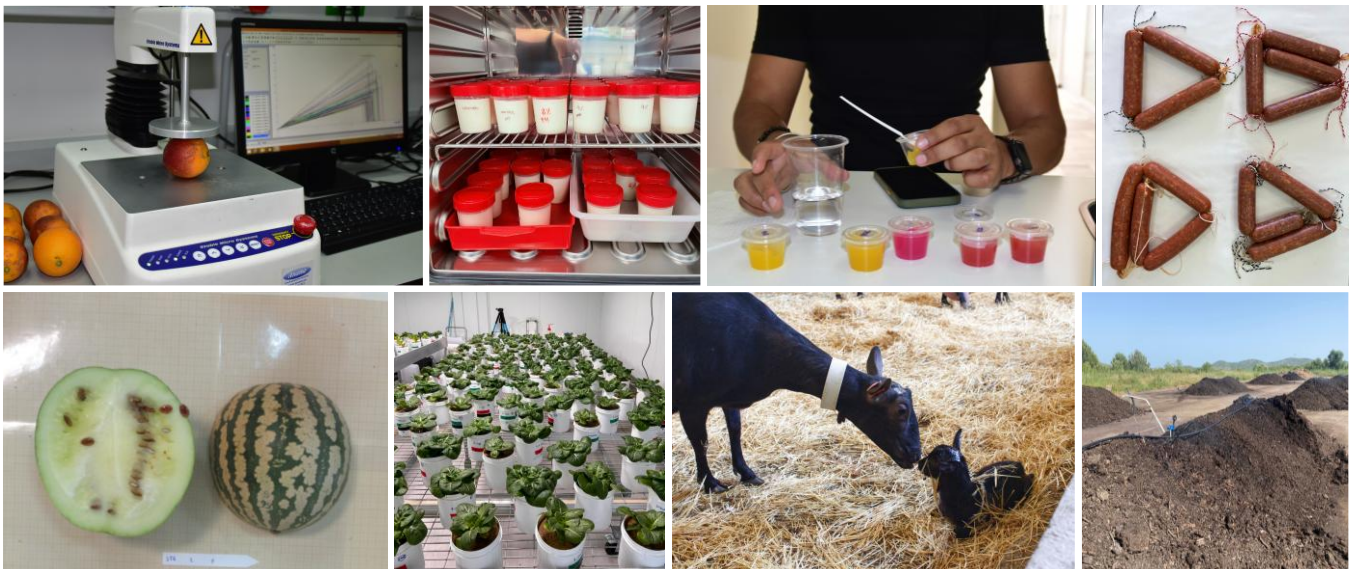


Actas del V Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria–2024



Editores: Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula



Actas del V Congreso Universitario Internacional en Innovación y Sostenibilidad Agroalimentaria – 2024

Editores:

Dr. Santiago García Martínez y Dra. María Serrano Mula

ISBN:

978-84-09-67196-0

DOI:

10.21134/PUMH.1960

Fecha de edición:

16/12/2024

Editorial:

Limencop, S.L. Alicante (España)

Maquetación:

Servicio de Innovación y Planificación Tecnológica (SIPT)

Propuesta de zonificación del suelo rural en el término municipal de alicante

F. Nieto y A. Melian¹

¹ Universidad Miguel Hernández, Carretera de Beniel, Km. 3,2, 03312, Orihuela, España, nietofr@hotmail.com

Resumen

Consiste en realizar un estudio pormenorizado del suelo rural para el municipio de Alicante, según las disposiciones legislativas vigentes y los instrumentos de carácter supramunicipal, estableciendo zonas diferenciadas por uso global y características físicas dominantes. A su vez, se describen los usos permitidos en el suelo no urbanizable para prevenir los impactos negativos en su estructura y capacidad, y también, proteger los valores que lo hacen merecedor de protección por las características específicas de los elementos naturales. Se relacionan las zonas de ordenación definidas con los usos que se pueden autorizar en las mismas, y se establecen reglas generales y específicas para cada subzona propuesta, en la que de acuerdo a un cuadro se establece los usos permitidos para cada subzona y el régimen particular aplicable para los aprovechamientos excepcionales. Se presentan los resultados obtenidos, incluyendo tanto la evolución observada como la propuesta de zonificación del suelo rural analizada para el municipio. Estas conclusiones reflejan un análisis detallado de los cambios y tendencias en el uso del suelo rural, así como recomendaciones específicas para su futura zonificación. De este modo, se proporciona una base sólida para la toma de decisiones informadas sobre la planificación y gestión del territorio rural del municipio de Alicante.

Palabras clave: Suelo rural, Suelo no urbanizable, uso rústico, zonificación rural

Proposal for the zoning of rural land in the municipality of Alicante

Abstract

It consists of carrying out a detailed study of the rural land for the municipality of Alicante, according to the legislative provisions in force and supra-municipal instruments, establishing differentiated areas by global use and dominant physical characteristics. At the same time, the permitted uses of non-developable land are described to prevent negative impacts on its structure and capacity, and also to protect the values that make it worthy of protection due to the specific characteristics of natural elements. The defined planning areas are related to the uses that can be authorized in them, and general and specific rules are established for each proposed subzone, in which, according to a table, the permitted uses for each subzone and the particular regime applicable to exceptional uses are established. The results obtained are presented, including both the observed evolution and the rural land zoning proposal analyzed for the municipality. These findings reflect a detailed analysis of changes and trends in rural land use, as well as specific recommendations for future zoning. In this way, a solid basis is provided for informed decision-making on the planning and management of the rural territory of the municipality of Alicante.

Keywords: Rural land, non-developable land, rustic use, rural zoning

Introducción

La ciudad de Alicante ha sufrido una gran transformación urbanística, sobre todo en los últimos años. Desde la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (PGMO1987), hace ya más de tres décadas, han variado sustancialmente las necesidades de la ciudad y sus determinaciones están prácticamente completadas, lo que justifica la necesidad de llevar a cabo su revisión por el tiempo transcurrido desde su aprobación.

Los problemas actuales del municipio difieren en muchos aspectos de los que se daban cuando se redactó el vigente Plan de 1987. Alicante precisa sentar las bases de un nuevo modelo de desarrollo

futuro que dé respuesta a la problemática y necesidades actuales. La ciudad como sistema plantea la exigencia de renovación de sus estructuras funcionales, con el objetivo de construir un modelo de ciudad más sostenible y de atender y acomodar las nuevas necesidades sociales, económicas y ambientales, en consonancia con su contexto metropolitano.

Este trabajo pretende realizar una división del territorio rural municipal en zonas diferenciadas por su uso global y características físicas dominantes. Se establecen a su vez subzonas dentro de la primera división, cuya diferencia radica en los usos que se permiten realizar, el nivel de intensidad de los mismos, los requisitos que deben cumplir y otras condiciones específicas que le otorgan un carácter diferenciado, y que permiten mantener el aspecto básico que identifica la zona.

Para ello, el presente estudio describe y analiza el territorio del término municipal de Alicante, examinando sus principales características, como la ubicación, el clima, la hidrología, la topografía, la flora, los usos del suelo, la población y la economía. Además, se detalla el origen del planeamiento vigente y su evolución hasta la actualidad. Esta exhaustiva evaluación proporciona una comprensión integral del entorno y las dinámicas del municipio, constituyendo una base sólida para futuras decisiones de planificación y desarrollo territorial.

Se define el concepto de zonificación que la legislación urbanística ha desarrollado a lo largo de estos años y se describe la zonificación que establece la legislación de la Comunidad Valenciana vigente, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (DOGV número 9129 de 16 de julio de 2021).

El estudio se realiza con el propósito de proponer un estudio previo que permita abordar con seguridad la redacción de un nuevo Plan General Estructural que defina un nuevo modelo de ciudad, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Para ello, se describen los usos permitidos en el suelo rural, y se detallan cuáles son aptos para cada una de estas subzonas propuestas, así como sus limitaciones en base a la vinculación de usos permitidos en las mismas.

Materiales y Métodos

Propuesta de zonificación y criterios establecidos

El 27 de marzo de 1987 el Conseller con competencias en urbanismo aprobó definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación del municipio de Alicante, PGMO en adelante. Este instrumento de ordenación municipal fue aprobado al amparo de la legislación estatal, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 144 de 16 de junio de 1976).

El PGMO es el instrumento de ordenación que regula actualmente las actividades de edificación y uso del suelo en el municipio de Alicante de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable, el cual clasificó el suelo distinguiendo entre cuatro tipos de suelo: el urbano, el urbanizable programado, el urbanizable no programado y, por último, el suelo no urbanizable.

La zonificación es un concepto relativamente novedoso dentro del urbanismo español, aparece en primer lugar con la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (BOE número 8 de 10 de enero de 1995), conocida como LRAU (disposición derogada) como un modelo interpretativo de la ciudad aparejado con la normativa con la obligación de dotar las cualidades de sencillez para que pueda ser utilizado como herramienta eficaz por los agentes que operan en la formación y transformación de la ciudad.

La zonificación aplica el método analítico, según el cual las necesidades individuales y colectivas pueden ser definidas y codificadas en una red de relaciones. Así, la zonificación se convierte en uno de los instrumentos fundamentales de la planificación urbanística, constituyendo la base del urbanismo y la clasificación del suelo.

Profundizando en el concepto, la zonificación se refiere a la disposición espacial de los usos generales dentro de un área geográfica determinada, lo que implica dividir el territorio municipal en distintas zonas de ordenación estructural basadas en las características del territorio, los valores presentes y los usos previstos para cada zona.

Al delimitar las zonas de ordenación urbanística, se consideran diversas circunstancias, como la infraestructura verde, las unidades paisajísticas, las características territoriales, los valores ambientales, sociales, culturales y territoriales presentes en el área de planificación, las infraestructuras tradicionales ya existentes y la distribución predominante de usos similares.

Se establecen las siguientes zonas de ordenación dentro del suelo rural:

a) Suelo rural común: Se define como aquella área que, aunque no se clasifica como merecedora de una protección especial debido a la falta de elementos naturales de importancia notable, sirve como base natural para actividades agrícolas, ganaderas y otras actividades que, debido a sus particulares características, necesitan ser llevadas a cabo en entornos rurales. Subzonas:

- ZRC-AG-1 General: Zona rural común agropecuaria, predominan los usos agropecuarios, también incluye edificación dispersa, áreas semiconsolidadas, y otras construcciones y tipologías tramitadas mediante autorización autonómica.
- ZRC-AG-2 Compatible con Instalaciones Fotovoltaicas: Área de suelo no urbanizable común apta para la implantación de centrales solares fotovoltaicas, con el objetivo de preservar los valores ambientales, paisajísticos, patrimoniales y territoriales del municipio de Alicante.
- ZRC-EX Actividades Diversas: Zona rural común de explotación de recursos naturales. Zona rural común de explotación de recursos naturales, destinada a actividades productivas que, debido a su naturaleza, no son adecuadas para entornos urbanos o industriales. Incluye terrenos transformados actualmente destinados al uso extractivo, como canteras en actividad y otras grandes actividades industriales autorizadas.

b) Suelo rural de protección especial: Se caracteriza por poseer valores que requieren protección ambiental, paisajística, cultural, económica o por la presencia de riesgos naturales e inducidos. Los usos, obras, instalaciones y actividades en estos suelos deben ser compatibles con la conservación, mejora, aprovechamiento y valorización de los recursos protegidos, así como limitar los riesgos que la legislación sectorial establece. Subzonas:

- ZRP-NA: Zona rural protegida natural: Se identifican áreas territoriales con valores naturales especiales que requieren un régimen de conservación específico y medidas de protección para su valorización. Se engloban todos los elementos territoriales sujetos a algún tipo de protección según la legislación sobre patrimonio natural o paisajístico: Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Importancia Comunitaria, Zonas Húmedas, Zonas de Especial Protección Ambiental, Montes Catalogados, Zonas de Protección Forestal Estratégica, etc.
- ZRP-AG: Zona rural protegida agrícola. Esta área se caracteriza por la predominancia de paisajes de cultivos, con presencia limitada de bosques, actividades agrícolas y construcciones aisladas. El objetivo principal en esta zona es asegurar la función de amortiguación de los impactos en los entornos naturales protegidos, además de servir como soporte para actividades agrícolas. La función de conexión se limita a actividades agropecuarias específicas en estos entornos.
- ZRP-AF: Zona rural protegida por afecciones: Se engloban en ella los terrenos que están sujetos a protecciones debido a las afectaciones causadas por infraestructuras o bienes. El objetivo de estas protecciones es mejorar el uso y la conservación del suelo de estas zonas.
 - ZRP-AF-CA Cauces: Las áreas que incluyen la protección de cauces y barrancos significativos, englobando el Dominio Público Hidráulico de cursos de agua naturales como ríos y barrancos, junto con sus márgenes y riberas.

- **ZRP-AF-CT Costas:** Abarca el Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) y la superficie conforme a la legislación de costas y de playa, con distintos ámbitos diferenciados. Están excluidas de los terrenos aptos para la construcción.
- **ZRP-AF-CR Carreteras:** El espacio incluye el Dominio Público de Carreteras según la legislación sectorial. Incluye las áreas afectadas por diversas infraestructuras de transporte supramunicipal (carreteras estatales, autonómicas y municipales) con diferentes intensidades y características.
- **ZRP-AF-FR Ferrocarril:** Conforman los suelos y áreas que soportan la red de ferrocarril del estado y sus instalaciones auxiliares, conforme a la normativa vigente del sector ferroviario.
- **ZRP-AF-PC Patrimonio Cultural:** Se trata de los terrenos clasificados bajo la sección cultural del municipio, conforme a la legislación sobre patrimonio cultural valenciano.
- **ZRP-AF-VP Vías Pecuarias:** Son caminos históricos utilizados para el paso del ganado, regulados por la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.
- **ZRP-AF-IF Infraestructuras:** Son la red principal de instalaciones públicas del municipio que se consideran esenciales. Incluye terrenos destinados a dotaciones de titularidad y uso público, así como equipamientos privados que son importantes para la organización urbana.

Resultados y Discusión

Zonificación del municipio

En relación con la zonificación propuesta se han identificado y separado las áreas de suelos urbanos, urbanizables y rústicos, desprendiendo las siguientes superficies:

Tabla 1. Superficies de la propuesta de zonificación del suelo rural. Fuente: Elaboración propia.

ZONA	SUBZONA	SUPERFICIE (ha)	SUPERFICIE (km ²)	%
Zona Urbana y Zonas de Nuevos Desarrollos		4.984,02	49,84	24,59%
Zona Rural		15.285,94	152,86	75,41%
	Zona Rural Común	5.803,24	58,03	28,63%
	Zona Rural Común Agropecuaria	5.288,69	52,89	26,09%
	ZRC AG 1 General	3.302,31	33,02	16,29%
	ZRC AG-2 Compatible con Instalaciones Fotovoltaicas	1.986,38	19,86	9,80%
	Zona rural común de explotación de recursos naturales	514,55	5,15	2,54%
	ZRC-EX-1 Actividades Diversas	9.075,89	90,76	44,78%
	Zona Rural Protegida	9.482,70	94,83	46,78%
	Zona Rural Protegida Natural	5.016,60	50,17	24,75%
	Zona Rural Protegida Agrícola	840,80	8,41	4,15%
	Zona Rural Protegida por Afecciones	3.625,30	36,25	17,89%
	ZRP-AF-CA Cauces	2.504,18	25,04	12,35%
	ZRP-AF-CT Costas	108,55	1,09	0,54%
	ZRP-AF-CR Carreteras	534,29	5,34	2,64%
	ZRP-AF-FR Ferrocarril	41,21	0,41	0,20%
	ZRP-AF-PC Patrimonio Cultural	15,53	0,16	0,08%
	ZRP-AF-VC Vía Pecuaria	58,82	0,59	0,29%
	ZRP-AF-IF Infraestructuras	362,72	3,63	1,79%
Total		20.269,96	202,70	100,00%

Además, se realiza una comparativa del suelo rústico del PGM 1987 y el propuesto en el presente estudio, siendo las superficies las siguientes:

Tabla 2. Comparativa superficies PGMO 1987 frente a propuesta de zonificación suelo rural.

Zonificación	Suelo No Urbanizable (ha)	SNUZ Común (ha)	%	SNUZ Protegido (ha)	%
PGMO 1987	15.404,49	8.954,89	58,13%	6.449,60	41,87%
Propuesta Zonificación	15.285,94	5.803,24	37,96%	9.482,70	62,04%
Diferencia	118,55	3.151,65		-3.033,10	

Fuente: Elaboración propia.

El suelo rústico ha disminuido levemente respecto al aprobado por el PGMO 1987. A su vez, conlleva una reducción del suelo rural común respecto al PGMO 1987. En contraposición dentro de ese suelo la calificación de suelo no urbanizable protegido del presente estudio ha aumentado considerablemente respecto al previsto en el PGMO 1987, esto se debe a que los posteriores instrumentos supramunicipales y las afecciones legislativas han sido más proteccionistas con este tipo de suelo, coincidiendo con el aumento del suelo destinado a su preservación propuesto en el presente estudio.

Gráficamente, la zonificación propuesta en presente estudio distingue entre zonas rurales comunes (agrícola común, agrícola natural, actividades diversas), zonas rurales protegidas (afecciones, agrícola elevada, natural paisaje), suelo urbano y suelo urbanizable, según se refleja en la figura 1 siguiente:

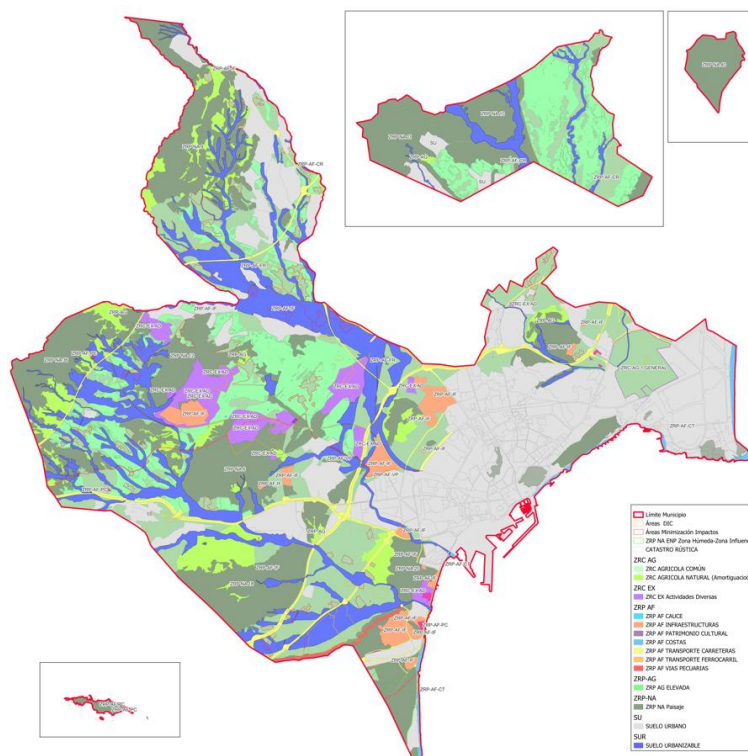


Figura 1. Mapa de propuesta de zonificación del municipio de Alicante. Fuente: Elaboración propia.

Régimen general de las zonas de ordenación rurales y sus usos permitidos

Para finalizar el estudio se relacionan los posibles usos que se permiten en el suelo rural, relacionado estos con las prohibiciones y posibles aprovechamientos, distinguiendo entre los usos ordinarios y los excepcionales. Todas las construcciones, actividades e instalaciones deben cumplir con la legislación de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. No se permitirán aquellas que no respeten los valores ambientales del entorno rural, sean innecesarias para su uso.

Tabla 3. Usos permitidos en las zonas de ordenación propuestas. Fuente: Elaboración propia.

Usos de referencia	ZRC-AG1	ZRC-AG2	ZRC-EX	ZRP-AG	ZRP-NA	ZRP-AF
Usos permitidos Ordinarios						
Uso agrario o forestal con sus características naturales propias						
A) Agrícola Extensivo	Si	Si	Si	Si	Si	No
B) Ganadero Extensivo	Si	Si	Si	Si	Si	No
C) Forestal Extensivo	Si	Si	Si	Si	Si	No
D) Construcciones auxiliares en el medio rural	Si	Si	Si	Si	Si	No
Usos permitidos Excepcionales						
A) Edificaciones, construcciones e instalaciones para la actividad agropecuaria y forestal (art. 211-a)						
Vinculadas al uso agrícola intensivo	Si	Si	Si	Si	Si	No
Vinculadas al uso ganadero intensivo	Si	Si	Si	No	Si	No
Vinculadas al uso cinegético y gestión de la fauna	No	Si	Si	No	No	No
Vinculadas al uso forestal extensivo	No	Si	Si	No	No	No
Cría particular de animales y Estancia animales de compañía	Si	Si	Si	Si	Si	No
B) Vivienda aislada y familiar (art. 211-b)						
Vivienda aislada y familiar y Servicios complementarios	Si	Si	No	No	No	No
C) Explotación canteras, extracción áridos y tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos (art. 211-c)						
Explotación canteras	No	No	Si	No	No	No
Extracción áridos y tierras	No	Si	Si	No	No	No
Extracción recursos geológicos y mineros	No	No	Si	No	No	No
Extracción recursos hidrológicos	No	No	No	No	Si	No
Transformación materia prima obtenida de la explotación	No	No	Si	No	No	No
D) Generación energía renovable (art. 211-d)						
Energía solar	No	Si	Si	No	No	No
Energía eólica	No	Si	Si	No	No	No
Energía hidráulica	No	Si	Si	No	No	No
E) Actividades industriales y productivas de necesario emplazamiento en el medio rural (art. 211-e)						
Industrias que deben alejarse de zonas residenciales o terciarias	No	No	Si	No	No	No
Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario	No	No	Si	No	No	No
Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie	No	Si	Si	No	No	No
F) Actividades terciarias o de servicios (art. 211-f)						
Establecimientos de alojamiento turístico y restauración	Si	Si	No	Si	Si	No
Centros recreativos, deportivos y ocio	Si	Si	Si	Si	Si	No
Campamento de turismo o similar	No	Si	No	No	Si	No
Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos, servicios funerarios y cementerios	Si	Si	No	Si	Si	No
Plantas de tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos	No	Si	Si	No	No	No
Obras infraestructuras e instalaciones propias de las redes de suministros, transportes y comunicaciones	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicio	Si	Si	Si	No	No	No
Estacionamiento de maquinaria y vehículos pesados, almacenamiento de vehículos	Si	Si	Si	No	No	No
G) Edificios residenciales existentes que puedan destinarse a viviendas colaborativas en cesión de uso (art. 211-g)						
Rehabilitación de edificios residenciales existentes vinculados a actividades propias del medio rural	Si	Si	Si	No	No	No

Conclusiones

El objetivo principal del estudio fue analizar el suelo rústico del municipio de Alicante y realizar una zonificación acorde a la normativa establecida por la legislación autonómica de la Comunidad Valenciana. A partir de esta zonificación, se logró distinguir diversas áreas de ordenación basadas en sus valores ambientales y características morfológicas, lo que permitió la creación de entornos con una alta calidad ambiental.

Al analizar la evolución del suelo producida desde la aprobación del Plan General de 1987, se observa una notable transformación del mismo debido al crecimiento urbano, que ha derivado la disminución del suelo rural, no obstante, se ha registrado un significativo incremento en las áreas de suelo rural protegido. En 1987, el 58% del suelo rústico se catalogaba como común y el 42% como protegido; sin embargo, la nueva propuesta presenta un cambio sustancial, estableciendo un 38% de suelo rural común y un 62% de suelo rural protegido.

El estudio también ha propuesto una regulación más detallada y amplia de los usos del suelo rústico, diferenciando zonas concretas con usos específicos para preservar sus valores ambientales con el fin de evitar la transformación urbanística de estas áreas protegidas. Así, se garantiza que los espacios con mayor valor ambiental mantengan sus características esenciales, mientras que se identifican otras áreas sin valor especial que pueden destinarse a actividades excepcionales o incluso reservarse para el crecimiento urbano futuro del municipio.

Un resultado destacado del estudio es la necesidad de realizar un análisis detallado de la inundabilidad, especialmente aquellas zonas que con el paso de los años y los cambios de orografía son susceptibles de sufrir riesgos de inundaciones para protegerlas de cualquier actividad y para garantizar que se respete la normativa ambiental.

Finalmente, a través de un Plan General Estructural se deberá realizar la zonificación definitiva, en el que se integrarán las expectativas de crecimiento urbanístico para los próximos 20 años y que puede tomar de base el presente estudio.

Bibliografía

Legislación estatal

Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 144 de 16 de junio de 1976).

Legislación autonómica

Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV número 2394 de 24 de noviembre de 1994).

Ley 3/2014, de 11 de junio de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana (DOGV número 7319 de 17 de julio de 2014).

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (DOCV número 9129 de 16 de julio de 2021).

Planeamiento municipal

Plan General Municipal de Ordenación de Alicante 1987, aprobación definitiva 27 de marzo de 1987 por el Conseller competente en Urbanismo (BOP número 108 de 14 de mayo de 1987).