

# CAPITULO I: INTRODUCCION

---

## 1.-ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

El encargo de los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación de Dolores, tienen su punto de origen en la petición de oferta realizada a varios equipos de urbanistas de la zona, siendo finalmente adjudicado al equipo cuyo director es D. Juan Martinez Baeza, cuyo encargo fue formalizado mediante contrato el 30 de Octubre de 1.996.

Este encargo nace como consecuencia de ser necesaria una Revisión de las actuales Normas Subsidiarias y por haber sido anulado el acto de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias por Sentencia de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo el 21 de enero de 1.992.

Una vez adjudicados los trabajos y notificados éstos, se marcaron las directrices y criterios generales, a partir de los cuales se debería abordar la redacción del Plan General.

Posteriormente y como consecuencia de la dimisión del entonces alcalde y la creación del nuevo equipo de gobierno se reanudan estas conversaciones, manteniéndose los criterios generales señalados. Así mismo se establece que el Estudio de Impacto Ambiental y la participación de las demás Administraciones serian especialmente tenidos en cuenta para la redacción del Plan, y que, entre las medidas preceptivas para la misma, se contemplaba la suspensión de licencias en las zonas afectadas por el nuevo planeamiento y que pudieran entrar en contradicción desde la aprobación inicial del mismo. Se establece también la necesidad de realizar un nuevo vuelo actualizado que garantice una cartografía correcta como documento base.

## 2.-EQUIPO REDACTOR.

Como ya se ha señalado, el Ayuntamiento encargó los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación al equipo redactor dirigido por el arquitecto Superior D. Juan Martinez Baeza. Dicho equipo redactor se ha integrado por los siguientes componentes:

Director:	D. Juan Martinez Baeza
Miembros equipo:	D. Luis Rocamora Ros. Arquitecto. D. Gregorio Garcia-Bravo García. Abogado. D. Elicio Mora Villena. Topógrafo.
Equipo Técnico:	D. José Manuel Rodríguez Moreno D <sup>a</sup> . Carmen Aracil Sánchez D <sup>a</sup> . Nuria Esther Medina Serrano D <sup>a</sup> . Rosa I. Ferri Rodes

La realización de los trabajos del Plan General se ha fundamentado en la concepción interdisciplinar de la tarea planificadora que incorpora todo planeamiento urbanístico. Los trabajos elaborados directamente por los miembros del equipo fundamentalmente a excepción del Estudio de Impacto Ambiental y la planimetría, o vuelo realizado por contratación externa del propio Ayuntamiento se han fundamentado en la investigación directa de archivos vivos e históricos del Ayuntamiento, contando siempre con la estimable e incondicional colaboración de los funcionarios municipales, la vista sobre el terreno, tanto en los núcleos urbanos como en el resto del término, el análisis de los distintos proyectos históricos y actuales de Ordenación Urbana, y, en fin, en un sistema de investigación directa sobre la realidad. Esta información ha sido fundamental para la elaboración de gran parte de los planos de información.

Especial referencia hay que hacer al documento de densidades de vivienda elaborado por observación de la realidad y contrastado con los datos catastrales y censales del Ayuntamiento, por su importancia para la información sobre la edificación, viviendas, dotaciones y equipamiento comunitario.

### **3.-BIBLIOGRAFIA**

Como Bibliografía directamente utilizada en la redacción del Plan y que ha servido a la hora de establecer la propuesta, se encuentran:

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL 95 DE ELCHE.  
Redactado por la Oficina Técnica del Ayto. de Elche.

-PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL 95 DE ASPE.  
Redactado por D. Diego Macia Ernica. Arquitecto.

-PLAN GENERAL DE ORDENACION DE LA SAFOR.  
(Documento de consulta) Redactado por el Departamento de Urbanismo de Exma. Diputación Provincial de Valencia.

-LA PLANA DE CASTELLO: JERARQUÍA I CONEXIÓN URBANA.  
De Vicent Ortells Chabrera.

-SOBRE LA CIUDAD DIBUJADA DE ALICANTE, del plano geométrico al Plan General de 1.970.  
Departamento del C.S.I. del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante.

-EL SISTEMA DE CIUDADES DE ALICANTE.  
De Alfonso Vegara Gómez.

-DATOS Y SERIES ESTADISTICAS 1.982 Y 1.983.  
De la Caja de Ahorros de Alicante y Murcia.

-ESPACIOS NATURALES PROVINCIA DE ALICANTE.  
Departamento del C.S.I. del Colegio Oficial de Arquitectos de Alicante.

-APUNTES SOBRE LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.  
Generalitat Valenciana, Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme y Transports.

-COMENTARIOS A LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.  
Ponencias de las jornadas celebradas en febrero de 1.995.  
Generalitat Valenciana. Consellería d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

-LEGISLACIÓN DE URBANISMO.  
Eduardo García de Enterría.

-JORNADA INFORMATIVA. Ley 6/94 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.  
PROVIA. Asociación Provincial de Promotores de viviendas de Alicante.

-GUÍA DE URBANIZACIÓN, para el diseño y formulación de Programas de Actuaciones Integradas.  
Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana y Generalitat Valenciana.

-GUÍA PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.  
Consejo Superior de Los Colegios de Arquitectos de España.

-CÓDIGO PARA LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LOS PLANES URBANÍSTICOS.  
Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

-RECOMENDACIONES PARA EL PROYECTO DE INTERSECCIONES MOPU.  
Dirección General de Carreteras.

-FIRMES FLEXIBLES. Instrucción de carreteras Norma 6.1. IC. MOPU. Dirección General de Carreteras.

-INSTRUCCIÓN DE CARRETERAS 5.1 I.C. DRENAJE. MOPU. Dirección General de Carreteras.

-ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.  
Generalitat Valenciana. Consellería de Treball i Afers Socials.

Como bibliografía menos directa pero que ha servido para establecer criterios y sobre todo establecer las directrices de diseño en las áreas de ordenación pormenorizada, se encuentran:

-ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN EN CENTROS HISTÓRICOS.  
Departamento del centro de Servicios e Informes del Colegio de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

-ARQUITECTURA Y CIUDAD: VANGUARDIA Y CONTINUIDAD.  
Colegio de Arquitectos de Valencia y Murcia.

-LA EXPRESIÓN ARQUITECTÓNICA DE LA PLAZA MAYOR DE MADRID A TRAVÉS DEL LENGUAJE GRÁFICO.  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.

-ARQUITECTURA CATALANA EN EL MUNDO.  
Generalitat de Catalunya y Colegio de Arquitectos de Catalunya.

-Habitar la ciudad, recalificación de zonas urbanas.  
EUROPAN 2, España.

-GRAND CASABLANCA. Major Urban Remodeling Drainage And Transport.  
Agence Urbaine de Casablanca.

-PAVIMENTOS Y LIMITES URBANOS.  
Pieter Boemighans.

-LANDSCAPE. Diseño del espacio público.  
Sutherland Lyall.

-BARCELONA. Arquitectura y Ciudad. 1.980-1.992.  
Introducciones de Oriol Bohigas, Peter Buchanan y Vittorio Magnago Lampugnani.

-LA VILLA OLIMPICA BARCELONA 92.  
Arquitectura, Parques, Puerto Deportivo.  
Martorell, Bohigas, Mackay y Puigdomènech.

-ARQUITECTURA A LA CIUTAT D'A7.  
Colegio Oficial D'Arquitectes de Balears.

#### **4.-NORMATIVA DE APLICACION.**

-Ley 6/1.998 de 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones publicado en el B.O.E. nº 89 de 14 de Abril de 1.998.

-Sentencia de 20/03/97 del Tribunal Constitucional, declarando nulos diversos artículos de la ley 8/90 y R.D.L. de 1/92.

-Ley 2/1997 de la Generalitat Valenciana que modifica la ley 4/92 sobre suelo no urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, publicado en D.O.G.V. nº 3014 de 16/06/97.

-Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, (L.R.A.U.) (DOGV nº 2.394, de 24-11-1994).

-Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable (L.S.N.U.)  
(BOE nº 180, de 28-7-1992).

-Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.  
Real Decreto 2.159/78 de 23 de junio(BOE nº 221 y 222, de 15 y 16-9-1978).

-Reglamento de Gestión Urbanística.  
Real Decreto 3.288/78, de 25 de agosto.

-Decreto 201/1998, de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (DOGV núm. 3408, de 8 de Enero de 1999.

-Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.  
Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio. BOE nº 156, de 30-6-1992.

-Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana, 6/89 de 7 de julio, DOGV 13 de julio de 1989.

-NBI-CPI-91, Condiciones de protección contra incendios en los edificios.  
Real Decreto 279/1991 de 1 de marzo por el que se aprueba la Norma Básica de edificación.

-Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Decreto 85/1989 de 12 de junio y Orden del 22 de abril de 1991.

-NTE-IFA Instalación de Fontanería: Abastecimiento.

Orden de 23 de diciembre de 1975 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.

-NTE-IFR Instalación de Fontanería: Riego.

Orden de 23 de agosto de 1974 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.

-Directiva del Consejo de la CE de 21/5/91 sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.

-Ley de aguas.

-Reglamento del dominio público hidráulico.

R.D. 11/4/86 BOE 30/4/86.

-Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Ley 16/87 de 20 de julio. BOE 31 de julio de 1987.

-Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

R.D. 1.211/90 de 28 de septiembre. BOE 8-10-90.

-Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, 6/91 de 27 de marzo.

-Saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad Valenciana, Ley 2/92 de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana DOGV 8/4/92.

-NTE-ISA Instalación de Salubridad: Alcantarillado.

Orden de 6 de marzo de 1973 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.

-NTE-ISD Instalación de Salubridad: Depuración y Vertido.

Orden de 9 de enero de 1974 por la que se aprueba la Norma Tecnológica.

-Expropiación Forzosa y Sanciones en Materia de Instalaciones Eléctricas.

Ley 10/1966, de 18 de marzo.

Reglamento de la Ley 10/1966 (Decreto 2.619/1966, de 20 de octubre).

-Reglamento de Acometidas Eléctricas.

Real Decreto 2.949/1982, de 15 de octubre.

-Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.  
Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.  
BOE nº 311, de 27-12-1968. Corregido en BOE nº 58, de 8-3-1969.

-Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.  
Real Decreto 3.275/1982, de 12 de noviembre.  
BOE nº 288, de 1-12-1982.  
Instrucciones Técnicas Complementarias.  
Orden Ministerial de 18 de octubre de 1984 BOE nº 256, de 25-10-1984.

-Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.  
Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre. BOE nº 242, de 9-10-73. Instrucciones Complementarias MI BT. Orden de 31 de octubre de 1973.  
BOE nº 310, de 27-12-1973.

-Norma Técnica para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1.

-Orden de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, de 20 de diciembre de 1991. DOGV, de 7-4-1992.  
-Norma Técnica para Instalaciones de Enlace en edificios destinados preferentemente a viviendas.  
Orden de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, de 25 de julio de 1989.  
DOGV nº 1.186, de 20-11-1989.

-NTE-IEE. Instalaciones de Electricidad. Alumbrado Exterior.  
Orden del 18 de julio de 1978 por la que se aprueba la Norma.  
Orden de 15-07-94 de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, por la que se aprueba la Instrucción Técnica "Protección contra contactos indirectos en Instalaciones de Alumbrado Público".

-Especificaciones Técnicas de Candelabros metálicos (báculos y columnas).  
R.D. 2.462/85, de 18 de diciembre.

-Ordenanza del Ayuntamiento de Valencia, Reguladora de Zanjas, Calas e Instalaciones en el Dominio Público Municipal.  
BOP nº 306, de 27-12-1993.

-Redes telefónicas en urbanizaciones y polígonos industriales.  
Norma NP-PI-001, agosto de 1991.

-Canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales.  
Norma NT.f1.003, mayo de 1993.

-Canalizaciones subterráneas. Disposiciones generales. Norma NT.f1.005.

-Arquetas construidas in situ.  
F1.010. 2ª Edición, octubre de 1992.

-Arquetas prefabricadas.  
ER.F1.007.

-Reglamento de Instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

R.D. 1.853/1993, de 22 de octubre (BOE 24-11-93).

-Reglamento de aparatos que utilicen combustibles gaseosos.

Real Decreto 494/1988, de 20 de mayo (BOE 25-5-88)

-Disposiciones básicas para un desarrollo coordinado de las actuaciones en materia de combustible.

Ley 10/1987.

-Reglamento sobre instalaciones para almacenamiento de gases licuados de petróleo (GLP) en depósitos fijos.

Orden de 29 de enero de 1986 (BOE 22-2-86).

-Instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.

Orden de 17 de diciembre de 1985 (BOE 9-1-86).

-Instalación sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y sobre los instaladores autorizados del gas y empresas instaladoras.

Orden de 17-12-85.

-Reglamento general del servicio público de gases combustibles.

Decreto 2.913/1973 de 26 de octubre, modificado por BOE 20-2-84.

-Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos.

Orden de 26 de octubre de 1983 (BOE 8-11-83).

-Resolución D.G.E. 6-10-81.

(BOE 27-10-81).

-Aprobación del reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria con el fin de racionalizar su consumo energético.

Decreto 1.618/1980 (BOE 6-8-80).

-Orden del MOPU de 12 de marzo de 1976 sobre firmes flexibles y rígidos de carreteras.

-Orden del MOPU de 26 de marzo de 1980 sobre refuerzos de firmes en caminos y carreteras.

-Orden del MOPU de 28 de enero de 1988 que modifica los artículos de Prescripciones Técnicas Generales de Obras: Carreteras.

-Ley 25/88 Ley de Carreteras.

-Orden del MOPU de 28 de septiembre de 1989 que modifica el artículo 104: Prescripción Técnica de Obras: Carreteras.

-Orden de 16 de julio de 1987, Instrucción de Carreteras 82 IC Marcas y Viales.



- Real Decreto 1.812/1994, Reglamento General de Carreteras.
- Pliego de condiciones de carreteras.
- Orden del Ministerio de la Vivienda de 22 de febrero de 1963.  
"Instalación luminotécnica para DGA: monumentos".
- Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de mayo de 1969.  
"Infraestructuras viales, parques y jardines".
- Orden del MOPU de 18 de julio de 1978.  
"Alumbrado exterior".
- Ley 13/82 de 7 de abril de 1982.  
"Integración social de los minusválidos".
- Orden del MOPU de 16 de julio de 1987.  
"Señalización en carreteras: marcas y viales".
- Real Decreto 401/89 del Ministerio de Industria.  
"Modificación del RD 2.642/85: especificaciones técnicas.
- Real Decreto 556/89 del MOPU.  
"Medidas mínimas de accesibilidad".
- Orden del Ministerio de Industria de 16 de mayo de 1989.  
"Modificación del RD 2.642/85: especificaciones técnicas sobre alumbrado exterior y señalización de tráfico".
- Resolución del Ministerio de Industria de 8 de junio de 1989.  
"Homologación, certificación AENOR en mobiliario urbano".
- Ley 10/90 de 15 de octubre de 1990.  
"Instalaciones deportivas".
- Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana.
- Ley 22/1974 de 27 de junio, de Vías Pecuarias.  
BOE 155 de 29 de junio de 1974. (G)(CA)
- Real Decreto 2.876/1978 de 3 de noviembre Reglamento de Vías Pecuarias.  
BOE 296 de 12 de diciembre de 1978. (G)(CA)
- Ordenanza reguladora de zanjas, calas e instalaciones y coordinación de obras en el dominio público municipal.  
B.O.P. 27 diciembre de 1993 AYT. DE VALENCIA. (G)



-Normas Subsidiarias y complementarias de planeamiento de ámbito provincial de Alicante. (G)

-Recomendaciones para el Proyecto de Vías Urbanas.  
MOPTMA. (G) (A) (CA) (AP) (CB)

-Carreteras Urbanas. Documento resumen.  
Recomendaciones para su planeamiento y proyecto.  
MOPTMA 1993. (G) (CA) (AP) (CB)

-Borrador de Instrucción 3.1./I.C. 1990  
MOPTMA. (G) (CA) (AP) (CB)

- Manual de capacidad de Carreteras.  
A.T.C.1987. (G) (A) (CA) (AP) (CB)

## **CAPITULO II: JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION.**

---

### **1.-PREMISAS PARA EL ANALISIS: DOLORES 1.986-1.997. VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

La Selección del tipo de planeamiento adecuado a las necesidades de una ciudad, depende de la propia dinámica económica, social, institucional y urbanística de la misma, expresada en la dificultad de sus problemas de desarrollo, y en la capacidad del municipio de afrontar para el futuro la programación, gestión ordenada y racional de las posibles soluciones alternativas a los problemas urbanísticos.

Así pues, la complejidad de los problemas urbanísticos y la capacidad planificadora y gestora de la sociedad, manifestada a través de los órganos municipales determinan las coordenadas básicas de la decisión.

Como parámetro de comparación con la situación y problemática actual, es conveniente analizar la situación de partida de las Normas aprobadas definitivamente en el año 1.986, su incidencia en los objetivos y propuestas de ordenación urbanística que contienen, y su grado de eficacia y cumplimiento para resolver aquella problemática.

### **2.-PROBLEMAS DETECTADOS EN EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

Este apartado viene referido a los documentos integrantes de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la C.P.U. en sesión de 30 de Enero de 1.986 y publicada en B.O.P. el 25 de Febrero de 1.986.

La elaboración de la información urbanística desarrollada para la redacción de las Normas Subsidiarias vigentes desde 1.986, detectan una serie de problemas urbanísticos importantes para la ciudad, y es por ello que estas se marcan como objetivos básicos la resolución de los mismos planteando finalmente una serie de propuestas en la ordenación urbanística tandentes a tal fin.

A continuación, pasaremos a describir algunos de dichos problemas, las propuestas planteadas, así como la valoración crítica de las mismas, y su grado de cumplimiento.

-En primer lugar, se establece la necesidad de realizar unas Normas Subsidiarias por carecer el municipio de planeamiento adecuado (1) considerándolo como el fin-marco de toda ordenación, pero lo hace sin calificar suelo urbanizable aludiendo que "Analizadas las características del territorio y la posible demanda de suelo urbanizable se concluyó que no existe demanda interna que lo justifique ni a nivel de suelo edificable, ni a nivel de red de equipamientos.(2)

(1) Apartado 1º) del punto 0.1. Fines y Objetivos de las Normas Subsidiarias.

(2) Penúltimo párrafo del punto 0. Introducción de las Normas Subsidiarias.

Una alternativa de este tipo, presenta grandes inconvenientes como lo es el de no crearse unidades de ejecución que repartan cargas y beneficios para la creación de nuevos solares, no disponiéndose de capacidad municipal para crearlos y mucho menos los equipamientos que estos nuevos solares demandaría.

-En segundo lugar, se establece la necesidad de mantener la escala urbana actual y proteger el medio agrícola y natural (3), lo cual en principio parece correcto, salvo que los medios de que disponen dichas Normas parecen ridículos, pues en principio solo

dispone de dos tipos de suelo no urbanizable, disponiendo exclusivamente de un suelo de protección mayor solo para las “vías de tráfico urbanas” (4), quedando el resto como no urbanizable general pero regido básicamente por el artículo 2.2.5. que define las parcelaciones urbanísticas y el núcleo de población pero que no le acotan debidamente para preservar estos suelos del proceso edificatorio.

-Otro de los fines y objetos de las Normas Subsidiarias era el crear una oferta de suelo industrial moderada para satisfacer las necesidades a medio plazo. (5)

Para ello crea una zona junto al casco urbano clasificado de urbano industrial, con el consiguiente problema que esto lleva consigo, y apuntado en el primer lugar de esta exposición, con lo cual estos suelos no se han desarrollado, y es más, al amparo de una futura solución se han permitido el establecimiento de alguna industria, que hoy día, dificulta aún más el desarrollo de este suelo. También hay que señalar que las ordenanzas arbitradas para la edificación en estas zonas industriales no se corresponde con la tipología de industria que se demanda en la zona, independientemente del impacto de dicha zona junto a un suelo urbano que sufre, tal y como se indica en la propia memoria (6) pretendiendo mantener la escala urbana actual.

-Finalmente hay que señalar que la reserva de suelo para equipamiento (7) le confía exclusivamente a la capacidad municipal para comprar o expropiar, pues esta toda en suelo urbano, y localizados en la periferia.

(3) Apartados 2º) y 3º) del punto 0.1. Fines y Objetivos de las Normas Subsidiarias.

(4) Art. 2.2.5. de las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias.

(5) Apartado 4º) del punto 0.1. Fines y Objetivos de las Normas Subsidiarias.

(6) Apartado 2º) del punto 0.1. Fines y Objetivos de las Normas Subsidiarias.

(7) Apartado 5º) del punto 0.1. Fines y Objetivos de las Normas Subsidiarias.

Este sistema es costosísimo y requiere una elevada capacidad económica municipal, por lo que apenas se han desarrollado equipamientos, estando el municipio carente de zonas verdes públicas principalmente, y como consecuencia de una ubicación en la periferia, para uso y disfrute exclusivo de los nuevos suelos que han incorporado al proceso edificatorio.

-En cuanto a la red viaria, tráfico y aparcamientos, se detecta un grave problema de aparcamiento, así como la necesidad de crear una red viaria principal que circunvale la zona centro, ni siquiera planteado en las Normas.

-Las infraestructuras de agua, alcantarillado y electricidad no se plantean en las Normas, siendo a todas luces insuficiente, sobre todo en lo referente a las instalaciones en sí, más que a la dotación, disponiendo de una red de agua con muchas pérdidas, (red defectuosa) poca pendiente en la red de alcantarillado, lo que obliga a bombeos en algunos casos, dada la topografía del terreno y necesidad de nuevos centros de transformación.

Todo ello, o en gran parte es debido al tipo de desarrollo planteado en las Normas, mediante la clasificación de nuevos suelos como urbanos directamente sin el instrumento de gestión que los llevase a buen fin.

-Por último, señalar que entre los problemas urbanísticos existentes cuando se redactan las Normas, se constata el hecho de un crecimiento desordenado, como

consecuencia, de la inexistencia de su planeamiento anterior eficaz. (Delimitación de suelo) por no disponer de plano de alineaciones.

Al margen de la problemática urbanística detectada en las Normas de 1.986, que acabamos de exponer, así como la valoración de las soluciones propuestas, existen una serie de consideraciones sobre determinados aspectos de las mismas que por su importancia, pasamos a analizar:

**Alineaciones:**

Las alineaciones están realizadas sin un estudio previo del tráfico que las justifiquen ampliando los suelos mediante la ampliación de la trama urbana.

**Normativa:**

En la redacción definitiva de las Normas, estas no contenían normativas específicas que regulasen el uso industrial, la protección del medio ambiente, la protección del centro histórico, normativas que consideramos que son necesarias y sobre las cuales se han producido nuevas regulaciones legislativas.

Estas deficiencias observadas han motivado que desde la aprobación de las Normas en el año 1.986, se hayan redactado diversas modificaciones que han incidido en aspectos importantes de las mismas.

### **3.-COMPLEJIDAD DE LOS PROBLEMAS URBANISTICOS A RAIZ DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 21 DE ENERO DE 1.992.**

En el transcurso de más de una década de las vigentes Normas Subsidiarias de Dolores, es evidente que por apreciación de la realidad y por así indicarlo los diversos estudios y parámetros socioeconómicos a que se ha tenido acceso, que la realidad de hoy es diferente a la de 1.986.

No obstante para una mayor comprensión de la realidad vamos a exponer brevemente y cronológicamente lo acontecido desde el avance de las Normas Subsidiarias y posterior aprobación del Plan General Transitorio y Vigente, actualmente en vigor.

-El 27 de Marzo de 1.984, presenta el equipo redactor de las Normas Subsidiarias el avance de las mismas publicándose este en el B.O.P. nº 86 del 12/04/84 y en el diario Información del 20/04/84.

-El 05/06/84 se remite el informe sobre las sugerencias hechas al Avance, aprobándose este en el pleno de 18/06/84.

-Aprobado el avance, se procede a redactar las normas, aprobándose inicialmente éstas en el pleno del 04/02/85 y publicándose en el B.O.P. nº 41 del 18/02/85, para su exposición pública.

-Tras la exposición pública, se presentan al Ayto. 6 alegaciones, contestándose en el informe remitido el 14/10/85 y que resumidamente son:

Nº REGISTRO	FECHA	Nº ALEGACION	ALEGANTE	ALEGACION	INFORME
160	13/03/85	1	D. José Antonio Mateo Gil	Eliminar calle para hacer mayor una manzana.	No se acepta
175	15/03/85	2	D. Luis F. Saura Martínez	Equipamiento excesivo.	No se acepta
163	14/03/85	3	D. Pedro Muntaner Sureda.	Equipamiento excesivo y zona verde excesiva.	No se acepta.
163	14/03/85	3	D. Pedro Muntaner Sureda.	Equipamiento excesivo y zona verde excesiva.	No se acepta.
176	15/03/85	4	Dª. Consuelo y Dª. María Dolores Saura Muñoz.	Equipamiento excesivo.	No se acepta.
178	16/03/85	5	Dª. Aurora Saura Martínez.	Equipamiento excesivo.	No se acepta.
177	15/03/85	6	D. José María Alonso.	No se indica la forma de gestionar la zona verde y zona de afección de 18 m. de la carretera.	No se acepta.

-En el Pleno de fecha 31/10/85 se aprueban provisionalmente las Normas Subsidiarias, procediéndose a su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 30/01/86 publicándose en el B.O.P. de 25/02/86.

-En sesión plenaria de 30/12/86, se aprobaron inicialmente las modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, consistentes en:

Modificación nº 1.- Cambio de sección de una calle pasando de 12 m. a 14 m.

Modificación nº 2.- Se elimina una unidad de actuación en cuanto suelo urbano sometido a reparcelación voluntaria previa las condiciones de las Normas Subsidiarias de este Municipio.

Modificación nº 3.- Rectificación del vial para adaptar su eje al límite de los propietarios.

Modificación nº 4.- Modificación que consiste en correr paralelamente al actual el vial de 16 m. junto al polideportivo con objeto de incluir todo su trazado en terreno municipal.

Modificación nº 5.- Dejar retranqueos libres para la edificación en línea en el casco urbano.

Modificación nº 6.- Las alturas máximas de edificación en calles menores de 8 metros será de planta baja y una altura, manteniéndose en el resto del casco urbano como planta baja más dos alturas.

-Dichas modificaciones fueron expuestas al público en el B.O.P. nº 48 de 27 de Febrero de 1.987 y en el periódico "Información" de Alicante del 7 de Marzo de 1.987 no presentándose en este periodo alegación alguna.

-Con fecha 6 de Mayo de 1.987 el pleno del Ayto. aprobó provisionalmente las modificaciones, aprobándose definitivamente por la comisión Territorial de Urbanismo en sesión del 1 de Julio de 1.987 y publicadas en el B.O.P. nº 168 de 25 de Julio de 1.987.

El 21 de enero de 1.992, la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dictó Sentencia anulando el acto de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, al entender que las mismas debieron prever “la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, reflejándolo en el correspondiente Estudio Económico y Financiero, en orden a garantizar su viabilidad y la capacidad del Ayuntamiento para llevarlo al efecto”.

La nueva realidad en que esta inserto Dolores, se puede caracterizar por los siguientes aspectos:

La incorporación, en 1.986, de España a las Comunidades Europeas, (cuestión no planteada en las Normas) ha representado cambios cualitativos de naturaleza estructural en cuanto se refiere a una de las principales actividades del municipio centrada en la exportación de hortalizas. Pero además ha representado una incorporación a la cultura comunitaria en aspectos tan trascendentes como la política ambiental y territorial.

La reforma de la legislación que afecta a los temas urbanísticos y de vivienda ambiental, territorial, industrial producidos a lo largo de la pasada década, incluso en ésta, han influido considerablemente en el desarrollo de la ciudad y el municipio de Dolores. Entre algunas de estas legislaciones tenemos:

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio), Ley 4/1.989 de 27 de Marzo de Ordenación de Territorio de la Comunidad Valenciana, Ley 4/1.992 de 5 de Junio sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana y posteriores modificaciones, Ley 6/1994, de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Ley 6/91 de 27 de Marzo, de Carreteras de la Generalidad Valenciana, la Ley 3/89 de actividades calificadas, de la Comunidad Valenciana, Ley 4/89 de 27 de marzo de espacios naturales (Estado), Ley 7/86 de utilización de agua para riego (Comunidad Valenciana), Ley 2/89 de impacto ambiental, (Comunidad Valenciana), RD 1302/86 de 28 de junio sobre impacto ambiental (Estado), Ley 29/85 de 2 de agosto de Aguas (Estado), 2/92 de 26 de Marzo, Ley de Saneamiento de las aguas residuales de la Comunidad Valenciana, Ley 5/88 de 24 de junio sobre Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana, Ley 3/93 de 9 de Diciembre de la Generalidad Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, Real Decreto 1669/91, 20 de Diciembre, sobre medidas de financiación en materia de vivienda, la Orden de 22 de Abril de 1.991 de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Real Decreto 883/1.989, de 14 de julio por le que se regula la creación y delimitación de la zona de promoción económica de la Comunidad Valenciana y



Ley 8/86 de 29 de Diciembre de Ordenación del comercio y superficies comerciales.

En la actualidad hay tres circunstancias de especial relevancia que inciden notablemente en el esquema territorial y urbanístico de Dolores, a saber:

1.-La reciente construcción y puesta en servicio de vías rápidas de comunicación así como la futura autovía Crevillente-Torre Vieja.

La actual vía rápida Crevillente-Torre Vieja, así como la mejora del vial Dolores-Almoradi y Dolores-Elche, y la reciente ampliación y mejora del vial de Dolores-Catral configuran dos ejes cuyas infraestructuras conforman las líneas vertebradoras de los crecimientos de la ciudad. Bastaría solamente mejorar el vial Dolores-San Fulgencio, así como los cinturones de ronda para salvar los cascos y tener definido el crecimiento de la ciudad, circunstancia que ha contemplado la ordenación del Plan General.

2.-Una de las consecuencias de la puesta en servicio de la vía de comunicación rápida es la mejora de la accesibilidad de la población desde otros centros urbanos de envergadura industrial. Empresas actualmente ubicadas en Catral, Crevillente o Almoradi, a pocos minutos de Dolores, tenderán a ubicarse en este municipio, si encuentran condiciones económicas rentables, como pueden ser suelo industrial a menor coste.

3.-El enfoque dado en las Normas Subsidiarias, se producía desde un ambiente social y económico predominante agrícola. La tendencia de las perspectivas de análisis de entonces estaba centrada en una industria en situación regresiva, y una agricultura todavía en situación expansiva.

Hoy día a pesar de que la agricultura sigue teniendo su peso específico dentro de la economía de la localidad, es la industria, tanto la derivada de la agricultura como otras de actividad más fabril (muebles, cartonajes, etc.) las que inclinan la balanza económica, apostando pues, más bien, por una sociedad más industrial.

También y quizá a menor escala, la demanda de la 2ª vivienda vacacional o temporal, de tipo turístico tiene su incidencia en este municipio, dada su cercanía a poblaciones costeras como Guardamar.

#### **4.-PLAN GENERAL DE ORDENACION, TRANSITORIO Y URGENTE DE 1.997.**

La Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, el 30 de enero de 1.986, acordó aprobar definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Dolores.

Posteriormente, el 4 de julio de 1.987, la citada Comisión acordó aprobar cuatro modificaciones puntuales de las referidas Normas (de entre seis tramitadas por el Ayuntamiento) consistentes en pequeñas variaciones que afectaban al suelo urbano clasificado, relativas a:

- cambio de sección de un vial pasando de 12 a 14 m.
- eliminación de la Unidad de Actuación que afectaba a una reserva de suelo dotacional colindante con el Colegio de San Francisco.
- variación del trazado de un vial en la zona oeste del casco urbano para adaptar su eje al límite de propiedades, y



-reducción del número de plantas en las calles del suelo urbano de anchura inferior a 8 metros, pasando de PB + 2 a PB + 1.

El 21 de enero de 1.992, la Sala Tercera de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dictó Sentencia anulando el acto de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, al entender que las mismas debieron prever “la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, reflejándolo en el correspondiente Estudio Económico y Financiero, en orden a garantizar su viabilidad y la capacidad del Ayuntamiento para llevarlo al efecto”.

El mencionado Plan General Transitorio tiene por objeto cubrir transitoriamente el vacío producido consecuencia de la Sentencia antes mencionada, puesto que al declarar anulado el acto de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, primera y única figura de planeamiento general con que ha contado Dolores, nos encontramos ante una situación de carencia efectiva de instrumento de ordenación urbanística aplicable en el municipio.

La ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, contempla en su art. 36 una salida ante supuestos como el que nos ocupa. El tenor literal del citado precepto es la siguiente:

“Planeamiento General transitorio para situaciones coyunturales de urgencia.

Cuando un Municipio carezca de planeamiento general o este haya sido suspendido o anulada su eficacia, si su situación urbanística lo requiere, el Conseller competente en Urbanismo podrá, previo informe del Consejo Superior de Urbanismo y acuerdo habilitante del Gobierno Valenciano, elaborar directamente su Plan General y tramitarlo con carácter urgente.

Estos Planes limitarán su contenido a los sectores y determinaciones indispensables para posibilitar un desarrollo ordenado a corto plazo y deberán ser sustituidos, a la mayor brevedad posible, por un nuevo Plan de elaboración municipal”.

Queda claro que la legislación urbanística vigente en nuestra Comunidad arbitra un procedimiento para salvar situaciones sobrevenidas de inexistencia de planeamiento aplicable consecuencia de la revisión de los actos administrativos por parte de los Tribunales de Justicia. Sin embargo, hay una serie de aspectos y circunstancias que convienen concretar antes de justificar el alcance de la propuesta planteada en el Plan General Transitorio.

Por una parte, está el hecho de que la Sentencia dictada por la Sala en ningún momento cuestiona la idoneidad de las determinaciones de ordenación contenidas en las Normas anuladas, no entrando tan siquiera a valorarlas. El fundamento de la Sentencia se limita a señalar la inexistencia de un documento, el Estudio Económico y Financiero, que a juicio del Tribunal debía hacer formado parte del plan.

Por otra, no se puede obviar el hecho de que durante los años que han transcurrido desde su aprobación definitiva, las Normas Subsidiarias han desarrollado sus previsiones iniciales conforme a lo previsto (con la salvedad de las modificaciones puntuales aprobadas que se han citado anteriormente y la zona industrial al Suroeste del casco urbano con un desarrollo cercano al 90%, según el Ayuntamiento en cuanto a

urbanización de suelo. En consecuencia, el nuevo Plan General en su redacción no obvia esta situación existente de hecho.

Sentadas estas premisas, el alcance del Plan General Transitorio limita su contenido a aquellos sectores y determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico ordenado a corto plazo, con el objeto de no paralizar totalmente la actividad edificadora en el municipio. Por lo tanto, el Plan General Transitorio ciñe exclusivamente al suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias, cuya ordenación se asume en su integridad con la incorporación de las modificaciones puntuales aprobadas y de unas pequeñas variaciones que derivan de la reorganización de los accesos viarios al casco de la población.

Por otra parte, el Plan General Transitorio tan sólo incide en aquellos aspectos de la ordenación estructural que se considera imprescindible como son la clasificación del suelo y la identificación de los elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas.

Existen determinadas zonas de borde del suelo urbano clasificado por las Normas que necesariamente deben ser contempladas como suelo urbanizable, por precisar la ejecución de una obra pública de urbanización que afecta a más de dos parcelas conforme a una única programación. En consecuencia, se opta por delimitar en ellas cuatro unidades de ejecución que deberán someterse al régimen de las Actuaciones Integradas:

- Unidad de Ejecución 1, situada al este del núcleo, ocupa una superficie de 56.600 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial:
- Unidad de Ejecución 2, situada al sur del núcleo, ocupa una superficie de 60.100 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial (incluye el polideportivo y una zona verde de 12.500 m<sup>2</sup>, aproximadamente);
- Unidad de Ejecución 3, situada al oeste del núcleo, tiene una superficie de 12.800 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial, y
- Unidad de Ejecución 4, situada al suroeste del núcleo, tiene una superficie de 51.000 m<sup>2</sup> y su uso global es el industrial.

Los aprovechamientos correspondientes a estas cuatro Unidades de Ejecución son los mismos que les atribúan las Normas Subsidiarias, al igual que en el resto del suelo urbano donde se asume en su integridad los parámetros establecidos en la ordenación anterior. No obstante, se entiende que aquellos aspectos de la Normativa que hayan devenido obsoletos por haber sido modificada la legislación sectorial que los amparaba, se considerarán implícitamente sustituidos por los derivados de la vigente regulación que exista al respecto.

La infraestructura viaria de la red primaria o estructural queda integrada por aquellos elementos de la red viaria que estructuran el desarrollo urbanístico del núcleo urbano, como son los accesos desde Almoradi, San Fulgencio, Elche (Avda. Príncipe de Asturias) y Catral (Avda. De Crevillente), así como las principales calles y avenidas como son (Avda. Del Alcalde José Rodríguez, c/ Juan XXIII, c/ Alicante, c/ Miguel Hernández, c/ de los Labradores, c/ de San Isidro y c/ de Elche).

La red primaria o estructural de espacios libres, lo conforman las principales zonas verdes y espacios libres existentes en el casco urbano cuya superficie supera los 31.000 m<sup>2</sup>, con lo que resulta un estándar de 5 m<sup>2</sup> de zona verde por habitante (la

población actual del municipio en el momento de redacción del Plan General Transitorio es de 6.127 habitantes).

La red de equipamientos comunitarios, queda integrado por los siguientes elementos: Educativo-Cultural (Colegios de San Francisco, Cardenal Belluga y Virgen de los Dolores y Centro Cultural), Deportivo Recreativo (Polideportivo municipal), Servicios urbanos- Infraestructuras (Mercado y Estación Depuradora) y Servicios Administrativos (manzana entre c/s Guardamar y Blasco Ibañez; manzana entre c/s Blasco Ibañez, Antonio Machado y Cervantes, y parcela en c/s Sacristán y 22 de Diciembre).

## **5.-CAPACIDAD GESTORA Y DE PROGRAMACION.**

La realidad municipal, hoy día, tanto desde el punto de vista social como institucional es notablemente diferente en el ámbito del municipio de Dolores. La dotación de medios materiales y personales de la actual organización municipal y la experiencia desarrollada en la aplicación de las Normas y ejecución de obras de envergadura, realizadas en colaboración con otras Administraciones, nos inclina a pensar que la capacidad de gestión y de ordenación de la acción urbanizadora es en principio suficiente en el ámbito de las disposiciones de personal y de plantilla prevista y existente en el sector urbanístico y en el área económico financiera del Ayuntamiento.

Desde la perspectiva de la propia sociedad también podemos afirmar que el cambio de la tendencia agrícola hacia la tendencia industrial y comercial, incluso turística demuestra una capacidad gestora, inversora y de ordenación para el futuro que enfrentará con garantía la necesaria colaboración en la gestión urbanística.

## **6.-UTILIDAD DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS URBANISTICOS: NORMAS SUBSIDIARIAS Y DEL PLAN GENERAL TRANSITORIO Y URGENTE DE 1.997. VERSUS PLAN GENERAL.**

Del propio juicio elaborado sobre las Normas y sobre el Plan General Transitorio y Urgente de 1.997 dicho en los apartados anteriores, y en su contraste con lo que se dice del Plan en estos dos instrumentos, y que pasaremos a describir ahora, puede concluirse que la utilidad de las Normas y Plan General Transitorio, frente al Plan General que se redacta es secundario.

Apoyándose en el art. 70 de la Ley de Suelo (L.S.) del 75 y en Reglamento de Planeamiento (R.P.) establece que una de las finalidades de las Normas Subsidiarias es establecer una ordenación urbanística en los municipios que carecen de Plan General (Introducción de la Memoria de las Normas Subsidiarias), desechando la alternativa del Plan General por razones “ evidentes de demanda nula de suelo urbanizable así como la necesidad de establecer un programa temporal de actuaciones”.

Por otro lado y dentro del denominado punto 2: Vigencia, dentro de la Memoria de las Normas Subsidiarias, se establece la “necesidad de fijar un plazo de vigencia a las Normas Subsidiarias, cuando se hubiere determinado su sustitución por un Plan General.

Por otro lado la necesidad perentoria de un Plan General Transitorio y Urgente, como consecuencia de la Sentencia del 21 de enero de 1.992 de la Sala Tercera de lo

Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, anulando la aprobación definitiva de las Normas, en base al art. 36 de la ley 6/94 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.) establece, como así lo indica en su memoria justificativa en el apartado 3 Contenido General, subapartado 3.1 Alcance de la propuesta, que este Plan es de carácter transitorio como su propio nombre indica, donde todo lo en él expuesto es "sin perjuicio de que, en su momento, cuando el Ayuntamiento elabore el Plan General definitivo, se analicen y definan todas las alteraciones establecidas al efecto en el art. 17 de la Ley 6/94 (L.R.A.U.). Todo ello queda aun más claro en la resolución de 5 de septiembre de 1.997 del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes por la que se aprueba definitivamente el Plan General Transitorio y Urgente del Municipio de Dolores, fijándose el plazo de un año para que el Ayuntamiento eleve a aprobación definitiva su nuevo Plan General Municipal.

Lo característico del Plan General definitivo frente a las Normas y al Plan General Transitorio es que el primero contiene una ordenación más detallada, comprometiendo el futuro de la acción urbanística estableciendo una previsión de prioridades y evaluando críticamente las posibles implicaciones y consecuencias del Plan desde los puntos de vista económico y financiero, lo que se constituye en el elemento esencial para la redacción del Capítulo de Inversiones del Presupuesto Municipal.

## **7.-VIGENCIA DEL PLAN GENERAL TRANSITORIO Y URGENTE DE 1.997.**

Como ya se ha dicho en apartados anteriores, en la memoria del Plan General Transitorio y Urgente se establece en su memoria justificativa que este nace como consecuencia de cubrir transitoriamente el vacío producido consecuencia de la Sentencia de 21 de enero de 1.992 de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, y es más, según sigue diciendo su memoria, hasta que el Ayuntamiento redacte el Plan General definitivo.

Como también se ha dicho en el apartado anterior, la Resolución del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes, para la aprobación definitiva del Plan General Transitorio, establece la condición de que en el plazo de un año, se eleve a aprobación definitiva el Plan General definitivo, por lo que entendemos que la vigencia del mismo es hasta en tanto no se aprueba definitivamente el Plan General definitivo, con la condición de elevarlo a aprobación definitiva dentro del año desde su publicación en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana.

## **8.-CONCLUSION. LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL.**

Como conclusión de todo lo expuesto en los apartados anteriores, podemos decir, con carácter general que:

- El carácter transitorio del planeamiento en vigor como consecuencia de la suspensión de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- El desarrollo de la realidad social, económica y jurídica que ha ido imponiendo las propias limitaciones de las Normas Subsidiarias, a pesar de las modificaciones introducidas a las mismas, su insuficiencia para atajar los problemas urbanísticos de las nuevas zonas calificadas.
- La compleja situación urbanística actual inmersa en una legislación abundante y contradictoria, con artículos derogados por el Tribunal Constitucional que dejarán aspectos de los planeamientos anteriores sin eficacia ninguna.

-Las premisas del actual desarrollo urbanístico del municipio, así como la consolidación de gran parte del suelo urbano desarrollado, la inexistencia de suelo urbanizable en las Normas o el poco suelo urbanizable que se desarrolla en el Plan General Transitorio, dado el carácter de éste.

-La nueva realidad en que se encuentra el municipio como son la incorporación en 1.986 de España a la Comunidad Europea, la capacidad gestora del Municipio, y la propia Ley 6/94, hacen recomendable constar con un instrumento de ordenación que racionaliza más la adopción de medidas de influencia urbana, tanto en el suelo urbano, como en el urbanizable y rústico.

Por todo lo expuesto tanto en este apartado como en apartados anteriores, desde el inicio de los trabajos, se decidió sobre la conveniencia de un Plan General para la Ordenación Urbanística de Dolores, que resuelva de forma adecuada el enfoque de los problemas de desarrollo del municipio, con un compromiso de actuación concreta y de futuro, más ordenada racionalmente.

### **CAPITULO III: INFORMACION URBANISTICA.**

---

#### **1.-PLANEAMIENTOS VIGENTES DESDE 1.986: LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y EL PLAN GENERAL TRANSITORIO.**

A) Las Normas Subsidiarias, vigentes hasta la sentencia de 21 de enero de 1.992 de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 30 de enero de 1.986.

Dichas Normas clasificaban el suelo del municipio de Dolores en:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

A su vez el suelo urbano, en orden a diferentes conceptos de suelo urbano los clasifica en:

a) Por el destino del suelo:

- a.1. Terrenos destinados a calles y plazas.
- a.2. Terrenos destinados a espacios libres.
- a.3. Terrenos destinados a equipamiento comunitario.
- a.4. Terrenos destinados a edificación pública.

b) Por zonas:

El suelo urbano se divide en zonas según los diferentes usos pormenorizados correspondientes a cada uno de ellos.

De esta manera y examinando el plano denominado Plano de Ordenación: Zonificación, clasificación del suelo casco urbano, y la Normativa específica en suelo urbano, tenemos:

- Zona o perímetro de suelo urbano consolidado Residencial.
- Zona o perímetro de suelo urbano Residencial.
- Zona de Unidad de Actuación Residencial.
- Zona de Plan Especial de Reforma Interior (PERI) Residencial.
- Zona de suelo urbano industrial.



El suelo urbanizable no existe en estas Normas, pues entendieron los redactores de las mismas que no existía demanda de este tipo de suelo como así lo señalan en la Introducción de la Memoria del Plan.

En cuanto a suelo no urbanizable, se distinguen dos clases de suelo:

- Suelo no urbanizable de protección de comunicaciones.
- Suelo no urbanizable general.

El suelo no urbanizable general, lo regula controlando la parcelación y la no formación de núcleo de población.

El suelo no urbanizable de protección de comunicaciones lo constituye las zonas de contacto o protección y reserva de las vías de tráfico interurbanas.

Posteriormente, el 4 de julio de 1.987, la Comisión Provincial de Urbanismo, acordó aprobar definitivamente cuatro modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias de 6 planteadas por el Ayuntamiento, consistentes en pequeñas variaciones que afectaban al suelo urbano clasificado, relativas a:

- Cambio de sección de un vial pasando de 12 a 14 m.
- Eliminación de la Unidad de Actuación que afectaba a la reserva de suelo dotacional colindante con el Colegio de San Francisco.
- Variación del trazado de un vial en la zona oeste del casco urbano para adaptar su eje al límite de propiedades.
- Reducción del número de plantas en las calles del suelo urbano de anchura inferior a 8 m. pasando de PB + 2 a PB + 1.

Tras estas modificaciones, y habiendo desaparecido la única Unidad de Actuación existente en las Normas, solo quedaba para desarrollar mediante planeamiento diferido el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) al Sur del casco, junto al Polideportivo municipal, el cual no se ha desarrollado.

Igualmente la zona urbana industrial, se encuentra sin desarrollar habiéndose desarrollado a efectos de urbanización e infraestructuras, prácticamente todo el suelo denominado urbano sin consolidar, lo que queda gráficamente expuesto en el Plano que en este Plan General denominamos, grado de consolidación actual respecto a Normas de 1.986.

En cuanto a las dotaciones señaladas en las Normas, se han desarrollado o ampliado muy pocas desde la vigencia de las Normas, esto queda gráficamente expuesto en el Plano que denominamos en este Plan General Dotaciones existentes hasta 1.993, respecto a Normas de 1.986.

B) El Plan General Transitorio y Urgente fue aprobado definitivamente el 5 de Septiembre de 1.997, por Resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes.

Este Plan General Transitorio y Urgente, de acuerdo a la nueva Ley 6/94 en vigor en estas fechas denominada Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), limita su contenido a aquellos sectores y determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico a corto plazo, con el objeto de no paralizar totalmente la actividad edificadora del municipio, ciñéndose por tanto solo al suelo urbano clasificado por las Normas Subsidiarias al haber sido anulado el acto de aprobación definitiva de las mismas por la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, iniciando en aquellos aspectos de ordenación

estructural considerados imprescindibles como son la clasificación del suelo y la red primaria de dotaciones públicas.

Así pues, y dentro del marco de la nueva Ley 6/94 (L.R.A.U.) el Plan General Transitorio distingue entre suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, no entrando en este último como ya se apuntado al principio de esta exposición.

El suelo urbano lo constituye todo aquel que así se clasificaba en las Normas y que en las fechas de redacción del Plan General Transitorio se encontraba consolidado y con la infraestructura a que hace referencia el art. 6 de L.R.A.U. para que las parcelas tengan la condición de solar.

Como suelo urbanizable en el Plan General Transitorio, se clasificó el suelo urbano de las Normas que no disponía a la fecha de redacción del Plan General Transitorio de la infraestructura a que hace referencia el mencionado art. 6 de L.R.A.U., debiéndose desarrollar estos mediante Actuaciones Integradas, así pues, se han definido las siguientes unidades de ejecución:

- Unidad de Ejecución 1, situada al Este del núcleo, ocupa una superficie de 56.600 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial;
- Unidad de Ejecución 2, situada al Sur del núcleo, ocupa una superficie de 60.100 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial (incluye el polideportivo y una zona verde de 12.500 m<sup>2</sup>, aproximadamente);
- Unidad de Ejecución 3, situada al Oeste del núcleo, tiene una superficie de 12.800 m<sup>2</sup> y tiene como uso global el residencial y
- Unidad de Ejecución 4, situada al Suroeste del núcleo, tiene una superficie de 51.000 m<sup>2</sup> y su uso global es el industrial.

Cabe señalar que si bien el Plan General Transitorio clasifica de suelo urbanizable los 56.000 m<sup>2</sup> de la zona Este del núcleo, constituyendo la Unidad de Ejecución nº 1 hay que hacer constar que inspeccionada la zona, se ha comprobado que gran parte de ésta dispone de casi todos los servicios exceptuando el alumbrado público, que confiera a las parcelas resultantes las condiciones del solar, como así quede reflejado en las fotografías y plano expuestos a continuación.

## 2.-TERRITORIO.

Previamente al análisis del papel pasado y presente (y de los motivos de su evolución) jugado por Dolores en el conjunto de la comarca que se aglutinaba en su alrededor (como partido judicial y centro administrativo) parece fundamental hacer mención de las circunstancias que rodearon su fundación. Al respecto, Pascual Madoz comenta: PIAS FUNDACIONES: terreno de la provincia de Alicante, partido judicial de Dolores, diócesis de Orihuela. SITUADO al extremo oriental de la huerta de esta ciudad, confinando por N. con el término de Crevillente; E. los de Elche y Guardamar; S. los de Rojales, las Dayas, Puebla de Rocamora y Almoradí, y O. los de Orihuela, Rafal, Callosa de Segura, Saladar de Albuera y Catral: su extensión será de 2 leguas de N. a S., y 3 de E. a O.

Todo este terreno era yermo en otro tiempo, húmedo y casi siempre pantanoso, creciendo sólo en él salicornias, salsosas y otras varias plantas que aman la humedad: la descomposición de las aguas por los calores del sol y la corrupción de las plantas eran un foco perenne de enfermedades rebeldes, las que degenerando con frecuencia en epidemias pestilenciales, se extendían por toda la huerta de Orihuela, causando los



mayores estragos y disminuyendo notablemente la población. Condolido el Cardenal D. Luis Belluga, obispo que fue de Cartagena, al ver tantos desastres, y que la muerte se había apoderado de uno de los mejores terrenos de España, concibió el grandioso proyecto de destruir el foco de aquel mal desaguando el terreno, excavando azarbes, y abriendo una multitud de canales por donde corriesen libremente las aguas hacia el río o albufera de Elche.

Con este objeto adquirió en 1.715 de la ciudad de Orihuela las 25.000 tahullas que le pertenecían mediante una corta contribución que le obligó a pagar anualmente, cuya donación confirmó e hizo por sí Felipe V, en 15 de Diciembre del mismo año, de Guardamar las 13.000 tahullas de que era dueño por contrato, que se otorgó en Orihuela en 20 de Julio de 1.720, con aprobación de Su Majestad, en el que se obligaba a satisfacer anualmente a dicha villa, 150 libras en remuneración de la pesca que aquella obtenía, y además 150 libras con destino a los pobres de la misma; y por último Su Majestad le hizo donación de las 2.000 que forman lo que se conocía por Majada Vieja, todas las cuales suman la totalidad de 40.000 tahullas. Pocos años bastaron para ver esta filantrópica empresa coronada del más feliz éxito, y por un resultado de sus planes se vio aquel terreno bajo y pantanoso, levantado a mayor altura con las tierras de las excavaciones; y las aguas encharcadas antes en esta superficie, bajaron a buscar su nivel, corriendo por los nuevos canales: los sitios pantanosos quedaron secos, y este desolado e insalubre terreno, se transformo brevemente en preciosas huertas trozando con hermosos y cariadados verdes el triste y verdinegro color de las plantas acuáticas, que antes cubrían su suelo. Fundó entonces dicho Cardenal en aquel terreno las villas de N. Sra. de los Dolores, San Felipe Neri y San Fulgencio, y dio en enfiteusis todas las tierras con arreglo a la escritura que aprobó y mando observar el Rey Felipe V, en real cédula de 13 de Septiembre de 1.744, consiguiendo al mismo tiempo en favor de los pobladores que fueran a establecerse en el país, indulto de los delitos que hubiesen cometido anteriormente, exención de quintas por 40 años y de toda clase de pechos y contribuciones reales, cuyo privilegio se ha ido prorrogando hasta 1.842 por lo que hace a los impuestos. Todas estas franquicias y privilegios eran necesarios para que los hombre se estableciesen en un sitio, mirando con horror hasta aquel tiempo; pero la experiencia, ostentando la feracidad y riqueza del suelo, fue multiplicando los vecinos: el aumento de población produjo la mejora de las tierras; y de aquellos campos cenagosos y encharcados, depósito de enfermedades y muerte brotaron ricas cosechas de trigo, cebada, maíz, vino, aceite, seda, cáñamo, lino, banilla, frutas y hortalizas.

INFORMACION FOTOGRAFICA DEL GRADO DE CONSOLIDADCIÓN DE SUELO URBANO A INCLUIR EN LA ZONA ESTE DEL CASCO URBANO TRADICIONAL

Vista desde la intersección de la C/ Italia y la prolongación C/ Orihuela hacia el Este.

Vista desde la intersección de la prolongación C/ San Antonio y la paralela a C/ Isaac Albéniz hacia el Norte.



Vista desde la intersección de la C/ Italia y C/ San Antonio hacia el Este.

Vista desde la intersección C/ Isaac Albéniz y C/ Andrés Segovia hacia el Este.



Vista de la intersección de la C/ Isaac Albéniz y C/ Vega Baja hacia el Este.

Vista de la intersección de la prolongación C/ José Saura y Avda. del Alcalde José Rodríguez hacia el Este.



Vista de la intersección de la C/ Hermenegildo María Ruiz y paralela a C/ Isaac Albéniz hacia el Sur.

Vista de la intersección de la C/ Pintor Sorolla y prolongación de la paralela a C/ Isaac Albéniz hacia el Sur.



Las tierras salobres perdieron su acrimonia con las labores, con los abonos y los riegos, y muy pronto sombrearon aquella fértil huerta el moral, el olivo, la viña, el naranjo de la China y frutales de toda especie. Tal es la milagrosa transformación que se ha sucedido en el terreno que describimos, el cual constituye una parte de la frondosa huerta de Orihuela, y como ella, tiene sus riegos procedentes de los avenamientos y sobras de los que proporcionan los acueductos dimanates de las presas de Almoradí, Callosa y Alfeytamy en los azarbes de Moncada, Partición de Catral, Abanilla, Mayayo y Reina, los cuales reunidos pasan a las Pías Fundaciones donde se aprovechan las aguas como vivas, en fertilizar 30.000 tahullas de las 40.000 que comprende, correspondientes a los términos de Dolores, San Felipe Neri y San Fulgencio, contando en cada 18 días, a razón de 16 tahullas por hora, verificándolo por medio de las regaderas de la Horca, Mimbres, Panas, Berengueles, Nuera, Conesas, Sauras, Palacios y otras menores.

En la distribución de estos riegos entienden los intendentes de cada uno de dichos 3 pueblos, en su respectivo territorio, de los que son jueces privativos de aguas; y la disponen en tiempos de escasez según lo exige la necesidad de los interesados, en beneficio de las cosechas pendientes. Los expresados azarbes, después de recorrer como una legua, se incorporan con otros secundarios que conducen los desagües, parte al río próximo a su embocadura, y parte a la albufera de Elche.

Situados ya los orígenes de Dolores será interesante que abordemos su situación así como la de la comarca (empleamos este término asimilándolo al de centro administrativo -partido judicial- de un enclave geográfico determinado, con independencia de la relación que a nivel de servicios, funciones y estructura económica y social pudiera establecerse entre los municipios que la componen) en 1.850, fecha de la edición de la obra de Pascual Madoz, de la que extraemos algunos datos significativos:

“(....) INDUSTRIA: la agrícola, cuyo estado es muy floreciente, varios molinos harineros y otros de aceite, sin que haya ninguna dominante en el partido, sino la que especialmente marcamos en cada uno de los pueblos de que se compone.

“(....) Se celebran mercados en los pueblos siguientes: en Callosa de Segura, el miércoles; Almoradí, el jueves; Dolores, el viernes; Guardamar, sábado; siendo el más abundante el de Callosa, aunque todos se atemperan al de Orihuela, que es el regulador de precios.”

Y con respecto a la propia villa de Dolores, Madoz anota lo siguiente:

DOLORES: villa con Ayuntamiento, cabeza del partido judicial de su nombre de la provincia de Alicante (6 leguas), audiencia territorial y capitanía general de Valencia (29 leguas), diócesis de Orihuela (3 leguas): SITUADO en el territorio de la huerta de esta ciudad conocido con el nombre de Pías Fundaciones; libre al embate de todos los vientos; su CLIMA es templado y propenso a tercianas, producidas por las emanaciones de las balsas de lino y cáñamo, cuyos avenamientos y legias de toda la huerta se dirigen hacia este punto por hacer el terreno un poco de hondura. Tiene sobre 700 casas, que se distribuyen en 6 calles y 3 plazas, casa del Ayuntamiento donde están las cárceles del partido, un granero del establecimiento de las Pías Fundaciones y casa de la administración de las mismas, escuela de niños, a la que concurren 30, dotada con 2.200 reales; otra de niñas con la misma concurrencia y

1.000 reales de dotación, y una iglesia parroquial (Ntra. Sra. de los Dolores), de segundo ascenso; servida por un cura y un teniente que nombra el primero con aprobación del ordinario: el cura es de provisión de Su Majestad en todo tiempo a consulta del obispo de Murcia; el cementerio se halla muy inmediato al pueblo. El agua de que se surten los habitantes para beber y demás usos domésticos es del río Segura por medio de una reguera que se toma del azarbe mayor de Almoradí. En las afueras de la villa se encuentran dos alamedas, una hacia la parte del Sur y otra hacia la del Oeste.

El TERMINO confina por el N. con el de Catral y San Felipe Neri; E. Elche y San Fulgencio; S. Daya Nueva, Puebla de Rocamora y Almoradí; y O. Rafael (Rafal) y Callosa de Segura, siendo su dimensión de una legua cuadrada. En su radio, y a la distancia de unos  $\frac{3}{4}$  de hora de la población se encuentra una laguna llamada el "Hondo o Paso del Lobo", la cual es propiedad del establecimiento de Pías Fundaciones, y se arrienda para pasto de mulas y yeguas: en los veranos se seca despidiendo algunos miasmas muy perjudiciales para la salud; por cuyo motivo sería de desear se desecase, dando salida a las aguas que allí se encharcan, con lo cual se conseguiría al mismo tiempo un trozo de terreno que se podría reducir a cultivo. Se hallan también a las inmediaciones de la villa 3 balsas para cocer linos, las cuales perjudican asimismo a la salubridad, y por lo tanto deberían quitarse. De este modo, y limpiando de vez en cuando los cauces de las acequias, se conseguiría destruir el manantial perenne de tercianas y calenturas pútridas que aquejan a aquellos habitantes. El TERRENO es todo huerta, bastante productivo: en su origen fue una laguna pantanosa en donde desaguaban todas las sobras de riegos y filtraciones de la huerta de Orihuela, Callosa, Rafal, y Almoradí, hasta que el cardenal Belluga, a principios del siglo pasado, disecó dicho terreno, abrió cauces de riego, roturó las tierras y aprovechó para fertilizar las referidas aguas perdidas. Sobre esta particularidad nos extendemos más en el artículo PIAS FUNDACIONES. Los CAMINOS son locales, carreteros, y su estado es regular, aunque en tiempos de lluvia se ponen muy malos. La CORRESPONDENCIA se recibe de Albaterra por valijero (sic) 2 veces a la semana. PRODUCTOS: trigo, cebada, maíz, aceite, vino, seda, lino, cáñamo, habas, melones, otras frutas, legumbres y hortalizas. INDUSTRIA: la agrícola, en buen estado, un molino harinero y 2 de aceite. COMERCIO: se exportan los melones, lino, seda y el trigo sobrante, y se importan géneros de vestir y otros artículos de general consumo: se celebra un mercado todos los viernes, en el que se venden toda clase de víveres, quincalla, lencería y paños. POBLACION: 694 vecinos, 2.433 almas. CAPITAL PRODUCIDO: 2.863.500 reales. RIQUEZA IMPONIBLE: 96.315 reales. CONTRIBUCION: 20.332 reales."

Así eran las cosas, más o menos, en 1.850. La capitalidad administrativa de la comarca era ejercida por Dolores en función de su designación como cabeza de partido judicial. No obstante, y como se especificaba en el último párrafo correspondiente al comentario de Madoz, desde el punto de vista económico, parecía Callosa de Segura la más importante, si bien su localización con respecto al conjunto del partido no era la más indicada para asumir la capitalidad. Esta, en consecuencia, sólo podría asentarse en la zona central, por lo que habría de vincularse bien a Almoradí, bien a Dolores. Por razones que no vienen al caso (y de índole política) la designación recayó sobre Dolores, apareciendo en ese momento una extraordinaria oportunidad para este municipio de constituirse en el centro activo de producción e intercambio comercial, amparado todo ello en los mencionados factores geográficos, que se superponían a una estructura política y administrativa privilegiada. En todo caso, en 1.850 la posición de partida entre los diferentes municipios de la comarca era relativamente similar, y su evolución hacia el presente invita a una reflexión sobre los comportamientos económicos seguidos.



Veamos tres cuadros de datos que ilustran, aunque parcialmente, la situación relativa de estos municipios en los puntos del período considerado:

AÑO 1.850

MUNICIPIOS	POBLACION	RIQUEZA PRODUCIDA EN REALES	RIQUEZA PRODUCIDA EN REALES POR PERSONA
ALBATERA	1.934	2.482.163	1.283
ALMORADI	2.351	4.903.773	1.584
BENEJUZAR	1.260	2.152.067	1.708
CALLOSA DE SEGURA	2.904	12.053.333	2.904
CATRAL	2.268	7.409.000	2.268
COX	1.132	3.283.500	2.901
DOLORES	2.433	2.863.500	1.177
GUARDAMAR	2.237	8.563.933	1.920
ROJALES	2.224	(1)	(1)
TOTAL	19.487	43.711.269	2.243

(1) Los datos se acumulan a los de Guardamar del Segura.

La situación de Dolores es anómalamente baja y la magnitud de los sesgos existentes entre municipios en que hay una similar base productiva no se justifican sino por procedimientos metodológicos incorrectos en la toma de datos. De cualquier manera, podemos admitir que como punto de partida en el periodo analizado, la economía de Dolores presentaba un nivel productivo normal en relación a las magnitudes absolutas relativas correspondientes a los municipios más importantes del partido judicial. En nuestra opinión, y con independencia de los sucesivos cuadros que confirman la orientación general del proceso de conformación de la estructura de relaciones comarcales, la superación a niveles reales por parte del municipio vecino de la capitalidad administrativa sub-comarcal, que sigue ostentando Dolores, se produce por la conferencia de factores diversos a los que tampoco sería ajeno el fundamento mismo de aparición histórica, lo cual justifica la erudita disertación que abre este

Al respecto, la conformación sociológica de los dolorenses de la primera mitad del S. XIX, herederos de los colonos de las Pías Fundaciones, no puede desestimarse. En cualquier caso, los factores fundamentales que influyeron en el proceso de decantación del papel capitalino pudieron ser, entre otros de orden coyuntural, los siguientes:

-Su tardía pero intensa colonización produjo como resultado que la distribución de la tierra y la parcelación fueran superiores a las de un municipio como Almoradí, de distinto fundamento histórico y diferente proceso social.

-La tendencia minifundista del agro dolorense conformó un tipo de producción cuya caracterización más adecuada sería la de “policultivo de autoconsumo” con los consiguientes niveles de autarquía que este esquema de producción general.

-La comercialización de excedentes de productos de regadío, más delicados y perecederos que los de secano, sólo pudo realizarse durante buena parte del periodo considerado en un pequeño radio de acción, área que, en nuestro caso, se autoabastecía de tales productos. Los mercados de productos perecederos no trascendían normalmente los límites de una jornada, (20 kms. aproximadamente), por lo que sólo de manera marginal se podían aplicar estos excedentes a mercados situados más allá del ámbito local. Ello produjo como consecuencia la necesidad de acudir a cultivos de secano, que suplieran las carencias básicas del municipio (trigo, cebada, aceite, vino, etc.) y que producían menor rentabilidad. A los efectos, había una infrautilización de los recursos agrarios, lo que, unido a la escasa superficie del término generaba unos bajos niveles de renta.

-Esta descapitalización impidió la formación de una burguesía local, que diversificara los contenidos productivos del municipio, aplicando inversiones de recursos procedentes del sector agrario a campos de rentabilidad extra-agraria.

#### POBLACION

MUNICIPIOS	1850 (A)		1975 (B)		A en % entre A y B
	Absol.	Indice	Absol.	Indice	
ALBATERA	1.934	79	7.447	122	385
ALMORADI	2.351	96	12.257	200	521
BENEJUZAR	1.260	51	3.771	62	299
CALLOSA DE SEGURA	2.904	119	13.776	225	474
CATRAL	2.268	93	4.067	67	179
COX	1.132	47	4.381	72	387
DOLORES	2.433	100	6.114	100	251
GUARDAMAR SEGURA	2.237	91	4.083	67	184
ROJALES	2.224	91	4.083	67	184
<b>TOTALES</b>	<b>18.743</b>	<b>770</b>	<b>60.863</b>	<b>995</b>	<b>312</b>

En la actualidad, Dolores cuenta con una población de 6.212 hab. según censo del Excmo. Ayto., gozando con unos presupuestos municipales que en 1.997 fueron de 460.767.433 pts crecimiento proporcionalmente a los datos del resto de municipios, exceptuando Guardamar del Segura, como consecuencia del desarrollo turístico experimentando por esta ciudad en los últimos años.

#### CLIMATOLOGIA.

La Comunidad Valenciana es conocida por la suavidad de su clima, las largas sequías, las lluvias torrenciales, las heladas repentinas. Todos estos fenómenos actúan con intensidad variable en las diferentes zonas de nuestra Comunidad afectando a los ciudadanos e incidiendo en la gestión política.

Para actuar adecuadamente en un determinado lugar hay que conocer bien sus características. Por eso, para llevar a cabo la planificación territorial, es imprescindible conocer bien los factores que determinan el clima e influyen en él.

La zona de estudio se localiza en las tierras meridionales de la Comunidad Valenciana, caracterizadas por el predominio de un clima mediterráneo de tránsito al clima desértico, cálido y seco, de escasas precipitaciones. El rasgo típico de la sequía estival del clima mediterráneo amplía su acción a ciertos momentos de las estaciones intermedias. Esta sequía es causada esencialmente por la marcada preponderancia de las Altas Presiones Subtropicales en altitud e inversiones de subsidencia que detienen los ascensos de masas de aire superficiales.

Los datos meteorológicos utilizados han sido recogidos en el observatorio de la localidad de Catral, por ser el más próximo al área de estudio que tiene los registros más completos. Se trata de un observatorio termopluviométrico, con registros de 30 años, período más que suficiente para caracterizar el clima de la zona.

La dinámica atmosférica de la zona viene determinada por tres factores esenciales: el relieve, su ubicación al Este de la Península Ibérica y la influencia del mar Mediterráneo. Así pues, este territorio queda enmarcado dentro del dominio climático templado, en su borde inferior, controlado por la circulación general del Oeste y por el balanceo estacional de las Altas Presiones Subtropicales; de otra parte, el Mediterráneo juega un importante papel como regulador térmico.

Sin embargo, es más relevante observar y cuantificar una serie de parámetros que permiten clasificar y definir con mayor exactitud el clima del área analizada. Estos parámetros son: temperaturas, precipitaciones, heladas, vientos, etc.

### **a.-Temperaturas**

La correcta comprensión del clima exige el estudio de las temperaturas. En la distribución de éstas intervienen factores geográficos como la altitud, la continentalidad, la latitud o la distancia al mar, entre otros.

Las temperaturas medias anuales constituyen una primera aproximación en el estudio del clima. La temperatura media anual de la zona de estudio se sitúa en los 18,2°C, con un invierno suave (enero, 10,4°C; diciembre, 11,1°C) y un verano muy caluroso, ya que tanto julio como agosto suben de 26°C (julio, 26,8°C; agosto 27,4°C), con máximas medias de 34°C y 34,4°C respectivamente.

La tradicional moderación térmica impuesta por el Mediterráneo se traduce aquí en un régimen térmico controlado por la propia dinámica, y definido por unas medias anuales elevadas, como ya hemos comprobado, que tienen su explicación tanto en la notable aridez ambiental como en la fuerte radiación estival, plasmadas en olas de calor bastante frecuentes. Estas olas de calor se relacionan con la invasión de aire cálido a todos los niveles: aparece una extensa depresión en superficie (baja sahariana) que vehicula aire cálido y seco del desierto norteafricano, a lo que se le une un régimen de vientos de poniente que eleva considerablemente las temperaturas, alcanzándose máximas absolutas superiores a los 40°C (julio, 43°C; agosto, 42°C).

Las mínimas absolutas muestran el máximo de su frecuencia en los meses invernales (diciembre, -4°C; enero, -1,9°C; febrero, -2,3°C). En ocasiones estas mínimas aparecen ligadas a olas de frío que tienen lugar cuando una dorsal

anticiclónica se establece en el Atlántico. Se cierra todo tipo de circulación, y las tierras quedan aisladas, sometidas a un régimen de Altas Presiones, ligado a un anticiclón de origen térmico, situado en superficie que vehicula vientos de N y EN y es el responsable de las bajas temperaturas que se pueden registrar. En cuanto a sus efectos, son escasos sobre la actividad urbana e industrial, puesto que no suelen ir acompañados de nevadas u otros fenómenos perturbadores.

Por el contrario, ocasionan perjuicios muy graves en la agricultura, constituyendo uno de los riesgos más temibles para el cultivo. Ya que estas bajas temperaturas que ocasionalmente aparecen dan lugar a las heladas, que se pueden deber a dos situaciones: las de radiación que se producen en noches claras, sin viento, con acumulación de rocío sobre los frutos y la temperatura del suelo desciende hasta 0°C sin que la del aire llegue a este límite; y las heladas relacionadas con invasiones de aire polar con temperaturas por debajo de los 0°C, que son las más dañinas ya que pueden producir la muerte del arbolado.

## **b.-Precipitaciones.**

La Comunidad Valenciana, desde el punto de vista pluviométrico, se encuentra dentro de la región conocida como Iberia Seca, siendo uno de los tramos costeros de mayor longitud expuesto al Este en todo el Mediterráneo, que trae como consecuencia que sea uno de los más secos ya que se encuentra a sotavento del flujo zonal del Oeste.

En concreto, el municipio de Dolores se localiza en el sector más meridional del litoral valenciano, donde las condiciones de aridez son más intensas y generalizadas. La forma del Mediterráneo y la proximidad de las costas norteafricanas provocan que buena parte de las advecciones mediterráneas no contengan tanta cantidad de agua precipitable como las que acceden al norte de las sierras béticas, debido a la menor longitud de recorrido marítimo. Además, el extremo Sureste de la Península Ibérica está muy resguardado de cualquier precipitación de origen atlántico. Por ello las precipitaciones medias anuales no llegan siquiera a alcanzar los 300 mm. (278,5 mm. en el observatorio de Catral).

En cuanto al régimen estacional de las precipitaciones, la principal característica es la marcada sequía estival que se centra en los meses de julio y agosto (8,9 y 5,1 mm. respectivamente). Siendo en otoño cuando se registran los valores más altos de precipitación (99,1 mm.), con un pico máximo en el mes de octubre 43,5 mm. Después de un invierno seco llega el segundo pico de precipitaciones en primavera (76,7 mm.). El número de días de lluvia al año es escaso, oscilando entre treinta y cincuenta; en general las precipitaciones suelen ser breves, pero con frecuencia se producen en forma de chaparrones, no siendo extraños los aguaceros de más de 25 mm.

Un fenómeno de gran importancia en la zona de estudio son las precipitaciones de fuerte intensidad horaria, que se registran sobre todo en otoño, y que provocan graves inundaciones en toda la comarca debido al desbordamiento del río Segura y de numerosas ramblas y barrancos, que están la mayor parte del año secas y que cuando se producen estos excepcionales fenómenos tormentosos actúan con gran violencia, aportando unos caudales excepcionales al río. Estos fenómenos tormentosos se producen debido a la conjunción de dos factores:

-es en esta estación cuando se producen situaciones de temporales de levante.

-en este momento del año la temperatura de las aguas del Mediterráneo es más alta, de manera que la humedad de los flujos y la energía termo-convectiva aporta por el mar a la atmósfera son potencialmente mayores, con lo que los episodios de bajas desprendidas en altura (popularmente conocidas como *gotas frías*) tienen en estos meses sus efectos más espectaculares, provocándose precipitaciones torrenciales de alta intensidad horaria, concentrándose grandes volúmenes de agua en pocas horas. El máximo otoñal viene dado más por una mayor copiosidad momentánea de las situaciones lluviosas que por la mayor frecuencia de éstas.

Las precipitaciones en forma de nieve o granizo sólo se producen en contadas ocasiones.

### **c.-Caracterización climática en base al balance hídrico.**

El término ETP (evapotranspiración potencial) fue definido como la necesidad de agua requerida para el desarrollo de los cultivos, por Thornthwaite, introduciendo la idea de que por término medio los suelos son capaces de retener como máximo 100 mm. de lluvia. Cuando la precipitación es superior a la ETP correspondiente, el suelo va almacenando dicha cantidad (variación de la reserva) hasta obtener como máximo los 100 mm. indicados (reserva). Si el balance fuera positivo se produce un superávit de agua que se manifiesta en la escorrentía superficial, el suelo va cediendo sus reservas hasta su total utilización.

Según la clasificación de Thornthawithe, el tipo climático que corresponde al observatorio de Catral sería **E1 B'3 d a'**, lo que supone un clima árido, mesotérmico, con poco o nulo superávit en invierno, donde coinciden bajas precipitaciones con elevados índices de ETP.

**PLUVIOMETRIA - ISOYETAS MEDIAS Y PRECIPITACIONES MAXIMAS  
PREVISIBLES EN UN DIA E: 1/800000**

GEOLOGIA Y GEOMORFOLOGIA.



El término municipal de Dolores (Alicante) se inserta dentro de las Cordilleras Béticas (dirección NE-SW-Arco Alpino), y más concretamente en la unidad que se conoce como Fosa Intrabética. Se localiza en la Zona Interna de las Béticas, denominada como Zona Bética, para diferenciarla de las orlas montañosas exteriores de las Cordilleras Béticas (Prebético y Subbético).

El Sistema Bético se configura como el conjunto montañoso más importante de España, tanto por su extensión (longitudinalmente se prolonga en más de 1.000 kms., desde el campo de Gibraltar hasta Mallorca; y transversalmente llega a alcanzar en su punto más ancho los 300 kms.) como por su desarrollo en la vertical, con alturas superiores a los 3.000 m. (Mulhacén, con 3.400 m. de altitud es el punto más alto de la Península Ibérica). Con todo, estas grandes magnitudes se ven relativizadas por la presencia de pasillo longitudinales -su máxima expresión es la Fosa Intrabética- y fallas transversales (por ejemplo, las fallas del Segura y del Vinalopó).

El origen tectónico de las Cordilleras Béticas está ligado a la orogenia alpina que, en este conjunto montañoso, alcanza su máxima intensidad y virulencia de todo el Arco Alpino por su mayor proximidad al punto de choque entre la placa norteafricana y la europea occidental.

Por lo que respecta a la unidad que aquí nos interesa, la Fosa Intrabética, la orogénesis alpina actuaría sobre el borde Norte del antiguo Macizo Bético-Rifeño (Paleozoico), provocando el hundimiento del zócalo, dando lugar a una fosa tectónica: la FOSA INTRABÉTICA, que se configura como una depresión longitudinal de dirección NE-SW (se extiende desde los Arenales del Sol en la provincia de Alicante, hasta el Campo de Gibraltar en la de Cádiz), localizada entre la Penibética (gran horst paleozoico de materiales silicios) y las Subbéticas (cordillera de plegamiento de materiales básicos), como una llanura encajada.

La Fosa Intrabética queda con un substrato paleozoico en profundidad (del que es posible observar restos), sobre el cual acontecería un proceso sedimentario que, en un primer momento, sería de carácter marino, al situarse bajo el nivel del mar (Terciario) y, en la actualidad, continua ese proceso sedimentario, pero su carácter es eminentemente continental (Cuaternario).

Asimismo, actualmente se producen movimientos post-orogénicos o neoalpinos (algunos autores consideran que son fruto todavía de la orogenia alpina), que tendrían su reflejo en la alta sismicidad que afecta al área objeto de estudio.

La propia Fosa Intrabética se divide en varias subunidades, de las cuales la que nos interesa es la que se conoce como Depresión Prelitoral Murciana o

Depresión del Segura, que se extiende desde el pie de la Sierra de María al Norte de la provincia de Almería, hasta los Arenales del Sol, en la que se inserta totalmente el término municipal de Dolores que es el objeto de este estudio.

Geomorfológicamente se caracteriza por un proceso sedimentario, tanto marino (en un primer momento y hasta fechas relativamente recientes) como continental, que todavía no ha finalizado, por lo que prácticamente no se ha visto afectada por la erosión lineal. Continua, por tanto, el proceso de colmatación (hasta fechas relativamente recientes el mar penetraba en esta depresión: Albufera de Elche), que se refleja en movimientos subsidentes (caso del Hondo), y en una estratigrafía que



marginalmente se escalona (relieves escalonados: Sierra del Molar y Cabo de Santa Pola). En este punto hay que tener en cuenta la impronta de la acción humana que, con los procesos de bonificación (Pías Fundaciones del Cardenal Belluga) sobre áreas que hasta el siglo XVIII eran marjalencas y semipantanosas han acelerado el proceso natural de sedimentación y colmatación (del que es un claro ejemplo el municipio de Dolores).

Litológicamente, el término de Dolores no presenta la más mínima complejidad. Así, el territorio está ocupado totalmente por materiales de relleno cuaternarios, que el Mapa Geológico de España, en su hoja nº 914 (Guardamar del Segura), califica de limos negros, rojos y cantos encostrados. Se trata de suelos de vega, de gran calidad e interés para la actividad agrícola que, en ocasiones, presentan problemas de salinidad.

Por lo que hace referencia a las pendientes, hay que señalar que son prácticamente son inexistentes, ya que entre el punto más alto y el más bajo del municipio dolorense apenas hay poco más de tres metros de desnivel. Sin embargo, si es de destacar que, con respecto a los territorios circundantes inmediatos, queda como un espacio hundido lo que, junto a otros factores, lo convierten en una zona muy sensible a los procesos de inundación que afectan a la comarca de la Vega Baja del río Segura.

Desde el punto de vista edafológico, toda la comarca del Bajo Segura se asienta sobre suelos de una extraordinaria fertilidad, lo que favorece su riqueza agrícola tradicional. En el caso del término municipal de Dolores, no hay que olvidar su situación como área pantanosa hasta principios del siglo XVIII, por lo que los suelos presentes son de tipo aluvial, como corresponde a todo el llano de inundación del Segura. Son conocidos como “suelos de vega pardo-calizos”, y son ligeramente alcalinos y de textura muy fina (limoarenosa). En el subsuelo existe una capa impermeable de materiales arcillosos que mantiene el nivel freático próximo a la superficie (apenas 25 cm. en algunos puntos), como sucede al Oeste del núcleo de Dolores, donde el agua cuenta con una elevada concentración salina.

## HIDROGRAFIA

El municipio de Dolores se encuentra dentro de la comarca de la Vega Baja del río Segura, en el único sector valenciano de esta arteria fluvial, en la zona de transición del llano de inundación del Segura y el cono de deyección del río Vinalopó. Se trata de unas zonas de drenaje inseguro que comunica con la antigua albufera de Elche, hoy día colmatada por procesos antrópicos. La propia aparición de la localidad de Dolores, como las de San Felipe Neri y San Fulgencio, fue fruto de la bonificación de estas tierras, antaño pantanosas, por el Cardenal Belluga a finales del siglo XVIII, proceso que también ocurrió en el Sur del vecino municipio de San Francisco de Asís del Molar, abandonado a mediados del siglo XIX debido a la baja rentabilidad de las cosechas, la repetida inundabilidad de las tierras de labranza y el suceso de un sismo importante en esos años.

La única área que todavía conserva este carácter de zona húmedas es el actual Parque Natural del Hondo, localizado entre los términos municipales de Elche y Crevillente. Se trata de una construcción humana de dos embalses (Poniente y Levante) realizada a principios del siglo XX por la Real Sociedad de Riegos de Levante, para almacenar las aguas concedidas por privilegio real en la desembocadura del río Segura, y que son elevadas mediante un complejo sistema de elevaciones y bombeos.

Este espacio, protegido por la Ley 11/1994 de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana, se encuentra muy cercano al término dolorense, por lo que se ve afectado por el perímetro de 500 m. de protección del Parque, concretamente en su extremo Norte, que se corresponde con la zona más baja del municipio (apenas 3 m. sobre el nivel del mar).

El término municipal dolorense ocupa una de las superficies más bajas de todo el Bajo Segura, con apenas 6 m. sobre el nivel del mar en su punto más elevado, muy por debajo de la isohipsa de +10 m. que marca el fin de los asentamientos humanos tradicionales de la comarca. Este hecho condiciona la vulnerabilidad del territorio de Dolores hacia las frecuentes inundaciones del río Segura, algunas de especial virulencia, y que llegan hasta estas tierras varios días después de haber ocurrido las precipitaciones torrenciales en las cuencas alta y media, debido al denso abanico de acequias, azarbes, azarbetas y regaderas que surca la Vega Baja y hace que las crecidas violentas se laminen por toda la comarca, inundando todas las tierras entre Catral al Norte y Benijófar al Sur.

Sin embargo, la gran regulación de la cuenca vertiente al río Segura y sus afluentes (7.103 km<sup>2</sup>, que representan el 38% del total) hace que las avenidas de la cuenca alta queden frenadas hasta Ojós. Se trata de un río que desde este punto va decreciendo sus picos de crecida, como sucedió en noviembre de 1987, cuando el caudal en Ojós era de 300 m<sup>3</sup>/s, en Murcia de 200 m<sup>3</sup>/s, en Orihuela de 140 m<sup>3</sup>/s, en Rojales de 130 m<sup>3</sup>/s, y en Guardamar de tan sólo 120 m<sup>3</sup>/s en la gola de desembocadura. Esto sucede, como ya hemos comentado, debido a que las aguas se van desparramando por la red de aguas vivas (acequias) y muertas (azarbes), inundando bajo un manto de agua paulatinamente huertas, pedanías y núcleos urbanos. En Dolores, el drenaje se ve dificultado por los azarbes de Abanilla, de la Cebada, de Enmedio, de Mayayo y la propia Acequia Mayor de Almoradí que sirve de límite municipal con San Fulgencio.

La escasa altitud de este espacio hace que el nivel freático esté muy cercano a la superficie, lo que conlleva una rápida saturación de la capacidad de retención del agua en el suelo, de manera que pronto circula libremente por la superficie. Dolores forma parte del acuífero denominado Vega Baja, con aguas de mala calidad, por lo que es claramente excedentario, ya que dada la importante actividad agrícola en toda la comarca, que reutiliza una y otra vez las aguas mediante los azarbes y azarbetas, las aguas subterráneas son de pésima calidad en su mayoría, especialmente en el área de las Pías Fundaciones, la de menor altitud, que actúan como “sumidero” de todo el llano de inundación del Segura.

Denominación	Superficie	Explotación	Recursos	Balance	Calidad	Uso
VEGA BAJA	750 km <sup>2</sup>	50 Hm <sup>3</sup> /año	75 Hm <sup>3</sup> /año	+25 Hm <sup>3</sup> /año	Mala- Regular	Riego

Fuente: Mapa del Agua de la Provincia de Alicante. Excm. Diputación Provincial de Alicante, Alicante, 1.992.

**NIVEL FREATICO ESQUEMA DE SISTEMA ACUIFERO**

**E: 1/800000**



**NIVEL FREATICO-SALINIDAD TOTAL DE LAS AGUAS  
SUBTERRANEAS Y RED DE VIGILANCIA DE LAS MISMAS**

**E: 1/800000**



# PLUVIOMETRIA-SUPERFICIES REGADAS, ORIGEN DE LAS AGUAS Y REDES DE CONTROL PERIODICO

E: 1/800000

## SISMICIDAD

El análisis de la sismicidad y del riesgo sísmico asociado a ésta es de gran importancia a la hora de planificar a delimitar usos y actividades sobre el territorio, debido a las limitaciones y/o condiciones que éste impone al desarrollo de las actividades humanas. Este hecho es de especial relevancia en el término municipal de Dolores, pues se localiza dentro de una de las áreas más activas sísmicamente de la Península Ibérica, como es el caso de la Vega Baja del río Segura.

Reflejo de esta intensa actividad sísmica son las múltiples noticias que de sismos se tienen desde antiguo. Así, Rodríguez de la Torre constata la existencia de un terremoto en el siglo IX, y más recientemente los catálogos de Martínez Guevara y Fernández Navarro-Soto localizan un sismo en Orihuela el 16 de junio de 1048, y por último, el de López Casado y Sanz de Galdeano, que da para Orihuela un sismo el 6 de diciembre de 1475 (CANALES, 1995). Con todo, destacan, dentro de los que tienen fuentes documentales, siendo también el más recordado, por su virulencia y carácter catastrófico, los terremotos de 1829, de los que hay múltiples precedentes en el primer cuarto del siglo XIX (1802, 1803, 1822, 1823, 1827 y 1828), de entre los que destacó por su violencia y extensión del área afectada en del 21 de marzo de 1829, en el que sufrió sus efectos prácticamente la totalidad de la mitad Sur de la provincia de Alicante, especialmente la Vega Baja y el Bajo Vinalopó, y parte de la provincia de Murcia).

Posteriormente a este sismo de 1829, únicamente el de 1909 tuvo ese carácter catastrófico, que no alcanzó el grado de aquel, ocasionando la destrucción de la pedanía oriolana de Torremendo.

En los distintos mapas de riesgo sísmico (Rey Pastor, Munera, A. Martín) se puede observar como la Península Ibérica presenta su mayor sismicidad en el Sur y Sureste, por debajo de la falla del Guadalquivir. Un arco de elevada sismicidad sigue Málaga-Granada-Vera, y una segunda línea importante en actividad sísmica recorre el arco Almería-Murcia-Alicante-Valencia.

En esta segunda línea, el Bajo Segura constituye el foco sísmico más relevante del Sureste peninsular. Se distinguen tres importantes núcleos sísmicos: el de Torrevieja, el de Rojales y el de Benejúzar, siendo el tercero el de mayor trascendencia (recordemos que la población de Benejúzar no se encuentra a más de 12 kms. en línea recta de la de Dolores). Estos núcleos se sitúan en una línea sismo-tectónica que engloba varias fallas como las de Alhama de Murcia, la de Benejúzar-Benijófar, la de Orihuela-Guardamar, la de Torrevieja, la fosa tectónica de la Rambla de Benferri, así como pequeñas fallas en Hurchillo y Los Montesinos.

Esta red de fallas configura una serie de piezas corticales, resultantes de los efectos de diastrofismo y descompresión ocurridos en el período post-orogénico alpino. Esas piezas son, por lo que afecta al área analizada, la del bloque costero alicantino y la del bloque de Torrevieja. Entre ambos bloques se encuentra la falla, fosa tectónica, del Segura, que es sede de los focos sísmicos más violentos. El término municipal de Dolores se inserta plenamente en esta región.

El bloque costero alicantino, situado al Norte de dicha falla, está hundido, a menos de 10 m. de altura media, respecto al bloque de Torrevieja, que se eleva hasta 200 m. sobre el anterior. Este último bloque desempeña el papel de pieza intermedia entre el bloque móvil costero alicantino y el bloque, casi estable, del Mar Menor. Las

tendencias de estos bloques corticales a un ajuste isostásico originan convulsiones sísmicas en la línea de contacto, la principal de las cuales es la falla del Bajo Segura. El Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante que tiene en cuenta varios factores a la hora de valorar el riesgo sísmico relativo (sismicidad histórica, riesgo sísmico actual, actividad neotectónica, estabilidad geológica, población presente en el territorio, situación actual de patrimonio constructivo, riesgo de catástrofe), da como resultado que este riesgo es "alto", lo que implica severas restricciones y condicionamientos a las actividades humanas. Por otro lado, la última valoración de riesgo sísmico dentro de la normativa vigente sobre sismorresistencia (NCSE-94), coloca al municipio de Dolores en el listado de términos municipales con valores de la aceleración sísmica básica iguales o superiores a 0,04 g., con un valor de 0,15 g., entre los más altos de España, y sólo superados en las provincias de Granada y Málaga.

Con todo, es la actitud humana en la ocupación del territorio lo que puede implicar un mayor riesgo y un aumento del carácter catastrófico de los sismos. Así, el terremoto de 1829 dio lugar a la aparición de un urbanismo y arquitectura antisismos, que se reflejó en tres aspectos básicos: trazados ortogonales; edificación en planta baja; mayor solidez de las edificaciones. Pero el paso del tiempo (más de 165 años) ha relajado las precauciones y ha ido provocando una disminución de la sensación de riesgo, lo que se refleja en la falta de aplicación de las normas sismorresistentes y el crecimiento en la vertical (recordemos que la NCSE-94 establece que si la aceleración sísmica es igual o superior a 0,12 g.-en la práctica totalidad del Bajo Segura lo es- las alturas no pueden sobrepasar las dos alturas). Si bien ese crecimiento en la vertical no ha sido igual en los municipios costeros turísticos (Guardamar, Torreveja), donde ha sido muy acusado; en los municipios más "huertanos", como es el caso de Dolores, no ha estado tan presente.

A todo ello, se le suma el hecho de que, según los cálculos realizados, se ha superado el período de retorno para que acontezca un sismo de potencia similar al de 1829. Todo ello debe implicar la toma de medidas que minimicen sus efectos en caso de que se produzca, como sería retornar a ese urbanismo antisísmico de calles amplias y abundantes espacios libres públicos, y un estricto cumplimiento de la normativa antisísmica vigente (NCSE-94).

## RIESGO DE INUNDACION.

En gran riesgo que afecta al municipio es el de inundación, común a todo el llano aluvial de la Vega Baja del río Segura.

El río Segura sigue una dirección excéntrica y se ciñe, aguas abajo de Orihuela, a la margen derecha de la fosa, donde una alineación de pequeñas sierras (que no sobrepasan los 200 m. de altitud) definen y consolidan su orilla derecha. Es en la margen izquierda donde, una vez sobrepasados los bloques aislados de las sierras de Orihuela y Callosa, aparece el llano aluvial como único componente del paisaje, históricamente supeditado a las inundaciones, hasta el punto de que parte de él fue hasta el siglo XVIII un área palustre. Sobre ésta actuó la iniciativa bonificadora del Cardenal Belluga, lo que implícitamente conllevó la aparición de asentamientos humanos en el llano, como fue el caso de Nuestra Señora de los Dolores.

El riesgo de inundación fue paliado al construir los pueblos hortelanos sobre pequeñas colinas que emergen sobre el llano, pero en las últimas décadas el crecimiento poblacional y el desarrollo de ensanches urbanos han provocado la ocupación de áreas más deprimidas, que se ven afectadas periódicamente por los efectos de las inundaciones. Actualmente, de los 25 pueblos de la comarca, 21

poblaciones (todas salvo Benferri, San Miguel de Salinas, Pilar de la Horadada y Torrevieja) se localizan en pleno llano de inundación o en los límites del mismo.

Los efectos de las inundaciones se han dejado sentir desde antiguo (ya se dan noticias en la época musulmana), destacando las avenidas históricas de San Miguel Arcángel en 1664, la de los Reyes Magos de 1684 y la conocida y recordada, por sus catastróficos efectos (arrasó toda la comarca desde Orihuela a Guardamar, provocando 804 muertos en Murcia), riada de Santa Teresa de octubre de 1879.

De las acaecidas en la segunda mitad del siglo XX, las que se han dejado sentir especialmente en el término municipal de Dolores son las que se produjeron en las siguientes fechas: 23/04/1946, 22 al 27/10/1948, 20/10/1972 y, sobre todo, la sucedida entre los días 2 y 6/11/1987. Todos estos episodios suelen coincidir con aquellas avenidas de magnitud media-alta, en las que el nivel de crecida alcanza la isohipsa de +4 m. de altitud, que ocurren cada 15-20 años e inundan gran cantidad de hectáreas de la superficie de la vega, como ocurrió en 1987 -la de mayor magnitud, junto con la de 1946, en lo que va del presente siglo- que prácticamente inundó casi toda la vega durante dos o tres días, y las pérdidas económicas superaron los 13.000 millones de pesetas (infraestructuras, cosechas, viviendas, etc.).

Por otro lado, el Mapa Geocientífico de la provincia de Alicante, que ha utilizado como base las fichas de inundaciones históricas realizadas en los proyectos "Inundaciones históricas y mapas de riesgos potenciales" realizados por la Dirección General de Obras Hidráulicas (M.O.P.U.), califica el territorio ocupado por el municipio de Dolores como área de riesgo medio-bajo, lo que implica que suelen producirse inundaciones en períodos de tiempo de 10 a 25 años. Este factor impone serias limitaciones a la actividad urbanística y constructiva.

Con todo, dada la alta ocupación humana del territorio estudiado, no es posible basarse exclusivamente en actitudes restrictivas (lo que no ha de implicar no practicar acciones preventivas), y pasa por medidas de ordenación de la cuenca del Segura (ordenación territorial integral): regulación de los cursos menores de las cuencas media y alta del río (barrancos y ramblas), mejoras en el colector principal (eliminación de meandros), etc.; y, naturalmente, la toma de medidas más locales como puedan ser evitar la ocupación de las áreas más deprimidas, e incluso la elevación artificial del piso de asentamiento, lo que ha de ayudar a reducir los efectos de estas avenidas e inundaciones que periódicamente sufre este territorio, por lo menos cuando éstas no sean de gran magnitud (cuyos efectos no son controlables, pero cuyos períodos de recurrencia son bastante dilatados en el tiempo), y reducir su carácter catastrófico.

### **3.-SOCIEDAD Y ECONOMIA.**

En el análisis de la estructura socio-económica del municipio del Dolores vamos a prescindir de consideraciones de orden territorial para centrar el trabajo en referencias que no superen el ámbito correspondiente al término municipal. Evidentemente, las conclusiones que de este estudio se extraigan deben servir como marco de referencia fundamental en la evaluación del posicionamiento futuro de Dolores y, consiguientemente, del carácter y dinámica de su evolución urbanística. En cualquier caso, las magnitudes económicas del municipio son sólo parcialmente conocidas, y las conclusiones que de su consideración crítica se establecen son meras aproximaciones sin apenas posibilidad de refrendo.



La metodología aplicada responde a la clásica segmentación de la actividad económica en los tres sectores básicos: primario (agrícola y ganadero), secundario (industrial) y terciario (servicial) analizando por otro lado la demografía y la capacidad económica y financiera del Ayto. por otro. Las limitaciones estadísticas de partida, las presupuestarias y las correspondientes al grado de profundidad del trabajo (correspondiente aun grado de planeamiento muy elemental) impiden la consideración de datos de innegable valor como los derivados del análisis de la estructura de la población y su relación con la actividad económica (tasa de población activa, tasa de feminización de la fuerza de trabajo, distribución porcentual por sectores económicos), cuya elaboración presenta graves inconvenientes, sin que sea lícito pensar que el modelo puede diferir mucho del habitual en municipios de base agrícola: baja tasa de población activa (agravada por la presencia de paro estacional y/o encubierto); muy baja tasa de feminización de la fuerza de trabajo (al menos del trabajo regular y diario); sobrecargar de población en el primario, baja en el secundario e insuficiente en el terciario. Por tanto, tratamos aquí simplemente de caracterizar las más significativas tendencias de los diferentes sectores.

## LA AGRICULTURA.

La más sobresaliente característica de la agricultura dolorense son las que a continuación reseñamos:

-Alta, excesiva parcelación que no es sino el resultado de una propiedad muy distribuida, como consecuencia de los fundamentos originarios del municipio (véase referencia a las "Pías Fundaciones" en el apartado correspondiente a el papel de Dolores y su comarca).

-Este grado de distribución en la propiedad agrícola encuentra su correspondencia estadística en la existencia de 650 agricultores autónomos, según datos de la Cámara Agraria. No obstante, subsisten todavía ¡420 jornaleros!, cifra abultada que referencia y explica los bajos niveles de renta del municipio en relación a otros colindantes.

Las magnitudes expresadas no coinciden con las obtenidas del análisis de afiliación a la Seguridad Social, que arrojan cantidades sensiblemente distintas en el concepto "Por cuenta Propia" al que se acogen sólo 201 agricultores (sin embargo hay 409 afiliados "Por Cuenta Ajena", cifra similar a la de jornaleros). Ello se debe a que la afiliación no responde estrictamente a la situación laboral, ya que al ser menores las prestaciones serviciales y las pensiones por jubilación para los afiliados a la Seguridad Social Agraria en la categoría "Por Cuenta Propia", muchos de los autónomos se afilian al "Régimen General".

-Los jornaleros tienen grandes problemas, derivados de una inadecuada estructura de empleo en la que el paro estacional es endémico. Al respecto cabe advertir que la media de jornales percibidos no supera los 150/año, precisándose, en estas condiciones, de la emigración temporal a Francia de familias completas para allegar recursos necesarios para las épocas de paro estacional. Al menos en los jornaleros se asiste a modelos cuya expresión sintética puede concretarse en el concepto "economías de subsistencia", entendiendo por tales aquellas economías incapaces de proceder a una mínima acumulación de capital. Es lo que suele llamarse gráficamente "vivir al día".

-El envejecimiento de la población es alarmante. Sin entrar en análisis estadísticos que exceden el interés que un estudio del fenómeno debe tener en un grado tan sumario de planeamiento, impresiones recogidas de boca de expertos locales indicarían que apenas existen agricultores (tanto autónomos como jornaleros) por debajo de los 45 años. A largo plazo esta situación puede imponer una agricultura radicalmente diferente a la que sería deseable, consistiendo ésta última en un tipo de explotación intensiva, diversa y altamente cualificada. Este planteamiento exige una importante tasa de actividad en el sector y lleva implícita la dedicación de una considerable proporción de contingentes poblacionales, aspectos contradictorios con el curso actual de los acontecimientos. La sustitución del trabajo humano por el mecánico conduce inevitablemente a una agricultura extensiva cuyo nivel de competencia en el mercado y rentabilidad por unidad de superficie es inferior.

-La evolución de las superficies agrícolas entre 1.975 y 1.980 es, de acuerdo con los datos de la Cámara Agraria, la siguiente:

CULTIVOS	1.990		1.995		DIFERENCIA	
	SUPERFICIES	%	SUPERFICIES	%	A en ABS	%
HERBACEOS	1.484	92,58	1.610	92,00	+126	+8,49
Trigo	230	14,35	400	22,86	+170	+73,91
Cebada	40	2,50	---	---	-40	
Maíz	25	1,56	50	2,86	+25	+100,00
Sorgo	5	0,31	---	---	-5	
Patata temprana	---	---	200	11,43	+200	
Patata media	137	8,55	---	---	-137	
Algodón	6	0,37	110	6,29	+104	+1.733,33
Alfalfa	206	12,85	116	6,63	-90	-43,69
Sandia	5	0,31	---	---	-5	
Melón	30	1,87	99		+69	+230
Alcachofa	800	49,91	635	5,66	-165	-20,62
LEÑOSOS	119	7,42	140	8,00	+21	+17,67
Naranja	60	3,74	46	2,63	-14	-23,33
Naranja amargo	3	0,19	---	---	-3	
Mandarina	---	---	1	0,06	+1	

Limonero	46	2,87	77	4,40	+31	+67,39
Manzano	---	---	6	0,34	+6	
Peral	10	0,62	10	0,57	---	---

En cuanto a la maquinaria agrícola, veamos en un cuadro la evolución seguida en el periodo indicado.

CLASE		1.990	1.995	A absol.
MOTORES PARA	De explosión	3	3	-----
RIEGO	Eléctricos	2	2	-----
TRACTORES DE RUEDAS	25 cv.	1	1	-----
	de 25 a 59 cv.	54	50	-4
	de 60 a 79 cv.	-----	2	+2
	Motocultores	210	220	+10
EQUIPO DE LABOREO PARA TRACTOR	Subsoladores	55	53	-2
	Arados de vertedera o de discos	55	53	-2
	Cultivadores	55	53	-2
EQUIPO DE SIEMBRA ABONADO Y PROTECCIÓN	Sembradores de maíz	10	10	-----
	Pulverizadores y espolvoreadores	80	93	+13
EQUIPO DE RECOLECCIÓN	Recogedoras-espacadoras	3	3	-----
	Cosechadoras	3	4	+1
EQUIPO AUXILIAR	Carros agrícolas	28	10	-18
	Remolques de tractor	21	28	+7
	Trilladoras	2	-----	-2
	Motosierras	1	1	-----

Puede comprobarse que entre 1.990 y 1.995 apenas existen diferencias, lo que parece indicar que el nivel de mecanización en aquella fecha era ya suficiente y adecuado. Sobre este último aspecto habría que advertir que la mediana potencia de los tractores y la abundancia de motocultores responden a las características técnicas de las explotaciones: gran parcelación y cultivos que no exigen labores profundas.

Otro movimiento significativo sería el de sustitución de canos agrícolas (-18 en el conjunto del periodo) por remolques de tractor (+7) lo que implica el paso de una agricultura pre-mecanizada a otras de concepción más moderna.

## LA INDUSTRIA

Al hablar del secundario en Dolores es preciso hacer constar la paradójica situación que de una aproximación puntual al fenómeno resulta: por un lado, la debilidad estructural, observable en principio por el bajo número de establecimientos puramente industriales (transformación en productos manufacturados o semifabricados de materias primas), lo que se reflejará, sin duda, en una baja tasa de población activa afecta al sector (como resultado de declaraciones censales defectuosas, incompletas y/o insuficientes); por otro lado, la constatación de un fenómeno particularmente vinculado al modo de producción alicantino (y en este sentido, la proximidad de la cuenca del Vinalopó, donde dicha forma de actividad ha cobrado y cobra especial relevancia), consistente en la existencia de una apreciable cantidad de trabajo realizado al margen de la normativa legal y que, por su propio carácter, sólo puede abordarse estadísticamente en función de conjeturas difícilmente comprobables. Distinguiremos entre estas dos modalidades que adopta la actividad industrial.

Los establecimientos directamente industriales (distinguímos de estos aquellos que, siendo computados como tales, tienen acusadas características de servicios directos sin que habitualmente o como finalidad perseguida se manipulen y transformen materias primas: talleres, etc..) son cuatro: dos empresas de muebles, una de cartonajes y otra de juguetes, siendo esta última filial de otra existente en Ibi. Este conjunto de establecimientos representa una oferta de trabajo relativamente baja (60 . 70 puestos) si nos atenemos a los datos derivados del cómputo de asalariados en plantilla. Ello significa que se trata de empresas pequeñas, subsidiarias y/o complementarias de otras más poderosas, cuyo grado de incidencia en el nivel de salarización de la población es más bien escaso.

La proliferación de una concepción de la actividad que en Italia ha sido denominada como de "economía golfa" y que genera "trabajo negro" (es decir, un tipo de trabajo clandestino, no declarado por el empresario ni acogido a los beneficios de la Seguridad Social, no sujeto a contrato temporal; un trabajo realizado domiciliariamente y a destajo) adquiere, en opinión de cuantas personas han sido consultadas, especial trascendencia en el caso de Dolores.

Al menos son 300 las personas empleadas de manera marginal y residual, que ocupa en gran parte a trabajadores que realizan destajos domiciliarios. Las actividades que con mayor frecuencia se desarrollan en este mercado subterráneo de trabajo son las referidas al calzado (en concreto, el aparado) y al juguete.

En cualquier caso, la endeblez de la oferta de mano de obra en el secundario, a nivel local, queda ligeramente compensada por la pujanza del sector en Almoradi (en cuya industria del mueble se emplean algunos residentes de Dolores) y en las áreas próximas. Esta referencia territorial será objeto de comentario más extenso.

## LOS SERVICIOS

El sector de los servicios, salvo en el caso de los municipios turísticos, suele hallarse vinculado a la capitalidad en sus diferentes grados (regional, provincial, comarcal e incluso sub-comarcal). Esta reflexión inicial debe servir justificar la fragilidad que acusa el sector en la medida en que se ve reducido por el espectro geográfico, bien limitado, de su demanda potencial. A este respecto, incluso la proximidad de Almoradí resulta lesiva, por cuanto el desarrollo servicial suele localizarse, como es natural, según una lógica de concentración espacial y, por tanto, centrípeta.

Por otro lado, el bajo nivel de salarización implica un carácter menos cualificado y un grado cuantitativamente menor en la demanda de los servicios, tema sobre el que cabe una evolución peculiar siguiendo el esquema de desarrollo murciano: una terciarización incipiente y/o prematura no correspondiente al incremento del secundario. Este esquema, apuntado por Amando de Miguel ("Recursos humanos, clases y regiones en España" Edicusa. Madrid. 1.977), se concretaría en una "terciarización lenta" como consecuencia de una fuerte desagrarización, a su vez correspondiente a un "desarrollo frustrado". Naturalmente, sobre las posibilidades de un desarrollo continuo o prolongado del sector gravitan las limitaciones derivadas de la reducida dimensión de la demanda potencial, habida cuenta de la escasa incidencia de la población inmigrada sobre el conjunto demográfico.

El previsible incremento de las rentas no llevará por otro lado implícita de manera inevitable el aumento del nivel cuantitativo de las prestaciones serviciales, por cuanto a la mayor capacidad de demanda generada puede oponerse un mayor grado de motorización y, consecuentemente, un reforzamiento de la tendencia centrípeta de la localización de las funciones serviciales, lo que supondrá una concentración de las mismas en el núcleo sub-comarcal de mayor importancia, máxima si se tienen en cuenta las reducidas distancias existentes entre los diferentes municipios.

Dicho esto, no resulta aventurado pronosticar que los incrementos serán leves, en tanto que las prestaciones serviciales serán cualitativamente mejoradas. Ello puede determinar ciertos incrementos del nivel de empleo y de actividad.

## LA POBLACION

Del censo de la población facilitada por el Excmo. Ayto. cuya fotocopia se adjunta, y de los sondeos realizados en la zona, con referencia a la población, se pueden sacar las siguientes conclusiones:

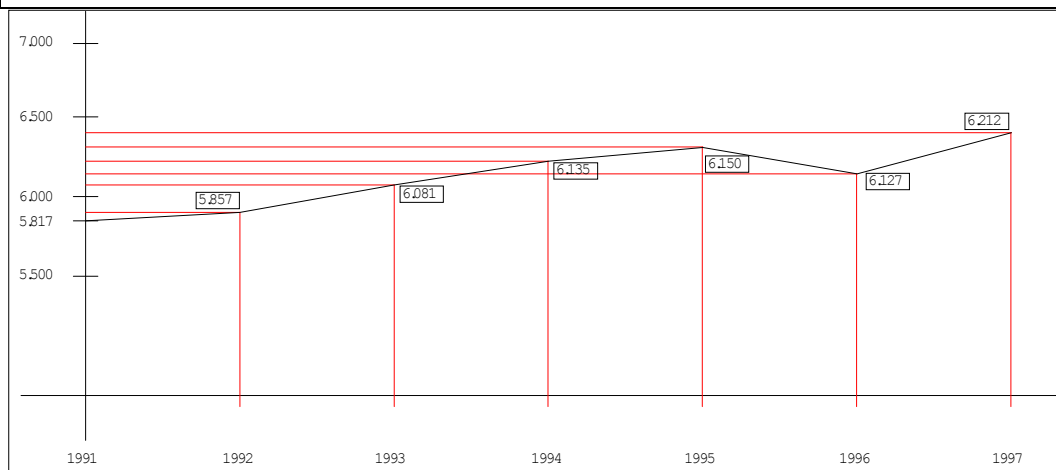
1.-Puede apreciarse de los datos facilitados por el Ayto. que el crecimiento de la población en estos últimos años es:

año 1.991: 11 habitantes  
año 1.992: 37 habitantes

año 1.993: 38 habitantes  
año 1.994: 39 habitantes  
año 1.995: 14 habitantes  
año 1.996: 52 habitantes  
año 1.997: 36 habitantes

Lo de que da una media de 32,4 hab/año de crecimiento, pasando la población de 5.817 hab. en 1.991 a 6.044 hab. en 1.997, lo que nos indica una población de 168 hab. en estos siete años de población migratoria, lo que equivale a una media de 24 hab/año de población migratoria.

## DINAMICA DE POBLACION



2.-Como se desprende del análisis de los datos del censo de población facilitado por el Ayto., los nacimientos se disparan en 1.992, permaneciendo estables hasta 1.995 que decrecen, experimentando su máximo decrecimiento en 1.996 con tan solo 32 nacimientos alcanzando el mayor número de nacimientos en 1.997, con 83 nacimientos lo que nos indica un alza de nacimientos.

3.-Por el contrario, el censo de defunciones, permanece prácticamente constante a lo largo de los años estudiados, aumentando prácticamente proporcionalmente al aumento de numero de habitantes.

4.-La Estructura demográfica, en cuanto a sexos, hay que hacer constar que en el período 1.991 y 1.992 existen más hembras que varones (31 y 7 respectivamente), pasando a dominar los varones en los años siguientes hasta 1.997 excepto en el año 1.996 donde dominan las hembras.

La pirámide de la población, por edades y sexo, de acuerdo a la pirámide poblacional de Alicante, presenta el siguiente esquema:

5.-La proyección del crecimiento demográfico, se ha realizado en base a dos hipótesis distintas, cuya media nos ofrecerá el resultado más positivista.

1ª hipótesis: Se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en el periodo 1.970, 1.997, siendo el índice de crecimiento potencial:

$$i = [ P (1.997) / P (19970) ]^{1/23} - 1 = [ 6212 / 5420 ]^{1/23} - 1 = 1,005 - 1 = 0,005$$

Por lo tanto, la evolución demográfica a corto plazo, 5 años y a largo plazo, 10 años será:

$$P (2002) = P (1997) (1 + i)^5 = 6.369 \text{ habitantes}$$

$$P (2007) = P (1997) (1 + i)^{10} = 6.529 \text{ habitantes}$$

2ª hipótesis: Se establece en función de la tasa de crecimiento anual acumulado en el período 1970, 1997, siendo la tasa de crecimiento anual:

$$r = \frac{P(1997)-P(1970)/t}{P(1997)+P(1970)/2} \times 100 = \frac{\frac{6212 - 5420}{23}}{\frac{6212 + 5420}{2}} \times 100 = 0,592$$

Por tanto, la evolución de la población a corto (5 años) y largo plazo (10 años), será:

$$P (2002) = \frac{40 + r}{40 - r} \cdot P (1997) = \frac{40,592}{39,408} \cdot 6212 = 6.399 \text{ habitantes}$$

$$P (2007) = \frac{20 + r}{20 - r} \cdot P (1997) = \frac{20,592}{19,408} \cdot 6212 = 6.591 \text{ habitantes}$$

El promedio de ambas hipótesis será:

$$\text{Población prevista año 2002} = \frac{6.369 + 6.399}{2} = 6.384 \text{ habitantes}$$

$$\text{Población prevista año 2007} = \frac{6.529 + 6.591}{2} = 6.560 \text{ habitantes}$$



Las conclusiones más relevantes que cabe destacar con referencia a la población son.

- 1.-El municipio ha vivido con flujo migratorio pequeño, coincidente con los años de mayor crecimiento de la población.
- 2.-En los últimos años, llega casi a estabilizarse, con un crecimiento lineal. Esta estabilización viene propiciada por la disminución del crecimiento natural de la población, y la práctica inexistencia de movimientos migratorios.
- 3.-Respecto a la estructura de la población, se observa el gradual envejecimiento de la misma, como consecuencia en que la tasa de mortalidad se aproxima a la de la natalidad anulando prácticamente el crecimiento vegetativo.
- 4.-Si bien la distribución por sexos, se encuentra relativamente equilibrada, tras el análisis se observan divergencias, existiendo diferencias a edades tempranas y muy mayores y equilibrándose en edades medias.
- 5.-Respecto a la tasa de natalidad, posiblemente como consecuencia de la coyuntura económica y bienestar social, en los últimos años tiene tendencia a la alta.
- 6.-La inmigración ha ido disminuyendo, perdiendo peso específico dentro de la población, pudiéndose buscar primero en una "fuga" hacia municipios de la costa mediterránea y segundo por falta de oportunidades económicas.
- 7.-Dado que la inmigración es prácticamente nula, solamente aumentará la población de acuerdo a su crecimiento vegetativo, lo que da como resultado una estabilización o muy pequeño crecimiento de la población. No obstante y dado la experiencia en municipios colindantes (San Fulgencio, Rojales, etc.), se prevé, a mucha menor escala que en ellos la inmigración de una población temporal demandante de la segunda vivienda o vivienda turística; que si bien en estos municipios a multiplicado por 10 su población en momentos punta (meses de julio y agosto), aquí, y de forma más prudente, se podría prever que la podría cuanto menos duplicar o triplicar.

#### CAPACIDAD FINANCIERA MUNICIPAL

Y ya por último, por lo que respecta a este apartado socioeconómico, cabe mencionar lo que corresponde con la capacidad financiera municipal, vinculándola a una posible perspectiva para llevar a cabo la realización del Plan desde su vertiente financiera.

Del análisis de los presupuestos del Ayuntamiento de Dolores durante los años de 1.992 a 1.997, se deducen los criterios que permiten una proyección de los presupuestos para un periodo, de acuerdo a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, de 10 años.

Según los datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento los presupuestos totales durante los años 1.992 a 1.997 son:

AÑO	PRESUPUESTO PTS	INCREMENTO ANTERIOR
1.992	342.620.406	-----
1.993	373.035.348	30.414.942
1.994	384.553.571	11.518.223
1.995	243.353.932	-141.199.639
1.996	388.712.145	145.358.213
1.997	460.767.433	72.055.288

Para hallar la tasa media de crecimiento, sacaremos la media de el incremento de presupuesto de cada año con el anterior, referido a 1.992, así tenemos una tasa media de crecimiento de 60.502.796 ptas, lo que equivale al coeficiente de tasa 1,13.

La tasa quinquenal en el periodo 92-97 será de 118.147.027, lo que equivale a un coeficiente de 1,34.

Se tomarán tres estimaciones y de ellas se sacaran la capacidad económica del municipio para el periodo de los 10 años señalados. Estos datos están basados en los presupuestos de años anteriores facilitados por el Excmo. Ayuntamiento.

1ª Estimación:

Evolución del total del presupuesto de acuerdo con la tasa media de crecimiento en el periodo 92-97 sobre base presupuesto 1.997.

Pres. Base (miles pts) 1.997	Media crecim. anual 92-97	1.998	1.999	2.000	2.001
460.767	1,13	520.666	588.352	664.837	751.266

2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007
848.930	959.290	1.083.997	1.224.916	1.384.155	1.564.095

2ª Estimación:

Evolución del total del presupuesto con aplicación de la tasa quinquenal 92-97 para los años 2.002 y 2.007 e interpolación para los años intermedios.

Pres. Base 1.997 (miles ptas)	Tasa Quinquenal 92-97	1.998	1.999	2.000	2.001
460 767	1,34	492.099	523.431	554.763	586.095

2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007
617.427	659.412	701.397	743.382	785.367	827.353

3ª Estimación:

Evolución del total presupuestario con aplicación de una tasa anual del 15%. Esta tasa responde a:

- Inflación estimada
- Aumento de población
- Aumento del P.I.B. local
- Aumento de recaudación
- Aumento de la presión fiscal

Pres. Base 1.997 (miles ptas)	Tasa 15%	1.998	1.999	2.000	2.001
460.767	1,15	529.882	609.364	700.768	805.883

2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007
926.765	1.065.779	1.225.645	1.409.491	1.620.914	1.864.051

En función de estas estimaciones, se ha calculado la capacidad inversora del municipio que resulta ser la siguiente:

<b>AÑO</b>	<b>PRES. ESTIMADO EN MILES DE PTS. CORRIENTES</b>
1.998	514.215
1.999	573.715
2.000	640.122
2.001	714.414
2.002	797.707
2.003	894.827
2.004	1.003.679
2.005	1.125.929
2.006	1.263.478
2.007	1.418.499

En resumen, se pretende conocer a grandes rasgos la dinámica económica del municipio, y que puede a su vez, indicarnos cual puede ser la política financiera en los años venideros, lo cual puede ser de interés de cara a prever posibles actuaciones surgidas de la elaboración del Plan General futuro. En este sentido, el análisis de la evolución de los presupuestos, permite llegar a los siguientes extremos:

1.-A lo largo del período que abarca desde 1.992 a 1.997, el presupuesto se multiplica por 1,34 (Tasa de crecimiento quinquenal) en pesetas constantes de 1.992. En pesetas corrientes, se pasa de 342 millones en 1.992 a 460 millones en 1.997, lo que significa

un aumento constante tanto de los ingresos municipales (impuestos, tasas, transferencias, etc) así como de los gastos (inversiones, personal, corrientes, etc).

2.-Por lo que respecta a la presión fiscal per cápita, (pts. constantes del año base 1.992) se disminuye esta conforme vamos avanzando al año 2.007 centrándose en los impuestos indirectos.

3.-Se han realizado importantes inversiones financieras principalmente en base a transferencias externas (Diputación, Consellería).

4.-En el periodo 72-2.007 ha habido una política centrada a disminuir los gastos del personal.

En base a estos datos, la operativa financiera del Ayuntamiento, relacionada con la operatividad del Plan cabe advertir:

1.-La localización mayor de obras y equipamientos le va a ser posible en base al endeudamiento del propio municipio, cuya capacidad relativamente posible.

2.-Existe una exigencia financiera y sería convertir parte de la deuda que tiene en el corto plazo en deuda a largo plazo.

3.-Sería aconsejable que con objeto de llevar acabo inversiones en equipamiento necesarias, el gasto que se realiza hoy mayoritariamente en bienes y equipo corriente, se concretará en inversiones de infraestructura, dejando aquella modernización funcional con cargo a posibles transferencias externas.

#### **4.-MEDIO URBANO**

El ensanche y profundizando en su papel como sector urbano diremos, sintéticamente, que es el espacio donde se produce la expansión urbanística de Dolores, condiciona en el resto de las direcciones posibles por factores de todo orden (cota más baja en el Sur, carretera en el Oeste), lo que ha dado lugar a un espacio aparentemente segregado y marginal, cuyo funcionamiento futuro irá inevitablemente ligado a su consolidación como sub-núcleo, lo que implica que la marginalidad tiene un carácter más aparente que real y más circunstancial y coyuntural que estructural. La segregación, relativa en todo caso, no se produce tanto por factores de orden sociológico (esquema productivo disímil y/o contradictorio, diferencias sustantivas en las rentas medias de los habitantes) que impliquen una sola dirección en los flujos entre ambos sectores (desde el "barrio" hacia "el casco") sino por razones de tipo físico perfectamente objetivables, entre las que no es el menor el considerable ancho de la avenida del Alcalde José Rodríguez, que delimita con contundencia ambas zonas.

Ahora bien, hemos de matizar que este sub-núcleo no podrá generar en ningún caso un sub-centro de servicios propio y no sólo por la proximidad al actual centro urbano, aspecto que en otros municipios de idéntico tamaño no ha impedido la aparición de estos sub-centros. En el caso de Dolores el sector de ensanche no ha generado en su trama ningún espacio central que pudiera actuar como colector de las más evidentes funciones urbanas, lo que dificulta un desarrollo servicial adecuado a la cumplimentación de las demandas en función del criterio mínima distancia-mínimo esfuerzo, lo cual, evidentemente, no se refiere tanto al equipamiento comunitario y a los servicios públicos, por su calificación de unitario y no sectoriales, como al sector privado. Ello, en último término, irá en detrimento de la optimización cualitativa de la zona.

En contraste con este comentario, el correspondiente al casco ha de referirse con exclusividad al centro, constituido, como ya se ha dicho, por el sistema de tres

plazas colindantes y sucesivas, en torno a las cuales, dicho sea de paso, han sido construidos la mayoría de los edificios de más de tres plantas de Dolores. Estas plazas, centro simbólico, constituyen, además del espacio más privilegiado, el que mayores funciones comerciales y serviciales contiene de entre todos los del municipio. Alrededor y con fachada a las mismas se encuentran varios edificios y locales oficiales (el Ayuntamiento, con todas las dependencias anejas que incluyen el edificio: Mercado, Juzgado de Distrito, Consultorio de la Seguridad Social, Cámara Agraria, Casa del Pensionista; Correos; Iglesia etc...), todas las oficinas de crédito y los más importantes comercios de la localidad.

Presentan un uso constante y una gran animación. Son el lugar de cita, contacto y reunión, un espacio altamente apto para la estancia y la conversación y aun para el juego. Sirven como área de contratación de jornaleros y son utilizadas a partir de la salida de los colegios como zona de recreo para niños.

Atendiendo a estas características es fundamental preservar el soleamiento y la escala, lo que implica optar por un menor aprovechamiento de las fincas adyacentes. Así mismo, y con independencia de que el nivel de planeamiento no pueda recoger determinaciones en este terreno.

En conjunto no parece poder hablarse con claridad acerca del carácter que a nivel urbano observan las nuevas edificaciones, en cuanto a si representan un cierto grado de renovación del casco o si, por el contrario, se manifiestan tendencias evidentes hacia la expansión del casco y la ocupación de los terrenos inmediatamente próximos al casco tradicional. La cuestión no puede zanjarse de modo simplista y de esta actitud se hacen eco las vacilaciones y contradicciones de nuestros interlocutores. El proceso contempla en la actualidad las dos posibilidades, de forma que hay, simultáneamente una renovación del casco consistente en la construcción de edificios de cuatro a seis plantas alrededor de las plazas reseñadas (no únicamente por el carácter simbólico y funcional que como espacio central posee, sino también en virtud de la mayor amplitud del viario y de las zonas céntricas, que permite una mayor altura), y una expansión hacia el Norte y el Oeste del casco. Mientras que la zona del Norte, y en virtud del efecto producido por el ancho de la Avda. del Alcalde José Rodríguez (ya conocido), se plantea un espacio de alguna manera segregado, marginal y relativamente autónomo del casco, la zona de ampliación correspondiente al Oeste de éste es su continuación, se incorpora al mismo y cobra sentido a partir de la preexistencia de aquel.

Al margen de estas grandes áreas resulta fundamental destacar que se detectan zonas aisladas y periféricas donde surgen infraviviendas, presentes incluso en los extremos del casco urbano. Queda sin posibilidad de confirmación estadística la hipótesis de que estas infraviviendas sean edificaciones antiguas habitadas por jornaleros y que, por su parte, éstos tiendan a su abandono. Lo que explicaría el hecho de que el aparentemente intenso ritmo constructivo se halle atemperado por la dilatación del periodo de edificación, que sería realizada de manera discontinua en función de la intermitencia en las aportaciones de los recursos necesarios, como consecuencia, asimismo, de la distorsión temporal en la generación de tales recursos. Si se pone énfasis en esta cuestión es para moderar la impresión superficial de alta actividad en el sector de la construcción que una primera aproximación al fenómeno produce.

Finalizaremos indicando que el tipo más común de vivienda es la de dos plantas, teniendo el bajo una utilización agraria, aspecto fundamental que deberá ser tenido en cuenta en la planificación urbanística. Y ello porque, por un lado, las densidades no pueden establecerse mediante una mecánica aplicación de un standard consistente en relacionar metros cuadrados construidos con habitantes; por otro, por su incidencia en los tamaños mínimos de fachada y en los fondos de edificación permisibles.

## ANALISIS DINAMICO DE LA EDIFICACION

La consideración de la tabla incluida en este apartado, si tenemos en cuenta la incidencia de planteamientos estadísticos insuficientes y de lógicos carencias de información, como conjunto de valores que por si mismos cuantifican y cualifican el proceso seguido en la evolución de la edificación, es, cuando menos, altamente arriesgada. Al respecto, el análisis de la evolución del parque de viviendas y el del conjunto de la edificación debe ser asumido como un nuevo indicador que define el signo y la potencia que la actividad constructiva adquiere en un periodo y un ámbito concretos. Atribuir un valor absoluto a las cifras expuestas (que, de ser así, refrendarían y valorarían cuantitativamente la entidad del fenómeno estudiado) encuentra serias resistencias de orden e índole teórica, derivadas de las fosquedades insuficiencias y carencias a que aludimos anteriormente: no se proveen datos sobre el número de viviendas derribadas, sustituidas y/o abandonadas en igual periodo de tiempo; el análisis cualitativo se reduce a una clasificación tipológica convencional que no contempla aspectos relativos a la propia vivienda cuyo interés es obvio, aunque rebasa el nivel correspondiente al grado de planteamiento aquí aplicado; la generación de viviendas como resultado de la acumulación de los solares correspondientes al derribo de dos o más fincas resultantes (indicativo parcial pero importante de la operatividad futura de las Juntas de Compensación en el planeamiento parcial); el sistema de promoción y construcción predominante; la interferencia de fenómenos coyunturales; la producción de viviendas enmascaradas como reformas parciales solventadas como licencias de obra menor, etc... No obstante estos problemas metodológicos, y como quiera que estos datos pueden ponerse en relación con los demográficos, se pueden extraer conclusiones de validez suficiente como para realizar proyecciones aproximadas de la actividad.

Con independencia de que la atención fundamental en el estudio del fenómeno haya de vincularse al análisis estadístico, vale la pena insistir en el prolongado período de construcción de las viviendas en la medida en que esta puntualización atenúa la impresión de intensidad del ritmo constructivo que en una primera aproximación se obtiene.

En resumen, y partiendo de los datos suministrados por el Ayuntamiento de Dolores, podemos deducir determinadas conclusiones, siempre condicionadas por la parquedad informativa que se deriva de la clasificación adoptada. A tal fin interpretamos que el concepto "licencias" comprende el conjunto de licencias concedidas, tanto mayores como menores; el concepto "viviendas" parece remitir al de construcciones de Nueva planta (licencias mayores); el de "naves" implicaría en su seno tanto las agrícolas como las industriales; el "resto" podría agrupar a las no clasificadas en los conceptos anteriores y a las licencias menores:

Obras Menores:

<b>AÑO</b>	<b>URBANO</b>	<b>RUSTICO</b>
1.991	82	19
1.992	127	30
1.993	56	8
1.994	66	24
1.995	83	20
1.996	138	50
1.997	149	39

Obras Mayores:

<b>AÑO</b>	<b>URBANO</b>	<b>RUSTICO</b>
1.991	25	15
1.992	21	4
1.993	18	8
1.994	8	0
1.995	15	3
1.996	22	5
1.997	23	8

Resumen de Licencias de Apertura:

<b>AÑO</b>	<b>ACTIVIDADES CALIFICADAS</b>	<b>ACTIVIDADES NO CALIFICADAS</b>
1.991	13	7
1.992	8	10
1.993	6	9
1.994	4	4
1.995	5	10
1.996	0	1
1.997	2	14

La incidencia de la situación económica general es, en el periodo, muy alta. Desde 1.991, año en que se alcanza el máximo nivel constructivo se observa un estancamiento de la actividad cuyo punto más bajo corresponde al año 1.994, año de máximo deterioro de los niveles económicos del país. Su distribución entre los diferentes conceptos no arroja previsiones esclarecedoras sobre el nivel en que el descenso de la actividad se acusa más.

El grueso de la actividad parece corresponder al de licencias menores, que suponen más del 85 % de las concedidas lo que indica una fuerte tendencia a la renovación urbanas en detrimento del pretendido carácter expansivo adoptado por la edificación.

INFORMACION FOTOGRAFICA DE LA MORFOLOGIA

ZONA: CASCO URBANO TRADICIONAL



Vista de la plaza del Cardenal Belluga con edificaciones de B+4 y la vista lateral de la Iglesia al fondo.

Vista de la plaza de la Constitución con la Iglesia al fondo.



Vista de la Avda. del Alcalde José Rodríguez desde la C/ Conde de Vallecana hacia el Oeste donde pueden apreciarse al fondo las edificaciones de B+4, con bajo comercial y pisos para uso de vivienda.

Vista de la Avda. del Alcalde José Rodríguez desde su comienzo en el extremo Este, con edificaciones de B+3 y B+4 destinadas la PB a local y el resto a vivienda.



Vista desde la Avda. del Alcalde José Rodríguez a la C/ Conde de Vallecana donde puede apreciarse que q pesar del ancho de calle, los edificios predominan en planta baja y en B+1.

Vista hacia el Norte de la Avda. de Crevillente (CV-9218) donde puede apreciarse la tipología de B+1, y las dotaciones de depósito de agua y cuartel de la Guardia Civil.

ZONA: "LOS BERENGUERES"

Zona marginal junto al casco urbano tradicional de tipología B y B+1 de uso residencial, para el cual se propone su consolidación.

ZONA: CASCO URBANO TRADICIONAL

Vista de la zona del parque público junto a actual circunvalación y al fondo polideportivo municipal y campo de fútbol. El Plan propone una gran zona de equipamiento deportivo y espacios libres.

ZONA: "LOS JOSES"

Zona en vereda de Los Joses, perpendicular a CV-859 de San Fulgencio a Dolores, constituido por edificaciones de B y B+1 de uso residencial el cual el Plan pretende consolidar.

ZONA INDUSTRIAL: "LA COLORA"



Zona a consolidar de suelo industrial de tipología de edificación ocupando el 100% de la parcela, en una sola planta y un máximo de 6 m. de altura máximo. (Vista desde la C/ Principal).

ZONA: "CUATRO CAMINOS"



Edificación de PB y B+1 destinada toda ella a uso residencial de la que se propone su mantenimiento y consolidación, manteniendo la alineación existente a CV-859. (Vista en sentido San Fulgencio-Dolores).

ZONA INDUSTRIAL: "LA MALAGUEÑA"





Zona a consolidar de suelo industrial de tipología de edificación ocupando el 100% de la parcela, en una sola planta y un máximo de 6 m. de altura. (Vista desde el acceso actual).

Vista interior hacia Ctra. - 851 al Fondo.

Vista interior hacia el Este.



## EQUIPAMIENTOS

Vamos a tratar en primer término de hacer una descripción crítica de los equipamientos de Dolores para, en una segunda fase, abordar las necesidades (definibles o no en medidas de superficie aplicables a cada caso) detectadas en el análisis de los mismos.

Emplearemos para nuestro objetivo una primera clasificación funcional, que es la más habitualmente utilizada en este tipo de trabajos.

### Equipamientos de Gobierno y Administración

Los equipamientos contenidos en este apartado son los que a continuación se detallan:

\*Ayuntamiento: Se encontraba situado en la parte central del casco, junto a la Iglesia, y en la misma manzana se encontraban situados la casi totalidad del resto de los equipos de Gobierno y Administración. Dicha edificación ha sido derribada para construir en dicho solar una nueva edificación que albergue estos equipamientos. La localización y accesibilidad son correctas.

\*Mercado de Abastos: Se ubica en la misma manzana que el Ayuntamiento, en la parte posterior a la fachada de éste. Se trata de una instalación reciente cuyo estado es regular y cuyo nivel de prestaciones es bastante limitado, como consecuencia de su reducida superficie. La localización y accesibilidad son correctas.

\*Matadero: Esta emplazado en la periferia del “barrio”. Su estado es tan lamentable que resulta cuando menos dudosa su utilidad funcional, por lo que en aplicación de la legislación vigente sería necesario proceder a su cierre. Y como siquiera que el de Almoradi, aunque en mejor estado, tampoco reúne las condiciones de higiene y salubridad requeridas, parece obvio que una política racional de asignación de recursos en función de criterios de máxima rentabilidad económica y social haría aconsejable la construcción de un Matadero comarcal compartido, al menos, por ambos municipios. Tal actitud, superadora de discrepancias y recelos, invoca como propio el requisito de asumir los mínimos costes y los máximos beneficios en una etapa de contracción obligada de la inversión pública.

\*Servicio de extinción de incendios: No existe sistema alguno de extinción de incendios, lo que vulnera la normativa legal al no cubrir la exigencia que tiene “todo municipio mayor de 5.000 habitantes de tener un servicio propio de extinción de incendios” que en el caso de Dolores es tanto más necesario teniendo en cuenta el alto nivel de combustibilidad de los productos industriales elaborados y, por otro lado, la aparición de viviendas de 5 y más alturas, ninguna de las cuales se halla dotada de sistema de evacuación.

\*Servicio de recogida de basuras: Se recoge diariamente y, sin tratamiento alguno, se vierte sin consideración alguna sobre el grado de afección que puede producirse en los acuíferos subterráneos, por lo que el Ayuntamiento deberá ajustarse a los emplazamientos de vertido autorizado del Mapa de Vertidos, elaborado por el Instituto Geológico y Minero (Ministerio de Industria y Energía).

\*Cámara Agraria: Se encuentra situada su oficina en una dependencia habilitada del edificio correspondiente al Ayuntamiento por lo que los comentarios acerca de su localización y accesibilidad son plenamente aplicables al caso. El carácter no “estandarizable” de la superficie de techo asignable a su uso obliga a una

consideración empírica sobre su capacidad funcional, que parece suficiente. El estado de las dependencias es regular aunque sin ningún despilfarro superficial.

\*Oficina de Correos: Se ubica en la Plaza del Cardenal Belluga siendo su localización y accesibilidad correctas. Vale el resto del comentario aportado en el caso de la Cámara Agraria teniendo en cuenta que también en este tema no existe posibilidad de “estandarizar” las superficies de techo.

\*Juzgado de Distrito: Se trata de una dependencia habilitada en el edificio del Ayuntamiento por lo que resultan válidos los comentarios realizados a propósito de la Cámara Agraria. No obstante, y como quiera que las necesidades superficiales son mayores, el Ayuntamiento deberá estar alerta para responder puntualmente las necesidades que se planteen en este terreno.

\*Guardia Civil: También en este caso estamos ante un equipamiento de techo no sujeto a un dimensionamiento “estandarizable” por lo que, de forma casuística, se establecerán posibles ampliaciones o traslados (en función de necesidades comprobadas). Digamos que los criterios de localización y accesibilidad son básicos en la consideración de su emplazamiento.

\*Cementerio: Se encuentra situado a 1,5 km. en la carretera a Almoradí. Cubre todas las necesidades municipales actuales precisando de reserva de suelo para su ampliación.

### Equipamientos de Educación

En el análisis de los equipamientos de Educación es preciso distinguir entre los aspectos cuantitativos y cualitativos. Una gran parte de los primeros se hallan recogidos en las fichas adjuntas aunque su dimensionamiento en relación al conjunto de las necesidades deba ser objeto de comentarios marginales. Y ello porque si bien a primera vista puede admitirse como correcta la afirmación de que “toda la población se halla escolarizada”, un conocimiento de mayor alcance invalida plenamente la aseveración.

Diremos, para empezar que hay tres Colegios Nacionales, (“San Francisco de Asís”, “Cardenal Belluga” y Virgen de los Dolores), un Instituto y una Guardería. De los datos consignados se extraen las siguientes conclusiones:

-Falta de cobertura de 1º de Preescolar (4 años), alcanzando la población correspondiente al curso la cifra de 111 alumnos.

-Baja tasa de alumnos por aula (en el “San Francisco de Asís” 29, en el “Cardenal Belluga” 35) lo que no implica de ningún modo un nivel cualificado de las prestaciones.

-Insuficiencias superficiales, claras en el caso del “San Francisco de Asís”, colegio en que se ponen de manifiesto importantes deficiencias en las superficies, tanto en lo que respecta a las edificaciones como en las libres. Ello determina un bajísimo nivel de dependencias dotacionales en todos los órdenes.

-Inadecuación de las posibilidades actuales (incluso considerando imposibles ampliaciones) a las previsiones inmediatas e, incluso, a las necesidades presentes.

Por lo que se refiere al grado cualitativo las objeciones son, si se quiere, más intensas y justificadas. Particularizando en cada uno de los colegios, en tanto que su problemática es diferenciada, diremos que la calidad de las prestaciones en el Colegio “San Francisco de Asís” es casi escandalosa: más de la mitad de las aulas están por debajo de los mínimos reglamentados (por lo que la baja tasa de alumnos/aula no tiene el valor que en un caso normal le habiéramos atribuido); no existe si no una dependencia “multifuncional” que hace las veces de biblioteca (?), archivo, sala de profesores, Dirección y Secretaria; las instalaciones complementarias (laboratorio,

biblioteca escolar, salón de actos y gimnasio) brillan por su ausencia: las correspondientes a espacios libres y deportivos corresponden a una concepción periclitada y claramente encontrada en la legislación; la calefacción que se ha instalado y no cubre todo el colegio; hay aulas en tercera planta y, en general, el estado de la edificación y de las instalaciones es lamentable. La saturación es inadmisibles ya que la superficie total no alcanza la correspondiente a un colegio de 8 aulas, por lo que en el mejor de los casos sobran 8 aulas y más de 140 alumnos (aplicando 40 por aula).

En el caso del Colegio "Cardenal Belluga" hay que tener en cuenta que el Colegio fue concebido para 8 aulas, a las que se añadieron otras dos en 1.977. No obstante funcionan 14 aulas realmente siendo la superficie actual (6.078 m<sup>2</sup>) claramente inferior a la que correspondería a una asignación proporcional de metros cuadrados por aula (la tasa de metros cuadrados de superficie por aula es, para el Ministerio, de 625 m<sup>2</sup>, que por 10 aulas son 6.250 m<sup>2</sup>; para cubrir lo correspondiente a 14 aulas sería de 8.750 m<sup>2</sup>, es decir, 2.672 m<sup>2</sup> más que la actual superficie total), habiendo un exceso de metros cuadrados construidos sobre totales. El estado de las instalaciones es deficiente ya que no se han reparado los desperfectos causados.

Una proyección de necesidades que partiera de una cobertura adecuada desde el punto de vista cualitativo (lo que obligaría a destinar al Colegio "San Francisco de Asís" para la enseñanza pre-escolar) implicaría, en primer término una evaluación de la demanda, asignándose más adelante las aulas en función de una capacidad máxima de 40 alumnos por aula. En la contrastación de existencias obviamos la correspondiente al Colegio "San Francisco de Asís" y asignamos al "Cardenal Belluga" un máximo de 10 aulas, cifra para el que está concebido. Se trata por tanto de unas previsiones que corresponden a una oferta que asume una cobertura optimizada.

Destinando el Colegio "San Francisco de Asís" a la enseñanza preescolar el déficit en E.G.B. es de 14 aulas, lo que obligaría a la inmediata construcción de un Colegio de 16 unidades (10.000 m<sup>2</sup>), objetivo prioritario y fundamental sobre el que ponemos todo nuestro énfasis. Al tiempo, sus condiciones de central y accesible le hacen idóneo para receptáculo de dotaciones culturales de las que tan necesitado está el municipio de Dolores.

### Equipamientos de cultura y espectáculos

No existe equipamiento cultural alguno por el momento y se han entablado negociaciones entre el Ayuntamiento y el Ministerio de Cultura, a través de la Delegación Provincial de Alicante, para instalar una Biblioteca Municipal. Al efecto el Ayuntamiento cederá un local situado en los bajos del nuevo edificio del Ayuntamiento.

Esta situación de absoluta penuria está parcialmente solventada por el funcionamiento de la Biblioteca Escolar del C.N. "Cardena Belluga" aunque sus condicionamientos funcionales y las limitaciones de acceso (sólo esta abierta dos días a la semana y éstos con un horario reducido; el acceso se reduce a alumnos -que pueden sacar libros- y ex-alumnos a los que sólo les es permitido consultar obras en las propias dependencias-), además del carácter y volumen de los fondos bibliográficos allí depositados, no permiten considerarlo como una alternativa suficiente.

Por lo que se refiere a los locales de espectáculos señalaremos la existencia de una discoteca y numerosos locales o pub para el ocio de funcionamiento fundamentalmente en fines de semana, y localizados fundamentalmente en la C/ de la Virgen y C/ del Doctor Marañón, a espaldas de la Iglesia.

## Equipamiento deportivo y de zonas verdes

El equipamiento deportivo a un campo de fútbol de hierba situado al Sur de Dolores. Este campo es de propiedad municipal aunque sea el Club de Fútbol Dolores el que corre con los gastos de mantenimiento. No obstante, su uso parece estar abierto a todos los dolorenses.

Se ha construido un polideportivo de 6.300 m<sup>2</sup> junto al Campo de Fútbol y piscina al aire libre estando en proyecto la ejecución de un Pabellón Cubierto.

No existen grandes zonas verdes, disponiendo solamente de la zona verde central de la Avda. del Alcalde José Rodríguez, las zona centro (Plaza del Cardenal Belluga, Plaza del General Llopis y Plaza de la Constitución). En proyecto existe la recuperación como zona verde del terciario junto a la circunvalación Sur sobre la CV-855 de Elche a Dolores.

## Equipamiento sanitario

La precariedad del equipamiento sanitario es tal que por el momento sólo puede contarse un Centro de Salud de la Seguridad Social situado en calle Sacristán con entrada por la calle 22 de Diciembre. Se trata de un Centro de Salud de dimensiones y capacidad funcional aceptable.

## Equipamiento asistencial

Hay una casa del Pensionista situada en los bajos del edificio del Ayuntamiento provisional.

Por lo que respecta a las guarderías existen dos, privadas, cuya capacidad es de 30 niños cada una.

## **5.-AFECCIONES Y MUNICIPIOS COLINDANTES.**

El término municipal de Dolores linda al Noroeste con el término municipal de Elche en una longitud de 4.310,99 m. y con el de Crevillente en una longitud de 299,72 m. Con el que comparte junto con Catral de la zona de protección del Hondo de Elche en la parte Norte y del Hondo Amorós, junto con San Fulgencio en la zona Sur. En ambos municipios el suelo es no urbanizable, excepto el de protección de zona húmeda.

El linde Sureste esta constituido por los términos de San Fulgencio en una longitud de 4.417,17 m. y de Daya Vieja en una longitud de 738,50 m. Con San Fulgencio, se comparte la barriada de Cuatro Caminos al borde de la carretera CV-859, teniendo en ambos la misma clasificación de suelo urbano de consolidación de lo existente, el resto de suelo, al igual que en el linde con Daya Vieja esta constituido de suelo no urbanizable común, excepto de protección de zona húmeda del Hondo Amorós que comparte con San Fulgencio.

El linde Suroeste lo tiene el término con el de Daya Nueva en una longitud de 3.902,92 m. y con el de Almoradí en una longitud de 1.958,38 m. siendo la CV-9206 la carretera que sirve de limite de ambos términos con el de Dolores. Tanto en Almoradí

con Daya Nueva y Dolores en la zona lindante, presentan una clasificación de suelo no urbanizable común.

El linde Noroeste esta constituido exclusivamente por el término de Catral, en una longitud de 6.088,5 m. , con el que comparte la red mancomunada de alcantarillado. En ambos municipios la clasificación del suelo en la zona es de suelo no urbanizable común, con excepción de las zonas de protección de la vía rápida y futura autovía, compartido también con el término de Almoradí en la zona más al Sur.

## **CAPITULO IV: EVOLUCION URBANA Y CONDICIONANTES DEL DESARROLLO. SITUACION HISTORICA Y ACTUAL DE LA ORDENACION URBANISTICA DE DOLORES.**

---

### **1.-EVOLUCION URBANA. DESARROLLO HISTORICO.**

El origen de la formación de la ciudad, y el conocimiento de los hitos, formas, edificios, etc. que han ido integrándola, es un dato necesario desde la perspectiva urbanística.

No obstante, aquí huimos de la exposición lineal y cronológica de hechos y acontecimientos, más propios de otras ciencias y nos limitamos a analizar e intentar comprender y describir las diferentes fases de la formación morfológica de Dolores.

En los planos de información urbanística, se recogen las distintas cartografías existentes de los distintos planeamientos hasta la fecha en donde puede analizarse este desarrollo de la ciudad en los últimos años. No obstante, habría que remontarse al nacimiento de la ciudad para entender su desarrollo.

Como sea se ha dicho en el capítulo anterior fue el Eminentísimo Señor Don Luis Belluga y Moncada, Cardenal de la Santa Iglesia Romana quien fundó las villas de Nuestra Señora de los Dolores, San Felipe Neri y San Fulgencio con arreglo a la escritura que aprobó y mando observar el Rey Felipe V, en real cédula de 13 de Septiembre de 1.744.

La principal plaza de la localidad, lleva el nombre de su fundador. El término de la villa comprende 18.636.151,33 m<sup>2</sup>, es decir, 16.669,18 tahullas (1 tahulla = 1.118 m<sup>2</sup>) o lo que es lo mismo 18,63 kilómetros cuadrados o sea 1.863,61 Ha., de acuerdo a reciente medición y según los actuales lindes con los municipios vecinos.

### **2.-CONDICIONANTES DEL DESARROLLO.**

Las barreras que limitan actualmente el desarrollo de Dolores, pueden clasificarse en tres categorías principales:

A.-Barreras físicas: Impuestas por aquellos accidentes o elementos naturales, Lagunas, terrenos inundables, zonas de protección, agricultura, grandes acueductos, etc.

Dentro de este apartado podemos decir que el término municipal en su extremo Norte, roza la laguna del Hondo de Elche, viéndose afectada esta zona por la protección de dicho paraje, aunque esto no impide el desarrollo urbano de la ciudad como núcleo urbano.



Quizás la barrera física más importante, corresponde a la agricultura, ya que dada la riqueza de estas tierras y siendo fiel a los orígenes de la ciudad se debe de preservar el suelo de la edificación indiscriminada que rompa el carácter agrícola de estas tierras.

También cabe destacar aquí la zona más baja del término, que se encuentra en la zona Noreste, tal y como puede apreciarse en los planos de información que hace como no aptos estas tierras para su desarrollo urbano por su gran peligro ante inundaciones.

**B.-Barreras estructurales:** Debidas a limitaciones o carencias de servicios urbanos principales, líneas de alta tensión, vías importantes canales, acequias, etc.

Por otro lado, como barrera estructural al desarrollo de la ciudad, en su parte Sur, se encuentra la actual vía rápida de Crevillente a Torrevieja, futura autovía, que condiciona con el enlace a la misma el desarrollo de la ciudad en este sentido.

También cabe destacar la dificultad que presentan para el desarrollo de la ciudad las grandes acequias y azarbes que le delimitan al Noroeste y al Sureste, pues dichas azarbes, discurren en sentido Suroeste, Noreste.

**C.-Barreras psicológicas:** Corresponden a la tendencia de no asentarse en determinadas zonas por motivos psicológicos, como puede ser en nuestro caso la proximidad del cementerio, que se encuentra en la parte Sur del término.

### **3.-SITUACION ACTUAL DE LA ORDENACION URBANISTICA DE DOLORES.**

Con independencia del análisis histórico comentado, es necesario precisar cual es la situación actual en referencia a las Normas Subsidiarias y al Plan General de Ordenación Transitorio y Urgente.

Como podemos apreciar en los planos de información comprobamos que si bien se han desarrollado los suelos clasificados como urbanos, estos no están consolidados, además de haberse ejecutado por iniciativa municipal sin repercusión alguna a los propietarios y sin una gestión clara que garantice la cesión de dotaciones.

Por otro lado se puede comprobar que tanto los suelos de dotaciones, el Plan Especial de Reforma Interior junto al polideportivo no se han desarrollado. También hay que decir que la zona industrial entre la carretera hacia Almoradi y el camino de los Berengueres no se ha desarrollado.

Todo este proceso, se agravó más con la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de Enero de 1.992 que paralizó la actividad Urbanística al suspender la aprobación de las Normas, hasta que se aprobó el Plan General de Ordenación Transitorio y Urgente, que no obstante solo se suscribía al casco urbano y al cual se le otorga un plazo de 1 año de vigencia.

## CAPITULO V: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

---

### 1.-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE POLITICA MUNICIPAL

A.- El equipo redactor y el Ayuntamiento:

El proceso de elaboración de un Plan General como una de las decisiones de mayor transcendencia municipal.

Es eminentemente de carácter político, en tanto en cuanto la elección del ropaje formal (Plan-Normas) y la disposición de medios adecuados a los objetivos determinados para la ordenación urbanística son responsabilidad última de los órganos políticos municipales.

El papel de los técnicos concluye con la presentación de opciones y alternativas entre las diversas, siempre posibles, y el papel de los políticos en la decisión final de la elección de una determinada.

Esta separación de funcionamiento no debe tomarse como una compartimentación estanca de las decisiones sino como una colaboración e imbricación de las mutuas responsabilidades, aun cuando no deba en ningún caso, perderse de vista aquél reparto de papeles.

Por ello, es fundamental que, en la formulación de los objetivos y criterios para la redacción de las soluciones del Plan General, la Corporación participe activa y decisivamente.

B.- Criterios internacionales de ordenación y su incidencia municipal:

Siendo conscientes de la limitación del planeamiento urbanístico, más aun tratándose de un Municipio, como el de Dolores, de reducidas dimensiones y de actividad turística prácticamente inexistente, no podemos dejar pasar el "ambiente" que se respira en las esferas internacionales que no tardarán en constituir un verdadero núcleo de exigencia concreta para cualquier proceso de ordenación racional del territorio o de las actividades humanas.

La incidencia de Dolores en el proceso contaminador de la actual civilización urbana es casi irrelevante, pero no lo es la inclusión de la preocupación por esa cuestión en cuanto puede contribuir infinitesimalmente a consolidar una preocupación, debate y participación de la ciudadanía en favor de su limitación y reducción.

Quisiéramos traer a colación dos textos que, aun siendo extensos, reflejan y expresan de forma clara y contundente el ambiente de opinión a que antes hacíamos referencia.

B.1.- En primer lugar, la Conferencia de Río de Janeiro (1992) sobre Medio Ambiente y Desarrollo, convocada por Organización de las Naciones Unidas que expresa su propio contenido en el lema de la Convocatoria.

En su sección III, la Agenda/21 (uno de los documentos aprobados en Río/92) se dedica el capítulo 28 a la "Iniciativa de las autoridades locales en apoyo "Programa 21", de éste resaltamos los siguientes párrafos.

- Bases para la acción:

"Las autoridades locales se ocupan de la creación, el funcionamiento y el mantenimiento de la infraestructura económica, social y ecológica, supervisan los



procesos de planificación, establecen las políticas y reglamentaciones ecológicas locales y contribuyen a la ejecución de las políticas ambientales a nivel nacional y subnacional".

- Objetivos (entre los que se incluyen):

a) Para 1996, la mayoría de las autoridades locales de cada país deberían haber llevado a cabo un proceso de consultas con sus respectivas poblaciones y haber logrado un consenso sobre un "Programa 21 Local" para la comunidad;

d) Debería alentarse a todas las autoridades locales de cada país a ejecutar y supervisar programas encaminados a lograr que las mujeres y los jóvenes representados en los procesos de adopción de decisiones, planificación y ejecución.

- Actividades:

Cada autoridad debería iniciar un diálogo con sus ciudadanos,, organizaciones locales y empresas privadas y aprobar "un Programa 21 local". El proceso de consultas aumentaría la conciencia de los hogares respecto de las cuestiones relativas al desarrollo sostenible. También se podrían emplear estrategias para apoyar propuestas encaminadas a obtener financiación local, nacional, regional e internacional."

B.2.- Desde ámbitos más próximos, pero de carácter supranacional, las Comunidades Europeas han aprobado recientemente (1991) un documento conocido como "Libro Verde del Medio Ambiente Urbano" que es un compendio de descripción de problemas y de objetivos y propuestas de directrices para su resolución en el ámbito de la Comunidad Europea.

El papel del Medio Ambiente ha sido reforzado en el Tratado de Maastricht (febrero 1992) concediéndole un papel más predominante y una nueva formulación de objetivos.

Aquí queremos aportar algunos párrafos que por el interés de su contenido puede ser relevante para la reflexión y debate sobre el presente Plan.

B.2.1.- El papel de las ciudades:

"El crecimiento urbano se debe a una combinación de factores económicos, sociales, culturales y políticos:

- Factor económico: la ciudad es sinónimo de proximidad; proporciona una multiplicidad de contactos y actividades, se convierte así en un núcleo de información y creatividad; de esta capacidad de reunir los actores económicos que intervienen en todas las fases de producción, investigación y consumo lo que atrae a las empresas hacia los centros urbanos.

- Factor social: la ciudad reúne una gran variedad de instalaciones sociales (guarderías, hospitales, centros de servicios sociales, etc) cuya función es cada vez más importante.

En términos generales, la ciudad representa la capacidad de elección: de relaciones sociales, educación, servicios y trabajo.

- Factor cultural: al igual que ocurre en la esfera social de la cual forma parte, el papel cultural de la ciudad se basa en la densidad, la proximidad y la facultad de elección, estos factores contribuyen a la "producción" de cultura como a su "consumo".

- Factor político: más que cualquier otro lugar, la ciudad debe responder directamente a las exigencias de sus ciudadanos en lo que se refiere a una "buena administración", la ciudad es un sitio en el cual la participación directa es posible y se practica cada vez más, y donde el individuo puede desarrollar con mayor libertad su noción de los valores personales y cívicos; en sí una connotación de soberanía política.

#### B.2.2.- Medio ambiente urbano

Desde siempre han existido dificultades para el medio ambiente urbano. El ruido era un problema en la antigua Roma; el tráfico bloqueaba las calles del París del Siglo XVIII; en los siglos XIX y XX proliferaron análisis de la contaminación y las molestias que afectaban a los residentes urbanos, en particular a los más pobres de entre ellos.

La calidad de la vida urbana mejoró considerablemente a lo largo del siglo pasado. No fue sino a finales del siglo XIX cuando las viviendas se conectaron al alcantarillado y a las redes de suministro. Y solo en los años 50 comenzó la mayoría de las ciudades a hacer algo para reducir la contaminación atmosférica debida a las calefacciones domésticas por carbón.

Siguen existiendo muchos problemas, pero a menudo son menos evidentes y no causan gran preocupación. Los sistemas de alcantarillado que abarcan toda la ciudad han mejorado las condiciones sanitarias urbanas, pero contaminan los ríos y océanos más allá de los límites de la ciudad.

Algunos tipos de contaminación solo se aprecian claramente en determinadas partes de la ciudad. Otros, como la contaminación atmosférica debida a la industria y los automóviles, el ruido de los aviones, etc., pueden llegar a subestimarse porque sólo resultan aparentes en determinados momentos o durante períodos reducidos.

#### B.2.3.- Sugerencias de actuación

- Planificación urbana.

...directrices para incorporar las consideraciones ambientales a las estrategias de planificación de las ciudades: El objetivo de estas directrices será influir en las prácticas de planificación urbana y servir de complemento a la propuesta de directiva sobre evaluación ambiental de políticas, planes y programas.

La Comunidad habría de plantearse la cuestión de si desea extender el apoyo financiero a la renovación urbana y los planes de mejora ambiental mas allá de los tipos y las áreas de ayuda que permiten los actuales fondos estructurales y, en su caso, de cómo conseguirlo.

#### B.2.4.- Protección y revalorización del Patrimonio Histórico.

Deberían considerarse los beneficios potenciales de un sistema comunitario de reconocimiento de la importancia histórica y cultural de los edificios y partes de las zonas urbanas.

#### B.2.5.- Protección y revalorización del entorno cultural.

Debería animarse a las autoridades municipales a revisar la cantidad de espacios libres de que disponen, y ampliarla cuando exista la oportunidad.

#### B.2.6.- Industria Urbana.

La Comunidad debería adoptar medidas destinadas a promover un crecimiento de las pequeñas y medianas empresas que esté en sintonía con la trama general del medio ambiente urbano, y debería asistirles, cuando proceda, en el pleno cumplimiento de la normativa y las prácticas correctas en materia de medio ambiente.

#### B.2.7.- Residuos Urbanos.

- La Comisión debe animar a las autoridades municipales a tener más en cuenta las cuestiones relacionadas con la gestión de residuos a la hora de elaborar planes de gestión urbana a corto y largo plazo: emplazamientos para la recogida selectiva de residuos domésticos y para la construcción de plantas de tratamiento.

- La Comisión debe prestar apoyo económico a investigaciones y proyectos destinados a sensibilizar a la población respecto a la importancia del saneamiento, a desarrollar diseños urbanos y arquitectónicos que favorezcan la clasificación y recogida selectiva de los residuos en el lugar en que se generan, y a hallar nuevos usos para residuos urbanos, en particular los procedentes de la construcción.

#### B.3.- Conclusión:

Dentro de esta filosofía hay que fomentar la participación tanto de los ciudadanos como de otras Organizaciones Municipales propias y vecinas y de Asociaciones y Corporaciones que representen intereses que puedan estar implicados en este Proceso Planificador.

## 2.-CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

#### A.- Introducción:

Para fijar los criterios y objetivos generales del Plan General se ha tomado en cuenta lo siguiente:

- La decisión de redactar el Plan General, en el cual también se incluyó la aprobación de determinadas premisas y criterios a tener en cuenta en aquella redacción. Entre dichos criterios se recogían los fijados en el procedimiento de Revisión de las Normas Subsidiarias, la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 1.992, así como lo dispuesto en el Plan General Transitorio y Urgente como paso previo a este Plan.

- La información urbanística disponible en este momento, integrada por los documentos y estudios que se adjuntan en este Plan General.

- La aparición de sucesivas leyes desde la iniciación de todo el proceso desde el año 1996 como son la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20-03-97 declarando inconstitucionales y nulos diversos artículos de la Ley del Suelo (Ley 8/90 y R.D.L. /92), la Ley 2/97 de 13 de Junio de la Generalitat Valenciana, de modificación de la Ley 4/92 de 5 de Junio del Suelo no urbanizable respecto al régimen de parcelación y de

construcción de viviendas aisladas en medio rural y la Ley 6/98 de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones, que han ido originando cambios sucesivos en el proceso, así como la legislación vigente hasta la fecha de inicio y válida hoy día, que en cierta manera marca o encauza el proceso.

- Informes, o trabajos realizados en el término como puede ser el Estudio de Impacto Ambiental realizado por Cota Ambiental sobre todo lo relativo al suelo no urbanizable aportando medidas de protección, o los informes de Administraciones como los de la oficina del Plan de Carreteras de la Consellería.

- La ciudad como concepto social, proyecto de vida y de trabajo.

- La realidad sociológica y cultural y la integración y dependencia entre el campo y la ciudad, como elemento cultural.

- La configuración actual de la población, constituida por la mayor parte de población estacionaria.

- La necesaria coordinación con los Municipios vecinos.

#### B.- Criterios y objetivos:

- La ciudad es un proyecto de convivencia para sus ciudadanos. La ciudad es una tarea colectiva y definir el proyecto de ciudad y llevarlo a la práctica, corresponde a los ciudadanos, desde el conocimiento y respeto al pasado y su historia y con la vocación de preservarla para el futuro.

- La conservación, protección y mejora del medio urbano y rural, la salud de las personas y el uso racional y prudente de los recursos naturales y el desarrollo equilibrado del territorio y el incremento de la calidad de vida de los ciudadanos constituyen los objetivos principales de la redacción del Plan General.

- El desarrollo económico, industrial, comercial y agrícola no está reñido con el respeto y la preservación del medio natural y de sus elementos esenciales.

- La satisfacción de las necesidades actuales no debe comprometer el de las futuras generaciones.

- La extensión de la ciudad debe condicionarse a orientaciones y criterios de protección ambiental y dotacional de la ciudad. (forestal, dotacional,...).

- La ordenación urbanística ha de huir de una zonificación funcionalista más allá de lo estrictamente necesario. Se respetará en la medida de lo posible la coexistencia desde la exigencia de condiciones mínimas, para esa compatibilidad, a las actividades.

- En la elaboración del Plan cualquier decisión general, cuya envergadura lo aconseje, debe evaluar su efecto negativo sobre el medio.

- Las determinaciones normativas del Plan no deben ceñirse a los aspectos edificatorios y de aprovechamiento privado del suelo urbanizado, deben referirse también a los aspectos positivos de otras materias como: las distintas clases de suelo, los usos dotacionales urbanos, la naturaleza, el campo, las vías municipales, el tráfico-peatonal y rodado- debiendo regularse las zonas peatonales compatibilizando con el uso de esta naturaleza el de las bicicletas y otros vehículos con carácter restrictivo.

- Adecuación y proporcionalidad entre los medios económicos-financieros y presupuestarios y la priorización de las inversiones del Plan.

- La ciudad es un proyecto a largo plazo. Su realización acompañada con la realidad social y económica que, la sociedad y sus instituciones dispongan en cada momento.

- La clasificación de suelo deberá realizarse de forma que por naturaleza recoja aquellas porciones de terreno que deban tener cada clasificación de urbano y no urbanizable. Se justificará la inclusión de las demás zonas de cada clase de suelo urbano y no urbanizable, y se evaluará adecuadamente la clasificación de suelo que afecte al tipo de urbanizable.

- Para el suelo urbano y urbanizable en desarrollo, se tendrá presente la tendencia manifestada en el Estudio socio-económico contenido en este Plan, la superficie disponible de suelo actualmente clasificado como urbano, la realidad constructiva preexistente, incluso, al vigente Plan General Transitorio y Urgente, la definición de la forma de la ciudad mediante su cierre con sistemas viarios y naturales, la localización de dotaciones aprovechando los espacios disponibles para ello, y la definición de las imprescindibles, infraestructuras de comunicación interna y externa de la ciudad.

- Se tenderá a establecer Normas de protección paisajística y Ambiental del Suelo y de las infraestructuras relacionadas con ellas (aguas, residuos, aguas residuales, lluvias, etc.).

- En la toma de decisiones urbanísticas se tendrá presente los tipos de suelo (Litología), las pendientes, los distintos usos preexistentes y naturales, y el valor ambiental del suelo.

- Deberá tenerse en cuenta el factor económico como uno de los factores que más inciden en el crecimiento urbano, así pues el corredor o zona que transcurre paralelo a la carretera Dolores-Almoradí que surge como consecuencia de la demanda de uso comercial ubicado en este eje y que ofrece la misma respuesta en el término vecino de Almoradí, aconsejará en un futuro no muy lejano su potenciación para consolidar el crecimiento urbano en esta dirección.

## **CAPITULO VI: MODELO DE DESARROLLO: ORDENACION PROPUESTA**

---

### **1.-CLASIFICACION DEL SUELO**

De acuerdo a la ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, este Plan General divide el suelo en las tres clases permitidas: urbano, urbanizable y no urbanizable.

#### **A) Suelo Urbano:**

Es el clasificado como tal por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquél que el propio Plan General clasifica como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (entendiendo por tales aquella que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos).

Así pues el Plan General ha dividido el suelo urbano en cinco áreas o zonas, todas ellas residenciales que se encuentran prácticamente urbanizadas y que son directamente edificables, sin remisión a planeamiento diferido:

Zona 1: Casco Urbano (clave 1)	
Tradicional.....	
Zona 2: Los Berengueres.....	(clave 2)
Zona 3: Los Joses.....	(clave 2)
Zona 4: La Florida.....	(clave 2)
Zona 5: Los cuatro caminos.....	(clave 2)

Dentro de la Zona 1 (Clave 1) el Plan distingue las construcciones de la Iglesia recayentes a la Plaza del Cardenal Belluga y a la Plaza de la Constitución, así como la Ermita de los cuatro caminos, como elementos a incluir en el catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, así como las fachadas recayentes a la Plaza de la Constitución.

La delimitación de estas zonas coincide necesariamente con la delimitación de las distintas Areas de Reparto (grafiadas en el correspondiente Plano de delimitación de Areas de Reparto) que el Plan General efectúa en el Suelo Urbano Ordenado, a pesar de la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación.

Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas, mientras que la delimitación de diferentes Areas de Reparto está relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de los terrenos incluidos en ellas, que en el caso que nos ocupa, coinciden.

El Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, ha delimitado distintas Areas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permiten configurar unidades urbanas determinadas por límites funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el mismo.

#### B) Suelo Urbanizable:

Es aquel que el Plan General considera apto para ser urbanizado, previa programación de los mismos. La clasificación de terrenos como Suelo Urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (entendiendo por Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación, de tal forma que las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solar cuando se ejecuten las obras mínimas de dotación y conexión a los servicios estipulados al programar aquella).

A los efectos de gestión y ejecución del Plan General, y en función del grado de pormenorización que el mismo lleva a cabo, se establece una subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiéndose entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

B.1) el Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable inmediatas al urbano o que su desarrollo se estime prioritario (Art. 18.1 y 3 de L.R.A.U.) que el Plan General ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas áreas a su vez quedan integradas en diversas Unidades de Ejecución.



Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos existentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo entre:

B.1.1) Suelo Urbanizable Pormenorizado en ejecución, constituido por aquellas Unidades de Ejecución que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado o en tramitación con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y ejecución y que son compatibles con el mismo. El régimen específico de estas Unidades de Ejecución se encuentra en los Planes Parciales ya aprobados definitivamente, a los que el Plan General recoge, para su reordenación, reajuste y adaptación a las nuevas determinaciones a nivel de Plan General que le puedan afectar, desarrollándolos mediante el Programa de Desarrollo de Actuaciones Integradas correspondiente.

En estos programas quedarán perfectamente definidas y aclaradas todas las exigencias dispuestas en este Plan, tanto en el cuerpo normativo de éste como en esta memoria, o las que pudieran derivarse de informes posteriores, especialmente lo referente a dotaciones y recepción de infraestructuras por parte del Ayto., garantizándolas con avales por el 100% del presupuesto de ejecución y estableciendo plazos para dicha ejecución.

Este caso únicamente concurre en el denominado Plan Parcial Industrial "Los Azarbes", de uso industrial, cuyo ámbito coincide con la Unidad UE-3 (clave 13) de este Plan General, el cual se encuentra en trámite de aprobación por parte de la Consellería.

B.1.2) Suelo Urbanizable Pormenorizado Normal: es el constituido por el resto de áreas de suelo urbanizable pormenorizado, que únicamente exigen para su gestión la previa elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

El Plan General delimita un total de cuatro Unidades de Ejecución en esta clase de suelo.

Las Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General en esta clase de suelo son:

- Residenciales:

UE-1 Zona Este Casco Tradicional "Aguadulce" (Clave 11)

UE-5 Zona Oeste Casco Tradicional (Clave 14)

- Industriales:

UE-2 Zona Industrial "La Colora" carretera CV-859 a San Fulgencio (Clave 12)

UE-4 Zona Industrial "La Malagueña" carretera CV-861 al Hondo (Clave 12)

Cada una de estas Unidades de Ejecución constituye un Área de Reparto específica.

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General ordena pormenorizadamente éstas áreas por estar ubicadas inmediatas al Suelo Urbano, o que su desarrollo se estime prioritario, facilitando la pronta programación de dichos terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

En su delimitación se ha utilizado el criterio establecido en Art. 20 de L.R.A.U.

Igualmente merece un comentario específico la UE-2 Zona Industrial “La Colora” y UE-4 Zona Industrial “La Malagueña”, las cuales se han contemplado como tal por el Plan General en base a la facultad prevista en el art. 55.6 de la Ley 6/1994 del 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, relativa a la legalización de actuaciones urbanísticas irregulares, dado que la casi totalidad de edificaciones existentes en la zona (ubicadas en suelo no aptos para la urbanización según los anteriores Normas Subsidiarias) se han construido sin licencia, o no ajustándose a la licencia concedida.

En virtud de estas especiales circunstancias que concurren en esta unidad, se han previsto en las Normas Urbanísticas del presente Plan General unos criterios de gestión que establecen la obligatoriedad de que el Programa para el desarrollo de las Actuaciones, prevea una compensación urbanística ó redistribución de aprovechamientos únicamente entre los propietarios de los terrenos sobre los que se ubican los usos dotacionales (excluyendo los viales ya existentes) y los propietarios de los terrenos destinados a edificación. Además, los Programas se redactarán y tramitarán simultáneamente a la elaboración de los Proyectos de Urbanización para todo el ámbito de esta Unidad, distribuyéndose las correspondientes cuotas de urbanización proporcionalmente entre la totalidad de propietarios incluidos en sus perímetros. Los criterios para el reparto proporcional de cuotas serán, principalmente, la superficie de suelo de cada propietario y la edificabilidad permitida en cada parcela, combinándose ambos criterios.

B.2) El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable que el Plan General no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en diversos sectores y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que procedan a ordenar pormenorizadamente a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Los sectores delimitados son los siguientes:

- Residenciales:

Sector 1: Este del Casco Urbano Tradicional (Clave 21)

Sector 2: Sur del Casco Urbano Tradicional (Clave 22)

Sector 3: Sur del Casco Urbano Tradicional (Clave 22)

Sector 4: Sur del Casco Urbano Tradicional (Clave 22)

- Terciario:

Sector 5: Terciario en CV 9.206 (Clave 23)

C) El Suelo No Urbanizable:

El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales, todo ello de acuerdo con la información urbanística sobre el territorio.



El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana. Así como la Ley 2/97 de 13 de Junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal.

Asimismo, y por exclusión, se clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Se han establecido dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- Suelo No Urbanizable común.

C.1) De especial protección:

Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección (que aparecen grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio), que en este caso se reducen a un sólo tipo que se describe a continuación.

a) De especial protección del paisaje y del medio natural (clave 31).

Se clasifica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Así, se han introducido en esta categoría de suelo especialmente protegido:

Zonas húmedas: Esta categoría de suelo de especial protección, quedan grafiadas en el Plano de Estructura General y Orgánica del territorio y esta constituida, fundamentalmente por la Laguna del Hondo de Elx (Fondó d'Elx).

En este tipo de suelo, se establecen una serie de medidas protectoras, genéricas y unas medidas protectoras concretas para determinados parajes, cuyas características merecen una especialísima protección.

b) De especial protección del dominio público hidráulico (Clave 32).

Se califica de esta manera el Dominio Público Hidráulico, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, entendiéndose por aquél el definido en el Art. 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

## C.2) No Urbanizable común.

Se califica así, el suelo, por exclusión, no urbanizable que no esta integrado en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

En el suelo No Urbanizable, al margen de los distintos regímenes de especial protección comentados anteriormente, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del Dominio Público Hidráulico, y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a posibles inundaciones.

Así, el Plan General contempla una protección de:

- Comunicaciones y servicios: corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc. en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futura ampliaciones o modificaciones, o por motivo de protección higienico-sanitaria, se requiere un control absoluto de los usos y la edificación.

- Protección de zonas inundables (delimitadas en el plano de la Red Estructural de Dotaciones), en los cuales se produce una serie de medidas preventivas.

Las distintas normativas de protección, en función del distinto motivo o finalidad de la misma, en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General.

## 2.-SOLUCIONES ADOPTADAS EN SUELO URBANO

De las soluciones adoptadas en la totalidad del suelo urbano, habría que distinguir entre las adoptadas en cada una de las dos zonas fundamentales que constituyen este tipo de suelo, es decir entre:

-Zona 1 y 2; Casco urbano tradicional.

-Zona 2, 3 ,4 y 5; Los Berengueres, Los Joses, La Florida y Los Cuatro Caminos, respectivamente.

### A) Zona 1 : Casco urbano tradicional

La solución adoptada en estas zonas o sectores ha sido continuar con los criterios generales de las actuales Normas Subsidiarias y Plan General Transitorio saneando lo posible tanto estructuralmente como dotacionalmente este casco, mediante reajuste de alineaciones, no ampliando el casco más de lo que es, pero si recogiendo las zonas que tienen la calificación como tal por tener todos los servicios y tienen adquirido este derecho, posibilitando las futuras ampliaciones en esta dirección.

Así pues, se han incluido en esta zona los terrenos que el Plan General Transitorio incluyó como urbanizables ordenados al Este del casco, ya que cuentan con los servicios de pavimentación, saneamiento y abastecimiento de aguas, como lo demuestran las fotografías y planos de la zona que se adjuntan en esta memoria.

Asimismo y dado que el actual Ayto. tiene en propiedad, adquiridas por compra, las dotaciones correspondientes al Polideportivo, y las escuelas de E.G.B. en la zona de salida hacia Elche y San Fulgencio, se incorporaran estas al proceso urbanizador, equilibrando así ostensiblemente las dotaciones públicas.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 17.3 de L.R.A.U. 6/1.994 de 15 de noviembre, podría delimitarse como casco histórico tradicional esta zona, no existiendo elementos de interés para su catalogación excepto la propia morfología del casco urbano mencionado y en particular la zona comprendida entre Avd. de Crevillente, C/ de la Mota, C/ de los Labradores, C/ Elche y C/ de la Virgen. No obstante se procederá a la protección Integral de la Iglesia recayente a las Plazas de la Constitución y el Cardenal Belluga y la Ermita de los cuatro caminos, así como las fachadas recayentes a la Plaza de la Constitución, que tendrá una protección ambiental, de acuerdo a los art. 96 y 95 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

B) Zona 2, 3, 4 y 5: Los Berengueres, Los Joses, La Florida y Los Cuatro Caminos.

Estas barriadas, consolidadas desde prácticamente la fundación del Municipio por el Cardenal Belluga, y que constituyen un tipo de asentamiento longitudinal a lo largo de la carretera de San Fulgencio a Dolores, en Cuatro Caminos y La Florida, por la vereda o camino de los Berengueres en la zona de su mismo nombre, y por la vereda de los Joses en la zona de este nombre presenta grandes problemas para su desarrollo, no pudiendo actuar de una manera drástica, dado la calidad humana y el nivel social de las mismas, por lo que se opta por continuar con el criterio de mantenimiento de lo existente, no permitiendo obras de nueva planta, admitiéndose solo obras de reparación, habilitación y cambio de uso.

2.1.-Densidad de viviendas y regulación de alturas en Suelo Urbano y justificación del art. 19 de L.R.A.U.

Al igual que antes, habrá que distinguir en el suelo urbano las dos zonas o sectores mencionados.

A) En la información urbanística y en la documentación gráfica de esta memoria, se puede comprobar un detalladísimo estudio de la densidad de viviendas en el Casco Urbano Tradicional.

De este estudio se desprende que existe una densidad potencial de acuerdo a las Normas existentes de 70 viv/Ha., frente a una densidad real de 45 viv/Ha., consecuencia de tener más del 40% en edificios de pl. baja y otro 40% en 2 plantas con vivienda solo en planta piso 1 y el resto en 3 plantas con vivienda sólo en dos plantas.

Por tanto se opta por un valor medio y característico de las zonas o pueblos limítrofes, dejando el nº de plantas en B+2, tal y como esta en las normas, con lo que la densidad potencial no llega a los límites establecidos en art. 19.A) y 22.1.A) de L.R.A.U. 6/1994 de 15 de noviembre, como queda justificado en otros puntos de esta memoria.

No obstante y dado el ancho del vial de la Avenida del Alcalde José Rodríguez se establece en el un máximo de planta baja más 3 plantas de pisos, en este vial.

B) Zona 2, 3, 4 y 5: Los Berengueres, Los Joses, La Florida y Los Cuatro Caminos.

Estas zonas se mantienen con la misma densidad, no cambiando las alturas que resultan ser de B+1, muy por debajo de los límites establecidos, los art. 19.A y 22.1.A) antes mencionados.

## 2.2.-Esquema básico de la red viaria

Como en los casos anteriores distinguiremos entre las dos zonas.

### A) Zona 1: Casco Urbano Tradicional

Respecto a este tema, y en la zona en cuestión, el Plan pretende dar solución de circunvalación a al Casco mediante la creación de un cinturón perimetral que absorba el tráfico de paso sobre todo el que viene de Elche, San Fulgencio y Almoradi, confiando el que viene de Catral a la actual vía rápida de Crevillente a Torrevieja, de acuerdo al trazado marcado en los planos.

B) Zona 2, 3, 4 y 5: Los Berengueres, Los Joses, La Florida y Los Cuatro Caminos.

Esta zona presenta un problema de seguridad vial debido a la disposición de la edificación junto a la carretera de San Fulgencio a Dolores.

Las medidas a tomar en esta zona constituyen más bien el motivo fundamental de un proyecto de urbanización que contemple una explanada de uso de las viviendas, debidamente protegida de la carretera.

## **3.-SOLUCIÓN ADOPTADA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.**

En general en este tipo de suelo, habrá que distinguir las dos variantes existentes. El ordenado pormenorizadamente en ejecución y el normal.

### **3.1.-Suelo ordenado pormenorizadamente en ejecución**

Este tipo de suelo corresponde al suelo ordenado según el Plan Parcial Industrial "Los Azarbes", el cual se encuentra en ejecución.

Las soluciones planteadas consisten en incorporar dicho planeamiento al proceso urbanizable a nivel del Plan General, presentando el promotor el correspondiente Programa de Actuación Integrada, que en este caso es de iniciativa municipal.

### **3.2.-Suelo Ordenado Pormenorizadamente Normal**

Este suelo esta constituido por varias unidades de ejecución como son UE-1 zona Este Casco Tradicional "Aguadulce", UE-2 zona Industrial "La Colora" CV-859, UE-4 Zona Industrial "La Malagueña" CV-861 y UE-5 Zona Oeste Casco Tradicional.

El criterio seguido en todas ellas y de manera generalizada ha sido el desarrollar las distintas tramas urbanas como consecuencia de las directrices marcadas por la red estructural primaria, localizando los estándares que justifican el cumplimiento de Art. 22 de L.R.A.U. en zonas de fácil acceso y lo más centradas posible dentro de la unidad de ejecución.

Mención especial merece la UE-2 Industrial "La Colora" en CV-859 y UE-4 Zona Industrial "La Malagueña" CV-861, dado que existen ejecutadas edificaciones sin licencia o no ajustándose a ella. Esta zona, totalmente parcelada no existiendo

dotaciones por lo que la ordenación pormenorizada las incluirá de acuerdo a los estándares del art. 22 de la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística y con arreglo al Reglamento de Planeamiento, tanto el Estatal como el de la Comunidad Valenciana. Debido a la parcelación existente, estas unidades son de varios propietarios, haciéndose cargo según reuniones mantenidas en el Ayuntamiento el propietario mayoritario de cada una que es el que la gestiona y propone la ordenación pormenorizada al Ayuntamiento.

Esta ordenación pormenorizada, recoge la nueva localización de dotaciones delimitándolo con arreglo a los criterios de sectorización según Art. 20 de ésta y cumpliendo los estándares del art. 22 de L.R.A.U. y art. 4 del anexo del Reglamento de la Comunidad Valenciana.

#### **4.- JUSTIFICACION DEL SUELO CLASIFICADO.**

Con el fin de justificar la cantidad de suelo clasificado, hay que distinguir primeramente entre los distintos tipos de suelo clasificados, es decir entre suelo de uso preferentemente residencial, entre suelo preferentemente industrial y entre suelo de usos terciarios.

Dentro de la extensión de suelo clasificado para uso preferentemente industrial, a su vez hay que distinguir entre el suelo en fase de consolidación, que el Plan contempla como urbanizable de ordenación pormenorizada para su total consolidación (“La Colorá” y “La Malagueña”), y el suelo de nueva creación también ordenado pormenorizadamente como consecuencia de su inminente realización como lo es el caso de “Los Azarbes”. Estas extensiones de suelo obedecen fundamentalmente a demandas de este tipo de suelo como consecuencia del auge económico basado en la industria, sobre todo la derivada de la agricultura, como así ha ocurrido en las poblaciones cercanas como son Catral y Almoradi, y a la voluntad política de dar salida a esta demanda en extensión suficiente para paliar en todo lo posible las especulaciones urbanísticas que podrían originarse de una clasificación reducida de este tipo de suelo.

En cuanto a la extensión de suelo terciario, obedece también a un criterio de consolidación de lo existente, ya que se encuentran enclavados algunos almacenes de muebles, siendo por tanto una continuación de lo existente según anteriores Normas Subsidiarias y adaptación a la L.R.A.U.

La extensión clasificada en el suelo de uso preferentemente residencial, obedece a dos conceptos:

- a) Como consecuencia del crecimiento vegetativo de la población.
- b) Como consecuencia de la demanda de la segunda vivienda o vivienda turística.

Para el cálculo de acuerdo al crecimiento vegetativo de la población, hemos de atender a las densidades de población de las dos tipologías que tienen cabida en este Plan, atendiendo a densidades reales y no potenciales o máximos admisibles.

Igualmente para el cálculo de la densidad real o estadística de la población con zonas residenciales intensivas, se ha tomado un muestreo de veinte lotes con 20 personas cada lote lo que hace un total de 400 personas (6,43 % de la población total) sobre el censo poblacional del municipio, llegándose a la conclusión de que el 10% de la población aproximadamente, vive en el diseminado, incluido las barriadas de suelo urbano, quedando el resto (90%) en lo que queda constituido como casco urbano consolidado, delimitado como tal en este Plan General, todo ello, atendiendo también al criterio municipal de disponer de más suelo que el estrictamente demandado al objeto

de frenar la especulación del mismo. Con estos criterios y los datos disponibles se obtiene una densidad de 0,00704 hab/m<sup>2</sup> bruto en residencial intensiva como estándar para calcular la extensión de terreno al objeto de cubrir la demanda en un periodo de 10 años. Atendiendo a la tipología de residencial semiintensiva correspondiente a la segunda vivienda o vivienda turística que permite su desarrollo en planta baja y una sola planta de piso con ocupación máxima del 75% del terreno y con densidades de 25 viv/Ha, para familias medias de 3 personas, obtenemos una densidad media de 75 hab/Ha bruta, lo que equivale a 0,0075 hab/m<sup>2</sup> bruto como densidad máxima admisible, estimándose, dada la experiencia de esta tipología en otras poblaciones cercanas de una densidad media real o estadística de cómo máximo el 80% de la máxima, lo que equivale a 0,006 hab/m<sup>2</sup> bruto.

Con estos datos y teniendo en cuenta la información recogida en este Plan en donde se prevé un crecimiento vegetativo para el año 2.007 con un incremento de población de 348 habitantes, este requerirá una extensión de  $348/0,00704 = 49.432$  m<sup>2</sup> de suelo con tipología residencial intensiva, habiéndose clasificado una extensión de 103.199,65 m<sup>2</sup> correspondientes al Sector 1, como urbanizable no ordenado pormenorizadamente, donde 16.133,98 m<sup>2</sup> corresponden a la Red Primaria de Espacios Libres. Existiendo ya clasificados 11.651,24 m<sup>2</sup> en las Normas anteriores, correspondiente a la ahora denominada UE-5 el Oeste del Casco Urbano Tradicional. Dichos excesos se estiman como previsión, ante posibles crecimientos desmesurados desencadenados por asentamientos no previstos y que escapan a todo estudio lógico y matemático. También este exceso obedece a una delimitación lógica del Sector, de acuerdo a los criterios de sectorización de L.R.A.U. ,a criterios de definir sector con entidad suficiente para generar las dotaciones mínimas secundarias mínimas y a una posible incidencia dentro de esta tipología edificatoria de la demanda de 2ª vivienda.

En cuanto al suelo residencial semiintensivo, cabe señalar, tal y como se indicaba en la información de este Plan, de acuerdo a poblaciones colindantes como Rojas y San Fulgencio, que la demanda de la 2ª vivienda o vivienda turística cuanto menos duplica la población actual, no obstante y desde un punto de vista más conservador, se prevé un suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (UE-1 "Aguadulce") y un suelo urbanizable no ordenado (S2, S3 y S4) con una superficie de 454.425,37 m<sup>2</sup>, con 55.094,52 m<sup>2</sup> correspondientes a la Red Primaria de Espacios Libres, lo que con densidades de 0,006 hab/m<sup>2</sup> da una población de 2.397 habitantes muy inferior a las demandas reales de poblaciones colindantes.

## **5.-REGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.**

### **5.1.-Concepto**

La categoría de suelo integrada por lo que tradicionalmente se viene llamando "sistemas" comprende todas aquellas superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales público (parques y jardines públicos -red de espacios libres- comunicaciones -red viaria-, equipamientos comunitarios y servicios urbanos -red de equipamiento comunitario-, e infraestructuras y servicios técnicos -red de infraestructuras y servicios-).

A tal efecto, el Plan General distingue entre:



a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Aparecen grafiados en el plano de Red Estructural de dotaciones.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del Municipio. Aparecen grafiados en planos de Calificación y Regulación de Suelo.

## **5.2.-Obtención**

Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad Municipal, podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita, cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración del Programas para el desarrollo de los mismos, y aquellos ofrezcan condiciones privilegiadas de uso cotidiano y disfrute permanente para la población de dicha área.

El Ayuntamiento podrá hacer uso de las Técnicas de transferencia de aprovechamiento Urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

## **5.3.-Ejecución**

El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

En el plano de la red primaria o estructural de dotaciones aparecen aquellos elementos, o parte de los mismos integrantes de la red primaria que deben ser desarrollados mediante Planes Especiales.

Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1.000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

Cuando alguno de los elementos a los que se refiere el presente Capítulo se encuentre incluido en el ámbito de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (Unidad de Ejecución o Sector) y aquel sea de especial importancia para la totalidad del Municipio y muy gravosa en su ejecución para el promotor o promotores del Programa, el Ayuntamiento participará, en la forma que para cada caso se convine (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución.

De esta manera, y de acuerdo a la red estructural de dotaciones y a los sectores y zonas señaladas, se incorporan en los correspondientes programas para el desarrollo de Unidades Integradas la obtención de la red primaria que en este Plan se le asigna, por compra directa del promotor del programa y cesión gratuita al Ayuntamiento.



La asignación o agrupación de zonas, sectores o unidades a cada red primaria son:

A) Red primaria de espacios libres:

A.1.- La red primaria de espacios libres existente en casco tradicional (19.616,57 m<sup>2</sup>), no computable a efectos del cálculo de dotación, al igual que los 13.577,01 m<sup>2</sup> en suelos urbanizables, hay que añadir la de nueva creación computables a efectos de dotación, en el casco urbano tradicional, al Norte y Oeste del Polideportivo (42.805,19 m<sup>2</sup>) junto al Casco Tradicional, la que forma parte del Sector 4 constituido por la zona al Oeste del Polideportivo (13.874,13 m<sup>2</sup>), la zona al Este de UE-1 "Aguadulce" (21.315,82 m<sup>2</sup> en la S-2 y 14.809,38 m<sup>2</sup> en la S-3) y la correspondiente al Sector S-1, adscrito a él, localizándose fuera del Sector (4.955,77 m<sup>2</sup> al Oeste del Polideportivo y 12.329,70 m<sup>2</sup> al Este de la UE-1), las cuales cederán gratuitamente por los promotores de los sectores S-1, S-2, S-3 y S-4 en el correspondiente Programa.

B) Red primaria viaria:

Vial que perimetra por el Sureste el Sector 2, 3 y 4 y por el Noreste el Sector 1 y 2 serán de cesión gratuita por cada sector, confiando su ejecución a la administración local o autonómica.

C) Red primaria de infraestructuras:

Corresponde tanto a la red general de saneamiento, así como a la de abastecimiento de agua, incluso la ejecución de los correspondientes depósitos reguladores, ejecutándose de acuerdo a las necesidades de cada unidad o sector por su cuenta las obras necesarias, pudiendo resarcirse del gasto económico correspondiendo a otras unidades o sectores en la parte proporcional que le corresponda por su aprovechamiento.

La urbanización, mantenimiento y conservación de estas zonas corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo al criterio de prioridades que establece este Plan, pudiendo acogerse a cualquier tipo de ayudas de la Administración Autonómica o de los propios particulares en virtud de la urgencia de ejecución de una determinada zona.

#### **5.4.-Actuaciones aisladas en Suelo Urbano**

Sin perjuicio de la posibilidad que el Ayuntamiento tiene de llevar a cabo actuaciones mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento o reservas de aprovechamiento, aquél podrá llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano utilizando la técnica expropiatoria.

El coste de las expropiaciones, tanto las referidas en el párrafo anterior como las referidas en los apartados anteriores, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, las cuales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 31/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

## **6.-CENTROS CIVICOS Y ACTIVIDADES GENERADORAS DE TRAFICO INTENSO.**

La Ley 6/94 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, en su art. 17, apartado I, que habla de las determinaciones que deben contener los Planes Generales, establece que estos deberán determinar la ordenación de los centros cívicos y de las actividades generadoras de tráfico intenso, entendiéndose por estos, al conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios libres y red viaria de apoyo que sirven para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 24 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se puede considerar así la zona centro constituida por las Plazas del Cardenal Belluga y de la Constitución que constituyen el centro cívico, cultural, de oficinas, esparcimiento y comercial de la ciudad.

Cabe añadir que también podría incluirse dentro de este grupo, pero eso sí, de forma muy puntual (feria de ganado local y fiestas patronales) la zona que constituye el polideportivo municipal y zonas adyacentes.

El centro cívico, cultural formado por las Plazas del Cardenal Belluga y de la Constitución está comunicada con un vial de grandes dimensiones (30 m. de ancho), Avda. del Alcalde José Rodríguez que permite, dada su conexión a la carretera CV-9218 a Catral-Almoradi y a la CV-855 de Elche, un buen funcionamiento tanto de acceso y evacuación, como de aparcamiento, Esta zona, si bien, parece funcionar correctamente en la actualidad, en previsión de que los nuevos suelos clasificados puedan incrementar o entorpecer su funcionamiento, se proyecta una segunda ronda o cinturón constituido por un vial de 30 m. de ancho que perimetra todo el suelo clasificado y permite la fácil comunicación con la carretera a Catral CV-9218, la carretera a Elche CV-9206 y la carretera a San Fulgencio CV-859.

La zona generadora de tráfico intenso que constituye el complejo deportivo municipal y zona adyacente se encuentra apoyada por la carretera a San Fulgencio CV-859 y la circunvalación actual que conecta la CV-855 a Elche con la CV-9218 a Catral. Con el nuevo diseño, esta zona vendrá apoyada por el segundo cinturón antes mencionado que circunvalará esta zona por el Sureste.

## **7.-POTENCIAL DE VIVIENDAS Y HABITANTES DEL PLAN Y JUSTIFICACION DE LA RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

### **7.1.-Potencial de viviendas y habitantes del Plan.**

Con el fin de justificar el Art. 17.2 A) de la Ley 6/1.994 de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, relativo a la previsión de la reserva de media hectárea por cada millar de habitantes para la red de espacios libres y zonas verdes, se procede a calcular el potencial de habitantes del presente Plan.

Para el calculo se han utilizado las siguientes hipótesis:

-En suelo urbano ordenado se calcula el potencial de viviendas, dividiendo la edificabilidad total permitida por el Plan, deducida la superficie de planta baja, por viv. de 130 m<sup>2</sup> a 150 m<sup>2</sup> construidos de parcela.

Con el fin de ponderar esta hipótesis se agrupan las distintas zonas por tipologías diferenciadas en función del nº de plantas.

-En suelo urbanizable ordenado y no ordenado habrá que distinguir entre la tipología de edificación intensiva y la de baja o media densidad.

Para la primera se ha calculado del mismo modo que para el suelo urbano ordenado. Para la baja o media densidad el plan fija, de acuerdo a la parcelación y edificabilidad una densidad y nº de viviendas máximo.

-El nº de habitantes por vivienda, se toma, de acuerdo con los datos del estudio demográfico en 3,5 hab. para vivienda de residencia habitual, no obstante, y de acuerdo a las previsiones de población de vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana publicado por la COPUT en 1997, se establece para el municipio de Dolores un número de miembros por familia de 2,95 establecido en el horizonte de 2001, lo que tomaremos como valor a efectos de cálculo del número de habitantes.

A partir de esta hipótesis, se obtienen los siguientes datos:

#### A) Suelo urbano:

Zona 1, denominada Casco Tradicional con 784.307,80 m<sup>2</sup> de superficie bruta total y 383.826,32 m<sup>2</sup> construidos en planta baja, 27.102,11 m<sup>2</sup> construidos en 2 plantas (B+1), 323.745,90 m<sup>2</sup> construidos en 3 plantas (B+2) y 20.595,30 m<sup>2</sup> construidos en 4 plantas (B+3), lo que hace un total de 383.826,32 m<sup>2</sup> construidos en planta baja para uso comercial y 742.866,62 m<sup>2</sup> construidos en plantas de pisos para uso de vivienda, es decir, aproximadamente 5.715 viv. (74 viv/ha) y una población potencial de 16.859 habitantes.

Zona 2, denominada "Los Berengueres" con 19.333,89 m<sup>2</sup> de superficie bruta total y 12.171,78 m<sup>2</sup> de suelo residencial con 12.171,78 m<sup>2</sup> construidos en planta baja, destinados a almacén y 12.171,78 m<sup>2</sup> construidos de pisos 1, destinados a vivienda, es decir, aproximadamente 97 viviendas (50 viv/ha) y una población potencial de 286 habitantes.

Zona 3, denominada "Los Joses" con 10.805,45 m<sup>2</sup> de superficie bruta total y 8.536,48 m<sup>2</sup> de suelo residencial con 8.536,48 m<sup>2</sup> construidos en planta baja destinados a almacén y 8.536,48 m<sup>2</sup> construidos de pisos 1, destinados a vivienda, es decir, aproximadamente 68 viviendas (63 viv/ha) y una población potencial de 201 habitantes.

Zona 4, denominada "La Florida" con 5.060,21 m<sup>2</sup> de superficie bruta total y 2.292,92 m<sup>2</sup> de suelo residencial con 2.292,92 m<sup>2</sup> construidos en planta baja destinados a almacén y 2.292,92 m<sup>2</sup> construidos en planta de pisos 1, destinados a viviendas, es decir, aproximadamente 18 viv. (36 viv/ha) y una población potencial de 53 habitantes.

Zona 5, denominada "Los Cuatro Caminos" con 4.898,12 m<sup>2</sup> de superficie bruta total y 2.875,45 m<sup>2</sup> de suelo residencial con 2.875,45 m<sup>2</sup> construidos en planta baja destinados a almacén y 2.875,45 m<sup>2</sup> construidos en planta de pisos 1, destinados a vivienda, es decir aproximadamente 22 viv. (45 viv/ha) y una población potencial de 65 habitantes.

#### B) Suelo Urbanizable Ordenado.

UE-1 “Aguadulce”: con 51.837,60 m<sup>2</sup> de superficie bruta total, y 15.362,97 m<sup>2</sup> de suelo residencial (clave 11) de baja densidad con una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que equivale a 23.044,45 m<sup>2</sup> construidos destinados a vivienda, es decir, aproximadamente 184 viviendas (35 viv/ha) y una población potencial de 543 habitantes.

UE-2 “La Colora” ,UE-3 “Los Azarbes” y UE-4 “La Malagueña” corresponden a tres unidades de ejecución de suelo industrial que evidentemente no genera población alguna.

UE-5 “Zona Oeste”, con 11.651,24 m<sup>2</sup> de superficie total y 6.497,30 m<sup>2</sup> de suelo residencial (Clave 14) de alta densidad con una edificabilidad de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que equivale a 19.491,90 m<sup>2</sup> construidos totales de los cuales 6.497,30 m<sup>2</sup> corresponden a planta baja almacén y 12.994,60 m<sup>2</sup> corresponden a planta de pisos 1 y 2 destinados a viviendas, es decir, aproximadamente 99 viviendas (85 viv/ha) y una población potencial de 292 habitantes.

### C)Suelo Urbanizable No Ordenado.

Sector S-1, situado al Este del Casco Urbano Tradicional con una superficie total de 80.777,95 m<sup>2</sup> descontando la red primaria, destinado a tipología residencial intensiva clave 21, con una densidad máxima de 45 viv/ha, y por tanto 363 viviendas, lo que hace una población potencial de 1.071 habitantes.

Sector S-2, situado al Sur-Este del Casco Urbano Tradicional con una superficie total de 139.443,70 m<sup>2</sup> descontada la red primaria, destinado a tipología residencial intensiva clave 22, con una densidad máxima de 25 viv/ha, y por tanto 348 viviendas, lo que hace una población potencial de 1.026 habitantes.

Sector S-3, situado al Sur del Casco Urbano Tradicional con una superficie total de 96.848,44 m<sup>2</sup> descontando la red primaria destinado a tipología residencial intensiva clave 22, con una densidad máxima de 25 viv/ha, y por tanto 242 viviendas, lo que hace una población potencial de 713 habitantes.

Sector S-4, situado al Sur-Oeste del Casco Urbano Tradicional con una superficie total de 90.756,34 m<sup>2</sup> descontada la red primaria destinado a tipología residencial intensiva clave 22, con una densidad máxima de 25 viv/ha, y por tanto 226 viviendas, lo que hace una población potencial de 667 habitantes.

Sector S-5, CV-9206, destinado a usos terciarios, no genera n<sup>o</sup> de viviendas y por tanto de habitantes.

POTENCIAL DE VIVIENDAS DEL PLAN: 7.382 VIV.  
POTENCIAL DE HABITANTES DEL PLAN: 21.777 HAB.

## 7.2.-Red de espacios libres y zonas verdes.

De acuerdo al potencial de habitantes del presente Plan, y según el art. 17.2.A) de la Ley 6/94 de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, se precisa una reserva mínima total de media hectárea de espacios libres y zona verde por millar de habitantes, lo que equivale en nuestro caso a

108.885 m<sup>2</sup> de Red de Espacios libre y zonas verdes (Parque Urbano) disponiéndose de 109.090 m<sup>2</sup> dada la ordenación territorial propuesta, además de disponerse de 19.616,57 m<sup>2</sup> de este suelo no computable dentro del casco urbano (ya existente) y 13.577,01 m<sup>2</sup> también no computable en suelo urbanizable. Dicho suelo, se ha optado por dividirlo en 5 zonas correspondientes a los 4 sectores y la zona de casco urbano, aunque agrupado en dos.

Así tenemos:

Nueva creación en Casco Urbano Tradicional: 41.805,19 m<sup>2</sup>.

Zona al Oeste del Polideportivo: 18.829,90 m<sup>2</sup>.

Zona al Este de UE-1 "Aguadulce": 48.454,91 m<sup>2</sup>.

### **7.3.-Justificación del art. 34, 35 y 36 del Reglamento de Planeamiento.**

La justificación de la superficie total de la dotación aplicando la totalidad de la previsión de número de habitantes, tanto de los nuevos suelos clasificados como en los ya existentes y consolidados, se explica en el punto anterior 7.2, sistemas de espacios libres y zonas verdes y cumple lo especificado por el artículo 36 a tal efecto.

No obstante, la justificación del art. 34 y 35 está garantizada tal y como se justifica en el plano denominado Justificación Condiciones Geométricas Espacios Libres.

Los espacios libres del Sistema Primario (parques urbanos) como se ha dicho anteriormente están agrupados en dos zonas:

-zona 1 constituida por el de nueva creación del casco urbano (41.805,19 m<sup>2</sup>) y zona Oeste del Polideportivo (18.829,40 m<sup>2</sup>) lo que hace un total de 60.634,59 m<sup>2</sup>, pudiéndose inscribir en el un círculo de diámetro mayor de 150 m. y presentar una superficie mayor de 25.000 m<sup>2</sup>, cumpliéndose además las condiciones de calidad exigibles en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento.

-zona 2 constituida por la zona Este de la UE-1 "Aguadulce" con una superficie total de 48.454,91 m<sup>2</sup> pudiéndose inscribir en el un círculo de diámetro mayor de 150 m. y presentar una superficie mayor de 25.000 m<sup>2</sup>, cumpliéndose además las condiciones de calidad exigibles en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento.

### **8.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANISTICOS.**

1.-La ley 6/94 de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, fija en su artículo 22 y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en el art. 4 de su anexo, los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial, así como el art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana según Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano y art. 34 y 35 de dicho Reglamento que establece los tipos y condiciones de calidad exigibles a las zonas verdes. Dichos estándares también deben respetarse en el suelo urbanizable que se ordene pormenorizadamente.

-Suelos residenciales. La reserva de suelo para uso dotacional público, sin contar el viario, debe superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo potencialmente edificable (destinado a vivienda).

Deben destinarse a zonas verdes, al menos, 15 metros cuadrados de los 35 exigidos, y, en todo caso, más del 10 por cien de la superficie total ordenada.

-Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación debe preverse más de una plaza de aparcamiento fuera de la superficie estrictamente viaria.

En los cuadros que se desarrollan a continuación, las dotaciones son todas públicas mientras no se señale de manera expresa que son privadas.

2.-Justificación de los estándares en el suelo urbanizable pormenorizado de uso residencial:

#### UE-1 "Aguadulce"

En esta zona, cabe hacer la aclaración de que todas las dotaciones son públicas, pudiendo ser posible la sustitución de uso dotacional previsto, de acuerdo al art. 58 apartado 2, letra B) de la Ley 6/94 (L.R.A.U.).

JUSTIFICACION DEL ART. 22 DE LA L.R.A.U.						
UNIDAD DE EJECUCION: UE-1 "AGUADULCE"				M2 SUELO SIN R.P.: 34.396,43		
M2 SUELO RESIDENCIAL	M2 EDIFIC. RESIDENCIAL	20 M2 C/100 M2 EDIFICABLES ART. 22	15 M2 C/100 M2 EDIFICABLES ART. 22	10% SUP. UNIDAD	M2 DOTACIONES	M2 ZONAS VERDES
15.362,97	23.044,45	4.608,89	3.456,67	3.439,64	*	5.183,76

JUSTIFICACION DEL ART. 4 DEL ANEXO DE REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA							
UNIDAD DE EJECUCION: UE-1 "AGUADULCE"				M2 SUELO SIN R.P.: 34.396,43			
Art.4 ANEXO REGLAMENTO	INDICE EDIFICAB. BRUTA IEB (m2t / m2/s)	INDICE EDIFICAB. RESIDENC. IER (m2t/m2/s)	DOTACIONAL PUBLICO SD (m2) (%)	DOTACIONAL NO VIARIO SD-RV-AV (m2) (%)	ZONAS VERDES PUBLICAS	EQUIPAM. EQ (m2) (%)	DOTACIONAL VIARIO RV+AV (m2) (%)
S/ANEXO REGLAMENTA RIO	0,70	0,70	17.714,16 (51,5%)	8.427,13 (24,5%)	3.611,63 (10,5%)	4.815,50 (14%)	9.287,04 (27%)
UE-1	0,67	0,67	19.033,46 *	5.183,73 *	5.183,76 (15,07%)	*	13.849,70 (40,26%)

\* Esta zona esta exenta de cesión de equipamiento perteneciente a la red secundaria por haber cedido anticipadamente la red primaria de equipamiento escolar S/B. No obstante, esta zona por ser zona de borde inmediata al suelo urbano, puede eximirse del cumplimiento de las exigencias referentes a los estándares minimos según lo dispuesto en el art. 21.2, maxime cuando se ha cedido anticipadamente el



equipamiento escolar de 12.000 m2 de extensión que supera con creces el equipamiento requerido por el estándar que le sería de aplicación.

#### UE-5 “Oeste del Casco Urbano Tradicional”

Esta zona se corresponde con una zona así clasificada en el anterior Plan General Transitorio, no existiendo dotaciones por tratarse de una zona junto al casco, que este Plan General mantiene.

#### UE-2 “La Colora”

UNIDAD DE EJECUCION: UE-2: “LA COLORA”		M2 SUELO SIN R.P.: 20.021,94		
M2 SUELO INDUSTRIAL	40% DOTACIONAL PUBLICO Art. 14 ANEXO REGLAMENTO SD (m2) (%)	DOTACIONAL PUBLICO UNIDAD (m2) (%)	10% ZONAS VERDES Art. 14 ANEXO REGLAMENTO ZV (m2) (%)	ZONAS VERDES UNIDAD (m2) (%)
9.515,96	8.008,78 (40%)	10.505,98 (52,47%)	2.002,19 (10%)	2.414,00 (12,05%)

Estos estándares, se han obtenido, de acuerdo al art. 2.2.1. c) de la Ley 6/94 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y art. 4 del anexo de Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

#### UE-3 “Los Azarbes”

Plan Parcial y homologación de Normas Subsidiarias en tramitación, anterior a la entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento.

UNIDAD DE EJECUCION: UE-3: “LOS AZARBES”		M2 SUELO SIN R.P.: 182.824		
M2 SUELO INDUSTRIAL	40% DOTACIONAL PUBLICO Art. 14 ANEXO REGLAMENTO SD (m2) (%)	DOTACIONAL PUBLICO UNIDAD (m2) (%)	10% ZONAS VERDES Art. 14 ANEXO REGLAMENTO ZV (m2) (%)	ZONAS VERDES UNIDAD (m2) (%)
114.930	73.129,60 (40%)	67.894 (37,14%)	18.282,40 (10%)	19.700 (10,78%)

#### UE-4 “La Malagueña”

UNIDAD DE EJECUCION: UE-4: “LA MALAGUEÑA”		M2 SUELO SIN R.P.: 40.865,99		
M2 SUELO INDUSTRIAL	40% DOTACIONAL PUBLICO Art. 14 ANEXO REGLAMENTO SD (m2) (%)	DOTACIONAL PUBLICO UNIDAD (m2) (%)	10% ZONAS VERDES Art. 14 ANEXO REGLAMENTO ZV (m2) (%)	ZONAS VERDES UNIDAD (m2) (%)
13.903,86	16.346,40 (40%)	26.962,13 (65,98%)	4.086,60 (10%)	4.323,64 (10,58%)

Al igual que en el caso anterior los estándares se han obtenido de la misma forma.



## **9.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO REFERENTE A LOS CRITERIOS DE SECTORIZACION Y LÍMITES AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO.**

Se ha cumplido el Art. 19 de la Ley 6/1.994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, ya que en ningún barrio ni zona consolidada se aumenta el volumen y la edificabilidad existente, no existiendo más de 75 viv. por hectárea, tal y como queda expresado en los cuadros explicatorios de superficies y densidades como anexo II de esta memoria.

En la mayoría de los Sectores de Suelo Urbanizable, tanto el pormenorizado en ejecución o el normal como el no pormenorizado, se ha tratado de dar estricto cumplimiento del principio general establecido en el Art. 20.2 de la Ley 6/1.994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, según el cual, “el perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable”.

De acuerdo a éste criterio, vamos a justificar los criterios de sectorización para cada Unidad de ejecución en suelo urbanizable ordenado.

### **-UE1: Zona Este Casco Tradicional “Aguadulce”**

Este Sector, se encuentra delimitado totalmente por la red estructural viaria constituida por la de CV-855 de Elche-Dolores y su zona de afección en su linde Norte, por la CV-859 de Dolores-San Fulgencio en su linde Oeste, por vial de nueva creación en Azarbe de En medio en su linde Sur y por vial de nueva creación en su linde Este como cierre de la unidad.

Tanto los viales de nueva creación con las zonas de afección de la CV-855 y CV-859 que constituyen los denominados viales de servicio se encuentran dentro de la unidad.

### **-UE 2: Industrial “La Colora” en CV-859**

Dicho sector, se encuentra delimitado por el Suroeste con la red viaria primaria o estructural que constituye la CV-859 que le da acceso, fundamentalmente con la afección de la misma, destinada a red primaria de espacios libres no computables a efectos de dotación, al Sureste con vial de la red secundaria perteneciente a la unidad y la azarbeta de Requena, al Noroeste con vial de su red secundaria perteneciente a la unidad como consolidación del camino de entrada a fincas agua abajo y finalmente el linde Norte lo constituye el vial secundario de nueva creación que cierra la unidad.

### **-UE-3: Zona Industrial “Los Azarbes”**

Esta zona está delimitada de acuerdo al Plan Parcial que la desarrolla y en fase de aprobación quedando constituido su linde Sureste por la CV-855 de Elche a Dolores y zona de afección de la misma constituido por espacios libres, en su linde Noreste por vial secundario tangente a la Azarbe del Acierto y por los lindes Noroeste y Suroeste por vial secundario de nueva creación interior a la unidad de ejecución y que cierra la misma.

### **-UE-4: Industrial “La Malagueña” en CV-861**

Esta unidad de ejecución, se encuentra delimitada por el Sureste con la red viaria primaria o estructural que constituye la CV-861 que le da acceso, con vial de

servicio en la zona de afección a la misma, al Suroeste y Noreste con suelo no urbanizable común, mediante vial secundario perteneciente a la unidad de ejecución, y al Noroeste con azarbe de la Palmera mediante vial secundario perteneciente a la unidad.

**-UE-5: “Zona Oeste Casco Tradicional”**

Esta unidad de ejecución, se encuentra delimitada al Norte con el suelo no urbanizable y azarbe de el Acierto, al Sur y al Este con calles que delimitan el Suelo Urbano del Casco Tradicional y al Oeste con vial secundario que delimita el sector con el suelo no urbanizable común.

**-Sector 1. Este casco tradicional.**

Se encuentra delimitado este sector en su parte o linde Noreste por el vial perteneciente a red primaria, dentro del sector, que constituye la circunvalación del casco tradicional, por el linde Noroeste con el Azarbe del Acierto y por el linde Suroeste y Sureste con el casco urbano tradicional.

**-Sector 2. Sureste del Casco Urbano Tradicional.**

Este sector se encuentra delimitado por la CV-855 de Dolores-Elche al Norte, al Sur el azarbe de Mayayo al Este con el suelo no urbanizable al Oeste con el Sector 3.

**-Sector 3. Sur del Casco Urbano Tradicional.**

Este Sector delimita por el Norte con e la red primaria de espacios libres correspondiente al sector 2 y en la UE-1 “Aguadulce” por el Este con el sector 2, por el Sur con Azarbe de Mayayo y por el Oeste con la carretera CV-859 de Dolores a San Fulgencio.

**-Sector 4. Suroeste del Casco Urbano Tradicional.**

Este sector linda al Norte con el Polideportivo municipal y con el sector UE-5, por el Sur con azarbe de Mayayo, por el Este con carretera CV-859 de Dolores a San Fulgencio y por el Oeste con el sector S-5.

**-Sector 5. Terciario en CV-9206.**

Este sector esta delimitado en su linde Noroeste por la barriada de los Berengueres, perteneciente al Casco urbano, por su linde Noreste con la zona del Polideportivo, red primaria de espacios libres, al Sureste con vial perteneciente a la red primaria, que circunvala el casco urbano junto a azarbe de Mayayo y al Suroeste con limite del sector que lo cierra.

## **CAPITULO VII: DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**

---

### **1.-DEFINICION Y CRITERIOS PARA DELIMITAR LAS DISTINTAS AREAS DE REPARTO.**

#### **1.1.-Definición:**

Las áreas de reparto, constituyen las zonas en las que se dividen los distintos tipos de suelo calificado en el P.G.O.U. para el reparto de cargas y beneficios que se establecen en el R.D. 1/1.992 de 26 de junio del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de acuerdo a los criterios establecidos en

Art. 94.1 y 2 del citado Real Decreto y Art. 61 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de la Actividad Urbanística.

Así pues, y de acuerdo a los art. 62 y 63 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre (L.R.A.U.) vamos a distinguir entre:

- a) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.
- b) Delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable.

### **1.2.-Criterios para delimitar áreas de reparto en suelo urbano:**

De acuerdo al art. 61 y 63 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, los criterios seguidos son:

- a) Se establece una primera diferencia, atendiendo al uso característico, distinguiéndose por tanto, en el suelo urbano, solo el uso residencial.
- b) Se entiende también para esta delimitación, a las diferentes zonas tipológicas dentro de este uso residencial como son residencial intensiva y residencial baja densidad.
- c) Dentro de una misma zona tipológica, puede distinguirse zonas de distintas alturas y distinto aprovechamiento.
- d) De todas formas, se ha procurado, dentro de lo posible, que dichas áreas de reparto, coincidan atendiendo a los límites de sectorización del propio plan.
- e) En defecto de previsión del Plan, se estará a lo dispuesto en el art. 63.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

### **1.3.-Criterios para delimitar áreas de reparto en suelo urbanizable:**

Los criterios para delimitar las áreas de reparto en este tipo de suelo, se realizan de acuerdo al art. 62 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, no obstante, tendremos que distinguir entre:

- a) Suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.
- c) Suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.

Estas áreas de reparto, comprenderán sectores o unidades de ejecución completos, definidos por el propio Plan, incluyendo los suelos dotacionales de destino público de la red primaria o estructural.

## **2.-CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.**

El aprovechamiento tipo, de acuerdo al art. 64.2 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, es igual al aprovechamiento del área de reparto, delimitada según los puntos anteriores, dividida por el área de ésta, excluyendo el terreno dotacional público existente.

Habrá que distinguir, al igual que se ha hecho a la hora de delimitar las áreas de reparto, entre suelo urbano y suelo urbanizable.

No obstante y de acuerdo al art. 63.3 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, por tratarse de un municipio de menos de 25.000 habitantes, el aprovechamiento tipo en suelo urbano, coincide con el aprovechamiento subjetivo.

Dado que la ordenación prevista prevé áreas de reparto con el mismo número de plantas y por tanto con igual aprovechamiento para todas las manzanas que constituyen un área de reparto, y dado que aun tratándose de usos tipológicamente diferenciados no presentan rendimientos económicos diferentes, se tomará coeficiente de valor la unidad para los usos diferentes al característico del área de reparto, tomándose el de las viviendas de renta libre como uso característico en áreas de reparto residenciales y la nave almacén en áreas industriales.

Para el calculo de los coeficientes de ponderación de usos se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Valores de mercado de los distintos usos característicos.
- Valores de mercado de los usos distintos al característico.
- Porcentajes estimativos, de acuerdo al planeamiento, de la incidencia de los distintos usos dentro de un misma área de reparto o unidad de actuación.
- Dado que los distintos usos diferentes al característico dependen de las expectativas de mercado, se ha tomado el criterio de generalizarlos en Equipamiento, usos compatibles con vivienda, espacios libres y viario.
- Se toma como valor de referencia para el uso característico de Residencial el de las viviendas de renta libre por ser el tipo de vivienda más generalizado y el de nave almacén en el caso de industria.

Con estos criterios se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Uso característico Residencial:

-Vivienda renta libre (ados. O entre med.) .....	1
-Equipamiento privado y viv. unif. Aislada .....	1,2
-Usos compatibles con vivienda .....	1
-Espacios libres .....	0
-Viario .....	0

Uso característico Industrial:

-Industria .....	1
-Equipamiento privado .....	1,2
-Espacios libres .....	0
-Viario .....	0

Para el cálculo de la edificabilidad en las manzanas con patio de manzana, se ha realizado teniendo en cuenta la edificabilidad real tanto en PB (ocupación del 100%) como en pisos (profundidad máxima de 20 m) y los usos a que se destinan cada uno, destinándose PB a uso compatible con el característico y el resto a vivienda en la zona de ensanche del casco tradicional, obteniéndose para toda el área una edificabilidad media por uso.

Como se puede comprobar en los siguientes apartados, existen algunas diferencias de aprovechamiento entre las distintas areas o sectores. Asi pues, puede decirse que los suelos que se generen como consecuencia del ensanche del casco que ya estaban calificados en las anteriores Normas Subsidiarias y que son recogidas como tales Unidades de Ejecucion en el correspondiente Plan General Transitorio aprobado

definitivamente por Conselleria, presentan aprovechamientos tipo similares a las distintas zonas del casco urbano tradicional.

Por otro lado hay que hacer constar que los suelos urbanizables de nuevo desarrollo, correspondientes a tipologías residenciales más disgregadas, dan aprovechamientos tipo menores pero uniformemente entre ellos.

Finalmente, cabe hacer señalar que los aprovechamientos para usos no residenciales, resultan a su vez intermedio entre los dos anteriores.

Todos estos aprovechamientos tipo, pueden considerarse equiparables como consecuencia de los distintos valores de mercado para los distintos usos característicos pudiéndose decir que la vivienda en bloque entre medianeras, típico de los suelos de expansión del casco, presentan un menor valor que los suelos destinados a viviendas unifamiliares o adosadas de las zonas de nueva creación, presentando un valor intermedio las edificaciones industriales implantadas en los suelos destinados a estos usos.

### 3.-AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANO ORDENADO.

De acuerdo a los criterios de los puntos anteriores, se han delimitado las áreas de reparto en suelo urbano atendiendo a la zonificación de planeamiento, con áreas del mismo nº de plantas y misma tipología, obteniéndose para cada una de ellas el aprovechamiento tipo, reflejándose en cuadros en los que se han introducido como datos las dotaciones existentes, las nuevas, el equipamiento público y el privado, tanto existente como nuevo y las edificabilidades de éstos. (Fichas en anexos).

#### 3.1.-Area de reparto: AR-1, Zona 1. Casco Urbano Tradicional.

Corresponde esta área de reparto a la zona de casco urbano tradicional coincidente con la zona 1 (clave 1) de planeamiento constituida por edificación mayoritaria de edificación intensiva con tipología cerrada de planta baja más dos plantas de pisos, con uso característico residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo, se corresponde prácticamente con la edificabilidad permitida: 2,94.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-1. ZONA 1		
TIPOLOGIA RESUDENCIAL	M2.SUELO RESIDENCIAL	COEF. CORRECT	M2. EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEEO	APROVECHAMIENTO TIPO	
Clave 1	383.826,32	1	B	383.826,32	1.126.712,94	2,94
			1	371.443,31		
			2	350.848,01		
			3	20.595,30		
TOTAL	383.826,32		1.126.712,94			
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXISTENTE.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXISTENTE	SUP. AREA EXCLUY. DOT. Y VIALES EXIST.		
784.307,80	261.019,57	139.461,91	400.481,48	383.826,32		

### 3.2.-Area de Reparto: AR-2, Zona 2. Los Berengueres.

Esta área de reparto esta comprendida por la zona de la barriada denominada Los Berengueres, coincidente con la zona 2 (clave 2) de planeamiento, constituida por edificación marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente, tomándose un valor medio de altura de edificación para la zona de planta baja, y piso con uso característico residencial donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: 2,00.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-2. ZONA 2		
TIPOLOGIA RESUDENCIAL	M2.SUELO RESIDENCIAL	COEF. CORRECT	M2. EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEEO	APROVECHAMIENTO TIPO	
Clave 2	12.171,78	1	B	12.171,78	24.343,56	2,00
			1	12.171,78		
			2			
			3			
TOTAL	12.171,78		24.343,56			
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXISTENTE.	DOTACION EXIST.	TOTAL DOT. Y VIALES EXISTENTE	SUP. AREA EXCLUY. DOT. Y VIALES EXIST.		
19.333,89	7.162,11	-----	7.162,11	12.171,78		

### 3.3.-Area de Reparto: AR-3, Zona 3. Los Joses.

Esta área de reparto comprende la zona de la barriada denominada Los Joses, coincidente con la zona 3 (clave 2) de planeamiento, que al igual que la zona 2, esta constituida por edificación marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente, tomándose un valor medio de altura de edificación para la zona de planta baja, y piso con uso característico residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo, se corresponde con la edificabilidad permitida: 2,00.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-3. ZONA 3		
TIPOLOGIA RESUDENCIAL	M2.SUELO RESIDENCIAL	COEF. CORRECT	M2. EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEEO	APROVECHAMIENTO TIPO	
Clave 2	8.536,48	1	B	8.536,48	17.072,96	2,00
			1	8.536,48		
			2			
			3			
TOTAL	8.536,48		17.072,96			
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXISTENTE.	DOTACION EXISTENTE	TOTAL DOT. Y VIALES EXISTENTE	SUP. AREA EXCLUY. DOT. Y VIALES EXIST.		
10.805,45	2.268,97	-----	2.268,97	8.536,48		

### 3.4.-Area de reparto: AR-4, Zona 4. La Florida.

Comprende esta área de reparto, la zona 4 (clave 2) de planeamiento, que abarca la barriada junto a la carretera CV-859 de Dolores-San Fulgencio, denominada La Florida, que al igual que las zonas 2 y 3, está constituida por edificación marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente, de planta baja, uso característico residencial y donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad permitida: 2,00.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-4. ZONA 4		
TIPOLOGIA RESUDENCIAL	M2.SUELO RESIDENCIAL	COEF. CORRECT	M2. EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO	APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROVECHAMIENTO TIPO	
Clave 2	2.292,92	1	B	2.292,92	4.585,84	2,00
			1	2.292,92		
			2			
			3			
TOTAL	2.292,92		4.585,84			
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXISTENTE.	DOTACION EXIST.	TOTAL DOT. Y VIALES EXISTENTE	SUP. AREA EXCLUY. DOT. Y VIALES EXIST.		
5.060,21	2.767,29	-----	2.767,29	2.292,92		

### 3.5.-Area de reparto: AR-5. Zona 5. Los Cuatro Caminos.

Esta área de reparto comprende la barriada denominada Los Cuatro Caminos, situada en la CV-859 de San Fulgencio a Dolores y que llega al linde de los dos términos. Esta área de reparto, coincide con la zona 5 (clave 2) de planeamiento, constituida por edificación marginal cerrada de conservación de la edificabilidad existente, tomándose un valor medio de altura de edificación de planta baja con uso característico residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo, se corresponde con la edificabilidad permitida: 2,00.



CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANO AR-5. ZONA 5		
TIPOLOGIA RESUDENCIAL	M2.SUELO RESIDENCIAL	COEF. CORRECT	M2. EDIFICACION RESIDEN. CORREGIDO		APROV. TOTAL HOMOGENEEO	APROVECHAMIENTO TIPO
Clave 2	2.875,45	1	B	2.875,45	5.790,90	2,00
			1	2.875,45		
			2			
			3			
TOTAL	2.875,45		5.750,90			
SUP. TOTAL AREA REPARTO	SUP. VIALES EXISTENTE.	DOTACION EXIST.	TOTAL DOT. Y VIALES EXISTENTE	SUP. AREA EXCLUY. DOT. Y VIALES EXIST.		
4.898,12	2.022,67	-----	2.022,67	2.875,45		

#### 4.-AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

En suelo urbanizable pormenorizado, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En cada una de ellas, el cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie total de ésta.

No se ha utilizado coeficientes de ponderación por el uso por ser el mismo uso el permitido en toda la superficie de cada área, y si por tipología de la edificación en alguna de ellas. Cuando en los correspondientes cálculos del aprovechamiento de un área no se utiliza coeficiente de ponderación es porque la tipología permitida o el aprovechamiento en ambas, es la misma en toda el área.

##### 4.1.-Area de reparto UE-1. Aguadulce.

Esta área de reparto coincide con la unidad de ejecución UE-1 Aguadulce (clave 11) y corresponde a una zona residencial de baja densidad o densidad media de planta baja y una planta de pisos como altura máxima, con uso característico residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo es: 0,444.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. UE-1 Aguadulce		
TIPOLOGIA RESIDENC.	M2 SUELO RESIDENC.	COEF. CORR.	M2 EDIF. RESID. CORREG.		APROV. TOTAL HOMOGENEEO	APROV. TIPO
11	15.362,97	1	B	11.522,22	23.044,44	0,444
			1	11.522,22		
			TOTAL	23.044,44		
SUP. TOTAL AREA REPARTO: 51.837,60				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,803		

#### 4.2.-Area de reparto UE-2. Industrial La Colora.

Esta área de reparto coincide con una unidad de ejecución constituida toda ella por una zona de clave 12 correspondiente a uso industrial, con edificaciones compactas, con 8 m. de altura máximo correspondiente a dos plantas, pudiendo ocupar como máximo el 100% de planta baja y el 25% de planta de piso.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. UE-2 La Colora		
TIPOLOGIA INDUSTRIAL	M2 SUELO INDUSTRIAL	COEF. CORR.	M2 EDIF. INDUST. CORREG.		APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROV. TIPO
			B	9.515,96	11.894,95	0,535
12	9.515,96	1	1	2.378,99		
TOTAL	9.515,96		11.894,95			
SUP. TOTAL AREA REPARTO: 22.253,97				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,535		

#### 4.3.-Area de reparto UE-3. Industrial Los Azarbes.

Esta área de reparto coincide con una unidad de ejecución constituida toda ella por una zona de clave 13 correspondiente a uso industrial en ejecución con edificaciones aisladas, con 8 m. de altura máxima correspondiente a dos plantas, pudiendo ocupar como máximo el 80% en planta baja y el 25% en planta de piso.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. UE-3 Los Azarbes		
TIPOLOGIA INDUSTRIAL	M2 SUELO INDUSTRIAL	COEF. CORR.	M2 EDIF. INDUST. CORREG.		APROV. TOTAL HOMOGENEO	APROV. TIPO
			B	99.944	122.930	0,624
13	114.930	1	1	22.986		
TOTAL	114.930		122.930			
SUP. TOTAL AREA REPARTO: 196.790				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,624		

#### 4.4.-Area de reparto UE-4 Industrial La Malagueña.

Esta área de reparto coincide con una unidad de ejecución constituida toda ella por una zona de clave 12 correspondiente a uso industrial, con edificaciones compactas, con 8 m. de altura máximo correspondiente a dos plantas, pudiendo ocupar como máximo el 100% de planta baja y el 25% de planta de piso.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. UE-4 La Malagueña		
TIPOLOGIA INDUSTRIAL	M2 SUELO INDUSTRIAL	COEF. CORR.	M2 EDIF. INDUST. CORREG.		APROV. TOTAL HOMOGNEO	APROV. TIPO
			B	13.903,86	17.379,83	0,406
12	13.903,86	1	1	3.475,97		
TOTAL	13.903,86		17.379,83			
SUP. TOTAL AREA REPARTO: 42.841,21				APROVECHAMIENTO TIPO: 0,406		

#### 4.5.-Area de reparto UE-5. Sector Oeste

Esta área de reparto coincide con la unidad de ejecución UE-5 Zona Oeste (clave 14) y corresponde a una zona residencial intensiva de planta baja y dos plantas de pisos como altura máxima, con uso característico residencial, donde todas las dotaciones son públicas. El aprovechamiento tipo es: 1,673.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO				SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO. UE-5 Zona Oeste		
TIPOLOGIA RESIDENC.	M2 SUELO RESIDENC.	COEF. CORR.	M2 EDIF. RESID. CORREG.		APROV. TOTAL HOMOGNEO	APROV. TIPO
			B	6.497,30	19.491,90	1,673
14	6.497,30	1	1	6.497,30		
			2	6.497,30		
			TOTAL	6.497,30		
SUP. TOTAL AREA REPARTO: 11.651,24				APROVECHAMIENTO TIPO: 1,673		

#### 5.-AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

En el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, cada sector de planeamiento, se corresponde con una única área de reparto que abarca la superficie total de aquel.

En dichas áreas de reparto, el aprovechamiento tipo no coincide con la edificabilidad bruta, de acuerdo al Reglamento de Planeamiento, así tenemos:

##### 5.1.-Sector 1. Norte Casco Urbano Tradicional.

Corresponde a una zona de suelo destinada a residencial intensiva, clave 21, como desarrollo del actual Casco Urbano Tradicional, con una superficie total bruta de 103.199,65 m<sup>2</sup>, asignandosele dos pequeñas zonas de espacios libres externas al sector, correspondientes a 4.955,77 m<sup>2</sup> al Oeste del Polideportivo y 12.329,70 m<sup>2</sup> al Este del UE-1 "Aguadulce", por lo que el area de reparto presenta una superficie de 120.485,12 m<sup>2</sup>.

Dada la tipología del sector, constituido por viviendas entre medianeras, la edificación residencial se verá afectada por un coeficiente corrector de minoración, del orden del 20%, frente a la vivienda tipo, al objeto de igualar el aprovechamiento tipo del sector.

El aprovechamiento tipo es: 0,55 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento bruto es: 1,05 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

### **5.2.-Sector 2. Sur-Este del Casco Urbano Tradicional.**

Corresponde a una zona de suelo destinado a residencial semi intensiva, clave 22, con una superficie de total bruta coincidente con la del area de reparto de 190.915,63 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento tipo es: 0,55 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento bruto es: 0,75 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

### **5.3.-Sector 3. Sur del Casco Urbano Tradicional.**

Corresponde a una zona de suelo destinado a residencial semi intensiva, clave 22, con una superficie de total bruta coincidente con la del area de reparto de 131.260,76 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento tipo es: 0,55 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento bruto es: 0,75 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

### **5.4.-Sector 4. Sur-Oeste del Casco Urbano Tradicional.**

Corresponde a una zona de suelo destinado a residencial semi intensiva, clave 22, con una superficie de total bruta coincidente con la del area de reparto de 118.069,64 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento tipo es: 0,55 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento bruto es: 0,75 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

### **5.5.-Sector 5. Terciario en CV-9206.**

Corresponde a una zona de uso terciario con uniformidad de tipologías edificatorias, situado en CV-9206, de Dolores a Almoradi, con una superficie total bruta coincidente con la del area de reparto de 277.482,88 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento tipo es: 0,48 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento bruto es: 0,55 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup>s.

Este sector, al no generar población no le corresponde participar de la Red Primaria de Espacios Libres.

## **CAPITULO VIII: EVALUACION ECONOMICA DE LA PUESTA EN PRACTICA DEL PLAN GENERAL. PRIORIZACION DE LAS ACTUACIONES**

---

El presente Capítulo tiene por finalidad primordial efectuar una "evaluación crítica de las posibles implicaciones y consecuencias del Plan General desde los puntos de vista económico y financiero", en cumplimiento de lo establecido en el Art. 27.1.B) de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística.

En base a esto, y coherente con los motivos que han conducido a la aprobación de la citada Ley que pretende ser un instrumento más ágil para el planeamiento concreto y también para el gestor urbanístico, resulta que las propuestas de actuación de los Planes Generales deben estar muy ligadas a las posibilidades reales para ser llevadas a cabo por los propios sujetos que las proponen. En este sentido es la iniciativa privada la que promueve y ejecuta, bajo el control y las normas que el gestor público le indica.

Parece por tanto lógico pensar que la rigidez previsible de lo que puede ser un plan general en cuanto a la propuesta de coordinar, dentro del estricto plan general y del programa de actuaciones cuadriennales, todos los planes de inversiones municipales, resulta en estos momentos muy poco plausible.

Sin embargo y a pesar de que para llevarse a cabo cualquier plan, se precisa no solo planeamiento sino promoción, no cabe duda que un Plan General es precisamente un marco de referencia necesario tanto para los gestores públicos, como para la iniciativa privada. Un marco de referencia que viene a ser una declaración de intenciones hacia afuera de aquello que se pretende que sea la ciudad de que se trate.

En este sentido el plan continúa siendo instrumento básico y necesario de carácter estratégico tanto para orientar temporal, como territorialmente las políticas municipales en relación a lo que serán sus inversiones. De la misma forma, y por lo que respecta a posibles actuaciones para el conjunto del sector público extramunicipal, el plan será el marco de referencia básico para llevar a cabo sus posibles inversiones y llegar a si a ser coherentes con las que lleven a cabo otros sujetos implicados en el hecho urbano, hasta alcanzar un encadenamiento coherente en el desarrollo urbanístico global.

Partiendo de que en el caso que nos ocupa, la previsión de necesidades de suelo se ha hecho teniendo en cuenta las exigencias que se derivan de la futura población y actividad, nos encontramos con que además existe la posibilidad del desarrollo de "suelo urbanizable pormenorizado" capaz de convertirse en "suelo urbano" a partir del desarrollo de un programa. Es por ello que nos enfrentamos entonces a una previsión urbanística hecha a la carta, en función de las necesidades que puedan existir en cada momento, y donde exclusivamente debe ajustarse en cada momento la justificación y los motivos por los cuales se lleva a cabo un determinado plan o programa.

De acuerdo con estas premisas, la coherencia en el desarrollo del Plan se deriva en nuestro caso de la posibilidad de alcanzar un aprovechamiento subjetivo igual al aprovechamiento tipo en suelo Urbano (Art. 63.3 L.R.A.U.). Va a permitir que las necesidades de equipamiento sean cubiertas a partir de cesión y o contribuciones especiales de manera que a través de su consiguiente proyecto de urbanización estos suelos alcanzarían las dotaciones y equipamientos necesarios.

Partiendo de todas estas premisas, resulta entonces básico llevar a la práctica el Plan con la perspectiva de alcanzar un doble objetivo:

1. En primer lugar, con el Plan que se plantea, se persigue alcanzar una integración de todas las zonas y áreas del municipio en una red primaria o estructural de dotaciones y que lo sea de manera suficientemente cualificada para permitir que se alcance un desenvolvimiento humano digno.

2. El Plan se plantea en segundo lugar conseguir viabilidad e integración entre las distintas zonas dentro del municipio y entre otros municipios.

En este sentido y atendiendo al primer objetivo comentado, nos encontramos con una serie de actuaciones a realizar en el marco del Plan y que son necesarias en lo que es la red viaria, que son:

- Circunvalación por la zona Noreste y la zona Sureste del Caso Urbano.
- Creación de la gran zona de equipamiento urbano que supere la zona del Polideportivo junto a la carretera CV-859 a San Fulgencio.

Por lo que respecta al segundo punto, la integración en una red primaria o estructural de dotaciones, se plantean como necesarios:

- Saneamiento del alcantarillado
- Ampliación de la depuradora o conexión a la mancomunada de la Consellería.
- Equipamientos docentes necesarios.
- Desarrollos de la red de espacios libres.

Junto a ello, nos encontramos con una serie de actuaciones urbanísticas necesarias para llevar a buen fin los objetivos que nos planteamos en esta memoria. El resto de actuaciones irían a cargo de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable Pormenorizado, Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Pormenorizado y Proyecto de Urbanización correspondientes.

Sin embargo, en el marco de las actuaciones previstas que irían en el desarrollo del presente Plan aparecen dos preguntas a considerar. ¿Cual sería la PRIORIZACION de las actuaciones?, ¿Cuales serían los mecanismos de financiación de estas actuaciones?.

La respuesta a la primera de estas preguntas resulta obligada para dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 17.4 de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, y dicha respuesta, desde una consideración general, sería que las actuaciones prioritarias son aquellas que permitan la consecución del primer objetivo expuesto, es decir, el de conseguir la redacción de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (por iniciativa pública o privada), incentivando aquellos programas en cuyo ámbito se han previsto dotaciones escolares, sociales y espacios libres por el Plan General, resultando fundamental, al margen de lo dicho, que el desarrollo de los Programas para cada una de las Actuaciones Integradas previstas por el Plan General cumplan con los criterios de ordenación estructural que han sido fijados por el mismo. Entre estos programas los que se pueden nombrar por orden de prioridad son: El de la UE-1; UE-2; UE-3; UE-4 y UE-5; por la urgencia de actuar en ellos a efectos de permitir un desenvolvimiento humano digno y favorecer un desarrollo económico adecuado, siguiéndolo en importancia Sector 1, Sector 2, Sector 3, Sector 4 y Sector 5 aunque todos son de la misma importancia y lo ideal sería acometerlos a la vez si los particulares y el Ayto. tuvieran capacidad para ello.

Por lo que respecta a la segunda de las preguntas ¿cuales serían los mecanismos de financiación de estas actuaciones? nos encontramos con que en principio cabe advertir que muchos de los equipamientos de la red de dotaciones que se apuntan, son susceptibles de realización de acuerdo con instituciones públicas que

colaborarían en la realización de estos equipamientos. Paralelamente a estas posibilidades que lógicamente estarían condicionadas a las capacidades ajenas del propio municipio, se tendría la propia capacidad financiera municipal que tal y como se ha analizado en los apartados correspondientes existe para llevar a cabo en el marco de una política financiera prudencial como es el caso del municipio que nos ocupa. No obstante cabe señalar la adquisición gratuita de estos por el Ayto., urbanizándolos o ejecutándolos con cargo a las administraciones públicas o a la iniciativa particular si éste por urgencia, así los solicita para desarrollo de su unidad.

No obstante hay que dejar claro que corresponde a la iniciativa particular la ejecución de las actuaciones, aunque alguna o parte de la red estructural primaria puedan ejecutarse, si así se decide, de acuerdo a la política urbanística que en cada caso convenga, financiada por las Instituciones Públicas.

Dolores, Junio de 2001



## ANEXO I

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO ORDENADO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
ZONA 1 "CASCO TRADICIONAL"	RESIDENCIAL	1	784.307,80
ZONA 2 "LOS BERENGUERES"	RESIDENCIAL	2	19.333,89
ZONA 3 "LOS JOSES"	RESIDENCIAL	2	10.805,45
ZONA 4 "LA FLORIDA"	RESIDENCIAL	2	5.060,21
ZONA 5 "LOS CUATRO CAMINOS"	RESIDENCIAL	2	4.898,12
TOTAL SUELO URBANO ORDENADO			824.405,47
TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANO :			824.405,47

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
UE-3 "LOS AZARBES"	INDUSTRIAL	13	196.790,00
TOTAL SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO			196.790,00

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE EN ORDENADO			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
UE-1 "AGUADULCE"	RESIDENCIAL	11	51.837,60
UE-2 "LA COLORA"	INDUSTRIAL	12	22.253,97
UE-4 "LA MALAGUEÑA"	INDUSTRIAL	12	42.841,24
UE-5 "ZONA OESTE"	RESIDENCIAL	14	11.651,24
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO			128.584,05

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR			
ZONA	USO CARACT.	CLAVE	SUP. SECTOR
SECTOR 1 (A.R.)	RESIDENCIAL	21	120.485,12
SECTOR 2	RESIDENCIAL	22	190.915,73
SECTOR 3	RESIDENCIAL	22	131.260,76
SECTOR 4	RESIDENCIAL	22	118.069,64
SECTOR 5	TERCIARIO	23	277.482,88
TOTAL SUELO URBANIZABLE SIN DESARROLLAR			838.214,03

<b>TOTAL SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE:</b>	<b>1.163.588,08</b>
---	---------------------

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		
TIPO DE PROTECCION	CLAVE	SUP. SECTOR
ZONAS HUMEDAS	31	414.152,53
DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	32	198.564,70
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO		612.717,23

<b>TOTAL</b>	<b>SUELO</b>	<b>NO</b>	<b>URBANIZABLE</b>	<b>PROTEGIDO:</b>
612.717,23				

TOTAL SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE COMUN: 16.035.440,55
--

TOTAL SUPERFICIE DEL TERMINO:	18.636.151,33
-------------------------------	---------------

### 1.-SUELO URBANO

SUELO URBANO: ZONA 1 "CASCO TRADICIONAL"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	S/A	27.530,40	3,51
ESCOLAR	S/B	23.535,35	3,00
DEPORTIVO	S/C	26.486,96	3,38
ESPACIOS LIBRES	S/D	61.909,20	7,89
VIARIO	S/E	70.971,43	9,05
	D/E	190.048,14	24,23
ZONA	1	383.826,32	48,94
TOTAL ZONA			784.307,80

SUELO URBANO: ZONA 2 "LOS BERENGUERES"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	S/D/A	-----	-----
ESCOLAR	S/B	-----	-----
DEPORTIVO	S/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	S/D/D	-----	-----
VIARIO	D/E	7.162,11	37,04
ZONA	2	12.171,78	62,96
TOTAL ZONA			19.333,89

SUELO URBANO: ZONA 3 "LOS JOSES"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	S/D/A	-----	-----
ESCOLAR	S/B	-----	-----
DEPORTIVO	S/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	S/D/D	-----	-----
VIARIO	D/E	2.268,97	21,00
ZONA	2	8.536,48	79,00
TOTAL ZONA			10.805,45

SUELO URBANO: ZONA 4 "LA FLORIDA"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	S/D/A	-----	-----
ESCOLAR	S/B	-----	-----
DEPORTIVO	S/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	S/D/D	-----	-----
VIARIO	S/E	2.767,29	54,69
ZONA	2	2.292,92	45,31
TOTAL ZONA			5.060,21

SUELO URBANO: ZONA 5 "LOS CUATRO CAMINOS"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	S/D/A	-----	-----
ESCOLAR	S/B	-----	-----
DEPORTIVO	S/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	S/D/D	-----	-----
VIARIO	S/E	2.022,67	41,29
ZONA	2	2.875,45	50,71
TOTAL ZONA			4.898,12

## 2.-SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

SUELO URBANIZABLE EN DESARROLLO: UE-3 "LOS AZARBES"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	D/A	2.015,00	1,02
ESCOLAR	D/B	-----	-----
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	D/D	19.700,00	10,01
VIARIO	D/E	16.519,00	8,40
	S/E	31.671,00	16,09
PROTECCION CV-855	S/D	11.955,00	6,07
ZONA	13	114.930,00	58,40
TOTAL ZONA			196.790,00

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: UE-1 "AGUADULCE"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	D/A	-----	-----
ESCOLAR	S/B	12.000,00	23,15
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	D/D	5.183,76	10,00
VIARIO	D/E	8.155,13	15,73
	S/E	11.135,74	21,48
ZONA	11	15.362,97	29,64
TOTAL ZONA			51.837,60

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: UE-2 "LA COLORA"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	D/A	1.064,59	4,78
CESIONES	12	1.565,68	7,04
ESCOLAR	D/B	-----	-----
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	D/D	2.414,00	10,85
VIARIO	D/E	1.994,75	8,96
	S/E	5.642,66	25,35
PROTECCION CV-859	S/D	1.622,01	7,29
ZONA	12	7.950,28	35,73
TOTAL ZONA			22.253,97



SUELO URBANIZABLE ORDENADO: UE-4 "LA MALAGUENA"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	D/A	1.713,64	4,00
CESIONES	12	1.247,00	2,91
ESCOLAR	D/B	-----	-----
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	D/D	4.440,26	10,36
VIARIO	D/E	17.453,86	40,74
	S/E	5.517,12	12,88
ZONA	12	12.468,96	29,11
TOTAL ZONA			42.841,24

SUELO URBANIZABLE ORDENADO: UE-5 "ZONA OESTE"			
DOTACION/ZONA	CLAVE	SUPERFICIE	%
EQUIPAMIENTO	D/A	-----	-----
ESCOLAR	D/B	-----	-----
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
DEPORTIVO	D/C	-----	-----
ESPACIOS LIBRES	D/D	-----	-----
VIARIO	D/E	5.153,94	44,24
ZONA	14	6.497,30	55,76
TOTAL ZONA			11.651,24

### 3.-SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO.

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 1					
USO CARACT.	CLAVE	SUP. TOTAL	APROV. BRUTO	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	21	120.485,12 (A.R.)*	1,05	45	35 m2/100 m2 constr. viv. ó el 10% del sup. Total (Anexo R.P.C.V).

\*(A.R.) Area de Reparto.

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 2					
USO CARACT.	CLAVE	SUP. TOTAL	APROV.. BRUTO	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	22	190.915,63	0,75	25	35 m2/100 m2 constr. viv. ó el 10% del sup. Total (Anexo R.P.C.V).

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 3					
USO CARACT.	CLAVE	SUP. TOTAL	APROV. BRUTO	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	22	131.260,76	0,75	25	35 m2/100 m2 constr. viv. ó el 10% del sup. Total (Anexo R.P.C.V).

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 4					
USO CARACT.	CLAVE	SUP. TOTAL	APROV. BRUTO	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
RESIDENCIAL	22	118.069,64	0,72	25	35 m2/100 m2 constr. viv. ó el 10% del sup. Total (Anexo R.P.C.V).

SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO: SECTOR 5					
USO CARACT.	CLAVE	SUP. TOTAL	EDIFICA B. BRUTA	DENSIDAD MAX. VIV.	ESTANDARES URBANISTICOS
TERCIARIO	23	277.482,88	0,55	-----	35 m2/100 m2 constr. viv. ó el 10% del sup. Total (Anexo R.P.C.V).