para preservar las industrias productivas y las comunidades que dependen de ellas podría caer dentro de algunos de los objetivos del Plan Estratégico del USDA de 2018 a 2022, pero la vulnerabilidad de estas tierras productivas no se menciona. Las comunidades rurales están cada vez más sujetas a las presiones del mercado global, la especulación inmobiliaria y la falta de vías para que los agricultores aspirantes ingresen a la industria. Sin embargo, muchos de los objetivos del plan estratégico no abordan cuestiones sistémicas. La única estrategia identificada para abordar las preocupaciones sistémicas es: "Fomentar el ingreso a la agricultura a través de un mayor acceso a la tierra y al capital para jóvenes, principiantes y agricultores, ganaderos subrepresentados" (USDA 2018, énfasis agregado).

Evidentemente, esta estrategia no se menciona en las medidas clave de desempeño enumeradas para monitorear el progreso del plan.

El único programa del USDA dirigido a la preservación de la tierra se encuentra bajo la categoría de una servidumbre de conservación. El financiamiento a largo plazo del programa en los paquetes de facturas agrícolas es incierto y prioriza los objetivos de conservación del estado. Si una oficina estatal del USDA desea concentrar la mayor parte o todo el dinero de la servidumbre en la mejora

outside the state's capital region have not received the same level of analysis.

Idaho's enabling legislation is the Local Land Use Planning Act (LLUPA), which, mandates all incorporated municipalities and county governments to adopt comprehensive plans and processes for certain land use actions. LLUPA requirements are an unfunded mandate with no technical assistance offered by the state (*Local Land Use Planning Act 1975*). The law was amended in recent years to add agriculture as a mandatory element for analysis in comprehensive plans, a legislative gift to the seed industry in response to suburbanization impacts in the Treasure Valley. As with all other comprehensive planning elements, few guidelines were provided; and no enforcement mechanisms were adopted for *not* addressing the topic. Resulting local planning documents vary widely in form, length, and implementation. Ordinances for agricultural land protection are typically modest, minimum parcel sizes; some counties enforce limitations on buildable home sites.

Idaho contains 24,000 active farms, making up 26 percent of the state's surface area and contributing to 7 percent of the state's total economic activity (Sallet 2020). These figures are startling given that more than three-fifths of the state's land base is managed by federal agencies. Struck by the findings of Freedgood, et al. (2020), in October 2020, the APA's Idaho Chapter conference featured sessions by the report's lead author and by a contingent of academic and professional planners in the state calling to investigate agricultural land losses. The chapter has since formed an ad hoc committee exploring the issue across rural areas.

#### **PLANNING OUTSIDE THE URBAN TOOLBOX: ALTERNATIVE APPROACHES**

The failure of traditional planning practices to adequately provide for the preservation of working landscapes in rural places necessitates exploration into unconventional planning tools. Planning techniques must be rooted in a culture of place rather than taking an arms-length, prescriptive posture. While processes that incorporate these attributes are atypical, they are not unfounded.

Planners in and around agricultural landscapes need to understand the players involved in soft decision-making processes and the adaptive approach required to manage and respond to the temporal variations in economic, ecological, and social components of rural policy systems at multiple scales of power. Beginning in 2001, the Owyhee County Board of Commissioners in Idaho and local Shoshone Paiute Tribes engaged a diverse set of stakeholders dubbed the Owyhee Initiative. This group responded to longstanding competing interests of ranchers, Tribes, the BLM, recreation groups, and environmental

de los humedales y nada en la preservación agrícola, posee esa prerrogativa.

#### **"AGENCIA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL" ENVIRONMENTAL PROTECTION AGENCY (EPA)**

La Agencia de Protección Ambiental (EPA) no aborda la naturaleza única del desarrollo y la planificación comunitaria en los paisajes trabajadores al concebirlas como microciudades del futuro en lugar de grandes paisajes que apoyan a las pequeñas comunidades existentes. A nivel federal, la EPA ha asumido un papel de liderazgo en el desarrollo de principios de crecimiento inteligente destinados a promover la sostenibilidad y la equidad, y a mitigar los impactos negativos del desarrollo dentro de las comunidades. Soluciones esenciales de crecimiento inteligente para códigos de zonificación urbana y suburbana es un ejemplo de cómo la EPA está utilizando principios de crecimiento inteligente para abordar problemas en la planificación urbana. La EPA ha adaptado los modelos de control del crecimiento centrados en las zonas urbanas a través de publicaciones como *Essential Smart Growth Fixes for Rural Planning, Zoning, and Development Codes* (US EPA 2012). Sin embargo, el crecimiento inteligente sitúa la carga únicamente en los gobiernos locales para abordar los problemas de desarrollo, a pesar de que muchas comunidades están entretejidas en la estructura del gobierno federal debido a las tierras públicas vecinas.

#### **"LEY FEDERAL DE GESTIÓN Y POLÍTICA DE TIERRAS" FEDERAL LAND POLICY AND MANAGEMENT ACT (FLPMA)**

Los paisajes aparentemente contiguos son de hecho un mosaico de propiedades federales y locales reguladas por diferentes entidades. Sin embargo, los paisajes están ecológica, económica y socialmente integrados con las comunidades que los habitan. La Oficina de Administración de Tierras (BLM) es la administradora de tierras más grande del oeste norteamericano, y supervisa aproximadamente 245 millones de acres de superficie de tierras. La Ley Federal de Gestión y Política de Tierras (FLPMA) rige la administración de las parcelas de BLM y tiene implicaciones importantes para las comunidades circundantes. La FLPMA requiere que el BLM "desarrolle, mantenga y, cuando sea apropiado, revise los planes de uso del suelo" (Ley Federal de Política y Manejo de Tierras de 1976). Las revisiones del plan de uso del suelo son procesos científicos y basados en datos que abordan cuestiones de uso múltiple y rendimiento sostenible en las tierras BLM.

La falta de representación pública y las grandes propiedades de tierras vecinas a las tierras públicas que cambian de propiedad rápidamente son perjudiciales para los esfuerzos de planificación. Los planes de gestión de recursos (RMPs) sirven como planos de gestión para el uso de suelos en

organizations. Years of locally initiated collaboration culminated in the signing of the federal Owyhee Public Lands Management Act of 2009, which increased local management of rangeland resources, designated half a million acres of new wilderness, released wilderness study areas for multiple uses, enhanced protection for Native American cultural resources, and improved recreation access (*Owyhee Public Lands Management Act 2009*). The reality of adjacent federal lands can guide similar cross-scale brokering toward consensus-based landscape solutions across the West.

Native American ideology and Tribal planners provide insight for effectively managing working landscapes. The Iroquois Confederacy's Great Law of Peace speaks of an embeddedness between humans and the natural order of the world. Embeddedness is perhaps best expressed as a parable, which teaches that people become a part of the land after they resided there for seven generations (Bedford 1997). The recognition that the current state of the land is a product of the previous seven generations alters land use considerations for resource-based industries in working landscapes. Umatilla County, Oregon has entered into a memorandum of understanding with the Confederated Tribes of the Umatilla Indian Reservation to administer the county's planning duties while honoring the community's connection to the land due to the checkerboard pattern of Tribal and unincorporated parcels. A land protection planning commission, as opposed to a traditional planning and zoning commission, is a regulatory body that reviews development permits (Anderson 2018). In this instance, the land protection planning commission emphasized the Tribe's perspective that planning has a duty not only to protect private property rights to develop land but also to protect land and its associated resources for generations to come. The model of embeddedness offers a rebuttal to traditional urban planning's preoccupation with near-term land values and offers a framework for planning in the West's resource-dependent communities.

In addition to Native American ideology and Tribal tools, underutilized tools exist in the federal sphere. USDA's Natural Resource Conservation Service (NRCS) operates the Agricultural Conservation Easement Program, a suite of property deed restrictions for landscape values with funding in the farm bill. For Agricultural Land Easements (ALEs), NRCS offers 50 percent of the developable value of agricultural parcels; partners with local governments or non-profits (e.g., land trusts) to make up the remaining half; and records term or permanent development restrictions on those properties (Daniels 2017). Idaho's NRCS office teams with local land trusts to negotiate voluntary agreements and make up the purchase cost, enacting a state policy of

los distritos de BLM y se definen con más detalle en FLPMA. FLPMA requiere coordinación con los gobiernos locales para garantizar la coherencia con los planes locales durante el desarrollo del RMP o antes del traspaso de tierras. Sin embargo, el público generalmente no participa en el desarrollo RMP hasta que se produzca un borrador; y la participación tardía aumenta las relaciones ya tensas con el público. De hecho, la mayoría de los ganaderos del oeste de Estados Unidos albergan una antipatía significativa hacia la gestión federal del territorio en general (Regan 2016).

Las grandes propiedades de tierras privadas que se encuentran cerca de tierras públicas pueden cambiar de propietario rápidamente. En algunos casos, los nuevos propietarios buscan explotar el acceso a las tierras públicas a través del desarrollo. Como herramienta de política para abordar la conversión de tierra cerca de tierras públicas que contienen recursos naturales y que dependen de grandes tramos contiguos, La FLPMA no está diseñada ni autorizada para responder a los cambios acelerados del mercado en el espacio privado. Para abordar este problema, BLM lanzó *Planning 2.0*, que habría requerido una participación pública temprana en el proceso de RMP y le habría permitido a BLM expandir los límites de RMP para incluir gobiernos locales y otros límites administrativos. En teoría, la Planificación 2.0 integraría la planificación local y los RMP para ayudar a abordar los problemas relacionados con los paisajes trabajadores; pero su eficacia potencial es discutible, ya que el esfuerzo fue derogado en 2017.

#### **PLANIFICACIÓN FEDERAL-LOCAL EN TIERRAS DE TRABAJO**

Aparte de los programas que promueven ciertos valores ambientales de la tierra (como las llanuras aluviales de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias), no existen requisitos uniformes a nivel nacional para la planificación local en el espacio rural fuera de la financiación del transporte regional y de programas limitados de asistencia técnica rural para priorizar el desarrollo económico ("Acerca de RD" n.d.). El espacio rural restante no federal o no administrado por el estado, no sujeto a la jurisdicción municipal cae bajo la autoridad de los gobiernos de los condados. La política de uso de la tierra a nivel de condado está dirigida por juntas electas y comisiones designadas; en consecuencia, la política puede cambiar con los vientos de la política local y resultar en objetivos inconsistentes o contradictorios. La planificación del paisaje local y rural es funcionalmente ignorada a nivel federal.

#### **EN FOCO: IDAHO**

Recientemente, Idaho se clasificó como el estado de más rápido crecimiento en la nación per cápita, con un *boom* de la población inmigrante que se cita

permanent land protections. From inception in 2014 through 2019, more than 10,000 acres have been preserved for perpetual land productivity in Idaho, with roughly equivalent acreage under active negotiation (Brown 2020). The same ALEs have preserved nearly 200,000 working acres in Montana in the same time, simultaneously achieving environmental co-benefits. Montana's coordinator suggests that success stems from a cocktail of cultural will blended from consistent outreach, capital, strong relationships, and proven delivery of results (Sullins and Naugle 2021).

With creative collaboration, programs like NRCS's Agricultural Conservation Easement Program can find wider application. State and local governments can aid the federal funding match in cooperation with non-profits, as was accomplished by a publicly approved levy in Blaine County, Idaho ("Program Guide to the Blaine County Land Water and Wildlife Program" 2013). Commercial operators, as a directly affected constituency, can also provide assistance: Colorado's cattlemen have integrated an agricultural easement mission into their industry goals, with a fully sponsored land trust preserving more than 600,000 critical ranchland acres over 25 years ("Conservation" n.d.). Innovative partnerships distribute political and fiscal capital across stakeholders, suggesting a model that takes advantage of dispersed public and private assets toward common landscape goals.

Another tool growing in popularity is Land Link and associated programs, which connect retiring landowners with new farmers to secure a plan to transfer agricultural land (Behrens n.d.). These programs can assist prospective farmers otherwise unable to compete with the capital of developers. New farmers gain direct access to agricultural property, retiring farmers still earn a profit on land they no longer wish to work, and acres are spared SPUR development. Continuing productive use also allows the social capital in the agricultural community to remain and potentially grow. Programs like Land Link are critical if farmers' heirs do not seek a future in agriculture or do not exist, as there are currently few systems in place to connect and promote transfers (McIntosh 2020).

### CONCLUDING DISCUSSION

The problem of land conversion and fragmentation through SPUR development can be thought of like toothpaste squeezed from a tube: once taken out, it is impractical if not impossible to put back in. Unlike Jane Jacobs's theory of resurgent urban environments, once great landscapes across the West have been developed, returning them to productive capacity is a false prospect. The historical and current negligence of landscape resurgence represents an imminent crisis for the planning profession, which perpetuates permanent agricultural land losses with the regulatory

con frecuencia como una preocupación para los residentes existentes en todo el estado (Luck 2020). El *boom* ha creado una crisis de vivienda; como resultado, Idaho ha liderado los estados en aumentos porcentuales de precios de viviendas durante el 2020 (Kirsch 2020). A medida que especuladores, y a su vez, propietarios ausentes compran parcelas rurales en todo el estado, apenas empiezan a emerger sus intenciones de un desarrollo SPUR (Día 2020). La tendencia de crecimiento de Idaho es el tema de un estudio previo de Narducci, et al.(2017), que proyecta pérdidas de tierras agrícolas productivas en Boise y la región de Treasure Valley. Las áreas fuera de la región de la capital del estado no han recibido el mismo nivel de análisis. La legislación habilitante de Idaho es la "Ley de Planificación del Uso del Suelo Local" *Local Land Use Planning Act* (LLUPA), que obliga a todos los municipios incorporados y gobiernos de los condados a adoptar planes y procesos integrales para ciertas acciones de uso del suelo. Los requisitos de la LLUPA son un mandato no financiado sin asistencia técnica ofrecida por el estado (Ley de Planificación del Uso de la Tierra Local de 1975). La ley fue enmendada en los últimos años para agregar la agricultura como un elemento obligatorio para el análisis en los planes integrales, un regalo legislativo para la industria de semillas en respuesta a los impactos de la suburbanización en Treasure Valley. Al igual que con todos los demás elementos de planificación integral, se proporcionaron pocas directrices; y no se adoptaron mecanismos de aplicación para abordar el tema. Los documentos de planificación local resultantes varían ampliamente en forma, extensión e implementación. Las ordenanzas para la protección de la tierra agrícola son típicamente parcelas modestas de tamaños mínimos; algunos condados imponen limitaciones a los terrenos edificables.

Idaho contiene 24,000 granjas activas, que representan el 26 por ciento de la superficie del estado y contribuyen al 7 por ciento de la actividad económica total del estado (Sallet 2020). Estas cifras son alarmantes dado que más de las tres quintas partes de la base territorial del estado son administradas por agencias federales. Impresionado por los hallazgos de Freedgood, et al. (2020), en octubre de 2020, la conferencia del Capítulo de Idaho de la APA contó con sesiones del autor principal del informe y de un contingente de planificadores académicos y profesionales en el estado que llamaban a investigar las pérdidas de tierras agrícolas. Desde entonces, el capítulo ha formado un comité *ad hoc* que explora el tema en las áreas rurales.

### MÁS ALLÁ DE LAS HERRAMIENTAS URBANAS: ENFOQUES ALTERNATIVOS PARA LA PLANIFICACIÓN

El fracaso de las prácticas tradicionales de planificación para preservar adecuadamente los

tools employed to prevent them. Contrary to common perception among planners, low-density and large-lot zoning do not protect agricultural lands; in fact, they initiate agricultural land losses by encouraging SPURs. Failure to focus attention beyond growth boundaries, areas of impact, and urban fringe have led to unsustainable development cycles now accelerated by increasing intrusion of global capital outside city spaces, particularly in the American West. Theoretical approaches imagining rural places as abstractions of urban form disregard the unique contexts and needs of communities reliant on tangible productive uses in agricultural landscapes.

Irrespective of local policy, agricultural land losses must be examined and addressed by local planners in collaborative processes with all relevant stakeholders and the public. Systems and programs need to be implemented to ensure rural planning offices and local elected bodies can both measure productive land losses closer to real time and analyze their potential consequences. Reluctance to regulatory approaches in Western states like Idaho may provide an opportunity for greater success with creative, place-based, and stakeholder-driven models.

The non-traditional strategies explored above for the Western U.S. seem to emanate from certain themes. They start with the context of place and people rather than a suite of long-established tools. They thrive on considerations of all relevant players, including those in other agencies, sovereign governments, private industry, and civic groups. They include the possibility of voluntary programming to achieve goals, with social or financial costs shared among stakeholders. They accept models of iteration, experimentation, and incrementalism, perhaps in alignment with adaptive management and outcome-based approaches of natural resource methods familiar to rural communities. They seek solutions fit to specific concerns, acknowledging the diversity of rural experience. Perhaps above all, they appreciate that results are most likely to be achieved when desired change is initiated by the people of that place, with trust leading to successful outcomes.

paisajes trabajadores en los lugares rurales requiere la exploración de herramientas de planificación no convencionales. Las técnicas de planificación deben estar arraigadas en una cultura del lugar, en vez de adoptar una postura distante y prescriptiva. Si bien los procesos que incorporan estos atributos son atípicos, no carecen de fundamento.

Los planificadores en los paisajes agrícolas y sus alrededores deben comprender a los actores involucrados en los procesos de la toma de decisiones sutiles, y en el enfoque adaptativo requerido para gestionar y responder a las variaciones temporales en los componentes económicos, ecológicos y sociales de los sistemas de políticas rurales en múltiples escalas de poder. A partir de 2001, la Junta de Comisionados del condado de Owyhee, en Idaho, y las tribus locales de los Shoshone Paiute, convocaron un conjunto diverso de partes interesadas, denominado Iniciativa Owyhee. Este grupo respondió a intereses de larga data y en competencia de ganaderos, tribus, BLM, grupos de recreación y organizaciones medioambientales. Años de colaboración iniciada localmente culminaron con la firma de la Ley Federal de Administración de Tierras Públicas de Owyhee de 2009, que aumentó la gestión local de los recursos de los pastizales, designó medio millón de acres silvestres nuevas, lanzó áreas de estudio de zonas silvestres para usos múltiples, protección mejorada para los recursos culturales de los indígenas americanos y mejor acceso a la recreación (*Owyhee Public Lands Management Act 2009*). La realidad de las tierras federales adyacentes puede guiar a una intermediación entre escalas similar hacia soluciones de paisaje basadas en el consenso en todo Oeste.

La ideología de los indígenas americanos y de los planificadores tribales brinda conocimiento para administrar de manera efectiva los paisajes trabajadores. La Gran Ley de Paz de la Confederación Iroquesa habla de un arraigo entre los humanos y el orden natural del mundo. El enraizamiento quizás se expresa mejor como una parábola, que enseña que las personas se vuelven parte de la tierra después de haber residido allí durante siete generaciones (Bedford 1997). El reconocimiento de que el estado actual de la tierra es un producto de las siete generaciones anteriores altera las consideraciones de uso del suelo para las industrias basadas en los recursos de los paisajes trabajadores. El condado de Umatilla, Oregón, ha firmado un memorando de entendimiento con las Tribus Confederadas de la reserva Indígena de Umatilla para administrar las tareas de planificación del condado y, al mismo tiempo, honrar la conexión de la comunidad con la tierra debido al patrón de tablero de ajedrez de las parcelas tribales y no incorporadas. Una comisión de planificación de protección de la tierra, a diferencia de una comisión de planificación y zonificación tradicional, es un organismo regulador que



revisa los permisos de desarrollo (Anderson 2018). En este caso, la comisión de planificación de protección de la tierra enfatizó la perspectiva de la Tribu, según el cual, la planificación tiene el deber no solo de proteger los derechos de propiedad privada para desarrollar la tierra, sino también de proteger la tierra y sus recursos asociados para las generaciones venideras. El modelo de integración ofrece una refutación a la preocupación de la planificación urbana tradicional por los valores de la tierra a corto plazo y ofrece un marco para la planificación en comunidades del oeste que dependen de los recursos. Además de la ideología de los indígenas americanos y las herramientas tribales, existen herramientas infrautilizadas en la esfera federal. "El Servicio de conservación de Recursos Naturales del USDA" *Natural Resource Conservation Service* (NRCS) opera el Programa de Servidumbre de Conservación Agrícola, un conjunto de restricciones de escritura de propiedad para los valores del paisaje con fondos en la ley agrícola. Para las "servidumbres de tierras agrícolas" *Agricultural Land Easements* (ALE), NRCS ofrece el 50 por ciento del valor desarrollable de las parcelas agrícolas; se asocia con gobiernos locales o organizaciones sin fines de lucro (por ejemplo, fideicomisos de tierras) para compensar la mitad restante; y registra las restricciones de desarrollo a plazo o permanentes de esas propiedades (Daniels 2017). La oficina del NRCS de Idaho se une a los fideicomisos de tierras locales para negociar acuerdos voluntarios y cubrir el costo de compra, promulgando una política estatal de protección permanente de la tierra. Desde el inicio en 2014 hasta 2019, se han conservado más de 10,000 acres para la productividad perpetua de la tierra en Idaho, con un territorio aproximadamente equivalente bajo negociación activa (Brown 2020). Los mismos ALE han preservado cerca de 200,000 acres de trabajo en Montana durante el mismo tiempo, logrando simultáneamente beneficios colaterales para el medio ambiente. El coordinador de Montana sugiere que el éxito proviene de una combinación de voluntad cultural combinada con un alcance constante, con capital, relaciones sólidas y entrega comprobada de resultados (Sullins y Naugle 2021).

Con la colaboración creativa, programas como el Programa de servidumbre de conservación agrícola de NRCS pueden encontrar una aplicación más amplia. Los gobiernos estatales y locales pueden ayudar a aportar fondos federales en cooperación con organizaciones sin fines de lucro, como se logró mediante un impuesto aprobado públicamente en el condado de Blaine, Idaho (*Program Guide to the Blaine County Land Water and Wildlife Program* 2013). Los operadores comerciales, como constituyentes directamente afectados, también pueden brindar asistencia: los ganaderos de Colorado han integrado una misión de servidumbre agrícola en

sus objetivos de la industria, con un fideicomiso de tierras totalmente patrocinado que preserva más de 600,000 acres críticos de terrenos rancheros durante 25 años ("Conservación" n.d.). Las alianzas innovadoras distribuyen el capital político y fiscal entre las partes interesadas, lo que sugiere un modelo que aprovecha los activos públicos y privados dispersos hacia objetivos de paisaje comunes. Otra herramienta que está ganando popularidad es *Land Link* y los programas asociados, que conectan a los propietarios de tierras jubilados con nuevos agricultores para asegurar un plan de transferencia de tierras agrícolas (Behrens n.d.). Estos programas pueden ayudar a posibles agricultores que de otro modo no podrían competir con el capital de los desarrolladores. Los nuevos agricultores adquieren acceso directo a la propiedad agrícola, los agricultores que se jubilan aún obtienen ganancias en la tierra que ya no desean trabajar, y estos acres se ahorran el desarrollo de SPURs. El uso productivo continuo también permite que el capital social en la comunidad agrícola permanezca y crezca potencialmente. Los programas como *Land Link* son fundamentales si los herederos de los agricultores no buscan un futuro en la agricultura o no existen, ya que actualmente hay pocos sistemas para conectar y promover las transferencias (McIntosh 2020).

#### DISCUSIÓN FINAL

El problema de la conversión y fragmentación de la tierra a través del desarrollo de SPURs se puede considerar como una pasta de dientes extraída de un tubo: una vez extraída, es poco práctico, por no decir, imposible, devolverla. A diferencia de la teoría de Jane Jacobs sobre el resurgimiento de los entornos urbanos, una vez que se han desarrollado grandes paisajes en el oeste, devolverles su capacidad productiva es una perspectiva falsa. La negligencia histórica y actual del resurgimiento del paisaje representa una crisis inminente para la profesión de la planificación, que perpetúa las pérdidas permanentes de tierras agrícolas con las herramientas regulatorias empleadas para prevenirlas. Contrariamente a la percepción común entre los planificadores, la zonificación de lotes grandes y de baja densidad no protege las tierras agrícolas; de hecho, inician pérdidas de tierras agrícolas al fomentar los SPURs. La falta de atención más allá de los límites del crecimiento, de las áreas de impacto y de la periferia urbana han llevado a ciclos de desarrollo insostenibles ahora acelerados por la creciente intrusión de capital global fuera de los espacios urbanos, particularmente en el oeste norteamericano. Los enfoques teóricos que imaginan los lugares rurales como abstracciones de la forma urbana desatienden los contextos únicos y las necesidades de las comunidades que dependen de usos productivos tangibles en los paisajes agrícolas.

Independientemente de la política local, los planificadores locales deben examinar y abordar las pérdidas de tierras agrícolas en procesos de colaboración con todas las partes interesadas relevantes y con el público. Es necesario implementar sistemas y programas para garantizar que las oficinas de planificación rural y los órganos electos locales puedan medir las pérdidas de tierras productivas más cerca del tiempo real y analizar sus posibles consecuencias. La renuencia a los enfoques regulatorios en los estados del oeste como Idaho puede brindar una oportunidad para un mayor éxito con modelos creativos, basados en el lugar e impulsados por las partes interesadas.

Las estrategias no tradicionales exploradas anteriormente para el oeste de EE. UU. Parecen emanar de ciertos temas. Estas comienzan con el contexto del lugar y de las personas en lugar de un conjunto de herramientas establecidas desde hace tiempo. Prosperan en las consideraciones de todos los actores relevantes, incluidos los de otras agencias, gobiernos soberanos, industria privada y grupos cívicos. Incluyen la posibilidad de programación voluntaria para lograr objetivos, con costos sociales o financieros compartidos entre las partes interesadas. Aceptan modelos de iteración, experimentación e incrementalismo, quizás en alineación con el manejo adaptativo y los enfoques basados en resultados de los métodos de recursos naturales familiares para las comunidades rurales. Además, buscan soluciones que se ajusten a preocupaciones específicas, reconociendo la diversidad de la experiencia rural. Quizás, sobre todo, estas estrategias no tradicionales aprecian que es más probable que se logren resultados cuando las personas de ese lugar inician el cambio deseado, y la confianza conduce a resultados exitosos.

## REFERENCES

- Anderson, Holly. 2018. "Tribal Planning: Legends and Lessons." Presented at the Tribal and Western Planner's Conference, Fort Hall, ID, August 6, 2018.
- "Annual Convention." n.d. Idaho Cattle Association. Accessed November 27, 2020. <https://www.idahocattle.org/annual-convention>.
- Anthony, Jerry. 2004. "Do State Growth Management Regulations Reduce Sprawl?:" *Urban Affairs Review*, January. <https://doi.org/10.1177/1078087403257798>.
- Bedford, David, and Thom Workman. 1997. "The Great Law of Peace: Alternative Inter-Nation(al) Practices and the Iroquoian Confederacy." *Alternatives: Global, Local, Political*. 22 (1): 87-111.
- Behrens, Breana. n.d. "Connecting Retiring Landowners and Beginning Farmers to Keep Agriculture Alive." Land Conservation Assistance Network. <https://www.landcan.org/article/Connecting-retiring-landowners-and-beginning-farmers-to-keep-agriculture-alive/956>.
- Benzow, August. 2021. "The Rise of the Mountain West, and the Fading of the Northeast: A Decade of Uneven Population Growth." *Economic Innovation Group* (blog). January 13, 2021. <https://eig.org/news/a-decade-of-uneven-population-growth-the-rise-of-the-mountain-west-and-the-fading-of-the-northeast>.
- Bonner County. 2020. "Draft Ordinance." Bonner County Planning Department File AM0016-20. <https://www.bonnercountyid.gov/media/Planning/Planning%20Projects/2020/AM0016-20/Draft%20Ordinance%20311.21.pdf>
- Bonner County. 2021. "Ordinance with Planning & Zoning Commission Proposed Changes." Bonner County Planning Department File AM0016-20. [https://www.bonnercountyid.gov/media/Planning/Planning%20Projects/2020/AM0016-20/Ordinance%20with%20P\\_Z%27s%20proposed%20changes.pdf](https://www.bonnercountyid.gov/media/Planning/Planning%20Projects/2020/AM0016-20/Ordinance%20with%20P_Z%27s%20proposed%20changes.pdf)
- Boudreau, Diane, Hilary Costa, Hilary Hall, Jeff Hunt, Melissa McDaniel, Tara Ramroop, Kim Rutledge, Erin Sprout, and Santani Teng. 2011. "Rural Area." National Geographic Resource Library Encyclopedic Entry. <https://www.nationalgeographic.org/encyclopedia/rural-area/>
- Brenner, Neil, and Christian Schmid. 2012. "Planetary Urbanization." In *Urban Constellations*, edited by Matthew Gandy, 10–13. Berlin: Jovis. [http://www.urbantheorylab.net/site/assets/files/1016/2011\\_brenner\\_schmid.pdf](http://www.urbantheorylab.net/site/assets/files/1016/2011_brenner_schmid.pdf).
- Brown, Wade. 2020. Email message from author, October 21, 2020.
- Campbell, Stephanie. 2019. "Rural Resource Lands Research Report." Oregon Department of Land Conservation and Development. [https://www.oregon.gov/lcd/Commission/Documents/2019-05\\_Item\\_6\\_Attch\\_A\\_Report.pdf](https://www.oregon.gov/lcd/Commission/Documents/2019-05_Item_6_Attch_A_Report.pdf).
- Clark, Hannah. 2019. "Food, Farm, and Farmers: Protecting and Fundamentals." Presented at the Stafford Hamlet Open Space and Farmland Preservation Forum, Stafford, OR, April 13. <https://www.youtube.com/watch?v=gBbwCrzUNhw>.
- "Conservation." n.d. Colorado Cattlemen's Agricultural Land Trust. Accessed November 22, 2020. <https://ccalt.org/conservation/>.
- Cromartie, John, Peter Nelson, Megan Lawson, and Don Albrecht. 2020. "Boom Town: Amenity Migration in the Rural West & the Rise of the 'Zoom Town.'" Presented at the Gateway and Natural Amenity Region Initiative, October 29. [https://www.usu.edu/gnar/files/AmenitySession\\_2\\_Slides2.pdf](https://www.usu.edu/gnar/files/AmenitySession_2_Slides2.pdf).
- Daniels, Thomas L. 2009. "A Trail Across Time: American Environmental Planning from City Beautiful to Sustainability." *Journal of the American Planning Association* 75 (2): 178–92. <https://doi.org/10.1080/01944360902748206>.
- Daniels, Tom. 2017. "Planning for Sustainable Working Landscapes: Farmland and Ranchland." In *Environmental Planning Handbook*, 425–60. New York, NY: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781351179270>.
- Day, Don. 2020. "Wilks Brothers List Massive Piece of Property near McCall for Sale." BoiseDev, November 19, 2020. <https://boisdev.com/news/2020/11/19/wilks-brothers-mccall-land/>.
- Esparza, Adrian X., and John I. Carruthers. 2000. "Land Use Planning and Exurbanization in the Rural Mountain West: Evidence from Arizona." *Journal of Planning Education and Research* 20 (1): 23–36. <https://doi.org/10.1177/073945600128992573>.
- Federal Lands Policy and Management Act of 1976, As Amended*. 2016. 43 U.S.C. §§1701-1736, 1737-1782.
- Frank, Kathryn I., and Sean A. Reiss. 2014. "The Rural Planning Perspective at an Opportune Time." *Journal of Planning Literature* 29 (4): 386–402. <https://doi.org/10.1177/0885412214542050>.
- Freedgood, Julia, Mitch Hunter, Jennifer Dempsey, and Ann Sorensen. 2020. "Farms Under Threat: The State of the States." American Farmland Trust. [http://s30428.pcdn.co/wp-content/uploads/sites/2/2020/09/AFT\\_FUT\\_StateoftheStates\\_rev.pdf](http://s30428.pcdn.co/wp-content/uploads/sites/2/2020/09/AFT_FUT_StateoftheStates_rev.pdf).
- Grishkin, Justin. 2004. "Oregon's Land Use Planning Program: Farm and Forest Lands." American Planning Association, Oregon Chapter. [http://centralpt.com/upload/342/2410\\_WP\\_farm\\_forestlands.pdf](http://centralpt.com/upload/342/2410_WP_farm_forestlands.pdf).
- Heimlich, Ralph, and William D. Anderson. 2001. AER No. 803. "Development at the Urban Fringe and Beyond: Impacts on Agriculture and Rural Land." Washington, DC: Economic Research Service, USDA. Accessed November 22, 2020. [https://www.ers.usda.gov/webdocs/publications/41350/19084\\_aer803\\_1.pdf?v=7191.2](https://www.ers.usda.gov/webdocs/publications/41350/19084_aer803_1.pdf?v=7191.2).
- Hepinstall-Cymerman, Jeffrey, Stephan Coe, and Lucy R. Hutyra. 2013. "Urban Growth Patterns and Growth Management

- Boundaries in the Central Puget Sound, Washington, 1986–2007.” *Urban Ecosystems* 16 (1): 109–29. <https://doi.org/10.1007/s11252-011-0206-3>.
- Hoffman, Alexander von. 2009. “Housing and Planning: A Century of Social Reform and Local Power.” *Journal of the American Planning Association* 75 (2): 231–44. <https://doi.org/10.1080/01944360902774087>.
- Hyer, Marissa Morrison. 2020. “Nearly \$50 Million Awarded for Broadband Projects to Support Remote Learning, Economic Development.” *Idaho Office of the Governor*, August 28, 2020. <https://gov.idaho.gov/pressrelease/nearly-50-million-awarded-for-broadband-projects-to-support-remote-learning-economic-development/>.
- Kirsch, Noah. 2020. “With Record Real Estate Prices, Now Is A Good Time To Sell Your Home.” *Forbes*, December 1, 2020, sec. Real Estate. <https://www.forbes.com/sites/noahkirsch/2020/12/01/why-december-is-a-good-time-to-sell-your-home/>.
- Kaplan, David H., Steven R. Holloway, and James O. Wheeler. 2014. “The Evolution of the American Urban System.” In *Urban Geography*, 3rd Edition, 61–85. Hoboken, NJ: Wiley.
- Kliene, Jeffrey D., Paul Thiers, Connie P. Ozawa, J. Alan Yeakley, and Sean N. Gordon. 2014. “How Well Has Land-Use Planning Worked under Different Governance Regimes? A Case Study in the Portland, OR-Vancouver, WA Metropolitan Area, USA.” *Landscape and Urban Planning* 131 (November): 51–63. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2014.07.013>.
- Lapping, Mark B. 2005. “Rural Policy and Planning.” *Rural Development Paper No. 31*. November, 2005.
- Latta, Scott. 2016. “Portland’s Urban Growth Boundary Plots City Versus Country.” *Modern Farmer*, September 26, 2016. <https://modernfarmer.com/2016/09/portland-urban-growth-boundary/>.
- Leggate, James. 2019. “American Farms Are Billions in Debt. The Numbers Are Eye-Popping.” *FOX Business*, August 14, 2019. <https://www.foxbusiness.com/economy/american-farms-billions-debt>.
- Lewis, Rebecca, Robert Parker, Zhenpeng Zou, Winston Hovekamp, Megan McGowen, and Ryan Sherrard. 2018. “Voter-Approved Annexations in an Urban Growth Boundary Regime: The Impacts on Housing Values, Density, and Economic Equity.” *Growth and Change* 49 (2): 286–313. <https://doi.org/10.1111/grow.12235>.
- Local Land Use Planning Act. 1975. <https://legislature.idaho.gov/wp-content/uploads/statutesrules/idstat/Title67/T67CH65.pdf>.
- Luck, Melissa. 2020. “State’s Growth a Major Concern for Idaho Residents.” *KXLY*, January 27, 2020, sec. Local News. <https://www.kxly.com/states-growth-a-major-concern-for-idaho-residents/>.
- McIntosh, Scott. 2020. “Saving Idaho farmland is going to take more than goodwill – but it may be too late.” *Idaho Statesman*. Accessed October 26, 2020. <https://www.idahostatesman.com/opinion/from-the-opinion-editor/article238730973.html>.
- Narducci, Jenna, Christian Sprague, Jodi Brandt, Jen Schneider, Jillian Moroney, Michail Fragkias, and Shawn Benner. 2017. “Projecting Urban Expansion in the Treasure Valley to 2100.” *Managing Idaho’s Landscapes for Ecosystem Services*. Boise, ID: Boise State University. <https://www.boisestate.edu/hes/files/2019/03/Whitepaper-Projecting-Urban-Expansion-in-the-Treasure-Valley-to-2100.pdf>.
- Owyhee Public Lands Management Act. 2009. <https://www.govinfo.gov/content/pkg/PLAW-111pub11/html/PLAW-111pub11.htm>.
- Paulsen, Kurt. 2013. “The Effects of Growth Management on the Spatial Extent of Urban Development, Revisited.” *Land Economics* 89 (2): 193–210. <http://www.jstor.org/stable/24243674>.
- Pilon, Roger. 2017. Property Rights and the Constitution. In *CATO Handbook for Policy Makers*, 8th Edition, 173-191. Accessed November 22, 2020. [https://www.cato.org/sites/cato.org/files/serials/files/cato-handbook-policy-makers/2017/2/cato-handbook-for-policy-makers-8th-edition-16\\_0.pdf](https://www.cato.org/sites/cato.org/files/serials/files/cato-handbook-policy-makers/2017/2/cato-handbook-for-policy-makers-8th-edition-16_0.pdf).
- “Program Guide to the Blaine County Land Water and Wildlife Program.” 2013. Blaine County, Idaho. <https://www.co.blaine.id.us/DocumentCenter/View/593/Program-Guide-PDF>.
- “Quarterly Retail E-Commerce Sales.” 2020. CB20-171. Washington, DC: U.S. Department of Commerce. [https://www.census.gov/retail/mrts/www/data/pdf/ec\\_current.pdf](https://www.census.gov/retail/mrts/www/data/pdf/ec_current.pdf).
- Regan, Shawn. 2016. *PERC Policy Series No. 54*. “Managing Conflicts over Western Rangelands.” Bozeman, MT: Property and Environment Research Center. Accessed October 27, 2020. [https://www.perc.org/wp-content/uploads/ol/pdfs/PERC\\_PS54\\_FINAL.pdf](https://www.perc.org/wp-content/uploads/ol/pdfs/PERC_PS54_FINAL.pdf).
- Sullins, Dan, and Dave Naugle. 2021. “Reducing the Threat of Land Use Conversion.” Presented at the Sage Grouse Initiative, January 6. [https://www.youtube.com/watch?v=D3b\\_6Vki5A&t=1874s](https://www.youtube.com/watch?v=D3b_6Vki5A&t=1874s).
- Sallet, Lori. 2020. “What’s at stake when we pave over, fragment and otherwise fail to protect Idaho’s farmland from the disruptions of development?” *American Farmland Trust*. Accessed October 26, 2020. <https://farmland.org/fut-idaho-pr/>.
- Semuels, Alana. 2019. “‘They’re Trying to Wipe Us Off the Map.’ Small American Farmers Are Nearing Extinction.” *Time*. Accessed November 27, 2019. <https://time.com/5736789/small-american-farmers-debt-crisis-extinction/>.

- Sullivan, Edward J. 2015. "Urbanization in Oregon: Goal 14 and the Urban Growth Boundary." *The Urban Lawyer* 47 (1): 165–202. <http://www.jstor.org/stable/26424253>.
- Talen, Emily. 2009. "Design by the Rules: The Historical Underpinnings of Form-Based Codes." *Journal of the American Planning Association* 75 (2): 144–60. <https://doi.org/10.1080/01944360802686662>.
- The Real Estate Institute of British Columbia (REIBC). 2019. "Non-resident Ownership of Agricultural Property: A review of policies from around the world." January 2019. <https://www.reibc.org/non-resident-ownership-of-agricultural-property.html>
- USDA. 2018. "USDA Strategic Plan: FY2018-2022." May 2018. <https://www.rd.usda.gov/publications/strategic-plan>.
- USDA. 2017. "2017 Census of Agriculture State Profile." 2017 *Census of Agriculture, U.S. Summary and State Data*. Accessed October 26, 2020. [www.nass.usda.gov/AgCensus](http://www.nass.usda.gov/AgCensus).
- US EPA. 2016. "Essential Smart Growth Fixes for Rural Planning, Zoning, and Development Codes." September 2016. [https://www.epa.gov/smartgrowth/essential-smart-growth-fixes-communities#Rural\\_Planning\\_Zoning\\_and\\_Development\\_Codes](https://www.epa.gov/smartgrowth/essential-smart-growth-fixes-communities#Rural_Planning_Zoning_and_Development_Codes).
- Westerner. n.d. Merriam-Webster Dictionary. <https://www.merriam-webster.com/dictionary/Westerner>
- "What Is EFU Land?" n.d. Oregon Land and Water Alliance. Accessed November 10, 2020. <http://www.olawasisters.org/what-is-efu-land.html>.
- "What to Look for When Buying Land in the Age of COVID-19." 2020. *REALTORS Land Institute - RLI Post* (blog). September 30, 2020. <https://www.rliland.com/buying-land-age-of-covid-19/>.