



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

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

### MEMORIA DESCRIPTIVA

---

**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

---

### MEMORIA DESCRIPTIVA

---

#### INDICE

##### 1. INTRODUCCION

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 DETERMINACIONES Y ESTRATEGIAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO PARA LA ZONA DEL PLAN ESPECIAL DE U.A. 8
- 1.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL P.E. DE LA U.A. 8
- 1.4 DELIMITACION DEL AREA

##### 2. INFORMACION URBANISTICA

- 2.1 TOPOGRAFÍA
- 2.2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.3 CARACTERISTICAS TOPOLOGICO-URBANISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO

##### 3. ACTUACIONES DEL P.E. DE U.A. 8

- 3.1 OBJETIVOS DEL P.E.
- 3.2 DESCRIPCIÓN DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS POR EL P.E DE U.A. 8
  - 3.2.1. ESTRUCTURA FORMAL
    - 3.2.1.1 Red viaria
    - 3.2.1.2 Zonas verdes
  - 3.2.2. ALINEACIONES Y VOLUMENES



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 1 INTRODUCCION

---

#### 1.1 ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de San Miguel de Salinas, habiendo sido aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión celebrada el día 27 de abril de 1988,

- establece que la Unidad de Actuación número 8 figura en el planeamiento como Plan Especial, dejando de tener aplicación a la entrada en vigor de este.
- remite la ordenación y edificación del área a la redacción del correspondiente P.E.
- establece las determinaciones para la unidad de actuación número 8 y remite a los planos de ordenación.

Emitido informe sobre el área de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes, relativo a la inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de las construcciones Trogloditas como Bien de Relevancia Local, asignando a dichos inmuebles la protección integral (grado 1º) correspondiente a su tipificación; el Pleno del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas celebrado el 14 de diciembre de 2006, adoptó como acuerdo iniciar los trámites para modificar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a fin de asignar a la Zona del Núcleo Histórico y del Plan Especial "Las Cuevas" la tipificación de Bien de Relevancia Local, asignándoles la protección integral (grado 1º), habiendo sido aprobada definitivamente dicha modificación por acuerdo de la CTU en fecha 28 de enero de 2011, y publicada en BOP nº 34 de fecha 18 de febrero de 2011.

#### 1.2 DETERMINACIONES Y ESTRATEGIAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO PARA LA ZONA DEL PLAN ESPECIAL DE LAS CUEVAS

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento no presentan explícitamente una estrategia para la zona de las cuevas, limitándose la información a las determinaciones que definen el P.E. de U.A. 8.

Está delimitado en los planos de ordenación y en las ordenanzas con una superficie aproximada de 8.104 m<sup>2</sup>.

El objetivo del plan es el de actuar de forma integrada encaminada a la mejora, acabado y ordenación del área, así como de dotarla de infraestructuras. Donde la clasificación global es residencial y se deberán poner en valor las "casas-cueva" existentes en el área.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

En la referencia de las Normas subsidiarias:

- Techo máximo de viviendas del área: 50 viviendas
- Número máximo de plantas: II (B+1)\*
- Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>

\* Solo se permitirá la construcción de dos alturas en las edificaciones con alineación recayente a las calles perimetrales, excepto en el ámbito de las cuevas

### 1.3 JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCION DEL P.E. DE LA U.A. 8

El Plan Especial de la Unidad de Actuación número 8 es de los previstos en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de San Miguel de Salinas. Pretende realizar operaciones integradas de reforma interior con los fines de resolución de los problemas de saneamiento, circulación, estética y medio ambiente de la zona.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 2 INFORMACION URBANISTICA

---

#### 2.1 DELIMITACION DEL AREA

El área objeto de este P.E. se desarrolla en el centro de San Miguel de Salinas, en la Unidad de Actuación número 8, delimitada de la siguiente forma:

- al norte, el límite se sitúa en la calle Juan Mateo Box.
- al este, en la calle Las Zahúrdas.
- al sur, en la calle Torrevieja y calle Miguel Pérez Mateo.
- al oeste, en la calle Góngora.

La superficie total del Plan Especial es de 8.104 m<sup>2</sup>, según se establece en las Normas Subsidiarias.

#### 2.2 TOPOGRAFÍA

Desde la cota más alta (+96,32), situada aproximadamente en el centro del área, se forman cuatro laderas que van descendiendo hasta los límites del área con diferentes pendientes.

En la ladera sur, a partir de la cota de coronación (+96,32), aparece una explanada que genera un pequeño área de aparcamiento y zona verde, para descender después acusadamente hasta la calle Torrevieja.

En la parte oeste, la ladera baja hasta la calle Góngora y vuelve a ascender a partir de ella, (pero este ascenso se produce ya fuera del área de la unidad de actuación número 8).

Al norte, la pendiente baja hasta encontrarse con la calle Juan Mateo Box, siendo ésta la ladera más colmatada por edificación en toda la unidad de actuación. La conexión de esta calle con la cota superior se resuelve mediante dos escaleras, que parten de las cotas +88,86 y +89,32.

Por último y en el lado este, la ladera desciende hasta la estrecha calle de las Zahúrdas.

#### 2.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El nivel de infraestructuras existentes dentro del ámbito del P.E. es prácticamente nulo y en las zonas que lo rodean, es deficitario.

#### 2.4 CARACTERISTICAS TOPOLOGICO-URBANISTICAS DEL AREA DE PLANEAMIENTO: problemas de la situación actual

El desarrollo de la estructura urbana del pueblo de San Miguel de Salinas ha encontrado un obstáculo natural en el cabezo de "Las Cuevas" que le ha impedido su evolución.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

Las cuevas han mantenido una morfología urbana condicionada por la topografía, permaneciendo como un reducto ajeno al desarrollo urbano.

Esta zona aparece rodeada por un tejido urbano en plena actividad, que por su falta de integración con el área del cabezo, lo han convertido en un área marginal y degradada, con edificaciones de deficiente calidad y sin adecuadas infraestructuras y servicios. El cabezo en particular, se presenta como un espacio residual, difícilmente accesible y sin condiciones para su uso, pero con un potencial valor cultural, derivado de la tipología de las cuevas y del sistema de ocupación tradicional que allí se han ido generando.

Los problemas derivados de esta situación actual son:

- Abandono, desconocimiento y falta de protección de las cuevas existentes en el conjunto del área, las cuales tienen un alto valor cultural para el entorno.
- Existencia de ruinas, edificios abandonados que ya no tienen uso pero que se han convertido en cúmulo de residuos y basuras. Además de edificaciones de uso residencial de deficiente calidad, pero actualmente en uso.
- Red viaria:
  - La red viaria perimetral se encuentra asfaltada, con aceras mínimas y en general en un estado medio.
  - La red interna, que es toda ella peatonal, se encuentra en un estado muy deteriorado, abandonado en muchas ocasiones; las calles son las cubiertas de las cuevas que se hallan debajo, por lo que tienen un potencial valor.
- El alumbrado público se encuentra en muy mal estado y es escaso para el uso previsto, a veces incluso peligroso para el viandante. Tiene un cableado aéreo que no favorece la estética de la zona, generando un ambiente sucio.
- No existe tendido eléctrico de media tensión dentro de la unidad de actuación número 8, existiendo solamente línea de baja tensión, de carácter absolutamente deficitario en cuanto a trazado y a características del mismo.
- Las antenas de televisión son múltiples en las fachadas de la zona, sin orden y sin unidad, deteriorando notablemente la estética del conjunto.
- La totalidad de la línea telefónica es aérea.
- Existe red de distribución de agua que abastece a todo el área pero que es deficitaria y mejorable.
- La red de saneamiento existente abastece el ámbito del plan, pero para algunas cuevas es deficitaria o nula.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas



Estado actual

### 2.5 ESTUDIO FOTOGRÁFICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- Deterioro de las cuevas



- Ruinas



## 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

---

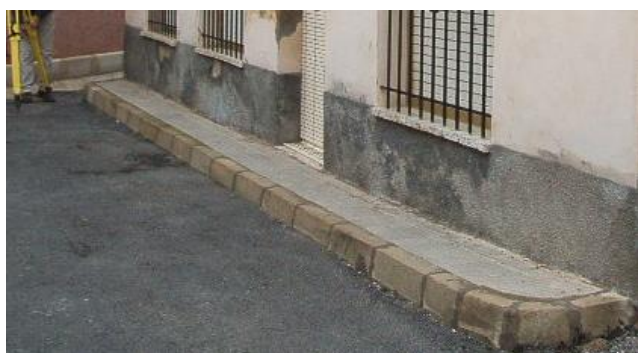
- Cableado aéreo



- Espacios libres



- Viario







## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 3 ACTUACIONES DEL P.E. DE U.A. 8

---

#### 3.1 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

En cumplimiento con las determinaciones establecidas por el planeamiento anterior y una vez analizada la problemática derivada de la situación actual, el P.E. "Las Cuevas" propone una reordenación en base a los siguientes objetivos:

- Potenciar el valor cultural de la zona mediante un proyecto global que ponga en valor la conservación y protección de las cuevas, elementos de gran interés de San Miguel de Salinas.
- Integración del área en la estructura urbana, integración con las conexiones rodadas actuales y ampliación de las conexiones peatonales.
- Ordenación del área, mediante la redefinición de alineaciones, volúmenes edificatorios y espacios libres.
- Revitalización social y económica del área, mediante una actuación prioritariamente residencial.

#### 3.2 DESCRIPCION DE LAS SOLUCIONES PROPUESTAS POR EL PLAN ESPECIAL DE UNIDAD DE ACTUACION 8

A continuación se describen las soluciones adoptadas para la consecución de los objetivos de P.E. de U.A. 8:

##### 3.2.1 ESTRUCTURA FORMAL

###### 3.2.1.1 Estructura viaria

Integración del área en la estructura urbana del casco.

La estructura viaria propuesta por el P.E de U. A. 8 recogiendo las indicaciones establecidas por la ordenación del planeamiento en vigor, se plantea del siguiente modo:

- Tráfico rodado  
Se establece una red viaria coincidente con el perímetro de la Unidad de Actuación número 8 que se desarrolla en las calles Juan Mateo Box, Las Zahúrdas, Torrevieja, Miguel Pérez Mateo y Góngora.
- Tráfico peatonal  
El resto del viario es peatonal, sin alterar la estructura urbana existente y en conexión con el resto del casco. Definiendo unas superficies de espacios libres y áreas peatonales que permitan el acceso a cada una de las cuevas y todo el recorrido perimetral a éstas.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas



Ordenación propuesta

### 3.2.1.2 Espacios verdes

Este Plan Especial pretende mejorar la calidad y vegetación de la zona en cuestión, que sirva como esponjamiento y área de recreo y disfrute de los vecinos.

### 3.2.2 ALINEACIONES Y VOLUMENES

La ordenación prevista por el P.E. no altera la estructura urbana básica existente, respetando las alineaciones y volúmenes actuales en su mayor medida.

Limita la altura a dos plantas (baja más una), excepto en algunos casos que solo permite baja, debido a la intención de conservar la estructura existente y la conservación de las cuevas, que en su cubierta conforman el área de acceso peatonal.

Solo se permitirá la construcción de dos alturas en las edificaciones con alineación recayente a las calles perimetrales, excepto en el ámbito de las cuevas. Como criterio general, no se podrá modificar ningún elemento que forme parte de la estructura de las cuevas.



## Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

---

### 3.2.3 ESTETICA

Este plan tiene como objetivo la creación de una estética integrada del conjunto, respetando y potenciando los usos tradicionales de la zona.

Se pretende unidad en la forma y color de fachadas y cubiertas. Estos últimos elementos son en este caso importantes, ya que son visibles desde los puntos más altos del cabezo e incluso áreas de paso peatonales.

Para mejorar la estética de la zona, el plan busca conseguir una imagen clara y limpia del área; por ello prohíbe el uso de cableado en fachadas, aparatos de acondicionamiento anclados a las mismas, salientes, carteles... que estropean y distorsionan esa imagen.

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

**(DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE AL MARGEN)**

---

**Ayuntamiento de San Miguel de Salinas**

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