

---

**PROYECTO DE DELIMITACION DE SUE-  
LO URBANO DE ALCOLEA (ALMERIA)**

---

---

**FECHA / DICIEMBRE 1982**

---

**ENCARGO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA (ALMERIA)**

---

**ARQUITECTOS**

**EDUARDO BLANES ARRUFAT**

**JESUS MARTINEZ DURBAN**

---

## MEMORIA

## 1.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA

El término municipal de Alcolea (Almería) cuenta con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 Junio 1979, y publicada en el BOP el 19 Julio 1979, que presenta en la actualidad desfases respecto de las necesidades del pueblo de Alcolea, e inadecuación respecto de las condiciones topográficas del terreno.

El Ayuntamiento de Alcolea, a fin de actualizar la DSU vigente, encarga a los arquitectos firmantes una nueva DSU.

Las condiciones de población, núcleos de edificación, recursos económicos, infraestructuras, expectativas de crecimiento, etc, que se detallan más adelante, no hacen necesario el ordenamiento integral del término municipal, sino solo de la edificación en su único núcleo habitado, el propio pueblo de Alcolea, que se hace a través del presente documento.

## 2.- PROBLEMATICA URBANISTICA

## - Características de la población.

La población del término municipal se concentra en el núcleo de Alcolea, encontrándose en recesión. En el censo de 1970 contaba con 1.249 habitantes, descendiendo en el de 1981 a 898.

Su población joven emigra fundamentalmente al campo de El Ejido.

Su economía se basa unicamente en el campo. La propiedad agraria está muy repartida, cultivandose principalmente el olivo y el almendro.

La mecanización del campo es muy escasa, contando solo con 4-5 tractores.

Alcolea es por su clima población de veraneo, incrementandose



por tanto en época estival.

-La edificación.

Las edificaciones existentes son antiguas, contando con un estado de conservación y habitabilidad deficientes. Suelen ser reformadas para actualizar su estado, ya que su reedificación cae fuera del alcance económico de sus propietarios.

Las nuevas edificaciones, por la misma razón, y el elevado precio del suelo urbano, son escasa, cifrandose en un número de 6-7 al año.

La tipología de las construcciones es de edificación cerrada, entre medianerías, unifamiliares, de dos plantas, ocasionalmente tres y a veces también planta secadero superior. Las más limítrofes cuentan con un pequeño huerto. Todas se encuentran habitadas.

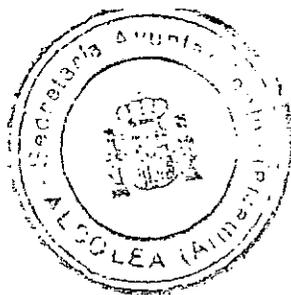
Las nuevas edificaciones constan de dos o tres plantas, con almacén en la baja. En su construcción suele intervenir el propietario.

La trama urbana es muy irregular, con calles muy estrechas y en pendiente.

- Expectativas de crecimiento.

Las expectativas de aumento del número de nuevas viviendas se cifran en una actuación prevista del MOPU / IPPV, que satisfaría las necesidades de los menos dotados económicamente, y edificaciones privadas en la zona de carretera, que es la de mayor atractivo para los habitantes, y en terrenos inmediatos a la futura actuación del IPPV.

También ha de considerarse, dado el carácter de pueblo de verano al igual que otros de su comarca, la demanda de viviendas de segunda residencia.



El crecimiento seguido del pueblo desde la aprobación de la vigente DSU han sido actuaciones aisladas en la zona de carretera y en la periferia del casco consolidado.

Con la anterior DSU, se programó el desarrollo del pueblo solo hacia la carretera. El precio de ese suelo alcanza cantidades del orden de 3.000 ptas/m<sup>2</sup>, elevadas para el alcance económico de los habitantes.

La presente DSU plantea colmatar el casco consolidado hasta sus límites naturales, que son los que configuran el perímetro de suelo urbano propuesto. Se acompaña esta ampliación de apertura de viales que hagan fácil el acceso hasta estos terrenos incluidos. En uno de éstos se ubicarán las viviendas del IPPV, y su polaridad se presume que atraerá actuaciones en su entorno inmediato.

Esta inclusión, y la racionalización de las zonas de carretera, abre el abanico de posibilidades de oferta de suelo urbano del pueblo.

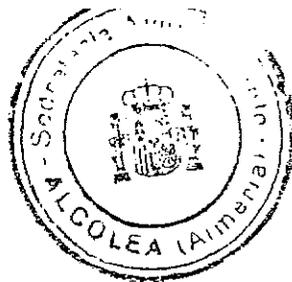
- Dotaciones de servicios urbanísticos s/artº 81.2 Ley del Suelo

En general todos los terrenos incluidos dentro de la DSU cuenta con servicios urbanísticos.

o acceso rodado: cuentan con él los nuevos terrenos. Se completan los viales con la apertura de otros nuevos.

o abastecimiento de agua potable: cuenta el pueblo con un depósito en reforma de 135 m<sup>3</sup>, con tuberías de distribución de 100 y 80 mm de diámetro, suficientes. No obstante, debiera completarse esta red general por las zonas en solo existen derivaciones individuales.

o suministro de energía eléctrica: cuenta con red aérea general y derivaciones de reparto suficientes. A completar en algunos de los nuevos terrenos.



o evacuación de aguas: red de tuberías de hormigón de 250 y 300 mm de diámetro, que vierte al río sin mediar depuradora. Debe completarse en algún punto concreto.

### 3.- PROPUESTA ADOPTADA

-Inclusión de terrenos. Alineaciones.

Los terrenos situados fuera del núcleo consolidado e incluidos en la presente DSU, cuentan en general con todos los servicios.

En estos terrenos se marcan alineaciones para facilitar el acceso y posibilitar su edificación en manzanas similares a las preexistentes. Al tiempo se modifican algunas alineaciones del núcleo consolidado que por su estrechez constituyen obstáculos.

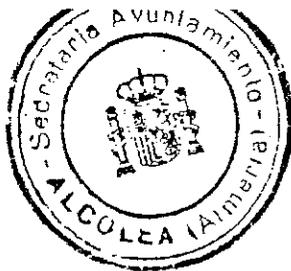
Es de resaltar que se plantea una circunvalación del pueblo entrando por la c/ Ermita, zona de escuelas, camino, se atraviesa el cauce del arroyo, c/ Toril, c/ Jazmines, plaza de la Iglesia, y por c/ Real salir a la carretera por su parte norte.

El ancho de las nuevas calles es de 4 metros, salvo la circunvalación desde la zona de escuelas hasta la entrada en c/ Jazmines, que habrá de ser de 6 metros. Quedando a decisión municipal ampliar el ancho de alguna de las mismas.

-Propuesta de delimitación. Ordenanzas.

Como se ha dicho anteriormente, la presente DSU incluye los terrenos no edificados entre el casco consolidado y sus límites naturales de expansión, que constituyen el perímetro urbano propuesto.

Asimismo se mantiene la zona de carretera, prolongandola hasta la Ermita, en base a sus expectativas de próxima edificación, pero asignandole una ordenanza de menor edificabilidad y densidad que en el casco consolidado, en correspondencia a la diafanidad consecuente con los retranqueos de la edificación a la carretera en concepto de servidumbres.



Por tanto tendrá el carácter de suelo urbano, todo aquél que esté dentro del perímetro de suelo urbano que contempla la presente DSU.

Las condiciones urbanísticas que regulen las edificaciones en el suelo urbano de Alcolea, serán las contempladas en las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento en la provincia de Almería, publicadas en el BOP, salvo las condiciones particulares de edificabilidad que se fijan en esta DSU para la Ordenanza 1 y la Ordenanza 2.

#### 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD. ORDENANZAS.

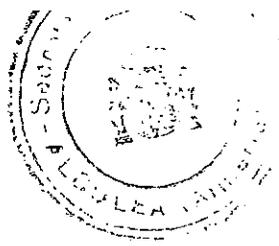
Para los terrenos incluidos en cada zona son las siguientes:

ORDENANZA 1.- idénticas a las contempladas para el Grupo 1º de municipios en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento en la provincia de Almería.

ORDENANZA 2.- edificación de tipo aislado o adosado; parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>; ocupación máxima del 60 % del solar; altura máxima de 7,00 m para dos plantas; volumen el que permitan las anteriores condiciones. Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

#### 5.- CONSIDERACION FINAL.

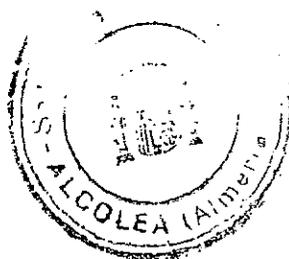
Para la correcta aplicación y seguimiento continuado del desarrollo urbanístico de Alcolea, es necesario el asesoramiento urbanístico de un equipo de técnicos comarcales de urbanismo, que podría constituirse por comarcas con el apoyo y mantenimiento de la Diputación Provincial y la Dirección Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía.



*[Handwritten signature]*

6.- DEFINICION DE PUNTOS Y TRAMOS EN QUE SE APOYA LA LINEA DE DELIMITACION DE SUELO URBANO

- 1 encuentro ejes crtra comarcal 332 y c/ Real
- 1 - 2 eje crtra comarcal 332
- 2 punto en eje crtra comarcal 332 situado a 100 m de distancia de la esquina norte de edificacion existente
- 2 - 3 perpendicular en punto 2 al eje crtra comarcal 332
- 3 punto en la línea 2-3 a una distancia de 35 m del eje crtra
- 3 - 4 línea paralela al eje crtra comarcal 332, a una distancia de 35 m
- 4 encuentro de la línea anterior y de la perpendicular al eje de la crtra en el comienzo de la curva
- 5 punto en la perpendicular al eje de la crtra al final de la curva situado a una distancia de 45 m
- 6 punto en la perpendicular al eje de la crtra pasando por la fachada sur de edificación existente, situado a una distancia de 40 m
- 7 encuentro de la perpendicular al eje de la crtra que pasa por la fachada sur de la edificación existente, y eje de la prolongación del camino de la Ermita
- 7 - 8 eje camino de la Ermita
- 8 punto en eje camino de la Ermita situado a 70 m de la esquina norte edificación existente en esquina c/ Ermita y camino en dirección oeste
- 9 punto en perpendicular al eje camino de la Ermita en el punto anterior, situado a una distancia de 30 m
- 10 punto en eje camino hacia el oeste que sale desde c/ Ermita, situado a 30 m de la esquina
- 11 encuentro ejes camino hacia el oeste y circunvalación
- 11 - 12 eje camino de circunvalación y línea de cota 746

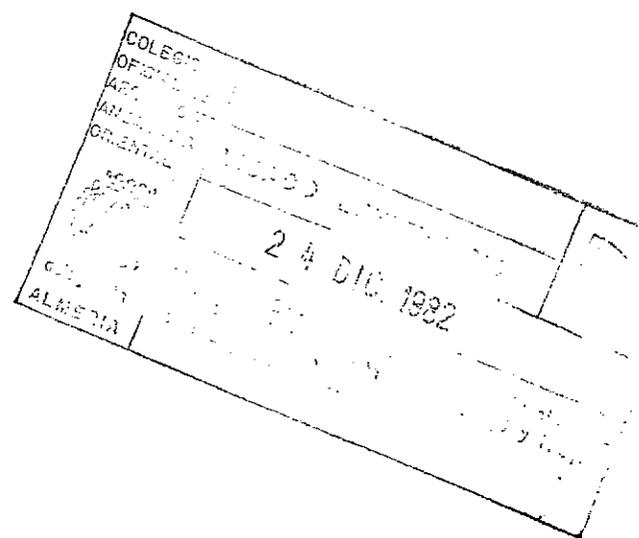


- 12 punto línea cota 746, sobre cauce arroyo
- 12 - 13 línea de cota 746
- 13 encuentro de eje de c/ sin nombre y línea de cota 746
- 13 - 14 línea por eje c/ sin nombre y traseras de edificaciones existentes
- 14 esquina oeste de edificación existente
- 14 - 15 línea por traseras de edificaciones existentes y línea de delimitación de banca
- 15 esquina noroeste de la trasera de banca delimitado
- 15 - 16 línea de cota 738
- 16 encuentro líneas de cota 738 y 740
- 16 - 17 línea de cota 740
- 17 encuentro eje camino que sale al norte y línea de cota 740
- 18 encuentro eje camino que sale al norte y eje camino
- 18 - 19 eje camino
- 19 esquina noreste de edificación existente
- 20 encuentro esquina edificación y línea de delimitación de propiedad
- 20 - 21 línea de delimitación de propiedad, y prolongación de ésta al otro lado del camino
- 21 punto en la línea anterior al este del camino, situado a una distancia de 20 m del eje del camino
- 21 - 22 línea paralela al eje del camino que sale al norte, a una distancia de 20 m del eje
- 22 encuentro línea anterior con edificación existente
- 22 - 23 trasera de edificaciones existentes
- 23 esquina más al este de la edificación existente situada en fachada norte de la c/ Real

En Almeria a veinte de Diciembre de mil novecientos ochenta y dos

*[Handwritten signatures]*

Arquitectos: Jesús Martínez Durbán  
Eduardo Blanes Arrufat



Diligencia. - La pongo yo, el Secretario del Ayuntamiento, para hacer constar que esta Memoria es la aprobada inicialmente por este Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de Enero de 1983, y de todo lo cual certifico.

Alcolea a 14 de Enero de 1983.

El Secretario,



*[Handwritten signature]*



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

**EXPEDIENTE:** Modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.  
**SITUACION:** Alcolea.  
**PROMOTOR:** Ayuntamiento.  
**ARQUITECTO:** Guillermo Langle Molina. UTAM Central, Diputación Provincial.

---

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

**1. Antecedentes.**

Alcolea cuenta con PDSU aprobado definitivamente el 4 de mayo de 1.984.

El PDSU contiene alineaciones y ordenanzas.

**2. Objeto.**

Se trata con la presente modificación de ampliar el Suelo Urbano incorporando zonas con dotación suficiente de servicios, o bien consolidadas por la edificación, aunque ésta se encuentre en estado ruinoso, como es el caso del barrio "El Cerro".

Se incluyen en Suelo Urbano las zonas ocupadas por el campo de fútbol, ermita y subestación, procurándose dar cierta amplitud a la poligonal dada la alta consolidación del núcleo actual, con objeto de permitir nuevas edificaciones para la demanda previsible.

El proyecto contempla el trazado de las alineaciones del Suelo Urbano, que podrán completarse o reajustarse mediante Estudio de Detalle, con la condición de que las calles de nueva apertura que sirvan de acceso a los edificios que se ordenen con el ED no podrán ser inferiores a 6 m. de ancho (excepcionalmente podrán ser de 4 m. si son prolongación de calle existente con ancho igual o menor de 4 m. o si son calles sin posibilidad de tráfico rodado o sin salida natural por un extremo).



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

El viario reflejado en el PDSU mantiene en lo posible el trazado de las calles existentes, si bien se eliminan sus insuficiencias.

Asimismo se contempla la modificación de las 2 ordenanzas actuales, que se unifican en una sola, admitiéndose con carácter general las 3 plantas de altura, por ser la mayoritaria en el núcleo.

### ORDENANZAS reguladoras de la edificación en suelo urbano

Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima y diámetro inscrito: 4 m.

Fondo mínimo: 6 m.

Ocupación máxima: No se limita.

Fondo edificable: Máximo 15 m. en plantas superiores.

No se limita en sótanos ni plantas bajas.

Retranqueos: La fachada se construirá en la alineación oficial.

Altura máxima:

3 plantas y 10 m. de altura, medidos a la cara inferior del último forjado. No computarán como planta los semisótanos que sobresalgan hasta 1 m. de la rasante de calle, medido también en cara inferior del forjado.

En calles en pendiente, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m. de longitud. Si sobrepasara esta longitud, se medirá desde los 10 m. contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 m.

---

Para solares con fachadas opuestas a calles con distinto nivel, la edificación no podrá sobrepasar el plano envolvente teórico trazado uniendo una recta horizontal situada a 10 m. de altura en la fachada de la calle más baja y otra a 13 m. de altura



EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE ALMERIA

en la fachada de la calle más alta, donde no podrán superarse las 3 plantas o 10 m.

En el caso de edificaciones en esquina con calles en pendiente, podrá volverse con la altura de la calle más alta por la más baja como máximo en una longitud de fachada del doble del ancho de la calle más baja, con un mínimo de 8 m. que podrá prolongarse hasta la medianera si el resto de dicha fachada lateral no es superior a 4'80 m.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá el castillete de escalera o ascensor, que se retanqueará en un plano a 45° trazado desde la arista de cornisa.

Vuelos: Tendrán un fondo máximo del 10% del ancho de la calle, con un máximo de 60 cm.

Se separarán de la medianera una distancia mínima igual al vuelo.

La longitud máxima de vuelos no podrá sobrepasar del 50% de la longitud de fachada.

Los vuelos dejarán una altura libre mínima sobre la acera de 3'00 m. en todos los puntos.

Se prohíben los vuelos cerrados.

Pacios: El patio mínimo deberá contar con 9 m<sup>2</sup> de superficie y permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro.

Condiciones higiénicas de las viviendas: Se regirán por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29-febrero-1.944.

Almería para Alcolea, 3 marzo de 1.993

EL ARQUITECTO DE LA UTAM CENTRAL

Fdo.- Guillermo Langle Molina.

