

## DOCUMENTO III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora



## INDICE

### A. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL E INFORMACION ESTADISTICA DE SUS MAGNITUDES

#### A.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. SU ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

#### A.2. CLASIFICACION DE SUELO ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL. ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### A.3. JUSTIFICACION DE LA SECTORIZACION

#### A.4. TABLAS EXPRESIVAS DE LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCION URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCION

#### A.5. POTENCIAL DEL PLAN Y JUSTIFICACION DE ESTANDARES. SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

- a) Potencial del Plan
- b) Justificación del artículo 17.2.A de la L.R.A.U.
- c) Justificación de estándares urbanísticos
- d) Justificación del equipamiento escolar

### B. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACION A LA ORDENACION ESTRUCTURAL

### C. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE LAS AREAS DE REPARTO

### D. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

#### DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### A) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL E INFORMACIÓN ESTADÍSTICA DE SUS MAGNITUDES.

#### A.1) EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO. SU ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE LOS MUNICIPIOS COLIDANTES.

La concepción del Modelo Territorial propuesto en el Plan General se basa en tres aspectos fundamentales:

1º) Diseño de la forma de la ciudad respetando su actual esquema básico, cerrándolo con sistemas viarios y naturales que circundan el caso urbano.

2º) Establecimiento de tres grandes ejes viarios que se convertirán en el ámbito definitorio del crecimiento y expansión del núcleo urbano.

- Variante Sur de la CV-840. Dicha variante descongestionará el núcleo urbano de la población, tan castigado en la actualidad por el elevado tráfico pesado procedente principalmente de las actividades extractivas (canteras).

Dicha variante se convertirá en el acceso principal al área de suelo industrial (S-U.E.-4) prevista por el Plan General en el entorno del “Camino Pomares” (al sur del núcleo urbano), y posibilitará que la actual travesía se convierta en un boulevard que con un adecuado diseño se convertirá en el mayor eje estructurante del núcleo urbano de la ciudad, dado que varias de las áreas de expansión (suelos urbanizables residenciales –S-U.E.2, S-U.E.3 y Sector 1– e industriales –S-U.E.5–) recaerán al mismo.

- Variante Este de la CV-834 (ya prevista en las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal de 1983). Dicha variante, con proyecto ya aprobado por la Excm. Diputación Provincial, será ejecutada en breve por dicho organismo y se convertirá en la frontera del crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el este.

La “bolsa” delimitada por dicho vial y por el actual suelo urbano se resuelve con la previsión de áreas de suelo urbanizable residencial (S-U.E.2 y Sectores 1 y 2) que con su ejecución cerrarán la trama urbana hacia el lado Este.

- Como cierre perimetral de lo anterior, se prevé por el Plan General una mínima expansión del núcleo urbano hacia el Oeste (muy limitado por las curvas de nivel existentes), mediante el establecimiento de cuatro nuevas áreas: S-U.E.1 de suelo urbanizable pormenorizado residencial, que se limitará a continuar la trama urbana existente; Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (adscrito a efectos de gestión a otros sectores de suelo urbanizable no pormenorizado) que servirá para la obtención de grandes áreas dotacionales (equipamientos deportivo y docente y zona verde) pertenecientes a la Red Primaria de Dotaciones; y S-U.E.5 de Suelo Urbanizable Pormenorizado Industrial situado a espaldas del cementerio (en

las N.N.S.S. de 1983 ya se contempla como suelo urbanizable industrial, aunque con dimensiones muy inferiores); y, por último, una amplia zona destinada a Parque Urbano (PQL) integrante de la Red Primaria de Dotaciones Públicas (que resulta necesario establecer en aplicación de lo establecido en el art. 17.2.B de la L.R.A.U. y en el art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) que se sitúa al Noroeste del núcleo urbano y junto a la CV-834.

Estas cuatro nuevas áreas se delimitan al Oeste con un vial que cerrará la trama urbana y hará de frontera a nuevos desarrollos.

La unión de los tres ejes viarios antes citados configuran un núcleo urbano totalmente cerrado, delimitado y cohesionado, quedando en su interior "bolsas" de suelo capaces de absorber el crecimiento residencial de la ciudad a medio-largo plazo, teniendo en cuenta las dimensiones actuales del casco urbano y las previsiones de crecimiento poblacional.

3º) División del Suelo No Urbanizable Común en dos grandes áreas perfectamente definidas por su situación y por su aspecto físico actual:

- Mitad Este del Término Municipal (desde las laderas más orientales de las Sierras de Reclot, Pelada, Algayat y Cerro de la Cruz hasta el término municipal de Novelda).

Esta área constituye el Suelo No Urbanizable Común propiamente dicho ("Común General"), donde podrán llevarse a cabo "Declaraciones de Interés Comunitario" para el establecimiento de actividades industriales o terciarias (con el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable) y tramitarse, en los términos establecidos en las D.E.U.T. del Plan General, planes parciales tendentes a reclasificar suelo no urbanizable en urbanizable.

En definitiva se trata de una gran área de suelo no urbanizable de escaso valor ecológico-paisajístico dado que es el suelo tradicionalmente ocupado por cultivos de viñedo y donde existen dispersas actividades industriales de diversa índole (principalmente relacionadas con el sector del mármol).

Sin perjuicio de la anterior, en ésta mitad Este del término Municipal también se grafían tres enclaves que constituyen el denominado "Suelo No Urbanizable Común Núcleos Consolidados" con el fin de contemplar y posibilitar el mantenimiento de los principales núcleos consolidados de viviendas ("asentamientos rurales") existentes de forma dispersa por el término Municipal (existen otras pedanías y parcelaciones rurales en claro estado de regresión, por lo que no se estima conveniente su consideración a los efectos de lo aquí establecido).

Dichos núcleos consolidados corresponden a los enlaces conocidos como "Batiste", "Pomares" y "Cuevas", y su ordenación pormenorizada se refiere a posteriores Planes Especiales, en virtud de lo establecido en la Ley 2/1997 de 13 de Junio de la Generalitat Valenciana de modificación de la ley 4/1992

La Secretaria-Interventora

sobre Suelo No Urbanizable. Todo ello sin perjuicio de lo que resulte de futuras modificaciones legislativas al respecto.

- Mitad Oeste del término municipal (desde las laderas mas orientales de las Sierras de Reclot, Pelada, Algayat y Cerro de la Cruz hasta el término municipal de Algueña).

Se trata del ámbito donde mayor suelo especialmente protegido se clasifica en el Plan General (principalmente por su valores paisajísticos y naturales) y donde el Suelo No Urbanizable Común presenta características, también paisajísticas, que merecen un régimen de protección superior a los de la zona Este del término municipal, de ahí que este Suelo No Urbanizable se le califique por el Plan General como "Común Limitado" estableciéndose en la normativa y en las propias D.E.U.T. unas específicas limitaciones que lo distinguen del "Suelo No Urbanizable Común General". Así, cabe destacar que en esta zona de Suelo No Urbanizable Común Limitado (zona Oeste del término municipal), y durante toda la vigencia del Plan General, se prohíbe la tramitación de cualesquiera propuestas de planeamiento parcial tendente a reclasificar suelo no urbanizable a urbanizable. Y, asimismo, durante la vigencia del Plan General, no se podrá tramitar en este tipo de suelo ninguna actuación integral al amparo del artículo 20 de la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable.

Estos tres aspectos fundamentales configuran el esquema básico y troncal del Modelo Territorial establecido en el Plan General, y que se completa con una serie de aspectos complementarios y que son consecuencia de aquellos.

Así, y por lo que se refiere a la ubicación de las áreas industriales se situarán tanto fuera del arco de ballesta que configura la antes citada variante Sur de la CV-840 como en el margen izquierdo de la misma en sentido La Romana-Novelda, con lo que las citadas áreas industriales quedarán dotadas de inmejorables accesos y no constituirán freno a la expansión residencial del casco urbano de la población.

A tal efecto es preciso recordar que en cuanto al uso industrial los objetivos fundamentales de la Corporación Municipal son, por un lado, fomentar la implantación ordenada de las industrias pertenecientes al sector marmolero (sector predominante en el término municipal) en un nuevo sector de características especiales (sector S-U.E.6 de suelo urbanizable pormenorizado, con parcelas de grandísimas dimensiones, si bien ya se encuentra consolidado en parte por actividades de éste sector industrial, pretendiéndose con ello su regularización), y, por otro lado, fomentar la diversificación del tipo de actividades industriales del municipio, lo cual se lleva a cabo estableciendo diversas áreas de suelo industrial con ordenación pormenorizada en el propio Plan General (S-U.E.4, que se hace coincidir con el ámbito del "Polígono Industrial Pomares" cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado definitivamente por la C.O.P.U.T. y se va a ejecutar por "Gestión Directa Municipal") y S-U.E.5.

En definitiva, ambos objetivos se tratan de conseguir ubicando las áreas de suelo urbanizable industrial, por un lado, fuera del arco de ballesta antes citado y en el entorno del Camino Pomares (S-U.E.4 de Polígono Industrial Pomares"), tanto por las inmejorables condiciones de acceso que proporcionará la futura Variante de la CV-840 (prevista en el Plan General)

La Secretaria-Interventora

como por cotas y proximidades a la actual depuradora, lo que facilitará la ejecución del saneamiento. Por otro lado, quedan dos áreas de suelo urbanizable industrial no situadas en el ámbito citado (entorno del "Camino Pomares") y son, por un lado, el sector S-U.E. 6, situado junto a la CV-840 y muy cercana al término municipal de Novelda (con ella se pretende legalizar y ordenar un ámbito muy saturado de actividades industriales marmoleras, por ello, siguiendo los requerimientos de la C.O.P.U.T., se ordena pormenorizadamente en el Plan General y se le dota de características específicas –macroparcelas–), y por otro lado el sector S-U.E. 5 situado en el entorno (a espaldas) del cementerio, y viene también a ordenar un ámbito en el que ya existen actividades industriales y que ya se clasificaba en las N.N.S.S. de 1983 como urbanizable industrial, aunque con reducidas dimensiones. De su ordenación se conseguirá dotar al cementerio de grandes espacios circundantes calificados como zona verde. Se trata éste último de un sector que albergará actividades industriales de tamaño pequeño a mediano (con grado de molestia bajo-medio) que permitirá diversificar la actividad industrial del municipio.

Todo este fomento del suelo industrial prefigura un gran desarrollo económico del municipio, que devendrá en unos flujos de demanda del suelo residencial superiores al actual crecimiento vegetativo e inmigratorio.

A ello hay que añadir las posibilidades actuales de las zonas de interior pero cercanas a la costa de desarrollar una oferta turística y por tanto de crecimiento no previsible. Este movimiento o tendencia se observa desde hace pocos años en la comarca en la que se sitúa el termino municipal de La Romana (comarca en la que se incluyen, además de La Romana, municipios como Aspe, Crevillente, Hondón de las Nieves, Algueña, etc.).

Esta tendencia demanda la implantación de suelos urbanizables de baja-media densidad que, en una proporción adecuada, debe contemplarse en el propio Plan General, sin perjuicio de que la realidad económica, cambiante por naturaleza, exija dejar a posteriores reclasificaciones de suelo no urbanizable la implantación de futuras áreas de suelo urbanizable residencial, tal y como se establece en las propias D.E.U.T. del Plan General. No obstante, estas futuras reclasificaciones también deben quedar predeterminadas en el Plan General al menos en cuanto a su posible localización. De ahí que el Plan General de La Romana únicamente admita éstas reclasificaciones en el "Suelo No Urbanizable Común General", y no en el "Común Limitado" (como antes se ha dicho) y siempre que tengan unas dimensiones mínimas y garanticen la ejecución de las diversas infraestructuras de conexión (viario, alcantarillado, etc.).

Con éstas premisas, el Modelo Territorial en cuanto al uso residencial se configura en base a los siguientes aspectos:

- Mantenimiento sin apenas variaciones del actual suelo urbano residencial. Así, únicamente se iguala el régimen de alturas, siendo en todo el suelo urbano de tres alturas, y se suprime el vial previsto en las N.N.S.S. de 1983 de conexión de la calle Purísima con la calle de La Fuente, ya que para la ejecución de dicho vial era preciso atravesar una antigua edificación con un cierto interés histórico al estar constituida por una vieja almazara que es interesante conservar.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora



- Establecimiento de áreas de suelo urbanizable residencial dentro de las "bolsas" de suelo delimitadas por el casco urbano y los viales de cierre del núcleo urbano antes citados.

Así, al Oeste del casco urbano se crea un pequeño sector (S-U.E.1) ordenado pormenorizadamente a modo de prolongación de la trama urbana existente y cuyo vial situado más al Oeste constituirá un tramo del vial oeste de cierre del núcleo urbano anteriormente citado. Al Sureste del casco urbano se crea otro sector ordenado pormenorizadamente (S-U.E.2) y delimitado al Sur por el actual trazado de la CV-840, el cual se convertirá en un gran boulevard estructurante una vez ejecutada la Variante Sur de la CV-840. Y al Sur del casco urbano, en la confluencia de la CV-840 con el Camino Pomares se crea otro pequeño sector (S-U.E.3) ordenado pormenorizadamente.

Estos tres sectores, de alta densidad, son suficientes para absorber el crecimiento natural y propio de la población a corto plazo.

No obstante, y como ya se ha dicho, es preciso que el Plan General prevea y ordene estructuralmente un crecimiento de la población a más largo plazo (en un horizonte de 10 a 15 años) y para ello, cumpliendo con el criterio básico antes citado de cohesión del núcleo urbano, se ha previsto por el Plan General dos sectores (Sectores 1 y 2) de Suelo Urbanizable no pormenorizado de uso residencial de media-baja densidad (35 viv./ha.) situados en la bolsa de terreno delimitada por el casco urbano de la población y la Variante Este de la CV-834 a ejecutar en breve por la Excm. Diputación Provincial (ya prevista en las N.N.S.S. de 1983).

Sin perjuicio de lo anterior, y en relación a lo ya dicho anteriormente sobre las posibilidades del municipio de desarrollar una incipiente oferta turística (demandada en la actualidad por población europea de nivel adquisitivo medio-alto que desea ubicarse en zonas de interior pero cercanas a la costa), durante la primera exposición pública del Plan General se suscribieron en el Ayuntamiento, sendos convenios urbanísticos con entidades aspirantes a la condición de "agente urbanizador" para el desarrollo de dos actuaciones residenciales de baja densidad separadas del núcleo urbano de la población con las que pretende darse respuesta inmediata, desde el propio Plan General, a la demanda turística, (principalmente europea) antes citada.

Es preciso al respecto poner de manifiesto que durante la primera exposición pública del Plan General se plantearon al Ayuntamiento por entidades privadas otras posibles actuaciones residenciales de baja densidad de parecidas características a las antes comentadas, pero el Ayuntamiento entendió que la previsión de éste tipo de actuaciones en el Plan General debe contemplarse en un primer momento, en una proporción adecuada, siendo la realidad económica, cambiante por naturaleza, la que aconsejara en su momento acceder o no a nuevas actuaciones de éste tipo (futuras reclasificaciones en el "Suelo No Urbanizable Común General"), siempre que cumplan con las condiciones básicas establecidas en las D.E.U.T. del Plan General.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.  
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora  




En definitiva, únicamente se han contemplado en el Plan General, con ordenación ya pormenorizada, dos actuaciones residenciales de baja densidad separadas del núcleo urbano, fruto de sendos convenios urbanísticos, siendo estas actuaciones los sectores S-U.E.7 y S-U.E.8 con superficie total entre ambos de 756045 m2.

Respecto al Suelo No Urbanizable, el Plan General aborda sus determinaciones desde posiciones positivas de uso: protección forestal y paisajística, protección de cauces y ramblas, usos de vivienda para la residencia, usos industriales y terciarios permitidos mediante declaración de interés comunitario, etc.

Es importante concluir poniendo de manifiesto (como ya se dijo en el epígrafe relativo al resultado del trámite del "concierto previo" con la C.O.P.U.T.) que el Modelo Territorial propuesto es en líneas generales acorde, en lo que se refiere a la clasificación del Suelo No Urbanizable, con la ordenación de los municipios colindantes. Únicamente existe alguna discordancia con los municipios colindantes de Novelda, Monóvar, Hondón de las Nieves y Algueña, pero ya se explicó que dicha discordancia obedece a que se trata de municipios con planeamiento no adaptado a los criterios de clasificación de la vigente Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. Y también es preciso insistir en que el Modelo Territorial ha tenido en cuenta las determinaciones del "PATRICOVA" por lo que en la cartografía y normativa del Plan General se incluye la Zona Inundable AIO6 "Rambla de La Romana" establecida en aquél.

## A.2) CLASIFICACIÓN DE SUELO ESTABLECIDA EN EL PLAN GENERAL. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General divide el suelo en las tres clases establecidas por la legislación urbanística: urbano, urbanizable y no urbanizable.

- a) El Suelo Urbano es el que se clasifica como tal por el Plan General al encontrarse situado en las áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquél que el propio Plan General clasifique como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante "Actuaciones Aisladas" (entendiendo por tales aquellas que tienen por objeto una sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos) o mediante obras públicas de poca envergadura que lleven consigo contribuciones especiales.

### DILIGENCIA

Así, el Plan General clasifica como suelo urbano aquellas áreas del casco o núcleo central que se encuentran total o prácticamente urbanizadas y que son directamente edificables, sin remisión a planeamiento diferido. Estas áreas de suelo urbano se dividen por el Plan General en un total de 5 zonas.

El texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaría Interventora



Residenciales:

- Zona 1: Núcleo Histórico.
- Zona 2: Ampliación de casco.
- Zona 3: Pinada de Levante.

Industriales:

- Zona 4: Industrial Manzana Cerrada.

Dotacionales:

- Zona 5: Dotacional Deportivo y Parque Urbano.

La delimitación de éstas zonas no coincide con la delimitación de áreas de reparto, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación.

Así, la delimitación de diferentes "zonas" corresponde a diferentes ordenanzas para la edificación y uso de los edificios y parcelas, mientras que la delimitación de diferentes "áreas de reparto" está relacionada con la distinta asignación de aprovechamientos subjetivos a los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Se ha considerado conveniente que, para facilitar la gestión y debido a que nos encontramos ante un municipio de escasas dimensiones y de escasa complejidad urbanística, el Plan General utilice en la mayor parte del suelo urbano el criterio subsidiario de delimitación de áreas de reparto establecido en el Art. 63.2 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (Áreas de Reparto "Uniparcelarias").

Los conceptos fundamentales del régimen urbanístico del suelo (aprovechamiento subjetivo, aprovechamiento objetivo, aprovechamiento tipo, área de reparto ...) se definen en las Normas Urbanísticas del Plan General, transcribiéndose las definiciones contempladas en la Ley 6/1994 antes citada.

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

A los efectos de gestión y ejecución del Plan General, y en función del grado de pormenorización que el mismo lleva a cabo, se establece una

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



subclasificación en el suelo urbanizable, distinguiendo entre Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

b.1) El Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable (algunas inmediatas al suelo urbano y otras separadas del mismo) que el Plan General ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas áreas quedan integradas en diversos sectores (S-U.E.) que aparecen grafiados en el plano O.1 ("Clasificación y usos globales del suelo. E: 1/10000).

El Plan General delimita un total de 8 sectores en esta clase de suelo:

Residenciales:

S-U.E. 1 "Residencial Manzana Compacta".

S-U.E. 2 "Residencial Manzana Compacta".

S-U.E. 3 "Residencial Manzana Compacta".

S-U.E. 7 "Residencial Aisl. Bloque Exento y Adosado" (Velaire).

S-U.E. 8 "Residencial Aisl. Bloque Exento y Adosado" (Mercadera).

Industriales:

S-U.E. 4 "Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado".

S-U.E. 5 "Industrial Manzana Compacta".

S-U.E. 6 "Industrial Aislada Bloque Exento".

Cada uno de éstos sectores (junto con el suelo dotacional de Parque Urbano que en algunos casos se les adscribe, como ocurre con el sector S-U.E.7 y con el sector S-U.E.8) constituye un Área de Reparto específica.

Como se ha dicho anteriormente, el Plan General ordena pormenorizadamente estas áreas, en su mayoría, por estar ubicadas inmediatas al Suelo Urbano, facilitando la pronta programación de dichos terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Estas Unidades únicamente exigirán para su gestión la previa elaboración de Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

No se fijan plazos para su ejecución, dejándose por tanto a criterio de la iniciativa privada o pública. En su delimitación se ha utilizado un criterio de cierre de la trama urbana existente, siendo la mayor parte de sus límites viarios integrantes de la red estructural. La excepción a lo anterior lo constituyen los sectores S-U.E.4 y S-U.E.6 (ambos de uso industrial), y los sectores S-U.E.7 y S-U.E. 8 (ambos de uso residencial) a los que es preciso referirse:

Por lo que se refiere al sector S-U.E.4 su ámbito coincide con el del "Polígono Industrial Pomares", cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado definitivamente por la C.O.P.U.T. Se ha ordenado pormenorizadamente, pese a su no colindancia con el caso urbano,

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



con el fin de poder gestionarse y ejecutarse a la mayor brevedad posible por gestión directa municipal, debido a la intención de la corporación municipal de disponer de suelo urbanizado de uso industrial a la mayor brevedad posible capaz de albergar actividades industriales de todo tipo que contribuyan a la diversificación de usos industriales en el municipio, en la actualidad caracterizado en su gran mayoría por el sector marmolero.

-- Por lo que se refiere al sector S-U.E.6, se ha ordenado pormenorizadamente pese a estar alejado del casco de la población, a instancias de la propia C.O.P.U.T., ya que se trata de un ámbito bastante consolidado en la actualidad por edificaciones industriales del sector marmolero, por lo que se pretende regularizar mediante su ordenación pormenorizada estableciendo características normativas propias de este tipo de sectores (parcelas de grandes dimensiones).

-- Por lo que se refiere a los sectores S-U.E.7 y S-U.E.8 se han ordenado pormenorizadamente para dar respuesta a la incipiente oferta turística citada en el apartado A.1) de ésta Memoria Justificativa (donde se expone el "Modelo Territorial" del Plan General), y son fruto, como ya se dijo anteriormente, de dos convenios urbanísticos suscritos entre el Ayuntamiento y sendas organizaciones privadas aspirantes a la condición de "agente urbanizador" de éstas actuaciones, por lo que en definitiva se trata de dos actuaciones residenciales que se ejecutarán en breve.

- b.2) El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable que el Plan General no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedarán integradas en diversos sectores (que aparecen grafiados en el Planos O.1 ante citado), y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que procedan a ordenar pormenorizadamente a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Los sectores delimitados son los siguientes:

Residenciales:

Sector 1 "Este I"

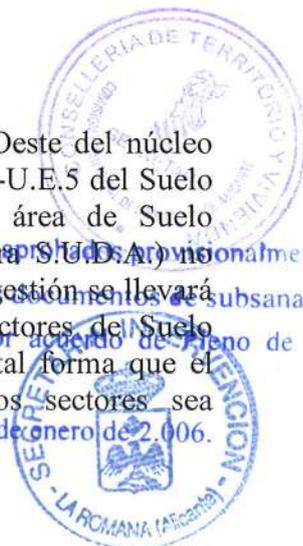
Sector 2 "Este II"

Además de lo anterior, el Plan General establece al Oeste del núcleo urbano (entre la zona 5 del Suelo Urbano y el sector S-U.E.5 del Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Industrial) un área de Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (con la nomenclatura S.U.D.A.) no incluida en ningún sector de Suelo Urbanizable, cuya gestión se llevará a cabo mediante su adscripción a los diferentes sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado (sectores 1 y 2), de tal forma que el aprovechamiento tipo homogenizado de todos estos sectores sea

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



idéntico o semejante. Esta adscripción ponderada se justifica en el apartado C letra e) de esta Memoria Justificativa.

En el Plano O.1 ("Clasificación y Usos Globales del Suelo") y en el Plano O.4.1 ("Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central") se grafía la citada área dotacional adscrita (S.U.D.A.).

Cada uno de los sectores antes citados, junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe, constituye un área de reparto específica.

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

El Suelo No Urbanizable se clasifica y regula respetando lo dispuesto en la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho texto legal. Asimismo, y por exclusión, se clasificará como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Se establecen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

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

- c.1) Se calificará como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora.

Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección (que aparecen grafados en el Plano O.1 antes citado).

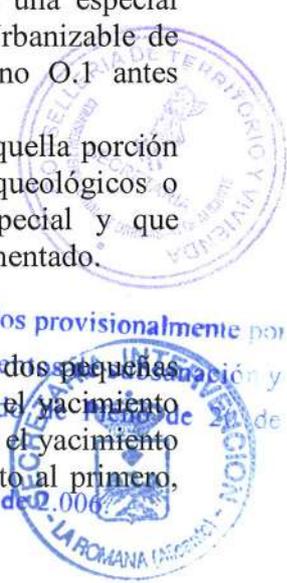
- c.1.a) De especial protección arqueológica: Se trata de aquella porción del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial y que aparece grafada como tal en el Plano O.1 antes comentado.

**DILIGENCIA**  
Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003, y los de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 2 de octubre de 2.004.

Únicamente existen en todo el término municipal dos pequeñas zonas que merecen esta especial protección, y son el yacimiento arqueológico denominado "Coves dels Calderons" y el yacimiento arqueológico denominado "Sierra Pelada". Respecto al primero, el Texto Refundido aprobado por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



se trata de unas cuevas que se encuentran en la pared rocosa del Cerro de la Cruz, y afloran hacia la mitad de su altura, con orientación hacia el oeste. Este cerro tiene una vegetación muy escasa y de poca altura. En su base aparecen algunos cultivos arbóreos de almendro.

Estas cuevas, cuyo estado de conservación es bueno sólo en la plataforma exterior, son de edad magdalenense y neolítica postcardial o media. Entre los restos encontrados se encuentran útiles líticos, cerámicos y óseos.

Respecto al segundo yacimiento "Sierra Pelada", se ubica en la parte más alta de dicha sierra, donde aparecen fragmentos cerámicos dispersos en una superficie de 15.023 m2. Se trata de un yacimiento de la Edad de Bronce (II milenio a.C.).

Ambos yacimientos, además de incluirse en ésta categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, se han incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (con nivel de protección "integral") con la consideración de Bienes de Relevancia Local, en cumplimiento de lo establecido en la ley 4/1998 de la Generalitat Valenciana del Patrimonio Cultural Valenciano.

c.1.b) De especial protección del dominio público hidráulico:

Se califica de esta manera el Dominio Público Hidráulico (cauces de ramblas de especial importancia), de conformidad con lo establecido en la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, entendiéndose por aquél el definido en el Art. 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Así, se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico el cauce del Río Tarafa, la Rambla Honda, la Rambla Romana y el Barranco del León.

c.1.c) De especial protección del Patrimonio Etnológico y Cultural:

Existen en el termino municipal de La Romana, ubicadas en suelo No Urbanizable, ermitas en las que se celebran anualmente

**ROMERÍAS**

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y también un acuerdo de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



- La ermita de los "Sagrados Corazones de Jesús y María", situada en la Partida de Algayat. Las celebraciones en su honor tienen lugar a principios de Julio.
- La ermita de "San Antón" situada en la Partida de Las Cuevas. En su honor se celebra una romería en torno al 17 de enero.

Se considera conveniente proteger especialmente éstas ermitas, así como un ámbito alrededor de ellas (que se concreta en el Catalogo que forma parte de éste Plan General), debido a su importancia cultural y etnográfica.

c.1.d) De especial protección del paisaje y del medio natural.

Se califica de ésta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen graficadas en el Plano O.1 Como principio general y siguiendo los criterios del Estudio de Impacto Ambiental que forma parte de esta Memoria, se introducen en esta categoría de especial protección aquellas zonas que en el citado Estudio se les asigna una valoración ambiental y paisajística muy alta, alta y media (quedando como suelo no urbanizable común aquellas zonas a las que se les asigna valoración ambiental y paisajística baja o muy baja).

Así, se introducen en esta categoría de especial protección:

- Zonas de mayor cobertura vegetal, particularmente la arbórea. La única vegetación natural de porte arbóreo son los pinares, los cuales aparecen principalmente en la Sierra del Algayat y, formando bosquetes, en las Sierras de la Horna, Beltrans y de las Pedrizas (valoración ambiental y paisajística muy alta). En esta categoría, se incluye la delimitación de la "Micro reserva de la Hombría de L'Algaiat" a la que será de aplicación el régimen de protección contemplado en la Orden de Consellería de medio Ambiente de 13-11-02, por la que se declaran 11 micro reservas vegetales en la provincia de Alicante.

- Aquellos relieves o parte de los mismos en los que, sin tener asignados una valoración ambiental muy alta, se desarrolla una vegetación de romeral o en un mayor nivel de degradación, de tomillar. Destacan la Sierra Pelada, algunos puntos de la Sierra del Reclot y las zonas consideradas como improductivas en las que se ha alcanzado cierto grado de desarrollo vegetal.

**DILIGENCIA**  
Para adecuación de los límites y límites han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



- c.2) Se calificará como Suelo No Urbanizable Común, por exclusión, aquellas partes del Suelo No Urbanizable no integradas en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

Dentro del Suelo No Urbanizable Común, cabría hacer una distinción entre:

- Suelo No Urbanizable Común General.
- Suelo No Urbanizable Común Limitado.
- Suelo No Urbanizable Común "Núcleos Consolidados".

El "Común Limitado" lo constituye aquel área del Suelo No Urbanizable Común que por sus especiales connotaciones paisajísticas aconseja el establecimiento de una limitación del régimen de uso en relación con el No Urbanizable Común General. Entre otros aspectos, cabe destacar que en este tipo de suelo el Plan General no permite futuras reclasificaciones de No Urbanizable a Urbanizable.

El "Común Núcleos Consolidados" lo constituyen aquellos enclaves ("Batistes", "Pomares" y "Cuevas") en los que existe un elevado grado de consolidación de viviendas residenciales y cuya ordenación pormenorizada se difiere a ulteriores Planes Especiales u otros documentos o expedientes que se deriven de futuras modificaciones legislativas.

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

Así, el Plan General contempla una protección de:

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

**Protección de Acuíferos:** Se corresponde con las zonas de recarga de sistemas acuíferos (en concreto el Sistema Acuífero de Quibas), en los que habrá de prohibirse todo tipo de actuaciones o vertidos que puedan provocar el deterioro o la contaminación de las aguas subterráneas.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.004. Y los documentos de subsanación de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

**Protección de zonas inundables:** Se corresponde con aquellas zonas en las que el riesgo de inundación obliga al establecimiento de una

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



estricta limitación de usos. En el plano O.2 ("Estructura del Territorio") se grafía la zona inundable haciéndola coincidir con la zona AI06 del Plan de Acción Territorial Sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA) estableciéndose en la Normativa del Plan General una concreta restricción del régimen de usos.

Todas estas protecciones se contemplan en el Plano O.2 citado, además de establecerse una concreta Normativa de Protección.

Para finalizar, y para dar estricto cumplimiento a lo establecido en el Art. 1.2 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, es preciso efectuar una pormenorizada justificación de la no inclusión de suelos naturales, seminaturales e incultos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Así, en el presente Plan General se ha realizado un examen exhaustivo del territorio, por lo que se han puesto de manifiesto determinados desajustes entre la naturaleza y usos del territorio y su calificación. Hecho que se ha pretendido subsanar. De este modo, la delimitación del SNUEP ha quedado más ajustada a los valores naturales que se pretende proteger, incluyendo algunas zonas que se encontraban clasificadas como SNU Común, y excluyendo otras cuya naturaleza agrícola o extractiva contradice su inclusión en esta categoría de suelo.

Respecto del planeamiento vigente, se han realizado algunas modificaciones en el suelo no urbanizable. Algunas zonas que anteriormente estaban clasificadas como SNUEP pasan con el presente Plan General a la clasificación de SNU Común.

Tal es el caso de diversas explotaciones mineras que quedaron englobadas en el SNUEP, lo que contradecía el sentido de protección del SNUEP. Las actividades extractivas en el término municipal se concentran principalmente, en la Sierra del Reclot y en la Sierra Pelada.

Asimismo, extensas áreas de campos de cultivo aparecían incluidas en el SNUEP. El sentido del SNU Común es la salvaguarda y potenciación de los valores agrícolas, mientras que en el SNUEP se limita la actividad agraria notablemente a favor de los valores naturales. Así pues, la inclusión de terrenos agrícolas en la categoría de SNUEP resulta contradictorio y limitativo de los derechos agrícolas, siendo su calificación lógica la de SNU Común.

#### DILIGENCIA

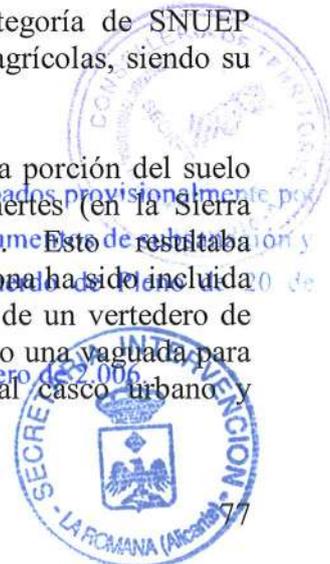
Por último, hay que mencionar el hecho de que una porción del suelo destinado a reserva de suelo para vertedero de inertes (en la Sierra Pelada) formaba parte del SNUEP Natural. Esto resultaba contradictorio con el uso previsto, por lo que esta zona ha sido incluida en la categoría de SNU Común. Para la ubicación de un vertedero de inertes se ha buscado un hueco minero abandonado o una vaguada para ser rellenados, situado lo más próximo posible al casco urbano y

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



accesible por caminos. Así, si bien existen otros huecos mineros sobre SNU Común, éstos no tienen el tamaño, la proximidad o la accesibilidad deseada, por lo que el emplazamiento idóneo escogido se sitúa en la Sierra Pelada, junto a SNUEP, debiendo ajustarse la calificación de los terrenos al uso previsto.

Finalmente, algunas porciones del territorio con vegetación natural que se hallaban desprotegidas al estar calificadas como SNU Común, han sido incluidas en la categoría de SNUEP.

### A.3) JUSTIFICACIÓN DE LA SECTORIZACIÓN.

En la mayoría de los sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado y de Suelo Urbanizable Pormenorizado se da estricto cumplimiento al principio general establecido en el Art. 20.2 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana, según el cual "el perímetro de los sectores se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, o excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable". Así:

- Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

- a) Sector 1 (Residencial "Este I"): Todos sus lindes vienen constituidos por viales pertenecientes a la red estructural, a excepción de su lindero Oeste, constituido por la zona 3 del Suelo Urbano ("Pinada de Levante") y el sector S-U.E.2 de Suelo Urbanizable Pormenorizado de Uso Residencial.
- b) Sector 2 (Residencial "Este II"): Todos sus lindes vienen constituidos por viales (algunos de ellos, en concreto los linderos Noreste y Sur, pertenecientes a la Red Estructural, a excepción de su linde Oeste, constituido por viales de la zona 2 –"Ampliación de Casco"– del Suelo Urbano).

- Suelo Urbanizable Pormenorizado:

S-U.E.1: Delimitado en su totalidad por viales. El lindero Oeste lo constituye vial perteneciente a la red viaria primaria.

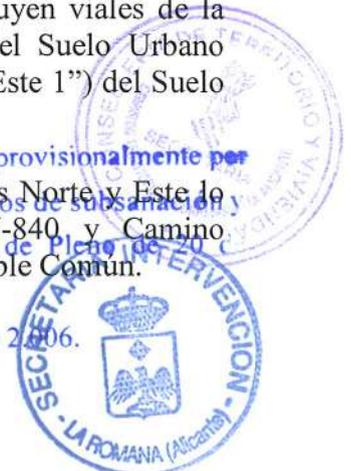
S-U.E.2: Delimitado en su totalidad por viales, a excepción del vértice Suroeste, donde existe un pequeño núcleo de edificaciones situadas en Suelo Urbano Residencial. Los linderos Oeste y Norte lo constituyen viales de la Red Primaria Viaria. Al Norte delimita con la zona 3 del Suelo Urbano ("Pinada de Levante") y al Oeste delimita con el sector 1 ("Este I") del Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



S-U.E.4: Delimitado en su totalidad por viales. El lindero Oeste lo constituye elemento perteneciente a la Red Viaria Primaria (Camino Pomares). Al Norte, al Sur y al Este, delimita con Suelo No Urbanizable Común.

S-U.E.5: Delimitado en su totalidad por viales. Los linderos Este, Sur y Oeste lo constituyen elementos de la Red Viaria Primaria, entre ellos la CV-840. El lindero Norte lo constituye el vial de la Red Secundaria que delimita con Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (S.U.D.A.) y con la S-U.E.1. En su interior existe una pequeña "bolsa" de Suelo No Urbanizable Común constituida por el actual cementerio y la previsión de su ampliación.

S-U.E.6: Delimitado en su totalidad por viales. El lindero Sur lo constituye vial de la Red Viaria Primaria (CV-840). Al Norte, Este y Oeste delimita con Suelo No Urbanizable Común.

S-U.E.7: Delimitado al Norte, Sur y Oeste por viales (en el límite Sur se apoya en el trazado de la vía pecuaria denominada "Cordel de la Perdiguera", que se integra en el sector y delimita el mismo con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paisaje y del Medio Natural – Sierra de "Beltrans"-). Al Este delimita con los límites del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paisaje y del Medio Natural (curvas de nivel topográficas del "Collado de Falcons"). El vial perimetral que constituye el límite Norte del sector es sensiblemente coincidente con el límite del término municipal de Monovar, pero no se ha hecho coincidir con el mismo para dar cumplimiento a los criterios de sectorización de la L.R.A.U. y del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

S-U.E.8: Delimitado en su totalidad por viales, a excepción de un pequeño tramo del límite Sur constituido por la alineación de un embalse de riego existente, que se integra en el sector para formar parte de su Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamiento de abastecimiento "infraestructura-servicio urbano"). Su límite Norte se ha retranqueado respecto de la CV-844 (por donde se sitúa el acceso al sector desde la misma) con el fin de dejar fuera al sector con respecto a la zona inundable a AIO6 "Rambla de la Romana" contemplada en el PATRICOVA con nivel de riesgo 4. Limita al Norte, Sur, Este y Oeste con Suelo No Urbanizable Común Ordenado.

#### DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



A.4) TABLAS EXPRESIVAS DE LAS DIMENSIONES DE LA EVOLUCIÓN URBANA PREVISIBLE Y LAS SUPERFICIES INCLUIDAS EN CADA CLASE DE SUELO, SECTOR Y UNIDAD DE EJECUCIÓN.

De acuerdo al art. 50.1 A) apartado b) se expresan a continuación las tablas de evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, sector y unidad de ejecución:

<b>SUELO URBANO</b>	
<b>Zona</b>	<b>Superficie Ha</b>
1.-Núcleo Histórico	2,454
2.-Ampliación del casco	29,081
3.-Pinada Levante	3,632
4.-Industrial Manzana Cerrada	2,066
5.-Dotacional: Deportivo y Parques Urbanos	3,326
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>40,559</b>

<b>SUELO URBANIZABLE</b>						
<b>PORMENORIZADO</b>			<b>NO PORMENORIZADO</b>			<b>DOTACIONAL ADSCRITO (SUDA)</b> Sup. Ha
<b>Residencial</b>		<b>Industrial</b>		<b>Residencial</b>		2,196
<b>Unidad Ejecución</b>	<b>Sup. Ha</b>	<b>Unidad Ejecución</b>	<b>Sup. Ha</b>	<b>Sector</b>	<b>Sup. Ha</b>	
S-U.E. 1	3,250	S-U.E. 4	9,406	S.1	7,931	
S-U.E. 2	3,410	S-U.E. 5	8,384	S.2	3,340	
S-U.E. 3	1,257	S-U.E. 6	15,739			
S-U.E. 7	45,909					
S-U.E. 8	29,696					
<b>TOTAL</b>	<b>83,522</b>	<b>TOTAL</b>	<b>33,529</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11,271</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>117,050</b>		<b>TOTAL</b>	<b>11,271</b>	
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>				<b>130,517</b>		

**DILIGENCIA**

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora




<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>			
<b>3.1.-COMUN</b>		<b>3.2.-DE ESPECIAL PROTECCION</b>	
Zona	Sup. Ha	Zona	Sup. Ha
3.1a.-Común con limitaciones	976,944	3.2a.-Protección Arqueológica	10,142
3.1b.-Común general	1563,893	3.2b.-Protección etnológica	----
3.1c.-"Común Núcleos Consolidados"	37,677	3.2c.-Protección del paisaje y del medio natural	1600,267
		3.2d.-Protección del dominio público hidráulico	----
<b>TOTAL</b>	<b>2578,515</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1610,409</b>
<b>TOTAL NO URBANIZABLE</b>		<b>4188,924</b>	

<b>CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES</b>	
TIPO DE SUELO	SUPERFICIE Ha
Suelo Urbano	40,559
Suelo Urbanizable	130,517
Suelo No Urbanizable	4188,924
<b>TOTAL DEL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>4360,000</b>

#### **DILIGENCIA**

Para acreditar que los documentos y planos han sido **aprobados provisionalmente** por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



A.5) POTENCIAL DEL PLAN Y JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES. SUFICIENCIA DE LA RED PRIMARIA DE RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

a) Potencial del Plan

Con el fin de justificar el cumplimiento de lo estipulado en el art. 17.2 apart. A) de la L.R.A.U. , relativo a la previsión por parte del Plan General de una reserva de 5.000 m2 por cada millar de habitantes para Red Primaria de Parque Público, se precede a calcular el potencial de habitantes del presente Plan.

Para dicho calculo se han utilizado las siguientes hipótesis:

En suelo urbano residencial el numero de habitantes considerado ha sido el del censo (2.003 hab.), mas una posible ampliación de 150 viviendas correspondiente a los solares que se encuentran sin edificar en dicha zona.

En suelo urbanizable las hipótesis que se han tenido en cuenta respecto de la unidad de ejecución S-U.E-1, cuya trama y tipología es ampliación del casco urbano tradicional existente, donde se prevee un numero máximo de 3 plantas incluida la planta baja, se considera que esta se destina a uso terciario, y el resto a uso residencial considerando una vivienda tipo de 150 m2 construidos, de acuerdo a las características de las viviendas del casco urbano que desarrolla.

Respecto al suelo urbanizable correspondiente a las unidades de ejecución S-U.E.-2 y S-U.E.-3 donde se permiten solamente dos plantas, el numero de viviendas se ha calculado suponiendo que del total de la superficie edificable del sector se destina a uso estrictamente residencial el 90% de dicha superficie, considerando viviendas tipo de 128 m2 de techo.

Para los sectores de suelo urbanizable no ordenado (S.1 y S.2) se ha calculado el potencial de viviendas en función de la densidad máxima permitida por el plan que resulta ser de 35 viviendas por Ha.

Finalmente, en los sectores exteriores al casco urbano, tenemos, el S-U.E. 7 "Velaire" con una densidad permitida en el plan de 15 viv./Ha y el S-U.E. 8 "Mercadera" con una densidad máxima permitida en el plan de 20 viv./Ha.

Respecto al numero de habitantes por vivienda, se ha considerado el estándar de 2,98 hab/vivienda, que se corresponde con el tamaño medio familiar para el 2001 en el municipio de La Romana previsto en la publicación "Previsión de la Población y Vivienda para el Planeamiento en la Comunidad Valenciana" editado por la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Para avisar a los interesados de las actuaciones aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de La Romana y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora





Así pues, se ha dispuesto en el presente Plan un área de Parque Urbano situado al Norte del casco urbano tradicional junto a la carretera CV-834, perteneciente a la Red Primaria (P.Q.L.) con una superficie de 45.000 m<sup>2</sup>, como dotación a efectos del cumplimiento del art. 17.2.A) de la L.R.A.U., cumpliéndose la superficie mínima de 25000 m<sup>2</sup> y círculo inscrito mínimo de 150 m. de diámetro establecido en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

c) Justificación de estándares urbanísticos.

La Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana reguladora de la Actividad Urbanística, fija, en su art. 22, los estándares mínimos de cumplimiento preceptivo por el planeamiento parcial, los cuales tendrán que ser tenidos en cuenta en la correspondientes ordenaciones pormenorizadas de este Plan.

Por otro lado, el anexo de Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, pormenoriza los citados estándares dependiendo del uso residencial, industrial o terciario de cada sector.

En el Sector S-U.E.1, se ha considerado, como ya se ha explicado en apartados anteriores, que la planta baja se destina a uso terciario por lo que se ha considerado un índice de edificabilidad bruta a efectos de viario correspondiente a la totalidad de la edificabilidad del sector, mientras que a efectos del resto de dotaciones se ha tenido en cuenta solamente la edificabilidad bruta correspondiente al uso residencial de dos plantas.

Como se observa en el cuadro siguiente, el sector S-U.E.1, cumple con el estándar dotacional global del 63% de SD que se establece en la tabla del art. 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. No obstante, no se llega a cumplir el estándar del 10,5% de zona verde (se prevee un 6,75%), si bien, por el contrario, se excede el estándar del 14% del equipamiento (se prevee un 21,78%) así mismo el estándar que resultaría exigible en cuanto a viales de un 28% se ve superado con creces en el Plan General (se prevee un 38,10%). Esta distribución de estándares no impide, como ya se ha dicho, que se cumpla con el estándar global exigible para esta S-U.E.1 de un 63% de SD.

Esta redistribución llevada a cabo en el cumplimiento de zonas verdes. Se fundamenta, por un lado, en que en éste sector S-U.E.1 se ubica uno de los centros docentes previstos por el P.G.M.O. (para el cumplimiento del estándares de equipamiento docente exigido por la Consellería de Educación, como más adelante se justifica) tratando así de crear una gran área de equipamientos docentes en el entorno del Colegio Público ya existente de los Sagrados Corazones (así en esta área, también se prevee por el Plan la ubicación del centro de enseñanza secundaria); y por otro lado, en que se trata de un unidad de ejecución, colindante al Polideportivo y Parque Municipal que con sus extensas superficies constituyen el área dotacional pública de mayor cabida del núcleo urbano. Esta colindancia del sector S-U.E.1 a ésta área dotacional pública (en la que se incluye como ya se ha dicho el parque municipal) justifica que se pueda proceder a una ligera reducción de estándar de zona verde en beneficio del aumento del estándar de equipamiento escolar.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



<b>SECTOR S-U.E.1</b>							
	M2 SUELO		M2 TECHO	I.E.B.	I.E.R.	DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2				%	M2
RESIDENCIAL	33,37	10845	21690	1,00	0,66	47,50	15437,98
TERCIARIO	----	----	10845			---	----
EQUIPAMIENTO (EQ)	21,78	7079	----			14,00	4550,14
ZONAS VERDES (ZV)	6,75	2193	----			10,50	3412,60
RED VIARIA (RV + AV)	38,10	12384	----			28,00	9100,28
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>32501</b>	<b>32535</b>			<b>100</b>	<b>32712</b>

Con respecto al sector S-U.E. 2 hay que decir que se trata de una unidad de ejecución de tipo residencial como expansión del casco urbano tradicional con dos plantas máximas de altura destinadas a uso residencial, de manera que la totalidad de la manzana presenta una edificabilidad neta de 1,7 m2t/m2s excepto la manzana central de 5943 m2 de suelo que se le asigna una edificabilidad de 1,14 m2t/m2s. Por tanto la edificabilidad del sector sería:

$$5943 \text{ m}^2 \text{ s} \times 1,14 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 6775,02 \text{ m}^2\text{t}$$

$$8992 \text{ m}^2 \text{ s} \times 1,7 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 15286,40 \text{ m}^2\text{t}$$

$$\text{Total m}^2 \text{ t del sector} = 22061,42 \text{ m}^2\text{t}$$

<b>SECTOR S-U.E.2</b>							
	M2 SUELO		M2 TECHO	I.E.B.	I.E.R.	DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2				%	M2
RESIDENCIAL	43,79	14935	22061,42	0,65	0,65	50,50	17222,52
EQUIPAMIENTO (EQ)	13,05	4450	---			13,00	4433,52
ZONAS VERDES (ZV)	10,22	3485	---			10,00	3410,40
RED VIARIA PRIM. (PRV+PAV)	3,40	1159	---			---	---
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	29,54	10075	---			26,50	9037,56
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>34104</b>	<b>22061,42</b>			<b>100</b>	<b>34104</b>

En lo referente al sector S-U.E.3 dado que esta es una zona de borde de ampliación del casco urbano tradicional, y dado la excesiva red viaria existente en la misma es de aplicación el art. 22.2 de la L.R.A.U. por lo que se le exime parcialmente del cumplimiento de los estándares. No obstante, dada la excesiva dotación de viales (red primaria 25,24% y red secundaria 14,40%) y zona verde (17,86%) para cumplir con el círculo inscrito mínimo (25 m.), se exime del cumplimiento del equipamiento aunque el computo total de dotaciones es comparable a la exigible por el anexo de Reglamento de Planeamiento. De igual forma y puesto que gran parte de la red viaria primaria se utiliza como red secundaria para uso exclusivo del sector, se considera que ésta computa al 50% como red primaria (50% sobre 3052 m2 = 1526,00 m2).

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



<b>SECTOR S-U.E.3</b>							
	M2 SUELO		M2 TECHO	I.E.B.	I.E.R.	DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2				%	M2
RESIDENCIAL	42,49	5340	10680	0,85	0,85	42,50	5340,55
EQUIPAMIENTO (EQ)	---	---	---			17,00	2136,22
ZONAS VERDES (ZV)	17,86	2244	---			13,00	1633,58
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	15,36	1930	---			27,50	3455,65
RED VIARIA PRIM. (PRV+PAV)	24,29	3052	---				
COMPUTO RED PRIMARIA COMO SECUNDARIA	50% S/3052= 1526		---				
RED VIARIA COMPUTABLE	3456		---				
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>12566</b>	<b>10680</b>	<b>100</b>	<b>12566</b>		

Por lo que se refiere a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado S-U.E.7 y S-U.E.8, ambos son fruto de sendos convenios urbanísticos, suscritos entre el Ayuntamiento y empresas urbanizadoras con el fin de dar respuesta a la demanda incipiente de segunda residencia de baja densidad que se viene observando desde algún tiempo en la comarca en la que se sitúa el término municipal de La Romana.

En ambos casos se cumple con los estándares derivados del Anexo de Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

<b>SECTOR S-U.E.7 "VELAIRE"</b>							
	M2 SUELO		M2 TECHO	I.E.B.	I.E.R.	DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2				%	M2
RESIDENCIAL	68,79	315797	--	0,20	0,192	75,5	346609,18
TERCIARIO	1,27	5837	--			--	--
EQUIPAMIENTO (EQ)	4,00	18364	--			4,50	18363,40
ZONAS VERDES (ZV)	3,02	13882	--			3,00	13772,55
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	0,71	3241	--			--	--
RED VIARIA PRIM. (PRV + PAV)	4,15	19044	--			--	--
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	16,85	77365	--			17,50	80339,87
COMPUTO RED PRIMARIA COMO SECUNDARIA	50% S/ 19044 = 9522		--				
RED VIARIA COMPUTABLE	86887		--				
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>459085</b>	<b>91817</b>	<b>100</b>	<b>459085,00</b>		

<b>SECTOR S-U.E.8 "MERCADERA"</b>							
	M2 SUELO		M2 TECHO	I.E.B.	I.E.R.	DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2				%	M2
RESIDENCIAL	54,99	163323	--	0,25	0,24	72,00	213811,20
TERCIARIO	4,94	14686	--			--	--
EQUIPAMIENTO (EQ)	6,05	17957	--			5,00	14848,00
ZONAS VERDES (ZV)	5,25	15577	--			4,00	1188,40
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	0,52	1531	--			--	--
RED VIARIA PRIM. (PRV + PAV)	4,59	13623	--			19,00	56422,40
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	20,18	59935	--			--	--
VIA PECUARIA	3,48	10328	--	--	--		
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>296960</b>	<b>74240</b>	<b>100</b>	<b>296960,00</b>		

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Como más adelante se expone, la introducción de estos dos nuevos sectores de suelo urbanizable pormenorizado en el Plan General provoca un importante aumento de potencial de habitantes del Plan General, por lo que se ha creído conveniente adscribir a éstos dos sectores, la superficie de parque urbano que en cumplimiento de lo establecido en el art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, resulta preciso establecer en el P.G.M.O.

Los sectores de suelo urbanizable pormenorizado de uso global industrial de acuerdo al art. 14 del anexo del Reglamento de Planeamiento deberán disponer de una reserva del 40% sobre la superficie total del sector para dotaciones, con un mínimo, dentro de ese 40%, del 10% destinado para zonas verdes. No obstante, en aquellos casos en los que la Red Viaria Primaria fuese utilizada en parte para uso exclusivo del sector, como es el caso del Sector S-U.E.5, podrá computarse como Red Viaria Secundaria el 50 % de la Red Viaria Primaria que atraviesa dicho Sector.

<b>SECTOR S-U.E. 4 INDUSTRIAL POMARES</b>				
	M2 SUELO		DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2	%	M2
INDUSTRIAL (IBA)	27,04	25434	60,00	56437,20
INDUSTRIAL (IBE)	28,78	27070		
EQUIPAMIENTO (EQ)	2,78	2611	30,00	28218,60
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	27,29	25671		
RED VIARIA PRIM. (PRV + PAV)	4,11	3870	--	--
ZONAS VERDES (ZV)	10,00	9406	10,00	9406,20
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>94062</b>	<b>100</b>	<b>94062</b>

<b>SECTOR S-U.E. 5</b>				
	M2 SUELO		DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2	%	M2
INDUSTRIAL	47,22	39584	60,00	50301,60
ZONAS VERDES (ZV)	12,39	10391	10,00	8383,60
RED VIARIA PRIM. (PRV + PAV)	13,97	11712	--	--
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	26,42	22149	30,00	25150,80
COMPUTO RED PRIMARIA COMO SECUNDARIA	50% S/ 11712 = 5856			
RED VIARIA COMPUTABLE	28005			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>83836</b>	<b>100</b>	<b>83836,00</b>

**DILIGENCIA**

En la zona industrial a implantar en el sector S-U.E.6, dado el tipo de industria de grandes superficies (marmoleras, etc.) se le aplicará la reducción de estándares del Reglamento de Planeamiento, manteniendo el 10% de zonas verdes, con una red viaria acorde con los mínimos estándares establecidos para estos casos por la Conselleria de Urbanismo según orden interna del 10/11/99.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora



<b>SECTOR S-U.E. 6</b>				
	M2 SUELO		DOT. S/REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO	
	%	M2	%	M2
INDUSTRIAL (IBE)	68,61	10985	60,00	94433,40
ZONAS VERDES (ZV)	10,52	16554	10,00	15738,90
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	0,59	934	----	----
RED VIARIA PRIM. (PRV + PAV)	7,68	12086	----	----
RED VIARIA SEC. (SRV + SAV)	12,60	19830	30,00	47216,70
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>157389</b>	<b>100</b>	<b>157389,00</b>

d) Justificación del equipamiento escolar.

Para el cálculo de la reserva escolar necesaria se ha tenido en cuenta el número de habitantes censados en el 2001 (2003 hab.), mas los habitantes potenciales de las viviendas posibles en desarrollo del Plan.

El número de viviendas de nueva creación, ya justificadas anteriormente, corresponden a la ampliación del casco, a las unidades de ejecución en suelo urbanizable pormenorizado de uso residencial S-U.E.1, S-U.E.2, S-U.E.3, S-U.E. 7 y S-U.E. 8, y a los sectores residenciales de suelo urbanizable no pormenorizado S.1 y S.2.

Así pues el número de viviendas a efecto de establecer la demanda escolar que ha de fijar es Plan General son:

-Casco sin consolidar .....	150 viv.
-S-U.E. 1 .....	145 viv.
-S-U.E. 2 .....	146 viv.
-S-U.E. 3 .....	75 viv.
-S-U.E. 7 .....	689 viv.
-S-U.E. 8 .....	594 viv.
-S.1 .....	278 viv.
-S.2 .....	117 viv.
 Total viviendas .....	 2204 viv.

Según la publicación de la Consellería de Obras Publicas, Urbanismo y Transporte denominada "Previsión de Población y Vivienda para el Planeamiento de la Comunidad Valenciana", para el municipio de La Romana se fija un porcentaje de viviendas principales sobre viviendas totales entre el 40 y el 50%, por lo que a efectos de cálculo tomaremos el 45%.

Así mismo y siguiendo las "Recomendaciones para posibilitar la emisión de los informes de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia" se estima una ocupación para dichas viviendas de 3,2 hab./vivienda. Con todo ello la población estimada a efectos de cálculo de la demanda escolar es:

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de Enero de 2.006.  
 2003 hab. + (2204 viv. x 0,45 x 3,20 hab./viv) = 5177 hab.  
 En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



De este contingente de población, el tramo infantil y primaria según recomendaciones anteriormente citadas es del 14% (725 pp.ee.) y el de secundaria del 12% (621 pp.ee.).

La demanda en educación secundaria requiere de un centro de perfil 12SO + 6B+2CF, capaz de albergar 630 pp.ee., lo cual deberá instalarse en una parcela mínima de 12.000 m2.

Dada la naturaleza de éste tipo de centros de enseñanza secundaria, su ubicación es aconsejable que radique en el núcleo urbano de la población, dado que ninguno de los sectores independientemente considerados, precisaría la implantación de uno de éstos centros. Por ello, en el Plan General se establece una previsión para la construcción de un centro de Educación secundaria en parcela de 12000 m2 (en virtud lo expuesto en el párrafo anterior) que se ubica en un área de suelo urbanizable dotacional adscrito (SUDA) situado junto al actual Colegio Sagrados Corazones y Polideportivo Municipal. Su obtención se llevará a cabo por adscripción a la gestión de los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado, partiendo de una parcela de 11.499 m2, que junto con la parcela del Colegio Sagrados Corazones de 7.050 m2, hacen una parcela total de 18.549,00 m2, de la que se puede segregar la superficie de 12.000 m2 necesaria para la ejecución del centro de secundaria de perfil 12SO+6B+2CF.

La demanda de educación infantil y primaria (725 pp.ee.) se satisface de la siguiente forma:

- A) Los dos grandes sectores de suelo urbanizable pormenorizado separados del núcleo central (S-U.E. 7 y S-U.E. 8) por su propia ubicación y dimensiones, aconsejan, que dispongan de su propia reserva de equipamiento docente. Así:

S-U.E. 7 689 viv. x 3,2 hab/ viv. x 45% = 992 hab.

Población escolar de infantil y primaria (14%) x 992 hab.= 139 pp.ee.

Esta demanda se satisface con un centro de una línea de perfil 3I + 6P con capacidad para 225 pp.ee., que requiere una parcela de 6059,57 m2, que se corresponde con la reserva dotacional docente, grafiada en el plano 0.5.5. del citado sector.

S-U.E. 8 594 viv. x 3,2 hab/viv. x 45% = 885 hab

Población escolar de infantil y primaria 14% x 885 hab = 120 pp.ee.

Esta demanda se satisface con un centro de una línea de perfil 3I + 6P, con capacidad para 225 pp.ee., que requiere una parcela de 6000 m2, que se corresponde con la reserva dotacional docente grafiada en el plano 0.5.6. del citado sector.

- B) Núcleo central (suelo urbano y suelo urbanizable residencial pormenorizado y no pormenorizado junto al suelo urbano actual).

Respecto a la demanda escolar de primaria que aquí se aplica, es aconsejable satisfacerla de la siguiente forma:

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



- Centro de los Sagrados Corazones con un perfil de 3I + 6P, capaz de albergar 225 pp.ee. en su emplazamiento actual en parcela de 6549 m<sup>2</sup> una vez cedidos los 501 m<sup>2</sup> necesarios para el centro de secundaria descrito anteriormente.
- Ubicación de un nuevo centro escolar, en el extremo del sector S-U.E. 1, recayente al área de equipamientos escolares constituidos tanto por el actual colegio ya citado, denominado Sagrados Corazones, como por la zona prevista, adyacente antes citado, para establecimiento de centro de enseñanza secundaria, con un perfil de 3I + 6P, capaz de albergar 225 pp.ee. en una parcela de 6000 m<sup>2</sup>, tal y como se grafía en el plano O.5.1.
- Ubicación de un nuevo centro escolar, en el ámbito del sector S-1, de suelo urbanizado no pormenorizado residencial, dado que se trata de un ámbito que junto con el sector S-2 y el sector S-U.E. 2, conllevará la implantación de un elevado número de viviendas, lo que justifica la ejecución de un centro escolar en el núcleo urbano. Dicho centro será al igual que los anteriores con un perfil de 3I + 6P, capaz de albergar 225 pp.ee. en una parcela de 6000 m<sup>2</sup>. Esta previsión se contempla en la ficha de planeamiento del sector S-1 de suelo urbanizable no pormenorizado.

Conclusión: En virtud de lo expuesto en el número de plazas escolares de secundaria, infantil y primaria a que da respuesta el Plan General, es el siguientes:

S-U.E. 7 .....	225 p.p.e.e. (6059,70 m <sup>2</sup> )
S-U.E. 8 .....	225 p.p.e.e. (6000,00 m <sup>2</sup> )
Centro Sagrados Corazones .....	225 p.p.e.e. (6549,00 m <sup>2</sup> )
S-U.E. 1 .....	225 p.p.e.e. (6000,00 m <sup>2</sup> )
S-1 .....	225 p.p.e.e. (6000,00 m <sup>2</sup> )
Total .....	1125 p.p.e.e. (30608,70 m <sup>2</sup> )

Muy superior a la demanda de 725 pp.ee. de población infantil y primaria.

e) Justificación de plazas de aparcamiento público.

Según el art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, será preciso reservar una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento en parcela privada, y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de uso terciario, destinándose al menos el 50 % ,con independencia del uso del sector a plazas de aparcamiento público.

Vamos a justificar, a continuación que se cumplen las reservas mínimas de plazas de aparcamiento público en los suelos ordenados pormenorizadamente. Para ello vamos a suponer que en el diseño de la sección transversal de cualquier vial de cualquier sector, se dispone de una banda de aparcamiento en línea, de forma que, teniendo en cuenta que el 80% de la longitud de cada vial corresponde a la longitud total correspondiente a una banda de aparcamiento, de esta forma tendremos:

-S-U.E. 1 .....	0,8x1.096 ml./5=175 aparc.
-S-U.E. 2 .....	0,8x1.064 ml./5=170 aparc.
-S-U.E. 3 .....	0,8x 412 ml./5= 65 aparc.
-S-U.E. 5 .....	0,8x1.791 ml./5=286 aparc.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva, Diciembre 2005



- S-U.E. 6 .....0,8x1767 ml./5=282 apar.
- S-U.E. 7 .....0,8x8.913/5 ml.=1.570 apar
- S-U.E. 8 .....0,8x6.479 ml./5=1.036 apar

Así pues, teniendo en cuenta el nº de viviendas del Plan en los sectores residenciales, y el techo edificable en sectores de uso terciario, con la salvedad del S-U.E. 5, donde hemos considerado, para el calculo de las plazas de aparcamiento público, el 70% del techo edificable, dada la excesiva edificabilidad y tipología del sector, (B+2 en manzana densa junto al casco urbano), el número de aparcamientos exigibles para cada sector, será :

- S-U.E. 1 .....145 viv./2=72 apar.< 175 previstas
- S-U.E. 2 .....146 viv./2=73 apar. < 170 previstas
- S-U.E. 3 .....75 viv./2=37 apar. < 65 previstas
- S-U.E. 5 .....0,7x79.168 m2t/100/2=277 apar. < 286 previstas
- S-U.E. 6 .....37.794m2t/100/2=189 apar. < 282 previstas
- S-U.E. 7 .....689 viv./2=344 apar. <1.570 previstas
- S-U.E. 8 .....594 viv./2=297 apar. <1.036 previstas

Con respecto al S-U.E. 4, dado que existe Plan Parcial y Homologación aprobados, donde en su apartado 3.4, se justifica que existen 272 plazas reales de aparcamiento público, frente a las 235 exigibles por el Reglamento.

**DILIGENCIA**

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



B) DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Y DE SU CUMPLIMIENTO Y ADECUACIÓN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

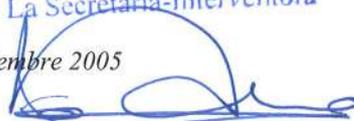
El Plan General, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la L.R.A.U. 6/1994, contempla la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano consolidado y de aquellos suelos urbanizables inmediatos al suelo urbano que son precisos para atender la demanda previsible del mercado inmobiliario a corto y medio plazo.

Como ya se dijo, cuatro de estos sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado no son inmediatos al Suelo Urbano (S-U.E. 4, S-U.E. 6, S-U.E. 7 y S-U.E. 8) ya que en ellas se dan específicas circunstancias antes explicadas. Así, respecto a la S-U.E. 4, su ámbito coincide con el del "Polígono Industrial Pomares" cuyo Plan Parcial ha sido ya aprobado definitivamente por la C.O.P.U.T., lo que obliga a que dicho ámbito disponga de ordenación pormenorizada en el Plan General (que efectúa una remisión a la ordenación pormenorizada contemplada en el citado Plan Parcial, por motivos de lógica coherencia). Por lo que respecta al sector S-U.E. 6, también se dijo ya que se ha ordenado pormenorizadamente a requerimiento de la propia C.O.P.U.T. al tratarse de un ámbito muy consolidado por edificaciones industriales pertenecientes al sector del mármol, por lo que, de cara a una pronta regularización de dicho ámbito, se establece en el Plan General una ordenación pormenorizada con una normativa que, precisamente, facilite dicha regularización (parcelas de grandes dimensiones con reducido porcentaje o coeficiente de ocupación).

Los otros dos sectores de suelo urbanizable pormenorizado previstos por el Plan General, separados del núcleo urbano (S-U.E. 7 y S-U.E. 8), y de uso global residencial (de baja densidad y con tipología predominante aislada), tratan de dar respuesta a la incipiente demanda de una tipología y uso que se viene poniendo de manifiesto en la comarca en la que se sitúa el municipio de La Romana desde hace unos años, debido sobre todo a las posibilidades actuales de las zonas del interior pero cercanas a la costa de desarrollar una oferta turística encaminada principalmente a población europea de medio-alto poder adquisitivo. La satisfacción de ésta demanda de sectores de elevada calidad y baja densidad tiene perfecta cabida en el Modelo Territorial del Plan General descrito en el apartado A.1) de ésta Memoria Justificativa.

La ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado se ha llevado a cabo con el principio fundamental del mantenimiento de la trama urbana derivada del planeamiento anterior. Así, se mantiene casi inalterada la trama viaria existente en la actualidad, con la ubicación también actual de las diversas dotaciones públicas (zonas verdes, equipamientos, ...). Cabe resaltar únicamente que se procede a una homogeneización en cuanto al régimen de alturas permitidas, igualándose en todo el suelo urbano la posibilidad de edificar tres alturas (planta baja más dos alturas) eliminándose la distinción existente en las N.N.S.S. de 1983 en virtud de la cual según la anchura de los viales se permiten dos alturas o tres alturas. Dicha distinción carece de fundamento en un casco urbano que presenta un diseño viario, en su gran mayoría, a base de retículas conformada por viales de ancho muy semejante. Tal medida no supondrá apenas incremento de la densidad de

La Secretaria-Interventora



población en el núcleo urbano, ya que la tipología dominante en el mismo se constituye por edificaciones cuya planta baja se destina a local-almacén, y es en las plantas superiores donde realmente se da el uso de vivienda. Por ello el potencial de habitantes en el núcleo urbano no se ve muy incrementado, teniendo en cuenta que dicho potencial de habitantes, en las N.N.S.S. de 1983, se efectuó considerando todas las alturas posibles (dos o tres, según los viales) como de uso vivienda, cuando, como ya se ha dicho, no es lo habitual.

Por lo que se refiere a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable colindante al suelo urbano, el Plan General contempla cuatro sectores que se encuentran en esta situación (S-U.E. 1, S-U.E. 2, S-U.E. 3 y S-U.E. 5) ya que los sectores S-U.E. 4 y S-U.E. 6 (ambos de uso global industrial) y los sectores S-U.E. 7 y S-U.E. 8 (estos dos últimos de uso global residencial) no son colindantes al suelo urbano como ya se ha dicho (y por los motivos que se han explicado).

De los cuatro sectores citados, los tres primeros (S-U.E. 1, S-U.E. 2 y S-U.E. 3) son de uso global residencial y con ellos se trata de atender la demanda previsible del mercado inmobiliario a corto-medio plazo. Se ordenan a modo de prolongación de la trama urbana existente (sobre todo la S-U.E. 1 y la S-U.E. 2 ya que la S-U.E. 3 pretende reordenar y regularizar un pequeño grupo de edificaciones existentes, junto al núcleo urbano, pero al otro lado de la CV-840), como lo demuestra el hecho de que su ordenación pormenorizada, en gran parte, se efectúa por remisión a la de las zonas 1 y 2 del Suelo Urbano. Se excepcionan, en cuanto al número de alturas permitidas, el sector S-U.E. 2 y el sector S-U.E. 3, donde sólo se permiten 2 alturas.

Estos tres sectores tiene un aprovechamiento tipo bastante alto como muestra de su similitud al núcleo urbano existente (S-U.E. 1: 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s; S-U.E. 2: 0,649 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y S.U.E. 3: 0,85 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

El sector restante, es decir, el sector S.U.E. 5, es de uso global industrial y también se ordena a modo de cierre de la trama urbana existente (como ya se explicó al describir el modelo territorial establecido por el Plan General). Su trama viaria también es reticular y su régimen de parcelación y usos permitirá el establecimiento de industrias y servicios de tamaño medio y mediano pertenecientes a sectores de todo tipo y con un grado medio-bajo de molestia. Cabe resaltar que el estándar de zona verde necesario en este S-U.E. 5 (por aplicación del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana) se ha situado alrededor del actual cementerio, con lo que el mismo quedará rodeado de una gran zona verde que hará más agradable este espacio y contribuirá a integrarlo en el entorno urbano.

#### DILIGENCIA

Respecto a todos los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado es importante concluir diciendo que en todos ellos se da estricto cumplimiento a los estándares dotacionales previstos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (con las excepciones anteriormente expuestas), y que en la sistemática y terminología empleada por el Plan General para establecer su ordenación pormenorizada se ha tenido en cuenta lo previsto en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

La Secretaria-Interventora





## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA:	AMPLIACION DE CASCO	CODIGO:	ZONA 2
MUNICIPIO:	LA ROMANA	CODIGO:	-
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA (RMD)	USO GLOBAL RESIDENCIAL	

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO: hospedaje, comercio, oficinas salas de reunión, equipamientos y aparc. INDUSTRIAL: almacenaje, talleres de reparación, domésticos y de producción artesanal. DOTACIONAL PUBLICO: según título IV capítulo II, sección IV CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.2.3, CAPITULO II, TITULO VII DE NORMATIVA	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	90 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	6.00 m.	RETRANQUEO ULTIMA PLANTA	SE PERMITE
CIRCULO INSCRITO MINIMO	6.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+2
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	10.50 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.e Y f

## OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: será de aplicación la normativa general prevista en el Art. 5.2.5
APARCAMIENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario
ZONAS VERDES: edificabilidad máxima 0.05m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S, coef. ocupación máximo 5%
EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p><b>DILIGENCIA</b>                      Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 15 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.                      El texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.                      En La Romana a 1 de febrero de 2006.                      La Secretaria Interventora</p>		

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: PINADA LEVANTE		CODIGO: ZONA 3
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (RBE)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Terciario: hospedaje, comercio, oficinas salas de reunión, equipamientos y aparc. Industrial: almacenaje, talleres domésticos DOTACIONAL PUBLICO: según título IV capítulo II, sección IV CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.2.3, CAPITULO II, TITULO VII DE NORMATIVA	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	LA EXISTENTE	RETRANQUEO A VIAL	EL EXISTENTE
FRENTE MINIMO	EL EXISTENTE	RETRANQUEO A OTROS LINDES	EL EXISTENTE
CIRCULO INSCRITO MINIMO			
ANGULO MEDIANERO MINIMO			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (ampliaciones)	EL EXISTENTE	NUM. MAX. DE PLANTAS	LAS EXISTENTES
COEF. DE OCUPACION (ampliaciones)	EL EXISTENTE	ALTURA MAX. REGULADORA	LA EXISTENTE
		ALTURA MAX. TOTAL	LA EXISTENTE

## OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: las ampliaciones deberán mantener el aspecto estético de las edificaciones ampliadas
APARCAMIENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario
PROTECCION PINADA: prohibida la tala de arbolado y obligación de limpieza y cuidado por la propiedad
EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona
REUBICACION DE VOLUMENES: mediante estudio de detalle

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
		
<p style="text-align: center;"> <b>DILIGENCIA</b>                      Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 17 de febrero de 2003. y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.                      El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006                      En La Romana a 1 de febrero de 2006.                      La Secretaria-Interventora                 </p>		

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL MANZANA CERRADA		CODIGO: ZONA 4
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA (IMC)	USO GLOBAL INDUSTRIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	RESIDENCIAL: vivienda unifamiliar destinada a personal de vigilancia. 1 por instalación TERCIARIO: comercio, oficinas, salas de reunión (hasta 600m <sup>2</sup> ) y equipamientos CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.2.3, CAPITULO II, TITULO VII DE NORMATIVA	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	300 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	10.00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	s/ PLANO 0.5.2
CIRCULO INSCRITO MINIMO	10.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	SEGUN POSICION	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	SEGUN POSICION	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL	15.00 m.
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.e Y f
		ELEMENTOS SALIENTES	s/ART. 5.2.7 n. 9-10
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> const., en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario
EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	DILIGENCIA	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
	<p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de sustitución han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 10 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2.006.</p> <p style="text-align: center;">La Secretaria-Interventora</p> 		



## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: DOTACIONAL DEPORTIVO Y PARQUE URBANO		CODIGO: ZONA 5
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL DOTACIONAL PUBLICO

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
DEPORTIVO O EQUIPAMIENTO s/ART. 4.6.7 ZONAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS	RESIDENCIAL: vivienda unifamiliar destinada a personal de vigilancia (USO DEPORTIVO) TERCIARIO: comercial con una superficie máxima de 300m <sup>2</sup> sumando todos los locales que se implanten (USO DEPORTIVO) EN ZONA DE USO JARDIN PUBLICO, LOS PREVISTOS EN EL ART. 4.6.1 NUM. 1 DE ESTAS NORMAS	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	1000 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO MINIMO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	30.00 m.	RETRANQUEO MINIMO OTROS LINDES	5.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	30.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (DEPORTIVO)	0.5 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS (DEPORTIVO)	B+1
COEF. DE EDIFICABILIDAD (ZONA VERDE)	0.05 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS (ZONA VERDE)	1
COEF. DE OCUPACION (DEPORTIVO)	50 %	ALTURA MAX. REGULADORA (DEPORTIVO)	10.00 m.
COEF. DE OCUPACION (ZONA VERDE)	5 %	ALTURA MAX. REGULADORA (ZONA VERDE)	3.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL (DEPORTIVO)	15.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL (ZONA VERDE)	3.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI

## OTRAS CONDICIONES


## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p style="text-align: center;"><b>DILIGENCIA</b></p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 10 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.</p> <p style="text-align: center;">En La Romana a 1 de febrero de 2006.</p> <p style="text-align: center;">La Secretaria-Interventora</p>		

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA		CODIGO: S-U.E.1
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA (RMD)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Terciario: hospedaje, comercio, oficinas salas de reunión, equipamientos y aparc. Industrial: almacenaje, talleres de reparación, domésticos y de producción artesanal. DOTACIONAL PUBLICO: según título IV capítulo II, sección IV CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.2.3, CAPITULO II, TITULO VII DE NORMATIVA	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

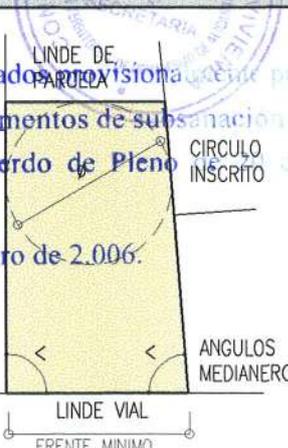
## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	90 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	6.00 m.	RETRANQUEO ULTIMA PLANTA	SE PERMITE
CIRCULO INSCRITO MINIMO	6.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+2
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	10.50 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.e Y f

## OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: será de aplicación la normativa general prevista en el Art. 5.2.5  
 APARCAMIENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario  
 ZONAS VERDES: edificabilidad máxima 0.05m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S, coef. ocupación máximo 5%  
 EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p><b>DILIGENCIA</b>                      Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados por el acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 10 de octubre de 2.004.                      El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.                      En La Romana a 1 de febrero de 2.006.                      La Secretaria Interventora</p>	 <p>ALINEACION DE VIAL</p>	 <p>                         LINDE DE...                          CIRCULO INSCRITO                          ANGULOS MEDIANEROS                          LINDE VIAL                          FRENTE MINIMO                     </p>

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA		CODIGO: S-U.E.2
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA (RMD)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	Terciario: hospedaje, comercio, oficinas salas de reunión, equipamientos y aparc. Industrial: almacenaje, talleres de reparación, domésticos y de producción artesanal. DOTACIONAL PUBLICO: según título IV capítulo II, sección IV CON LAS CONDICIONES DEL ART. 7.2.3, CAPITULO II, TITULO VII DE NORMATIVA	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

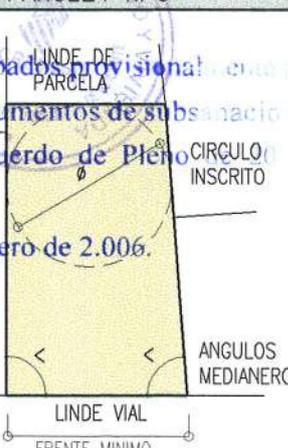
## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	90 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	6.00 m.	RETRANQUEO ULTIMA PLANTA	SE PERMITE
CIRCULO INSCRITO MINIMO	6.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD NETA	1.7/(1.14 *)m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	7.25 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.e Y f

## OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: será de aplicación la normativa general prevista en el Art. 5.2.5  
 APARCAMIENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario  
 ZONAS VERDES: edificabilidad máxima 0.05m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S, coef. ocupación máximo 5%  
 EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
	 <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.                      En La Romana a 1 de febrero de 2.006.                      La Secretaria-Interventora</p>	 <p>                         LINDE DE PARCELA                          CIRCULO INSCRITO                          ANGULOS MEDIANEROS                          LINDE VIAL                          FRENTE MINIMO                     </p>



## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL AISLADA BLOQUE EXENTO Y ADOSADO		CODIGO: S-U.E.4
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (IBE) Y ADOSADO (IBA)	USO GLOBAL INDUSTRIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL	RESIDENCIAL: vivienda unifamiliar destinada a personal de vigilancia. TERCIARIO	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE Y LOS EXPRESADOS EN EL ART. 2.2.5 DE NORMATIVA DE P.P. POMARES

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	500 m2	RETRANQUEO A VIAL Y LIMITE SECTOR	5.00 m.
FRENTE MINIMO	15.00 m.	RETRANQUEO A CAMINO POMARES	10.00 m.
		RETRANQUEO RESTO DE LINDES (IBA)	0.00 m.
		RETRANQUEO RESTO DE LINDES (IBE)	5.00 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD NETA	1.343 m2T/m2S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	SEGUN POSICION	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL	15.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por cada 150 m2 const., en uso industrial
EQUIPAMIENTOS: edificabilidad neta 1.5 m2T/m2S y ocupación 75 %, baja + 2, altura reguladora 10.00m.
retranqueos a vial y lindes 3.00m., sótanos, semisótanos y aprovechamiento bajo cubierta: SI

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p style="text-align: center;">BLOQUE EXENTO (IBE)</p>	<p style="text-align: center;">BLOQUE EXENTO (IBE)</p>
<p style="text-align: center;">BLOQUE ADOSADO (IBA)</p>	<p style="text-align: center;">BLOQUE ADOSADO (IBA)</p>



## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: INDUSTRIAL BLOQUE EXENTO		CODIGO: S-U.E.6
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (IBE)	USO GLOBAL INDUSTRIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL: Únicamente actividades relacionadas con la industria del mármol	RESIDENCIAL: vivienda unifamiliar destinada a personal de vigilancia. 1 por instalación TERCIARIO: comercio (con las limitaciones del art. 7.8.16.2) oficinas, salas de reunión (hasta 600m <sup>2</sup> ) y equipamientos La edificabilidad total del uso terciario no será mayor del 5% de la total edificabilidad lucrativa de la UE-6	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN EL USO DE ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA USO INDUSTRIAL	6000 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL USO INDUSTRIAL	10.00 m.
PARCELA MINIMA USO TERCIARIO	1000 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL USO TERCIARIO	10.00 m.
FRENTE MINIMO USO INDUSTRIAL	50.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES USO IND.	10.00 m.
FRENTE MINIMO USO TERCIARIO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES USO TER.	5.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO USO INDUSTRIAL	50.00 m.		
CIRCULO INSCRITO MINIMO USO TERCIARIO	20.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	0.35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	30 %	ALTURA MAX. REGULADORA USO INDUST.	12.00 m.
		ALTURA MAX. REGULADORA USO TERCIARIO	7.25 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL USO INDUSTRIAL	18.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL USO TERCIARIO	10.50 m.
		CUERPOS VOLADOS	SI
		ELEMENTOS SALIENTES	s/ART. 5.2.7 n. 9-10
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por cada 150 m <sup>2</sup> construidos de uso industrial, terciario según Art. 4.7.3 núm. 1 letra c
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: edificabilidad máx. 0.05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> S y ocupación máx. 5 %

## DILIGENCIA DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. En La Romana a 1 de febrero de 2006. La Secretaria-Interventora</p> 	<p>acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsana y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 11 de octubre de 2.004.</p> 

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO		CODIGO: S-U.E.7 (RuBE)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (RBE)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO: categorías 1-2 limitadas a: hospedaje, comercio (sup. máx. 50m <sup>2</sup> ) oficinas y equipamientos	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

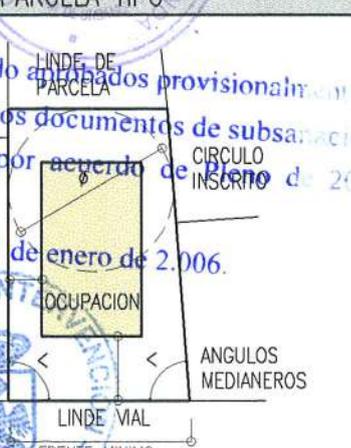
## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	500 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	15.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	15.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.26 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	30 %	ALTURA MAX. REGULADORA	7.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por vivienda
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>	 <p>Diagram showing a typical parcel with the following parameters:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LINDE DE PARCELA</li> <li>CIRCULO INSCRITO</li> <li>OCUPACION</li> <li>ANGULOS MEDIANEROS</li> <li>LINDE VIAL</li> <li>FRENTE MINIMO</li> <li>DISTANCIA A LINDES</li> <li>LINEACION DE VIAL</li> </ul>

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL BLOQUE ADOSADO		CODIGO: S-U.E.7 (RmBA)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO (RBA)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO: categorías 1-2 limitadas a: hospedaje, comercio (sup. máx. 50m <sup>2</sup> ) oficinas y equipamientos	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	1.000 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.	SEPARACION ENTRE BLOQUES	6.00 m.
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.39 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	40 %	ALTURA MAX. REGULADORA	7.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por vivienda + 1 más por cada 10 viviendas
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003 y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006 En La Romana a 1 de febrero de 2006</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>	

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: TERCARIO BLOQUE EXENTO		CODIGO: S-U.E.7 (TBE)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TOPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (TBE)	USO GLOBAL TERCARIO

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL: categorías 1-2 limitadas a: talleres de reparación, demostrativos y artesanales (sup. máx. 100m <sup>2</sup> ) y equipamientos privados (Art. 4.2.6.e)	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	900 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.6 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	60 %	ALTURA MAX. REGULADORA	8.50 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: se dará cumplimiento al art. 4.7.3 núm. 1 letra C de estas normas
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p><b>DILIGENCIA</b></p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 1 de febrero de 2.006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2.006</p> <p>La Secretaria-Interventora</p> 	

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL BLOQUE EXENTO		CODIGO: S-U.E.8 (RuBE)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (RBE)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO: categorías 1-2 limitadas a: hospedaje, comercio (sup. máx. 50m <sup>2</sup> ) oficinas y equipamientos	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	400 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	15.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	15.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.35 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	35 %	ALTURA MAX. REGULADORA	7.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por vivienda
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p style="text-align: center;"><b>DILIGENCIA</b></p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 1 de febrero de 2.006. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.</p> <p style="text-align: right;">La Secretaria-Interventora</p> 	

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL BLOQUE ADOSADO		CODIGO: S-U.E.8 (RmBA)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO (RBA)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL	TERCIARIO: categorías 1-2 limitadas a: hospedaje, comercio (sup. máx. 50m <sup>2</sup> ) oficinas y equipamientos	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	1.000 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.	SEPARACION ENTRE BLOQUES	6.00 m.
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.67 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+2
COEF. DE OCUPACION MAX.	60 %	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por vivienda + 1 más por cada 10 viviendas
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p><i>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</i></p> <p><i>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.</i></p> <p><i>En La Romana a 1 de febrero de 2.006</i></p> <p><i>La Secretaria-Interventora</i></p> 	

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: TERCARIO BLOQUE EXENTO		CODIGO: S-U.E.8 (TBE)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (TBE)	USO GLOBAL TERCARIO

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	INDUSTRIAL: categorías 1-2 limitadas a: talleres de reparación, demostrativos y artesanales (sup. máx. 100m <sup>2</sup> ) y equipamientos privados (Art. 4.2.6.e)	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	900 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	1,0 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	60 %	ALTURA MAX. REGULADORA	8.50 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: se dará cumplimiento al art. 4.7.3 núm. 1 letra C de estas normas
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p><b>DILIGENCIA</b></p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2006</p> <p>La Secretaria-Interventora</p> 	

## FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: TERCARIO HOSPEDAJE		CODIGO: S-U.E.8 (TH)
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO (TH)	USO GLOBAL TERCARIO

## USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
TERCIARIO	RESIDENCIAL: Unitaria o comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

## PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	900 m <sup>2</sup>	RETRANQUEO A VIAL	3.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0,09 m <sup>2</sup> T/m <sup>2</sup> S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	20 %	ALTURA MAX. REGULADORA	8.50 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

## OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: se dará cumplimiento al art. 4.7.3 núm. 1 letra C de estas normas
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

## DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA

PARCELA TIPO

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

SECRETARIA INTERVENTORA  
LA ROMANA

Es evidente, por todo lo expuesto, que la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General tanto para el Suelo Urbano como para el Suelo Urbanizable Pormenorizado, es coherente y se adecua a la ordenación estructural plasmada en el mismo.

A continuación, para un mejor análisis detallado de la ordenación pormenorizada del Plan General, se anexionan las fichas de zona del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Pormenorizado, que se introducen también en las Normas Urbanísticas del Plan General.

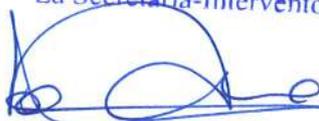
#### DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



C) CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.

a) Criterios de delimitación de las áreas de reparto.

De conformidad con los criterios establecidos en el Capítulo Segundo del Título Tercero de la L.R.A.U. todo el suelo urbano y urbanizable clasificado por el Plan queda incluido en áreas de reparto delimitadas o previstas adecuando su ámbito a criterios objetivos.

Se ha procurado que cada área o grupos de áreas de reparto se refiera a aprovechamientos, tipologías y alturas homogéneas, con el fin de que la asignación de cargas se realice en igual proporción entre suelos de aprovechamientos similares en unos casos y para establecer equivalencia de valoraciones en otros.

b) Aprovechamiento tipo.

El Plan General asigna a todo el suelo urbano y urbanizable el aprovechamiento tipo para cada área de reparto mediante un coeficiente de edificabilidad calculado conforme a lo establecido en el artículo 64 de la L.R.A.U.

c) Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano ordenado.

En todo el suelo urbano, se establece el criterio de áreas de reparto uní parcelarias según el art. 63.2.A) de la L.R.A.U. sin aplicación de ningún coeficiente reductor, puesto que para dicho tipo de suelo, no existen suelo dotacional a adquirir.

El aprovechamiento tipo de cada solar en este tipo de suelo coincide con el aprovechamiento subjetivo.

d) Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente.

El criterio general utilizado para la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente ha sido el de abarcar zonas de calcificación urbanística y aprovechamiento homogéneos incluyendo en las mismas los terrenos destinados a la edificación privada y las dotaciones públicas al servicio del área.

Respecto a los sectores de suelo urbanizable pormenorizado de uso residencial de baja densidad separados del núcleo urbano (S-U.E. 7 y S-U.E. 8), y como ya se dijo anteriormente, su implantación conlleva un importante aumento del potencial de habitantes del P.G.M.O., de tal forma que es precisamente esta implantación la que ha ocasionado que sea necesario prever el establecimiento de un gran Parque Urbano (POL) y aparcamientos anexos junto al núcleo urbano de la población (al Noroeste del mismo) que inicialmente no hubiese sido necesario implantar. Por este motivo el P.C.M.O. adscribe la obtención de este gran Parque Urbano (45000 m<sup>2</sup>) y aparcamientos anexos y vial de acceso (11964 m<sup>2</sup>) la gestión de los dos sectores citados, (50% de estas superficies, cada una de ellos) de tal forma que las

dos áreas de reparto correspondientes se integran, respectivamente, por cada uno de los sectores citados y aquella porción de Parque Urbano que se le adscribe.

El aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se ha calculado conforme al art. 64 de la L.R.A.U.

Las áreas de reparto y aprovechamiento tipo de los distintos suelos urbanizables ordenados pormenorizadamente son los siguientes:

SECTOR	SECTOR m2	SUP. TECHO m2t	SUP. AREA DE REPARTO m2s	SUELO DOT. YA AFECTADO m2s	APROV. TIPO m2t/m2s
S-U.E.1 Residencial	32501	32535,00	32501 (AR1)	---	1,000
S-U.E.2 Residencial	34104	22061,42	34104 (AR2)	---	0,649
S-U.E.3 Residencial	12566	10680,00	12566 (AR3)	---	0,850
S-U.E.4 Industrial	94062	70512,84	100377 (AR4)	2105	0,7189
S-U.E.5 Industrial	83836	79168,00	83836 (AR5)	---	0,944
S-U.E.6 Industrial	157389	37794,75	157389 (AR6)	600	0,241
S-U.E.7 Residencial	459085	91817,00	495330 (AR9)	5555	0,187
S-U.E.8 Residencial	296960	74240,00	325442 (AR10)	1500	0,229

e) Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente.

Las áreas de reparto en suelo urbanizable no ordenado comprenden los terrenos incluidos en el sector y la proporción de suelo dotacional publico perteneciente a la red estructural de dotaciones, incluido en dicho sector o externo al mismo, en la proporción adecuada para equilibrar el aprovechamiento de dicho sector con el resto del suelo urbanizable.

Dichas áreas han sido delimitadas de acuerdo al art. 63 de la L.R.A.U.

El aprovechamiento tipo en esta clase de suelo se ha calculado conforme al art. 64 de la L.R.A.U.

Para todo suelo urbanizable el aprovechamiento tipo resulta similar, una vez homogeneizado en función de la tipología, localización y rendimiento económico de los sectores, ya que los coeficientes de homogeneización por idénticos para todos los sectores de suelo urbanizable no pormenorizado.

**DILIGENCIA**

Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

Sector	Sup. m2	Coef. de Uso m2t/m2s	Coef. Urbaniza.	Coef. Conexión	M2 edific. Homogen.	Sup. dot. Adscrita m2	Aprov. Tipo Homogen. m2t resid./m2s	Area de Reparto
S.1	79312	0,50	1	1	39656	15561	0,418	94873 (AR7)
S.2	33397	0,50	1	1	6698	6389	0,418	39796 (AR8)
<b>TOTAL</b>	<b>112709</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>56354</b>	<b>21960</b>	<b>0,418</b>	<b>134669</b>

*La Secretaria-Interventora*




D) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Se acompaña en documento independiente, pero sistemáticamente formando parte de esta Memoria Justificativa, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50.1.D del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**DILIGENCIA**

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora

