



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

PLAN ESPECIAL DE LA U.A. 8  
DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.  
SAN MIGUEL DE SALINAS. ALICANTE.

### ORDENANZAS REGULADORAS

---

**Ayuntamiento de San Miguel de Salinas**

Calle 19 de Abril, 34, San Miguel de Salinas. 03193 Alacant/Alicante. Tfno. 965720001. Fax: 965720007



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 8: "LAS CUEVAS"

#### INDICE

1. OBJETO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS  
**Artículo 01**    Carácter de las Ordenanzas
  
2. NIVELES Y AMBITOS DE PROTECCION  
**Artículo 02**    Niveles de protección
  
3. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO  
**Artículo 03**    Relación con el planeamiento vigente
  
4. DEBER DE CONSERVACION  
**Artículo 04**    Seguridad, salubridad y ornato  
**Artículo 05**    Declaración de ruina
  
5. CRITERIOS Y NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN EN EL RECINTO  
**Artículo 06**    Ámbito y delimitación de suelo urbano  
**Artículo 07**    Régimen urbanístico del suelo
  
6. NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION  
**Artículo 08**    Condiciones de volumen  
**Artículo 09**    Parámetros que afectan a la posición de la edificación  
**Artículo 10**    Parámetros de ocupación  
**Artículo 11**    Parámetros de aprovechamiento  
**Artículo 12**    Parámetros de forma  
**Artículo 13**    Condiciones higiénicas y de iluminación  
**Artículo 14**    Evacuación de humos  
**Artículo 15**    Suministro de energía, telefonía, televisión y pararrayos  
**Artículo 16**    Ventilación e instalaciones de acondicionamiento de aire  
**Artículo 17**    Ascensores  
**Artículo 18**    Aparcamientos  
**Artículo 19**    Condiciones estéticas  
**Artículo 20**    Tratamiento de espacios libres



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN LAS CUEVAS

#### 1. OBJETO Y ALCANCE DE LAS ORDENANZAS

---

##### **Artículo 01** Carácter de las Ordenanzas

1. Las presentes Ordenanzas constituyen la parte dispositiva del Plan Especial de Conservación y Protección de las “casas-cueva”, elementos de interés de San Miguel de Salinas, y como tales serán de aplicación en los ámbitos afectados por el mismo.
2. En todos los aspectos no regulados específicamente por las determinaciones del presente Plan Especial, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Ordenanzas Municipales sobre la edificación y uso del suelo y planeamiento de desarrollo que corresponda.
3. Las condiciones de volumen en los Espacios Urbanos Singulares delimitados serán las establecidas en el presente Plan Especial.

#### 2. NIVELES Y AMBITOS DE PROTECCION

---

##### **Artículo 02** Niveles de protección

Se establece como protección para las “casas-cueva”, que previo a cualquier tipo de intervención y su correspondiente licencia de reforma, derribo u obra nueva, será necesario un informe técnico del estado general de la “casa-cueva” sobre la que se pretende intervenir, prevaleciendo el criterio de conservación de la tipología. Por tanto, el proyecto para el que se solicita licencia, deberá incorporar las medidas necesarias para la consolidación y conservación de la tipología existente. En caso de ruina o peligro inminente, además del informe técnico anteriormente citado, será necesario un informe técnico del Ayuntamiento aprobando la posible demolición de los elementos o de la totalidad de la “casa-cueva” afectada.

#### 3. EFECTOS SOBRE EL PLANEAMIENTO

---

##### **Artículo 03** Relación con el planeamiento vigente

1. El Plan Especial modifica las determinaciones de ordenación vigentes en cuanto se opongan al mismo.
2. Conforme a lo dispuesto en el apartado anterior y con sujeción al principio de jerarquía de las normas urbanísticas, los edificios sujetos a la CONSERVACIÓN o REHABILITACIÓN, no serán considerados “Fuera de Ordenación”.

---

### Ayuntamiento de San Miguel de Salinas



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

3. En el caso de obra nueva, las alineaciones serán las definidas en los planos correspondientes, y las demás condiciones de ordenación serán las marcadas en el planeamiento que sea de aplicación.

### 4. DEBER DE CONSERVACION

---

#### **Artículo 04** Seguridad, salubridad y ornato

1. Los propietarios de toda clase de edificaciones, instalaciones, terrenos, y demás elementos urbanos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones.
2. En las cuevas, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición de dichos elementos o edificios.

#### **Artículo 05** Declaración de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de los dispuestos de la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollan.
2. En los edificios incluidos en el ámbito del Plan Especial deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés de la tipología de "casa-cueva" que deban ser conservados, para integrarlos al nuevo edificio.

### 5. CRITERIOS Y NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN EN EL RECINTO

---

#### **Artículo 06** Ámbito y delimitación de suelo urbano

Ámbito.-

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como urbano dentro del ámbito del P.E. "Las Cuevas" delimitado por las Normas Subsidiarias de San Miguel de Salinas como Unidad de Actuación número 8 y parcialmente modificado por el presente Plan Especial.

Vigencia.-

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene vigencia indefinida.

#### **Artículo 07** Régimen urbanístico del suelo

En orden a su destino, el Plan Especial contempla los siguientes usos.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### Identificación

Espacios de uso peatonal  
Espacios de uso no transitable  
Red viaria: vía rodada  
Comercial / Terciario  
Residencial

#### 07.1. Estudios de detalle

En general este P.E. se desarrolla al nivel suficiente como para que sea innecesaria la redacción de posteriores Estudios de Detalle. De hecho, aunque la ordenación propuesta prevé muchos edificios de volumen específico, se realiza toda la documentación gráfica necesaria en cuanto a plantas y secciones de la ordenación, de forma que todos los volúmenes queden absolutamente definidos. No obstante, podrán redactarse Estudios de Detalle con el siguiente fin:

- Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan Especial, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

#### 07.2. Proyectos de urbanización

Podrán redactarse proyectos de urbanización por tramos completos o por tramos parciales de actuación que, evidentemente, deberán coordinarse entre sí en orden a alcanzar un resultado coherente, respetando los esquemas generales del P.E.

## 6. NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

---

A continuación se establecen las normas que con carácter general regulan la edificación dentro del ámbito del P.E.:

### **Artículo 08** Condiciones de volumen

Para establecer los parámetros físicos que regulan la tipología edificatoria y su relación con la superficie y forma del terreno, se establece el conjunto de parámetros que condicionan el volumen, la forma exterior de las construcciones y su posición.

Parámetros que afectan a la parcela

#### 08.1 Parcela mínima

Dadas las especiales características tipológicas del área, tanto en el tipo de parcela, como en el tipo de edificación ("casa-cueva"); las parcelas existentes antes de la aprobación del presente Plan Especial se considerarán aptas para edificar. Las parcelas de nueva creación (por



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

agregación o división de otras), deberán cumplir con lo establecido en el Planeamiento en vigor en el momento de su creación.

08.2 Alineación de las calles.

Será la señalada en el plano de alineaciones, volúmenes y rasantes.

El ancho de calles viene señalado en el plano de alineaciones.

08.3 Rasante

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal. La rasante será la señalada en el plano de alineaciones, volúmenes y rasantes.

**Artículo 09** Parámetros que afectan a la posición de la edificación

09.1 Plano de fachada y línea de edificación.

Se ajustará a lo señalado en el plano de alineaciones, volúmenes y rasantes.

09.2 Superficie ocupable

Es aquella que determina la envolvente en cuanto a la superficie sobre la que puede asentarse la edificación en planta según el conjunto de limitaciones que se establecen en los planos y las condiciones de posición que determinen las normas de zona en las Ordenanzas que le sean de aplicación.

Ningún elemento constructivo o estructural puede rebasar la alineación oficial exterior.

**Artículo 10** Parámetros de ocupación

10.1 Fondo edificable

La profundidad máxima edificable será la indicada en plano de alineaciones, volúmenes y rasantes.

10.2 Superficie ocupada

Se dispondrá lo establecido en los planos de alineaciones y volúmenes del presente Plan Especial.

**Artículo 11** Parámetros de aprovechamiento

11.1 Edificabilidad

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación, atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

11.2 Superficie edificable

Valor máximo expresado en m<sup>2</sup> de la edificación que puede realizarse sobre un terreno. La superficie edificable se corresponderá con el volumen y ocupación asignado en los planos del presente Plan Especial.

**Artículo 12** Parámetros de forma

---

## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 12.1 Cota de referencia para la medición de alturas.

La cota de referencia para medición de alturas será el punto de intersección de la rasante de acera o terreno con el plano vertical perpendicular a la misma, trazado en el punto medio de la fachada o edificación.

### 12.2 Altura de edificación

La altura de la edificación será la distancia vertical media desde la cota de referencia hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero. Ningún edificio superará la cota máxima de 7m. Ningún edificio superará el número de plantas marcado en los planos, excluyéndose cualquier tipo de compensaciones en altura y volumen. La cota de coronación se entiende libre de cualquier tipo de edificación.

En cada caso la altura de edificación se corresponderá con la que determinan los planos del presente Plan Especial.

### 12.3 Altura en plantas

La altura en plantas será expresada en número de plantas, incluida la planta baja. Definida en los planos de ordenación.

### 12.4 Altura en piso y en planta libre

La altura de piso y altura libre será la distancia vertical entre la cara superior de los forjados de plantas consecutivas. La altura libre de planta será definida como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Para los casos de nueva edificación, la altura libre mínima y máxima en edificios destinados a vivienda es:

- en planta baja de 2.60 a 4.00 m
- en planta de piso de 2.60 a 3.00 m

En planta sótano y/o semisótano la altura mínima será 2.50 m.

Para los casos de rehabilitación y/o reforma, dadas las especiales características de la tipología de "casa-cueva", se admite el mantenimiento de la altura libre existente antes de la intervención.

### 12.5 Criterios de medición de alturas

En cuanto a la medición de alturas, ésta se ajustará a lo especificado en los planos adjuntos.

### 12.6 Sótanos y semisótanos

Se autorizarán sótanos y semisótanos, siempre y cuando su construcción no perjudique ni suprima ninguna "casa-cueva" existente, y cuando su uso quede vinculado a la vivienda. Los usos permitidos serán aparcamiento, instalaciones propias de la vivienda o trasteros. En ningún caso se autorizará la instalación de industrias o talleres.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

No se permite el uso vivienda, sin embargo se podrán autorizar el uso terciario vinculado con la actividad en planta baja, si el local está dotado de medidas de seguridad que cubran los riesgos de incendio y explosión y se facilite el desalojo de personas, que se verificará mediante la correspondiente licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento. En caso de semisótano, éste no superará la altura de 1,20 m sobre rasante de la acera en su lado más desfavorable.

### **Artículo 13** Condiciones higiénicas y de iluminación

#### 13.1 Iluminación y ventilación

Se dispondrán según lo establecido en la Normativa de Habitabilidad y diseño en vigor y CTE.

Dadas las especiales características de “casa-cueva”, en las estancias excavadas, se admitirán los sistemas tradicionales de ventilación e iluminación.

#### 13.2 Patios

Se dispondrán según lo establecido en la Normativa de Habitabilidad y diseño en vigor y CTE.

Los patios abiertos no se permitirán.

El pavimento del patio de luces, estará, como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

### **Artículo 14** Evacuación de humos

14.1 No se permitirá lanzar los humos, gases o vapores generados en una vivienda o edificio, al exterior por las fachadas y patios de todo género, debiendo ser evacuados mediante chimeneas o cualquier otro sistema adecuado, a cubierta.

Las bocas de las salidas de las chimeneas se situarán sobrepasando como mínimo en un metro la altura de cualquier obstáculo situado a menos de 10 m, sobrepasando el borde superior de cualquier hueco de ventilación (ventana o balcón) de edificio situado en un radio de 10 m.

Deberán conservarse las chimeneas tradicionales con su morfología característica. En el tramo visto de las chimeneas, éstas han de ser de obra, con remate de pieza cerámica o metálica. Se prohíben expresamente los conductos de fibrocemento y los metálicos de tipo industrial, así como los remates prefabricados de hormigón.

El Ayuntamiento podrá en todo momento, ordenar el cese en el uso de las chimeneas que no respeten las alturas establecidas y/o las condiciones estéticas descritas anteriormente, ponderando al efecto la existencia de molestias a los vecinos o transeúntes.

#### 14.2 Establecimientos de hostelería

Los establecimientos que realicen operaciones de preparación de alimentos y originen gases, humos y olores, estarán dotados de conductos de evacuación independientes de los del resto del edificio, y que cumplan con lo previsto en esta Ordenanza.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

Las campanas extractoras deberán tener la capacidad suficiente para extraer todos los gases y olores que se produzcan en la actividad. Deberán contar con los filtros adecuados para grasas y olores, que se someterán a las operaciones de mantenimiento o sustitución periódicas, con el fin de evitar molestias al vecindario.

### 14.3 Evacuación de basuras

Todos los edificios de nueva construcción contarán con un local para cubos de basura, su capacidad de recogida y almacenamiento se dispondrán según consta en CTE.

### **Artículo 15** Suministro de energía, telefonía, televisión y pararrayos

15.1 Las canalizaciones de instalaciones se realizarán preferentemente enterradas.

En caso de canalización por fachada, ésta se integrará en el tratamiento general de fachada, debiendo quedar cubiertas bajo algún sistema adecuado.

Los armarios de acometida y contadores, quedarán integrados en el tratamiento general de fachada.

### 15.2

Las instalaciones de gas en edificios cumplirán la normativa estatal, municipal y las de la compañía suministradora. Además su acometida deberá ajustarse en lo establecido anteriormente.

### 15.3

Los paneles fotovoltaicos de generación eléctrica o producción de agua caliente deberán situarse de manera que se cumplan las condiciones estéticas adecuadas. No serán visibles desde la vía pública a no ser que estén incorporados a los elementos de cierre de la edificación, se adjuntan secciones tipo como ejemplo.

### 15.4

Para antenas de TV. se deberán buscar lugares en las que queden lo menos visibles posible desde el viario, intentando buscar tamaños y formas lo más discretas posibles, que destruyan lo menos posible una imagen clara del entorno. Se prohíbe expresamente la aparición de antenas parabólicas en fachada.

### **Artículo 16** Ventilación e instalaciones de acondicionamiento de aire

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la climatización y ventilación forzada de locales y viviendas se realizará de modo que el punto de salida del aire diste como mínimo 2 metros de cualquier hueco de ventilación de ventana o balcón ajeno, situado encima o enfrente, medido vertical o perpendicularmente. Esta distancia se respetará aún en el caso de obstáculos (voladizos u otros) que se interpongan entre la salida del aire y el hueco.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

Si además la salida del aire se sitúa en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Cuando no sea viable aplicar estas distancias por criterios arquitectónicos o constructivos del edificio o edificios afectados, será necesario alejar las salidas del aire caliente o enrarecido la distancia máxima que sea posible de cualquier hueco de ventilación de ventana o balcón ajeno y acera medido en las condiciones señaladas.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al viario o espacios públicos.

En el caso de aire enrarecido producto de la extracción forzada de locales de pública concurrencia no se permite su evacuación a patios interiores, salvo que el patio tenga una anchura igual o mayor que la altura de la edificación más alta que recaiga sobre él.

En las nuevas edificaciones una vez aprobada definitivamente esta ordenanza, el proyecto de obra deberá recoger obligatoriamente la ubicación de los aparatos de aire acondicionado en cubierta o fachada, si bien en este caso debe quedar garantizado el resultado estético (no debe verse en fachada), la evacuación de aire enrarecido (mediante las distancias a huecos o fachadas que se señalan en este artículo) y sistema de recogida del agua producto de la condensación. En todo caso deberán tenerse en cuenta las ordenanzas o normas estéticas aplicables.

### **Artículo 17** Ascensores

En caso de instalarse ascensor, deberá de ser del tipo “sin cuarto de máquinas”, para que no aparezca ningún torreón o cuarto de maquinas por encima de la cubierta.

### **Artículo 18** Aparcamientos

Las dimensiones mínimas por plaza de aparcamiento serán según la Normativa de Habitabilidad y diseño en vigor y CTE. Si la aparición de cuevas imposibilitara el aprovechamiento del sótano u otra solución para el aparcamiento obligatorio, éste se trasladaría a algún espacio cercano (zona sin restos, aparcamiento en superficie o en altura, etc.)

### **Artículo 19** Condiciones estéticas

#### 19.1 Proyecto:

Se deberán presentar planos de alzado o fachadas con descripción detallada del tratamiento de las mismas, así como de los materiales a emplear. El proyecto constará como mínimo de memoria descriptiva, planos, perspectivas y/o maquetas, y cualquier otro material que se precise para su definición y total comprensión, justificando la solución propuesta y estudiándola comparativamente con las ordenanzas y la edificación anexa y próxima.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 19.2 Adecuación:

En los sectores edificados, la composición y diseño debe responder a las características dominantes del ambiente en el que se emplazan.

Las nuevas construcciones han de conservar el carácter general del conjunto evitando todo intento de reconstrucción mimética. Se entenderán como categorías determinantes del carácter, las derivadas de un mantenimiento en los proyectos de nueva construcción de la utilización de iguales ritmos compositivos, proporciones y relaciones entre los huecos, colores y volúmenes construibles en concordancia con los del entorno general.

### 19.3 Tratamiento:

Se construirán como fachadas todos los parámetros de un edificio visible desde la vía pública, así como las cubiertas. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas es obligatorio tratar como fachada el parámetro que por tal efecto queda visto.

### 19.4 Fachadas y cubiertas

Las fachadas serán lisas, no se permitirá ningún tipo de ornamentación, ni decoración. De esta manera la composición de la fachada y su tratamiento epitelial, resultarán del uso y la construcción verdadera, desde unos materiales que le sean propios a dicho entendimiento de la fachada.

Se deberá respetar la proporción tradicional de los huecos. Se deberá mantener un ritmo en fachada que combine hueco y macizo, en proporción siempre menor de 1:1 ½ en favor del macizo. Se prohíbe en la fachada a viario cualquier tipo de óculos, ojos de buey y cualquier otra forma que no se remita al rectángulo tradicional.

Se admite la disposición de balcones en fachada. Dadas las especiales características del ámbito, éstos tendrán un vuelo máximo de 0,40 m sobre el plano de fachada y una altura mínima respecto de la rasante de fachada de 3,60 m. Estos vuelos no podrán tener un espesor mayor de 15 cm. (incluyendo el pavimento), y siempre se rematarán en su perímetro sin ningún tipo de moldura o cornisa, debiendo de ser siempre liso. El peto estará resuelto en barrotes verticales, sin ningún tipo de ornamentación.

No se permite el vuelo de cuerpos cerrados, integrantes de la fachada, ni la ejecución de balcones cerrados o miradores.

La cubrición deberá realizarse con tejado inclinado. La inclinación de dichos tejados inclinados no será mayor del 40%. La cornisa o alero se resolverá con el vuelo del material de cubierta o materiales tradicionales.

### 19.5 Materiales:

En la construcción se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decoro y ornato de la vía pública. No se autorizan materiales que puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimientos.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

Con carácter general se prohíbe la imitación de materiales, debiendo utilizar éstos, en su verdadero carácter y expresión constructiva.

### FACHADAS:

En las fachadas, se utilizarán preferentemente revocos y estucos tradicionales, incluyendo el revoco a la tirolesa. Se admite la aparición de aplacados pétreos con material de la comarca en zócalos. El acabado de las fachadas será blanco.

Se prohíbe la utilización en fachada de:

- ladrillo “cara vista”
- materiales plásticos
- fachadas cerámicas
- muros cortina

Los paramentos laterales ciegos deberán tratarse de la misma manera que las fachadas principales.

Los antepechos de huecos, balcones y azoteas se resolverán con perfilera de acero, sencilla y sin ornamentación o mediante peto de obra. El acabado de los mismos se efectuará en color adecuado a fachada. Se prohíbe expresamente la imitación de elementos de forja de otras tipologías y las balaustradas de cualquier material.

Se prohíben los elementos adosados a la fachada como jardineras, aparatos de climatización y todos aquellos elementos que provoquen una distorsión de la lectura de dicha fachada.

Se permitirá el uso de forja en ventanas y puertas, con acabado en negro u oxido.

### CUBIERTAS:

Las cubiertas, planas o inclinadas, se tratarán en colores coincidentes con aquellos tradicionales de su entorno, (acabadas con teja curva o plana). Se prohíben expresamente las cubiertas, provisionales o definitivas, de placas metálicas, de fibrocemento, o de aspecto que pueda afectar a la lectura global del área.

En las soluciones de cubierta, no se permite el uso de canalones de PVC.

### 19.6 Construcciones por encima de la altura permitida:

Las construcciones permitidas por encima de la altura deben ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas; debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos, de modo que esos volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

Se permitirán como construcciones por encima de la altura únicamente el forjado de techo de la última planta de piso, las pendientes de azoteas y cubiertas, los “casetones” de escalera de acceso a cubierta, los remates,



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

los antepechos de azoteas o faldones de cubiertas. Los antepechos de cubierta no superarán la altura de 1,50 m., medida desde la cara superior del último forjado.

En caso de instalarse ascensor, deberá de ser del tipo “sin cuarto de máquinas”, para que no aparezca ningún torreón o cuarto de máquinas por encima de la cubierta.

No se permitirá ninguna otra construcción que no sea las anteriormente citadas.

### 19.7 Conservación y Periodo de Homogenización:

Es obligatorio para los propietarios la conservación, limpieza y decoro de las fachadas, así como de las medianerías al descubierto, las entradas y escaleras y, en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sea necesario o cuando por motivos de ornato público se le ordene por la autoridad municipal. Esto mismo será aplicable con respecto a las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua y demás instalaciones complementarias de la edificación.

Se establece un plazo de 10 años a efectos de un límite temporal, para la homogenización de fachadas en los términos regulados en las ordenanzas del presente Plan Especial.

### 19.8 Anuncios, letreros luminosos visibles desde la vía pública

La instalación de anuncios, será coherente con la estética contenida en este Plan Especial, el Ayuntamiento, en cualquier momento, por razones de ornato, seguridad u otros puede revocar la licencia. Dicha instalación sólo podrá ser posible en planta baja, nunca en plantas superiores.

Se prohíben:

- a. Los anuncios en tela o similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estéticas o desmerezcan del lugar en que pretendan colocarse.
- b. Los que puedan provocar deslumbramientos, fatigas o molestias visuales.
- c. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión en dichas señales.

Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre actividad publicitaria exterior se hallen vigentes al solicitar la licencia y siempre sujeto a Ordenanza Municipal.

### 19.9 Cerramientos y vallados

Todos los solares en edificación con ordenación a vial y los que el Ayuntamiento disponga, deberán cerrarse con una valla de 2 m. de altura para asegurar su conservación, y sus condiciones de salubridad e higiene. El cerramiento debe situarse en la alineación oficial; a tal efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán que solicitar en el plazo de un mes, desde la apertura de



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

En casos de derribo, si no se edifica el solar inmediatamente, será obligatorio cercar los solares resultantes y retirar la valla de obra.

### **Artículo 20** Tratamiento de espacios libres

En lo relativo a espacios libres se estará a lo dispuesto en el Planeamiento Vigente y además se seguirán las siguientes determinaciones indicativas para el Proyecto de Urbanización:

Tratamiento del área de la “casas-cueva”

El espacio del área debe cumplir un doble objetivo servir como reserva tipológica y servir como zona de esparcimiento para la ciudad.

Debido a las especiales características tipológicas del área, en las obras de urbanización se respetarán todas las trazas existentes limitándose la intervención a limpiar, consolidar y rematar en aquellos puntos donde sea necesario.

Por los mismos motivos tipológicos, cualquier intervención en cuanto a pavimentación de los espacios libres, requerirá un estudio previo de la situación exacta del área, ya que muchos de estos espacios libres coinciden en la vertical con zonas excavadas privadas. La falta de información o un mal planteamiento del sistema constructivo, podría provocar el hundimiento de la cubierta de una estancia excavada.

Las proyectos de urbanización incidirán especialmente en el estudio de pendientes de cada zona a intervenir, a fin de mantener el carácter específico del área y al mismo tiempo garantizar la evacuación de pluviales evitando patologías posteriores en las estancias excavadas. Se colocarán drenajes y canalizaciones de agua, así como el alumbrado necesario. Se colocarán los medios de acceso adecuados, de modo que permitan su retirada o desplazamiento sin dañar el entorno y que permitan, en la medida de lo posible, el acceso a personas de movilidad limitada en las mejores condiciones posibles.

La vegetación necesaria estará constituida siempre por especies autóctonas que necesiten poca agua y mantenimiento.

En San Miguel de Salinas, los Técnicos Municipales, D. Sergio López Oliver y D. Antonio Nieto Morote

**(DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN)**