

FORTUNA

Exposición del Plan Parcial Sector AU2 de las Normas Subsidiarias de Fortuna

Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento el Plan Parcial AU-2, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 1997, conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación completa de las Ordenanzas incluidas en el citado Plan urbanístico, que no entrarán en vigor hasta transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de dicha Ley.

Contra el acuerdo de aprobación definitiva, cabrá la interposición de recurso contencioso-administrativo, en el plazo y forma señalados por la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción.

4.1.- ORDENANZAS GENERALES

4.1.1.- Objeto y ámbito.

El documento de Ordenanzas Reguladoras, tiene por objeto la reglamentación de la edificación, y usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial Sector A.U.2, delimitado por las N.N.S.S. de Fortuna como sector (N.º 2) de suelo Apto para Urbanizar.

4.1.2.- Vigencia.

El presente Plan Parcial Sector A.U.2 tendrá vigencia indefinida a partir del día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

4.1.3.- Obligatoriedad.

Las determinaciones del presente Plan Parcial, una vez aprobado, obligan tanto a la Administración municipal como a los particulares.

4.1.4.- Subsidiariedad.

En todos aquellos aspectos no contemplados específicamente por las presentes ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales o Provinciales.

4.2.- RÉGIMEN DEL SUELO

4.2.1.- Calificación del suelo.

En relación con el uso del suelo, se ha calificado éste en tres zonas básicas diferenciadas:

- Residencial
- Equipamientos
- Espacios libres

Uso Residencial

Se califica como tal la totalidad del suelo edificable (a efectos de aprovechamiento).

El destino preferente de la edificación será el de viviendas, tanto unifamiliares como colectivas.

Se admiten usos de despachos y oficinas en cualquier planta. Los usos comerciales se restringen a la planta baja de las edificaciones colectivas.

Se toleran todos aquellos usos permitidos por las Normas Subsidiarias como compatibles al uso residencial, tales como: hostelero, asistencial y equipamientos no molestos.

Uso de Equipamientos

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos globales diferenciados:

Centros Docentes

Servicios de interés público y social. El equipamiento docente se destinará a un grupo escolar de E.G.B. y Preescolar.

El equipamiento de interés público y social se distribuye en la proporción fijada en el Reglamento de Planeamiento.

Uso de Espacios Libres

Se califica como tal el suelo de cesión obligatoria y gratuita delimitado en los planos, distinguiéndose dos usos específicos: Jardines y Áreas de juego y recreo de niños, en la proporción señalada en las N.N.S.S.

4.2.2.- Unidades de Ejecución.

Objeto y definición

Para la gestión del Plan Parcial se delimitan tres Unidades de Ejecución, cuyo objeto es la justa redistribución de cargas y beneficios derivados del proceso de urbanización, regulando la configuración de las fincas y situando su aprovechamiento correspondiente a cada una en suelo apto para edificar según el plan.

Sistema de Actuación

Para la ejecución de las obras de urbanización de las tres Unidades de Ejecución delimitados en el sector se prevé el sistema de COMPENSACIÓN, según lo establecido en los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Cada una de las Unidades constituirá su junta de Compensación para la gestión de los respectivos proyectos de Compensación y Urbanización, en los plazos señalados en el Plan de Etapas.

El Ayuntamiento podrá sustituir este sistema por el de COOPERACIÓN cuando se estime necesario por razones de necesidades de suelo o urgencia de la Urbanización.

Régimen del suelo

Hasta tanto no se hayan aprobado los Estatutos y Bases de Actuación y el correspondiente proyecto de Compensación, no podrán realizarse obras de urbanización o edificación.

Los propietarios de suelo incluidos en la junta de Compensación de la Unidad de Ejecución deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos así como el suelo de aprovechamiento público.

-Deberán igualmente costear todos los gastos derivados de la Gestión y Urbanización.

Se fija un plazo de 2 años para la edificación a partir de la terminación de las obras de Urbanización.

Deberán iniciar el expediente de Compensación en el plazo señalado por el Plan de Etapas del Plan Parcial.

4.2.3.- Parcelaciones.

Los Proyectos de Compensación que se redacten para la redistribución de beneficios y cargas del proceso urbanístico establecerá la parcelación definitiva y la asignación de tipología de edificación a las distintas parcelas, de acuerdo con los intereses concretos de los propietarios en su momento.

4.2.4.- Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución de obras de Urbanización deberán redactarse Proyectos de Urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo y ordenanzas municipales:

- Red de distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Pavimentación de calzadas y aceras.
- Parques y jardines.
- Red de telefonía.

Todas las redes serán subterráneas y las obras comprenderán todos los documentos enumerados en el art. 69 del Reglamento de Plancamiento, ajustándose a las siguientes condiciones:

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El trazado de la red se efectuará, preferiblemente, bajo las aceras, junto al bordillo a 0'50 metros en la calzada cuando esto sea imposible por falta de espacio. La red constará de una malla distribuidora y ramales, dispo-

niéndose en todos ellos llaves de corte que serán de compuerta con cierre elástico.

La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 1'5 atmósferas sobre el edificio más alto.

La dotación mínima será de 250 l/hab./día y cada ramal deberá admitir un caudal adicional de 5 l/seg para abastecimiento de bocas de riego cada 50 m. y 17 l/seg. para hidrantes contra incendios situados a distancia máxima de 200 m.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, en especial las válvulas serán de cierre de junta elástica, y las conducciones para 10 At. de P.T. mínimo.

En el proyecto correspondiente quedarán expresamente justificadas estas determinaciones.

RED DE SANEAMIENTO

Es obligatoria la conexión de toda edificación en el suelo urbano a la red de saneamiento prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas.

Las conexiones de ramales se efectuarán siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural, considerándose para su dimensionado un caudal de 100 litros/seg/ha, y una superficie máxima de captación por imbornal de 600 m².

El timbraje mínimo será de 300 mm. y los conductos serán de hormigón centrifugado con junta elástica y campana armada.

En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a parcelas aún no edificadas para evitar problemas de posteriores roturas en el pavimento.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

Desvío y canalización de acequias

Su trazado seguirá el de las calles, estándose a lo dispuesto por la Comunidad de Regantes, tanto en su proyecto como en las condiciones de vertido.

RED DE ELECTRIFICACIÓN

Redes de media tensión

Serán subterráneas y se calcularán, dimensionarán e instalarán cumpliendo las siguientes normativas:

Reglamento de Estaciones Transformadoras aprobado según O.M. del 23-02-49 y la modificación del mismo O.M. de 11-03-71.

Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados, y Ordenanzas Municipales.

Normas particulares de Normalización de H.E.S.A.

Los centros de transformación deberán localizarse en terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con las construcciones de la zona. Podrán situarse libres en parcelas guardándose los retranqueos correspondientes a cada zona. Las líneas de entrada y salida serán subterráneas.

El trazado irá preferiblemente por las aceras o lugares de aparcamiento en línea.

Se proyectará un C.T. con cuatro unidades de 500 KVA.

Redes de baja tensión

Las nuevas redes serán siempre subterráneas baja aceras, debiendo instalarse los conductos siempre con anterioridad a la pavimentación de éstas.

Se cumplirá la siguiente normativa:

Reglamento B.T. aprobado por Decreto 20-09-73.

Reglamento de V.E. y R. en el suministro de energía 12-03-54.

Condiciones impuestas por los Organismos Públicos afectados y Normas particulares de Iberdrola.

La red de B.T. será cerrada, conformando anillos, en la forma indicada en los planos que parten de los Centros de Tensión y se sitúan en suelo de dominio público.

Permitirá una dotación mínima de 5.000 W. por vivienda.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado para la zona residencial objeto de este Plan Parcial.

Sus componentes visibles armonizarán con las características de las construcciones a ejecutar.

La red de alumbrado público deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

Calles de tráfico	12	lux
Calles sin tráfico	8	lux
Jardines	10	lux
Factor unif. min.	0'25	

Los puntos de luz se situarán sobre báculos junto al lindero de calle (en el interior de la acera). En áreas peatonales y zonas verdes se situarán sobre poste.

Las luminarias sobre báculo serán como mínimo de la calidad tipo H-SRP-482 o similar, y se dotarán con lámparas SON-100 W.

Sobre poste éstas serán de tipo globo difusor antivandálico.

El trazado será subterráneo, y contarán con arquetas de derivación y conexión. Su trazado seguirá el de las aceras y se preverá la posibilidad de un sistema reductor de consumo.

La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana, y no ocasionen molestias al ciudadano para transitar.

Sólo se podrán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, y las instalaciones satisfarán el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones complementarias existentes.

RED DE TELEFONÍA

En el correspondiente proyecto de Urbanización se incluirá la red de telefonía subterránea según normas de CTN que alimente todas las viviendas y comerciales y Equipamientos del Polígono de Actuación, conforme al trazado previsto en el Plan Parcial.

Se dispondrá bajo una de las aceras de la red peatonal a 50 cm. de profundidad mínima. La canalización será con tubo de P.V.C. en número y posición que fije el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las normas dictadas por la Compañía Telefónica.

En los cruces de calles la canalización irá a 80 cm. y se reforzará con capa de hormigón de 10 cm. de espesor.

A todo lo demás se atenderá a lo dispuesto en las normas de la C.T.N.E.

PAVIMENTACIONES

Todas las vías de tráfico rodado llevarán aceras de protección con una dimensión mínima de 1'50 m.

En las aceras de 2 m. se preverán alcorques para arbolado a una distancia mínima de 5 m.

Se tendrá en cuenta en el diseño la normativa para supresión de barreras a los disminuidos.

La pavimentación será siempre de firme flexible de rodadura con mezcla bituminosa saneándose el terreno natural con elevación de rasante a las cotas señaladas en el plano correspondiente.

Se deberán emplear materiales homologados por el Excmo. Ayuntamiento, bordillos, aceras y mobiliario urbano.

Estudio Geotécnico

El Proyecto de Urbanización deberá contener obligatoriamente, además de la documentación necesaria para definir las obras e instalaciones precisas, un estudio geotécnico del suelo.

PARQUES Y JARDINES

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento económico del jardín.

En el diseño de las zonas verdes se evitará el trazado lineal y la creación de masas arboladas que constituyan una pantalla vegetal. Se deberá jugar con las distintas alturas de las plantas para acentuar los desniveles.

Mobiliario Urbano

Los elementos que se proyecten como integrantes de este mobiliario serán previamente aceptados por el Excmo. Ayuntamiento.

4.2.5.- Estudios de Detalle.

Sólo se admite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Parcial con la finalidad señalada en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento:

Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya se señalen en el Plan Parcial, reajustando y adaptando sus determinaciones.

Reordenar los volúmenes señalados en el Plan, sin originar aumento de volumen, completando la red viaria con aquellas vías interiores que resulten necesarias.

Los Estudios de Detalle no podrán en cualquier caso:

Efectuar remodelaciones de volumen que impliquen modificación de las tipologías de edificación o de la estructura urbanística del Plan Parcial.

Cambiar la calificación del suelo.

Abrir nuevas vías de uso público.

Reducir la superficie de espacios libres o viales.

Establecer nuevas ordenanzas.

Originar aumento de volumen o densidad al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o la actuación realizadas.

Aumentar el porcentaje de ocupación de suelo, las alturas y volumen máximo de edificación permitido y en

su caso la densidad de viviendas o intensidad autorizada del uso del suelo.

Alterar el uso exclusivo o predominante del Plan Parcial en el ámbito del Estudio de Detalle.

4.3.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

4.3.1.- Normas Generales.

La Normativa General para toda edificación en el ámbito del Plan Parcial será la especificada en las Normas Subsidiarias de Fortuna:

- Objeto y finalidad.

- Licencias de edificación y usos.

- Condiciones de ejecución de las obras.

- Condiciones urbanísticas de edificación.

- Condiciones técnicas de edificación y usos.

- Cerramiento de parcelas análoga a la fachada en cuanto a la calidad de los materiales.

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Se deben observar las siguientes normas:

Cimentación: El cimiento de los muros que linden con la vía pública no podrá tener menos de 1'00 m de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano vertical que contiene a la alineación oficial.

Desperfectos en servicios públicos: Si durante la ejecución de las obras, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción se produjera desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra. A estos efectos, la concesión de la licencia estará supeditada a la previa constitución de una fianza, independiente de cualquier otra que fuese procedente, cuyo importe se fijará por los Servicios Técnicos Municipales en función de los servicios públicos existentes en el frente de fachada de la parcela para la que se solicitó la licencia.

En los tramos de acera a cuyo través se produzca acceso rodado a las parcelas, se llevará a cabo, por el promotor de la obra, un refuerzo del pavimento de la misma en la forma que indiquen los Servicios Técnicos Municipales.

Se prohíbe el depósito de materiales en la vía pública. No obstante, si por las características de la construcción fuese imprescindible la ubicación de materiales y medios auxiliares de la construcción en vía pública, se solicitará la oportuna licencia de ocupación, justificando debidamente su necesidad.

En general se cumplirán las prescripciones a tener en cuenta en relación con la seguridad ciudadana.

Condiciones comunes a todas las zonas:

Serán de aplicación, con carácter general, las **NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN** contenidas en las **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES** de Fortuna, y en particular las condiciones siguientes:

Condición preliminar

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano que resulte de la aprobación definitiva de este P.P., y que se levante en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del P.P. como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las presentes condiciones comunes.

Condiciones generales de uso

A los efectos de asignación de usos por zona, se distinguen los siguientes conceptos:

- **Uso específico:** el que se considere como exclusivo para una zona, a la cual define.

- **Uso preferente:** el que se considere más adecuado para una zona.

- **Uso tolerado:** el que se considera compatible o complementario del específico o preferente de una zona.

- **Uso prohibido:** el que se considera inadecuado para una zona, por ir en contra de las previsiones de este P.P.

4.3.2.- Normas Urbanísticas de Edificación.

Condiciones generales de la edificación:

Alineaciones y rasantes.-Se respetarán obligatoriamente las contenidas en este Plan Parcial.

Salientes.- No se admiten salientes sobre la línea de la alineación oficial, ni del vallado de parcelas ni del seto vegetal que se establece.

Carteles, marquesinas y toldos.- Debido al carácter aislado de la edificación, la altura y vuelo de estos elementos será libre pero sin invadir la zona de retranqueos. Sobre el cerramiento de parcela se prohíben las marquesinas y toldos, y los carteles se permitirán cuando se adosen a la valla de cerramiento y no vuelen sobre la acera.

Vuelos.- El fondo y la longitud de voladizos será libre; desde la línea de vuelos se medirá la separación de la edificación a cualquier lindero.

Cerramientos de parcelas.- Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 2 metros en los linderos laterales y posteriores de parcela, mientras que en lindero de calle esta altura será de 1 metro como máximo, si

bien se autoriza sobrepasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2 metros. Se prohíben coronaciones en elementos punzantes, alambre de espinos o cualquier otro que pueda producir daños a personas.

Tipología.- La tipología de la edificación será libre con las limitaciones impuestas por las correspondientes ordenanzas según la zonificación.

Condiciones de volumen:

Alturas.- La altura máxima de la edificación es para cada zona la que figura en la ordenanza particular correspondiente.

- Alturas libres mínimas:

Para uso residencial: 2,50 m.

Para uso comercial: 3,20 m. en locales con concurrencia de público y 2,80 m. en locales de uso exclusivo de la instalación. En aparcamiento será de 2,50 m.

Para uso social: 3,20 m.

- Excepciones a la altura máxima:

En general se permitirán las previstas en las «Condiciones Urbanísticas de la Edificación» de las Normas Subsidiarias de Fortuna.

Sótanos y semisótanos.- Se permiten exclusivamente en la superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación.

El semisótano no sobresaldrá en ningún punto más de un metro sobre la rasante del terreno o pavimento en contacto con la edificación. En caso contrario tendrá consideración de planta.

No contabilizarán a efectos de edificabilidad.

Espacios libres de parcela.- Se arbolarán y ajardinarán obligatoriamente en al menos un 30% de su superficie.

Parcela mínima.- Su superficie se fija en las ordenanzas particulares de cada zona, quedando además definida por su fachada y fondo mínimos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos.- Son los que se definen para cada zona en su ordenanza particular como específico, preferente o tolerados.

Usos prohibidos.- El resto, de entre los previstos en este Plan Parcial, de los permitidos en la ordenanza particular de cada zona.

Ubicación de usos.- En sótanos se permite exclusivamente el uso de garaje-aparcamiento y el de almace-

namiento ligado a la actividad principal, cuando lo permite la Reglamentación legal vigente.

En semisótanos, además de su utilización como garaje aparcamiento, sólo se permite el establecimiento de almacenes de apoyo a la actividad principal, servicios de la misma (aseos, dispensarios, salas formativas y culturales, etc.) y locales de trabajo (centro de proceso de datos, actividades de apoyo a la principal de la instalación, etc.) siempre que la legislación vigente al respecto lo permita.

De acuerdo con la zonificación señalada en el plano correspondiente, se establecen las siguientes Normas Urbanísticas de Edificación:

SUELO EDIFICABLE

CASCO ACTUAL.

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

SUELO DE EQUIPAMIENTOS

ZONA 3 - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

SUELO DE ESPACIOS LIBRES

ZONA 4 - ESPACIOS LIBRES.

CASCO ACTUAL

CONCEPTO Todo el suelo edificable comprendido por el perímetro del suelo urbano dentro del casco de Fortuna y el presente Plan Parcial, cuyo uso principal sea el residencial, queda englobado dentro de esta zona, fijándose para ellas las siguientes condiciones de edificabilidad:

VOLUMEN

Altura

3 plantas para calles de más de 5 metros
2 plantas para calles de hasta 5 metros

La anchura de la calle se medirá entre paramentos de fachadas en el centro de cada uno de los solares.

Fondo edificable

Máximo 15 m. en plantas altas.
En bajos la ocupación podrá ser total, excepto cuando se destinen a viviendas los mismos, en cuyo caso el fondo máximo será de 15 metros

Vuelos

Se restringirán a un 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 0'80 metros, de acuerdo con el art. 35 de las Ordenanzas sobre Edificación.

Retranqueos Se autorizan los retranqueos de hasta 3 metros en la edificación de 2 plantas de altura máxima, sin que se contabilicen esos tres metros en el cómputo de medición del máximo fondo edificable.

USOS

Se admiten toda clase de viviendas, oficinas y despachos en todas las plantas. Se admite el uso del comercio, bancario y de oficinas, restringiéndose el uso industrial solamente a los puramente artesanales, en la planta baja.

El uso del garaje o aparcamiento únicamente se tolerará en las calles de tráfico rodado, limitándose a un máximo de 2 plazas por vivienda o por cada 100 m² de local

ESTÉTICA

No se determina ningún condicionante, debiendo en general adoptar los materiales y sistemas de construcción de carácter tradicional para evitar crear elementos discordantes con el carácter y composición de la estética dominante.

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA

CONCEPTO Se podrá aplicar en todo el suelo comprendido por el perímetro del presente Plan Parcial, cuyo uso principal sea el residencial, queda englobado dentro de esta zona, fijándose para ellas las siguientes condiciones de edificabilidad:

VOLUMEN

Altura

La altura máxima es de 2 plantas, equivalentes a 7'00 metros.

Ocupación y retranqueos

La ocupación es libre y no se fija, pudiendo llegarse al 100 % de la parcela, salvo retranqueos de fachada en el Plan Parcial, se fija un retranqueo mínimo de 5 metros y tratamiento de fachada principal, los alzados posteriores de borde de sector.

La ordenación dentro de cada una de las manzanas será libre, con la única condición de respetar la tipología de viviendas adosadas.

USOS

Residencial, autorizándose el despacho profesional anexo a la vivienda.

En todos los proyectos se debe prever una plaza de aparcamiento por vivienda como mínimo.

ESTÉTICA

Todas las viviendas dispondrán de espacio para lavadero totalmente cerrado y con tratamiento de fachada.

ZONA 3 - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

VOLUMEN Se establece un coeficiente de edificabilidad de 1,2 m²/m² para todos los terrenos calificados como equipamientos colectivos sobre parcela neta.

USOS Será todo aquel de carácter público o privado que cumpla una función de equipamiento para la ciudad o sector.

La determinación de los usos específicos, serán marcados por el Ayuntamiento en cada caso.

ESTÉTICA La composición de la edificación para cualquiera de las parcelas será libre, excepto cuando se encuentre determinada por una pared medianera en cuyo caso vendrá obligada la nueva edificación a ocultarla.

ZONA 4 - ESPACIOS LIBRES

CONCEPTO Las zonas así calificadas corresponden a las señaladas en los correspondientes planos de las Normas Subsidiarias con destino a zonas libres y parques públicos o zonas verdes situadas sobre suelo urbano o urbanizable, pertenecientes bien a sistemas generales de las Normas o a sistemas sectoriales.

Parte de dichas zonas existen en la actualidad, el resto han merecido dicha calificación, bien por su lugar estratégico, bien aprovechando la vegetación existente o también por el papel importante que su ubicación debe desempeñar en el mejor diseño y funcionamiento de la ciudad.

ORDENACIÓN La ordenación de estas zonas por definición irá encaminada a dotarlas de un carácter de esparcimiento del ciudadano, permitiendo tan sólo la posibilidad de establecer construcciones destinadas a los servicios del propio parque o usos culturales, deportivos, recreativos, etc., relacionados con el diseño y el uso que se le pretenda imprimir.

Con carácter general se tenderá a la conservación de todas las especies de árboles existentes, intentando siempre la mayor plantación de arbolado posible en los proyectos correspondientes, incluso intentando ampliar a las calles perimetrales, mediante los correspondientes alcorques en aceras, de plantaciones de especies arbóreas a lo largo de todas las que sean posibles.

VOLUMEN La edificación solamente ocupará un máximo del 2 % de la superficie del parque con un coeficiente de edificabilidad de 0'1 m²/m², utilizados exclusivamente para los usos definidos en el apartado anterior.

4.3.3.- Condiciones mínimas higiénicas.

Condiciones de los locales habitados.- Deberán cumplir la reglamentación vigente específica para el uso a que se destinan, además de las condiciones contenidas en este Plan Parcial y en las ordenanzas municipales que le afecten.

Alturas libres mínimas.- Son las que se indican en las condiciones de volumen para cada tipología según la zonificación.

Sótanos.- Deberán estar ventilados directamente desde la calle, por medio de conductos que tengan una sección transversal mínima de 6 cm². Se impermeabilizarán para protegerlos de la humedad.

Semisótanos.- Para uso de aparcamiento y almacén, y la cara inferior del forjado del bajo podrá situarse a un metro de la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada. En todos los casos deberán estar perfectamente ventilados, iluminados y protegidos contra la humedad.

Plantas bajas.- Los pavimentos de los locales situados en planta baja, bien sea sobre sótanos, semisótanos o terreno natural, serán, en todo caso, impermeables.

Los muros de plantas bajas serán impermeables hasta el nivel del suelo y, a esa altura, llevarán en toda su anchura una capa horizontal impermeable.

Servicios sanitarios.- Serán los exigidos por la legislación vigente según las clases de viviendas o tipos de edificación.

Anchura de pasillos y accesos.- Será, como mínimo, de 0,90 metros.

Espacios libres de parcela.- Las rasantes de los espacios libres de parcela y patios se establecerán de forma que las aguas de lluvia sean evacuadas fácilmente, mediante sumideros y la correspondiente conducción a la red general de alcantarillado, pero nunca hacia parcelas colindantes ni a la vía pública.

Los espacios que no se ajardinan se dotarán de un pavimento adecuado que asegure la evacuación antes dicha sin producir arrastres a la red.

Escaleras.- Serán las necesarias para permitir un acceso cómodo a las viviendas según diseño del Proyectista y las normas de correcta construcción.

Otras condiciones.- En general, se seguirá lo prescrito al respecto en las disposiciones, reglamentos vigentes y normativa municipal, entre los que cabe citar:

Ordenanza General de Higiene y seguridad en el trabajo y disposiciones complementarias.

Real Decreto 2.816/1982, de 27 - AG. Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

O.M. del 29/2/44. Condiciones mínimas de higiene en las viviendas.

Normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales. Aprobadas en la Orden de 24 de noviembre del 76 y revisadas en la Orden 17 de mayo del 77.

Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Decreto 833/1975, del 6 de febrero, que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Real Decreto 2.059/1981, del 10 de abril, modificado por Real Decreto 1.587/1982, de 25 de junio. Condiciones de Protección contra los incendios en los edificios NBECPI-82.

4.3.4.- Condiciones mínimas estéticas.

Volúmenes.- La composición será libre con obligación de ajustarse a la ordenación de volúmenes, a la articulación de los espacios públicos y privados del Plan Parcial y al ambiente de su emplazamiento.

En un anexo a la Memoria del Proyecto, deberá justificarse la armonía de los distintos volúmenes que compongan la edificación o edificaciones de una misma parcela, así como su integración al entorno. Especialmente se justificarán las soluciones estéticas adoptadas para los elementos y espacios cubiertos por encima de la altura máxima.

Fachadas.- Todos los paños verticales de cerramiento exterior tendrán tratamiento de fachada, tratándose con el mismo criterio de diseño en toda su altura.

Los colores de acabado serán preferentemente de tonos ocre, pétreos, férreos, amarillos, anaranjados, etc., siempre dentro de la gama de los tradicionales en la zona, que en la actualidad se han recuperado para las nuevas construcciones.

Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser éstos de calidad adecuada a su función.

En caso de empleo de ladrillo, éste será de tonalidad férrea o rojiza.

El empleo de materiales con texturas pulidas quedan limitados a elementos decorativos o detalles ornamentales.

En cualquier caso, los materiales de acabado de fachadas tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

Los cerramientos de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares que las fachadas. En las protecciones diáfanas sobre el cerramiento de fábrica se evitará la típica y antiestética

tela metálica la cual, en todo caso, se acabará con pintura concordantes con el seto vegetal y el cerramiento de fábrica.

La fijación de carteles, anuncios y cualquier clase de propaganda queda sujeta a las condiciones estéticas que fije el Ayuntamiento en la concesión de la licencia que habrá de solicitarse al respecto.

Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Cubiertas.- El tipo de cubierta queda a elección del proyectista, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados entre sí para la solución que se adopte en su cubrición.

Se tenderá a soluciones estéticas de diversificación del cerramiento de los volúmenes de cubierta con el de las plantas - verdadera fachada - evitando diseños en los que tal cerramiento sea una prolongación sin más de la fachada.

Cuando se adopten soluciones mixtas con terraza, el antepecho de ésta se prolongará, con los oportunos escalonamientos, ocultando la altura del volumen de cubierta en todo el perímetro de la fachada.

En soluciones singulares, se evitará cualquier ocultación de la cubierta con antepechos u otros elementos.

Se prohíben, para los materiales de cubrición, los colores gris-fibro cemento y cualquier otro disonante con el colorido de las fachadas y el entorno.

En el caso del empleo de teja, ésta será árabe o de cañón o de cemento en tonos parecidos.

Se prohíbe el desagüe del tejado con vertido directo sobre la fachada.

4.3.5.- Condiciones generales de los vertidos de aguas residuales.

En general se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Vertido a la red de alcantarillado municipal y en todo caso a la ley 29/1985, de 2-AG, «Ley de Aguas», en el RD 849/1986, de 11-ABR, «Reglamento de Dominio Público Hidráulico», y en la Orden de 23 - DIC - 86 por la que se dictan normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

4.3.6.- Condiciones generales de los niveles sonoros.

Referente a los niveles sonoros producidos dentro de los recintos de uso privado, se deberá justificar el cumplimiento de la norma NBE-CA-81 «Sobre condiciones acústicas en los edificios», en un anejo a la memoria del proyecto que contenga la ficha justificativa del anexo 3 de dicha norma básica.

LAS TORRES DE COTILLAS**ANUNCIO**

El Pleno del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, en sesión de fecha 11 de abril de 1997, acordó aprobar la convocatoria de pruebas selectivas para la contratación laboral temporal de un Agente de Desarrollo Local, con arreglo a las siguientes bases:

Primera.-Objeto de la convocatoria

Es objeto de la presente convocatoria la contratación temporal laboral de un Agente de Desarrollo Local para coordinar el programa de formación y creación de empresas para el desarrollo de la economía social en el municipio de Las Torres de Cotillas, en virtud de la Orden de 12 de abril de 1994 del INEM y Orden de 29 de enero de 1997 de la Consejería de Industria, Trabajo y Turismo de la Región de Murcia, por las que se regulan la concesión de subvenciones a las Entidades Locales para el fomento del desarrollo local.

Segunda.-Condiciones de los aspirantes

Para tomar parte en el concurso de méritos será necesario:

-Ser español/a, o tener la nacionalidad de cualquier otro estado miembro de la Unión Europea, según lo establecido en la Ley 17/1993, de 23 de diciembre, en su artículo 1.º En este último caso se exigirá no estar sometido a sanción disciplinaria o condena penal que impida en su Estado, el acceso a la función pública.

-Tener la edad mínima de 18 años.

-Carnet de conducir y vehículo propio.

-Memoria-proyecto que deberá versar sobre proyectos de desarrollo local viables en este municipio, Casas de Oficios y Escuelas Taller.

-Estar en posesión del título de Diplomado de Ciencias Empresariales, Graduado Social o Gestión y Administración Pública, o haber superado los tres primeros cursos de Ciencias Económicas Empresariales.

-Tendrá prioridad un desempleado.

-No haber sido separado, mediante expediente disciplinario del servicio al Estado, a las Comunidades Autónomas o a las Entidades Locales ni hallarse inhabilitado para el ejercicio de las funciones públicas.

-No padecer enfermedad ni defecto físico que le inhabilite para el ejercicio de las funciones propias del cargo. A tal efecto quienes superen las pruebas serán sometidos a reconocimiento por los servicios médicos municipales antes de su contratación.

Tercera.-Instancias

Las instancias dirigidas al Excmo. señor Alcalde del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas, se presentarán

en el Registro General del mismo Ayuntamiento, sito en Plaza Mayor, número 11, en el plazo de diez días naturales contados a partir del siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

Para ser admitido y tomar parte en la convocatoria bastará con que los aspirantes manifiesten en la instancia que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas. Junto a la instancia, los aspirantes acompañarán la documentación justificativa de los méritos para su calificación en las pruebas de selección, que podrá ser con documentos originales o fotocopias compulsadas.

Cuarta.-Duración del contrato, tiempo de jornada y retribución

El periodo de contrato será de doce meses pudiendo ser prorrogable durante uno o dos años más. La jornada será completa y el coste para el Ayuntamiento será de 2.800.000 pesetas anuales, incluid la cuota de la Seguridad Social del mismo.

Quinta.-Admisión de aspirantes

Transcurrido el plazo de presentación de instancias, el Alcalde-Presidente formulará resolución en el plazo de cinco días, comprensiva de la lista de admitidos provisional, la cual se elevará a definitiva si en el plazo de diez días no se formularon reclamaciones, de todo lo cual se expondrá en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Sexta.-Tribunal

El Tribunal calificador estará compuesto por los siguientes miembros:

-Alcalde-Presidente o Concejal Delegado que lo represente.

-El Concejal de Personal y Hacienda.

-Un representante de la Consejería de Industria, Trabajo y Turismo de la Comunidad Autónoma de Murcia.

-Un representante Sindical de los Trabajadores.

-Un representante por el grupo municipal P.S.O.E.

-Un representante por el grupo municipal Izquierda Unida-Los Verdes.

-Un representante por el grupo municipal A.I.T.

-Secretario del Ayuntamiento de Las Torres de Cotillas (con voz y sin voto).

Por cada miembro del Tribunal se designará un suplente.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar, sin la asistencia de más de la mitad de sus miembros, sean titulares o suplentes.

Séptima.-Sistema de selección

Al amparo de la disposición adicional segunda del Real Decreto 896/91, de 7 de junio, el sistema de selección utilizado será el de concurso, en el cual se utilizarán los siguientes criterios de valoración: