

DOCUMENTO V NORMAS URBANISTICAS

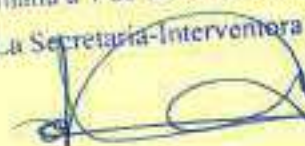
DILIGENCIA

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

TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

TITULO III.- NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL.

TITULO IV.- REGULACION DE USOS.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

TITULO VI.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION PARA LAS AREAS DE NUEVO DESARROLLO.

TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO Y EN SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

TITULO VIII.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.

TITULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

1º.- VALORACIONES.

2º.- AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

^{PRESENCIA}
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



TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPITULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

- Art. 1.1.1.- Significado del Plan General.
- Art. 1.1.2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.
- Art. 1.1.3.- Contenido e interpretación del Plan General.
- Art. 1.1.4.- Declaración de utilidad pública.
- Art. 1.1.5.- Publicidad e información.
- Art. 1.1.6.- Vigencia, Revisión y Modificación.

CAPITULO II.- EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

- Art. 1.2.1.- Entes actuantes.
- Art. 1.2.2.- Clases de actuaciones urbanísticas.
- Art. 1.2.3.- Instrumentos de ordenación.
- Art. 1.2.4.- Tramitación para la aprobación de un Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada.
- Art. 1.2.5.- Cédula de Urbanización.
- Art. 1.2.6.- Instrumentos de Gestión.
- Art. 1.2.7.- Instrumentos de Ejecución.
- Art. 1.2.8.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.
- Art. 1.2.9.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.
- Art. 1.2.10.- Concepto de Sector.

CAPITULO III.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE INMUEBLES Y SOLARES.

Sección 1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

- Art. 1.3.1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Sección 2.- Fomento de la edificación.

- Art. 1.3.2.- Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de los plazos determinados. **DILIGENCIA**
Estadística que se aprobó 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 20 de octubre de 2.004.

Sección 3.- Fomento de la conservación.

- Art. 1.3.3.- Deber de conservación y rehabilitación. Se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006
- Art. 1.3.4.- Inspección periódica de construcciones. a 1 de febrero de 2.006.
- Art. 1.3.5.- Limite del deber de conservación y rehabilitación. Interventora
- Art. 1.3.6.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.
- Art. 1.3.7.- Situación legal de ruina.
- Art. 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.



Sección 4.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.9.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

CAPITULO IV.- CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

Sección 1.- Intervención administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario.

Art. 1.4.1.- Cédula de Garantía Urbanística.

Art. 1.4.2.- Consulta Urbanística.

Sección 2.- Intervención Municipal en el uso del suelo y en la edificación.

Art. 1.4.3.- Medidas de control.

Art. 1.4.4.- Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

Art. 1.4.5.- Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

Art. 1.4.6.- Licencias para actividades o instalaciones.

Art. 1.4.7.- Licencias para obras de instalación de servicios públicos.

Art. 1.4.8.- Plazo para el otorgamiento de licencias.

Art. 1.4.9.- Infracciones urbanísticas.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido **aprobados** por **acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de conservación 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 2.005.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora



TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 2.1.1.- Función social de la propiedad. (O.E.)
- Art. 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación. (O.E.)
- Art. 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo. (O.E.)
- Art. 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística. (O.E.)
- Art. 2.1.5.- Régimen urbanístico. (O.E.)

CAPITULO II.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO.

- Art. 2.2.1.- Alcance de las determinaciones del Plan. (O.E.)
- Art. 2.2.2.- Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada. (O.E.)
- Art. 2.2.3.- Red Primaria y Red Secundaria de Dotaciones Públicas. (O.E.)
- Art. 2.2.4.- Criterios para el computo de elementos de Red Primaria de Dotaciones Públicas del Plan General a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria. (O.E.)

CAPITULO III.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

- Art. 2.3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. (O.E.)
- Art. 2.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria. (O.E.)
- Art. 2.3.3.- Otras denominaciones complementarias. (O.E.)

CAPITULO IV.- CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Sección 1.- Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

- Art. 2.4.1.- Concepto de Régimen Urbanístico. (O.E.)
- Art. 2.4.2.- Aprovechamiento objetivo. (O.E.)
- Art. 2.4.3.- Aprovechamiento subjetivo. (O.E.)
- Art. 2.4.4.- Aprovechamiento tipo y Área de Reparto. (O.E.)
- Art. 2.4.5.- Excedente de aprovechamiento. (O.E.)
- Art. 2.4.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento. (O.E.)

Sección 2.- Determinación del Aprovechamiento tipo y delimitación de Areas de Reparto.

- Art. 2.4.7.- Delimitación de las Áreas de Reparto. Generalidades. (O.E.)
- Art. 2.4.8.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.9.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano. (O.E.)
- Art. 2.4.10.- Concepto y cálculo del Aprovechamiento Tipo. (O.E.)
- Art. 2.4.11.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano. (O.E.)
- Art. 2.4.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico. (O.E.)
- Art. 2.4.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento. (O.E.)

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



Sección 3.- Derechos y deberes básicos de los propietarios.

- Art. 2.4.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. (O.E.)
- Art. 2.4.17.- Derechos de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)
- Art. 2.4.18.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)
- Art. 2.4.19.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.20.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.21.- Facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable. (O.E.)
- Art. 2.4.22.- Ejercicio de derechos y deberes. (O.E.)
- Art. 2.4.23.- Transmisión de fincas y deberes urbanísticos. (O.E.)

Sección 4.- Cargas urbanísticas.

- Art. 2.4.24.- Cargas Urbanísticas. (O.E.)

CAPITULO V.- REGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES

- Art. 2.5.1.- Obtención. (O.E.)
- Art. 2.5.2.- Ejecución. (O.E.)
- Art. 2.5.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano. (O.E.)

CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1.- Conceptos de Suelo Urbano y de Solar.

- Art. 2.6.1.- Concepto de Suelo Urbano. (O.E.)
- Art. 2.6.2.- Concepto de Solar. (O.E.)

Sección 2.- Las Actuaciones en Suelo Urbano.

- Art. 2.6.3.- Principios generales. (O.E.)
- Art. 2.6.4.- Programas en Suelo Urbano. (O.E.)
- Art. 2.6.5.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa. (O.E.)
- Art. 2.6.6.- Transferencias y reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas de transferencias de aprovechamiento. (O.E.)
- Art. 2.6.7.- Estudios de Detalle en Suelo Urbano. (O.E.)

CAPITULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados por acuerdo de Pleno de fecha 15 de febrero de 2.003. Y los documentos de

Sección 1.- Conceptos, régimen general y clases.

provisionalmente por acuerdo de Pleno de

- Art. 2.7.1.- Concepto y régimen general. (O.E.)
 - Art. 2.7.2.- Clases. (O.E.)
 - Art. 2.7.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado (O.E.)
- En La Romana a 1 de febrero de 2.004.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2004

SECRETARIA INTERVENTORA



Art. 2.7.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

Art. 2.7.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar. (O.E.)

**Sección 2.- La ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas:
Generalidades.**

Art. 2.7.6- Prerrogativas del urbanizador y derechos de los propietarios afectados. (O.E.)

Art. 2.7.7.- Cargas de urbanización. (O.E.)

**Sección 3.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas:
La Reparcelación Forzosa.**

Art. 2.7.8.- Reparcelación, finalidad legal y supuestos en que procede. (O.E.)

Art. 2.7.9.- Procedimiento y efectos de la Reparcelación Forzosa. (O.E.)

Art. 2.7.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas. (O.E.)

Art. 2.7.11.- Retribución al urbanizador. Determinación y modalidades. (O.E.)

Art. 2.7.12.- Recaudación de cuotas de Urbanización. (O.E.)

Sección 4.- Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable.

Art. 2.7.13.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

Art. 2.7.14.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

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



TITULO III.- NORMAS DE PROTECCION AMBIENTAL

CAPITULO I.- INTRODUCCION,

Art. 3.1.1.- Concepto y alcance.

CAPITULO II.- GESTION DE LAS AGUAS RESIDUALES

Art. 3.2.1.- Vertidos al dominio público hidráulico.

Art. 3.2.2.- Reutilización de las aguas residuales.

Art. 3.2.3.- Lodos.

Art. 3.2.4.- Aguas residuales industriales.

Art. 3.2.5.- Emanaciones gaseosas.

Art. 3.2.6.- Método de análisis.

Art. 3.2.7.- Sistemas de oxidación total.

CAPITULO III.- RUIDOS.

Art. 3.3.1.- Condiciones de medida.

Art. 3.3.2.- Nivel máximo de presión sonora continua.

Art. 3.3.3.- Niveles máximos sonoros.

Art. 3.3.4.- Condiciones urbanísticas y constructivas.

Art. 3.3.5.- Otras limitaciones.

CAPITULO IV.- EMISIONES A LA ATMOSFERA.

Art. 3.4.1.- Niveles de emisión.

Art. 3.4.2.- Emisión global máxima.

Art. 3.4.3.- Densidad máxima de emisión.

Art. 3.4.4.- Criterios de calidad del aire.

Art. 3.4.5.- Conductos de evacuación y chimeneas.

Art. 3.4.6.- Actividades al aire libre.

CAPITULO V.- RESIDUOS INERTES

Art. 3.5.1.- Vertedero de residuos inertes.

Art. 3.5.2.- Tratamiento de los residuos inertes.

Art. 3.5.3.- Clausura de Vertidos incontrolados.

DUPLICACION
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 11 de mayo de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



TITULO IV.- REGULACION DE USOS.

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1.- Concepto, bases de regulación y desarrollo.

Art. 4.1.1.- Conceptos.

Art. 4.1.2.- Bases de regulación.

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

Sección 2.- Condiciones generales.

Art. 4.1.4.- Aplicación.

Art. 4.1.5.- Acceso desde la vía pública.

Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

Art. 4.1.7.- Situación de los usos.

Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.

Art. 4.1.9.- Excepción de carácter general.

CAPITULO II.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

Sección 1.- Uso residencial.

Art. 4.2.1.- Definición. (O.E.)

Art. 4.2.2.- Clases. (O.E.)

Sección 2.- Uso industrial.

Art. 4.2.3.- Definición. (O.E.)

Art. 4.2.4.- Clases. (O.E.)

Sección 3.- Uso terciario.

Art. 4.2.5.- Definición. (O.E.)

Art. 4.2.6.- Clases. (O.E.)

Sección 4.- Uso dotacional público.

DILIGENCIA
Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 1 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.

Art. 4.2.7.- Uso dotacional público. (O.E.)

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

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

Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

Art. 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.

La Secretaria-Interventora



CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

- Art. 4.4.1.- Aplicación.
- Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.
- Art. 4.4.3.- Situación.
- Art. 4.4.4.- Industrias en general.
- Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.
- Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCARIO.

- Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.
- Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.
- Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.
- Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.
- Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

- Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

- Art. 4.6.2.- Tipos de vías.
- Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.
- Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos (sistema de equipamiento comunitario).

- Art. 4.6.5.- Aplicación.
- Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.
- Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.
- Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.
- Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.
- Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Art. 4.6.11.- Condiciones particulares para las infraestructuras-servicios urbanos.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO.

- Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.
- Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.
- Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.
- Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.
- Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los yados.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003 a 1 de febrero de 2006

La Secretaria-Interventora



TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Art. 5.1.1.- Carácter, ámbito de aplicación y clases.

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Sección 1.- Condiciones de volumen y estética.

Art. 5.2.0.- Protección de la estética y el ambiente (urbano y rural). (O.E.)

Art. 5.2.1.- Sistemas de ordenación. (O.E.)

Art. 5.2.2.- Tipologías edificatorias. (O.E.)

Art. 5.2.3.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial. Definiciones.

Art. 5.2.4.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela. Definiciones.

Art. 5.2.5.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela. Definiciones.

Art. 5.2.6.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación. Definiciones.

Art. 5.2.7.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Art. 5.2.8.- Vallas publicitarias y publicidad en el mobiliario urbano.

Sección 2.- Condiciones generales de accesibilidad, higiénicas y de las dotaciones y servicios que deben cumplir las edificaciones.

Art. 5.2.9.- Aplicación.

Art. 5.2.10.- Accesibilidad y circulación interior en las edificaciones.

Art. 5.2.11.- Condiciones de seguridad.

Art. 5.2.12.- Condiciones higiénicas.

Art. 5.2.13.- Dotaciones y servicios de los edificios.

Art. 5.2.14.- Condiciones de calidad y confort.

Art. 5.2.15.- Condiciones ambientales.

CAPITULO III.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE ORDENACION POR "ALINEACION DE CALLE"

Art. 5.3.1.- Fachada mínima. (O.E.)

Art. 5.3.2.- Altura reguladora máxima y número de plantas. (O.E.)

Art. 5.3.3.- Medición de la altura reguladora máxima. (O.E.)

Art. 5.3.4.- Ocupación máxima de parcela y profundidad edificable. (O.E.)

Art. 5.3.5.- Retranqueos de la edificación a la alineación del vial.

Art. 5.3.6.- Huecos de fachada.

Art. 5.3.7.- Cuerpos volados.

Art. 5.3.8.- Señales obligatorias.

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003.
La Secretaria-Interventora



CAPITULO IV.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL TIPO DE ORDENACION POR "EDIFICACION AISLADA"

- Art. 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela. (O.E.)
- Art. 5.4.2.- Planta baja y planta sótano. (O.E.)
- Art. 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas. (O.E.)
- Art. 5.4.4.- Separación a los linderos de parcelas. (O.E.)
- Art. 5.4.5.- Edificaciones auxiliares. (O.E.)

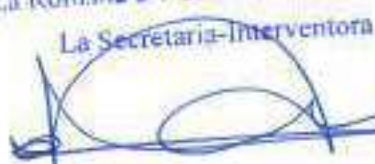
DILIGENCIA

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 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



TITULO VI.- CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION
PARA LAS AREAS DE NUEVO DESARROLLO

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

- Art. 6.1.1.- Contenido y alcance. (O.E.)
Art. 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios. (O.E.)

CAPITULO II.- RED VIARIA.

- Art. 6.2.1.- Clasificación. (O.E.)
Art. 6.2.2.- Trazado. (O.E.)
Art. 6.2.3.- Accesos. (O.E.)
Art. 6.2.4.- Estacionamientos. (O.E.)
Art. 6.2.5.- Calzadas. (O.E.)
Art. 6.2.6.- Red peatonal (aceras). (O.E.)
Art. 6.2.7.- Red peatonal (calles peatonales). (O.E.)
Art. 6.2.8.- Señalización de la red viaria. (O.E.)

CAPITULO III.- SANEAMIENTO.

- Art. 6.3.1.- Protección frente a escorrentías. (O.E.)
Art. 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento. (O.E.)

CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

- Art. 6.4.1.- Medio de abastecimiento. (O.E.)
Art. 6.4.2.- Previsión de consumo. (O.E.)
Art. 6.4.3.- Trazado. (O.E.)
Art. 6.4.4.- Servicio de incendios. (O.E.)
Art. 6.4.5.- Presión. (O.E.)

CAPITULO V.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

- Art. 6.5.1.- Trazado. (O.E.)
Art. 6.5.2.- Centros de transformación. (O.E.)
Art. 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad. (O.E.)
Art. 6.5.4.- Fijación de puntos de luz. (O.E.)
Art. 6.5.5.- Proyección de la luz. (O.E.)
Art. 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica. (O.E.)

El Texto Refundido es aprobado por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

CAPITULO VI.- RED DE TELEFONOS

- Art. 6.6.1.- Directrices. (O.E.)

La Secretaria Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



TITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y DE LA EDIFICACION EN EL SUELO URBANO Y EN EL SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO.

CAPITULO I. PRELIMINARES.

- Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.
- Art. 7.1.2.- División de zonas en el suelo urbano. (O.E.)
- Art. 7.1.3.- División de zonas en el suelo urbanizable pormenorizado. (O.E.)

CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1, "NUCLEO URBANO".

- Art. 7.2.1.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.2.2.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.2.3.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.2.4.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.2.5.- Otras condiciones.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2, "AMPLIACION DE CASCO"

- Art. 7.3.1.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.3.2.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.3.3.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.3.4.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.3.5.- Otras condiciones.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3, "PINADA LEVANTE"

- Art. 7.4.1.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.4.2.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.4.3.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.4.4.- Parámetros urbanísticos.

DILIGENCIA
CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4, "INDUSTRIAL MANZANA CERRADA"

- Art. 7.5.1.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.5.2.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.5.3.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.5.4.- Parámetros urbanísticos.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



**CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5.
"DOTACIONAL DEPORTIVO Y PARQUE URBANO"**

- Art. 7.6.1.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.6.2.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.6.3.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.6.4.- Parámetros urbanísticos.

**CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO
URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO RESIDENCIAL**

Sección 1: Condiciones Comunes

- Art. 7.7.1.- Preliminares.
- Art. 7.7.2.- Ambito y uso característicos. (O.E.)
- Art. 7.7.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)
- Art. 7.7.4.- Parcelaciones y Reparcelaciones.
- Art. 7.7.5.-Fichas de gestión. (O.E.)

Sección 2: Condiciones particulares de la zona S-U.E.1 "Residencial Manzana Compacta"

- Art. 7.7.6.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.7.7.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.7.8.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.7.9.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.7.10.- Otras condiciones.
- Art. 7.7.11.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

Sección 3: Condiciones particulares de la zona S-U.E.2 "Residencial Manzana Compacta"

- Art. 7.7.12.- Ambito. (O.E.)
- Art. 7.7.13.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.7.14.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.7.15.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.7.16.- Otras condiciones.
- Art. 7.7.17.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

Sección 4: Condiciones particulares de la zona S-U.E.3 "Residencial Manzana Compacta"

- DILIGENCIA**
- Art. 7.7.18.- Ambito. (O.E.)
 - Art. 7.7.19.- Configuración de la zona. (O.E.)
 - Art. 7.7.20.- Usos pormenorizados.
 - Art. 7.7.21.- Parámetros urbanísticos.
 - Art. 7.7.22.- Otras condiciones.
 - Art. 7.7.23.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

En La Romana a 1 de febrero de 2006.
La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2009



Sección 5: Condiciones particulares de la zona S-U.E.7 "Residencial Aislada" ("Velaire")

- Art. 7.7.24.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 7.7.25.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.7.26.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.7.27.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.7.28.- Otras condiciones.
- Art. 7.7.29.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

Sección 6: Condiciones particulares de la zona S-U.E.8 "Residencial Aislada" ("Mercadera")

- Art. 7.7.30.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 7.7.31.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.7.32.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.7.33.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.7.34.- Otras condiciones.
- Art. 7.7.35.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

CAPITULO VIII.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO DE USO INDUSTRIAL

Sección 1: Condiciones comunes

- Art. 7.8.1.- Preliminares.
- Art. 7.8.2.- Ámbito y usos característicos. (O.E.)
- Art. 7.8.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)

Sección 2: Condiciones particulares de la zona S-U.E.4 "Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado" ("Poligono Pomares")

- Art. 7.8.4.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 7.8.5.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.8.6.- Usos pormenorizados, parámetros urbanísticos y resto de condiciones. Remisión.
- Art. 7.8.7.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

Sección 3: Condiciones particulares de la zona S-U.E.5 "Industrial Manzana Compacta"

- Art. 7.8.8.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 7.8.9.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.8.10.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.8.11.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.8.12.- Otras condiciones.
- Art. 7.8.13.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La Secretaria-Interventora



**Sección 4: Condiciones particulares de la zona UE-6 "Industrial Bloque Exento"
("Collado")**

- Art. 7.8.14.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 7.8.15.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 7.8.16.- Usos pormenorizados.
- Art. 7.8.17.- Parámetros urbanísticos.
- Art. 7.8.18.- Otras condiciones.
- Art. 7.8.19.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

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 fecha 2 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



**TITULO VIII.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO.**

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

- Art. 8.1.1.- Generalidades y Sectores. (O.E.)
- Art. 8.1.2.- Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (SUDA) No incluido en sectores. (O.E.)
- Art. 8.1.3.- Fichas de planeamiento y gestión. (O.E.)

**CAPITULO II.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN EL SECTOR 1 "ESTE I".**

- Art. 8.2.1.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 8.2.2.- Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad. (O.E.)
- Art. 8.2.3.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 8.2.4.- Usos pormenorizados.
- Art. 8.2.5.- Parámetros urbanísticos básicos.
- Art. 8.2.6.- Criterios de ordenación estructural. (O.E.)
- Art. 8.2.7.- Aprovechamiento tipo.
- Art. 8.2.8.- Computo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria. (O.E.)

**CAPITULO III.- CRITERIOS PARA LA REDACCION DEL PLANEAMIENTO
DIFERIDO EN EL SECTOR 2 "ESTE II".**

- Art. 8.3.1.- Ámbito. (O.E.)
- Art. 8.3.2.- Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad. (O.E.)
- Art. 8.3.3.- Configuración de la zona. (O.E.)
- Art. 8.3.4.- Usos pormenorizados.
- Art. 8.3.5.- Parámetros urbanísticos básicos.
- Art. 8.3.6.- Criterios de ordenación estructural. (O.E.)
- Art. 8.3.7.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)
- Art. 8.3.8.- Computo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria. (O.E.)

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



TIPO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.- CONCEPTO Y CATEGORIAS

- Art. 9.1.1.- Concepto. (O.E.)
Art. 9.1.2.- Categorías. (O.E.)

CAPITULO II.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

- Art. 9.2.1.- Generalidades. (O.E.)
Art. 9.2.2.- Derechos y deberes de Suelo No Urbanizable Común. (O.E.)
Art. 9.2.3.- Determinaciones específicas en Suelo No Urbanizable Protegido. (O.E.)

CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Sección 1.- Generalidades.

- Art. 9.3.1.- Tipos. (O.E.)
Art. 9.3.2.- Usos permitidos. (O.E.)
Art. 9.3.3.- Normativa genérica de protección del Suelo no urbanizable común. (O.E.)

Sección 2.- Usos que requieren AUTORIZACION PREVIA.

- Art. 9.3.4.- Viviendas unifamiliares.
Art. 9.3.5.- Construcciones e instalaciones agrícolas, cinegéticas o forestales.

Sección 3.- Usos que requieren declaración de interés comunitario previa licencia municipal.

- Art. 9.3.6.- Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable. (O.E.)
Art. 9.3.7.- Actividades industriales y productivas.
Art. 9.3.8.- Actividades terciarias o de servicios.

Sección 4.- Suelo No Urbanizable Común Limitado.

- Art. 9.3.9.- Normativa de Aplicación. (O.E.)
Art. 9.3.10.- Limitaciones. (O.E.)

Sección 5.- Suelo No Urbanizable Común "Núcleos Consolidados"

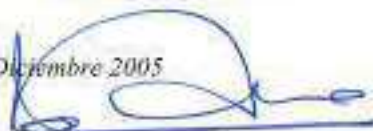
- Art. 9.3.11.- Normativa de aplicación. (O.E.)
- Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.006, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre 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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.4.1.- Normativa de aplicación. (O.E.)

Art. 9.4.2.- Tipos. (O.E.)

Sección 2.- Suelo No Urbanizable de especial protección Arqueológica.

Art. 9.4.3.- Ambito. (O.E.)

Art. 9.4.4.- Régimen urbanístico. (O.E.)

Sección 3.- Suelo No Urbanizable de especial protección del Paisaje y del Medio Natural.

Art. 9.4.5.- Ambito. (O.E.)

Art. 9.4.6.- Régimen urbanístico general. (O.E.)

Sección 4.- Suelo No Urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico.

Art. 9.4.7.- Ambito. (O.E.)

Art. 9.4.8.- Régimen urbanístico. (O.E.)

Sección 5.- Suelo No Urbanizable de especial protección del Patrimonio Etnológico y Cultural.

Art. 9.4.9.- Ambito. (O.E.)

Art. 9.4.10.- Régimen urbanístico. (O.E.)

CAPITULO V.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

Art. 9.5.1.- Generalidades. (O.E.)

Art. 9.5.2.- Protección de comunicaciones y servicios. (O.E.)

Art. 9.5.3.- Afecciones para futura ejecución de Variante Sur de la CV-840 y nuevo trazado de la propia CV-840. (O.E.)

Art. 9.5.4.- Protección de zonas inundables. (O.E.)

Art. 9.5.5.- Protección de acuíferos. (O.E.)

Art. 9.5.6.- Protección de corredores de infraestructuras de la Comunidad Valenciana. (O.E.)

CAPITULO VI.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Art. 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación. 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 de

CAPITULO VII.- CONDICIONES DE LOS VALLADOS.

Art. 9.7.1.- Condiciones generales. El texto refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

Art. 9.7.2.- Vallados en Suelo Urbanizable de Especial Protección. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



CAPITULO VIII.- SITUACIONES EXISTENTES.

Art. 9.8.1.- Viviendas. (O.E.)

Art. 9.8.2.- Actividades industriales.

Art. 9.8.3.- Actividades extractivas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL 1ª: VALORACIONES.

DISPOSICION ADICIONAL 2ª: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

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



TITULO I.- NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

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



CAPITULO I.- NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.1.1.- Significado del Plan General.

El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el Municipio de La Romana, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Art. 1.1.2.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.

1.- Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contempladas en la legislación urbanística aplicable y en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

2.- El presente Plan General será inmediatamente ejecutivo, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo por lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

El Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a la Ley Estatal 7/1.985, de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local, aunque adicionalmente será precisa la publicación de una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

Art. 1.1.3.- Contenido e Interpretación del Plan General.

1.- El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos:

A) Parte sin eficacia normativa:

a) Documentos de información:

- Memoria informativa
- Planos de información

b) Memoria Justificativa

B) Parte con eficacia normativa

a) Directrices de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) Normas urbanísticas

c) Fichas de planeamiento de desarrollo y de gestión

d) Planos de ordenación

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



2.- La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación y Memoria Justificativa, correspondiendo la interpretación del Plan General en todo caso al Ayuntamiento.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de distinta escala, se estará a lo que conste en los planos que reflejan la ordenación de forma más pormenorizada y a escala menos reducida.

En cualquier caso, si hubiese contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este Plan General entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier tipo.

Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes municipales que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado.

Art. 1.1.4.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

Art. 1.1.5.- Publicidad e información.

El presente Plan General es público y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, el cual tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, expresando asimismo, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A tales efectos, toda persona tiene derecho a examinar los planos y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina. Para ello en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para facilitar información y explicaciones acerca del contenido de los mismos.

Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia del cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar de los mismos en material que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

1 - Secretario-Interventora




Art. 1.1.6.- Vigencia, Revisión y Modificación.

1.- El presente Plan General tendrá una vigencia indefinida, una vez cumplidos los trámites de publicación pertinentes.

2.- La alteración del contenido del presente Plan General podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad, entendiéndose por tal la consolidación mayoritaria por la edificación de las dos terceras partes del suelo urbanizable residencial previsto en el Plan General. También pueden dar lugar a la revisión del Plan General otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo. No se considerarán modificaciones del Plan General aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de sus previsiones, que deberán tramitarse como revisión.

En cualquier caso, el proyecto de modificación deberá tener el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General y la viabilidad de la propuesta sin proceder a una revisión total de éste.

No se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto por este Plan General.

Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar este en detrimento de la mayor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La modificación del Plan que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo (hasta que se constituya este organismo, el ejercicio de sus funciones corresponde al Conseller competente en materia de Urbanismo, previo informe de la Comisión Territorial de Urbanismo). 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subse-

4.- El cambio o sustitución de determinaciones en los planes exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E) o 34 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que el propio Plan permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal y las que se produzcan por aplicación de disposiciones contenidas en la legislación específica del



suelo no urbanizable. Será necesario, la intervención de los Órganos y Administraciones Sectoriales previstas en el art. 172 del Reglamento de Planeamiento d la Comunidad Valenciana, en función del contenido de la modificación que pretenda tramitarse.

5.- Toda clasificación de suelo no urbanizable en suelo urbanizable, se ajustará a las determinaciones del art. 136 de la Ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

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



CAPITULO II.- EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 1.2.1.- Entes actuantes.

1.- La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente.

2.- Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3.- Las competencias urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas por la ley para la gestión de otros intereses públicos específicos cuya realización requiera ocupar o transformar el territorio y afectar el régimen de utilización del suelo. La ordenación urbanística deberá facilitar el desarrollo de las distintas acciones administrativas resolviendo la integración espacial de las necesidades públicas y privadas.

La gestión de la actividad urbanística se desarrollará en cualquiera de las formas autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

4.- Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente. A tales efectos, la Administración Urbanística competente deberá asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativa e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Art. 1.2.2.- Clases de Actuaciones Urbanísticas.

1.- En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2.- Las actuaciones de ordenación tiene por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de los ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3.- Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

en el año 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre de 2005. Secretaria-Interventora



4.- Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

A) Obras de urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.

B) Obras de edificación: pueden ser obras de nueva edificación (reconstrucción, nueva planta y ampliación), obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales) y obras de demolición.

Las reconstrucciones consisten en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características.

Las obras de nueva planta comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes.

Las obras de ampliación consisten en el incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

Las obras de restauración pretenden la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio en relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse.

Las obras de mantenimiento tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Las obras de consolidación pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

Las obras de acondicionamiento persiguen la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas.

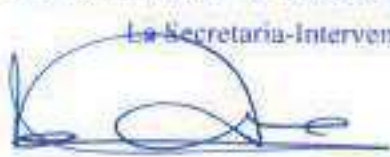
Las obras de reestructuración tienen el mismo carácter, pero mayor alcance, que las de restauración, ya que pueden llegar a afectar elementos estructurales del edificio, e incluso demoliciones interiores.

Se entienden por obras puntuales las de pequeña entidad que se realicen en el exterior del edificio, conservando su volumetría y morfología, como revocos, escaparates, etc.

Las demoliciones suponen la desaparición del edificio o parte del mismo.

Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



C) Instalación de actividades: tiene por objeto completar el local correspondiente con los elementos mecánicos e instalaciones que sean pertinentes para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial; estas actuaciones son independientes, aunque pueden ser simultáneas, de las obras de nueva construcción o acondicionamiento del local correspondiente. Se dividen en actividades inocuas y calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

D) Otras actuaciones de ejecución: engloban actuaciones heterogéneas de diversa índole, que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, etc.

5.- La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos regímenes: actuaciones AISLADAS o actuaciones INTEGRADAS:

A) Se considera actuación INTEGRADA la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de un sola vez o por fases, conforme a una única programación.

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.

B) Actuación AISLADA es la que tiene 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 inmediatas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General prevé en algunos supuestos la ejecución de actuaciones aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estima oportuno y preferible someter a éste régimen, en los casos en que ello es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes. En particular, el Plan General prevé en algunos supuestos que se complemente mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya sea solar. (Ejemplo: zona 4 del suelo urbano).

6.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola a un empresario particular seleccionado en pública competencia.

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



Art. 1.2.3.- Instrumentos de ordenación.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2.- Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

A) Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente aquellos sectores concretos del suelo urbanizable que no han sido ordenados pormenorizadamente por el propio Plan General.

Para estos sectores, los Planes Parciales complementarán las determinaciones esenciales fijadas por el Plan General, detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo, deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los Planes Parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del Plan General para su desarrollo por el Parcial.

La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente, a cuyos efectos habrá que cumplir estrictamente con los estándares mínimos legal o reglamentariamente vigentes. La documentación que debe integrar un Plan Parcial es la establecida legal y reglamentariamente (en particular, la establecida en el artículo 27 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística y artículos 64 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

B) Planes de reforma interior, que, dentro de los núcleos urbanos, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General, en las áreas que éste específicamente determine, para acometer operaciones de remodelación urbana a fin de disminuir densidades, reequipar barrios enteros o transformar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Al igual que lo establecido por los Planes Parciales, las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares legal o reglamentariamente vigentes que les sean de aplicación.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los someta al Régimen de Actuaciones Integradas. Los inmuebles que el Plan General incluya en sectores a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior, mientras éste o aquél no dispongan otra cosa, estarán sujetos al Régimen Urbanístico contemplado en el art. 10 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y en el art. 12 del Reglamento de Plancamiento.

La documentación que debe integrar un Plan de Reforma Interior es la establecida legal y reglamentariamente (en particular la establecida en el artículo 27 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística y artículo 75 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

C) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del Plan General o Planes Parciales, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional, definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se limite a preveer su destino residencial.

Los Planes Especiales se formalizarán mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

D) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles. A tal fin seleccionarán los que se consideren del interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenden conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

E) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General o en los Planes Parciales. ~~Deberán comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.~~

~~En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente se podrán redactar Estudios de Detalle que tendrán por objeto preveer o reajustar, según proceda:~~

~~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 Secretaria-Interventora~~



- 1) El señalamiento de alineaciones y rasantes completando y adaptando las ya previstas en éste Plan General o en cualquier Plan Parcial que se apruebe con posterioridad.
- 2) La ordenación de volúmenes.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

Los Estudios de Detalle contendrán un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

En el artículo 5.3.5 letras a) y d) se contemplan dos supuestos concretos donde será obligatoria la redacción y tramitación de Estudio de Detalle, tanto en suelo urbano como urbanizable pormenorizado.

Así mismo, en el artículo 4.6.8 se contempla otro supuesto en el que se podrá tramitar un Estudio de Detalle.

F) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.

La función, objeto, ámbito y demás aspectos relativos a los Programas se regulan en el artículo 29 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

3.- Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación del Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior al 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de las dotaciones públicas incluidas en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

Art. 1.2.4- Tramitación para la aprobación de un Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

DILIGENCIA

Para acreditar que los instrumentos y planes han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 17 de febrero de 2006 en la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

Art. 1.2.5.- Cédula de Urbanización que se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.
1.- La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno. Será expedida por la Secretaría Interdepartamental.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



autorizando una propuesta de Actuación Integrada que contenga las siguientes determinaciones:

A) Delimitación de su Unidad de Ejecución, para que la Cédula acredite que ese ámbito permite satisfacer lo establecido en el artículo 30.1 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

B) Avance de la ordenación de los terrenos con igual grado de pormenorización que los Planes Parciales, para que la Cédula certifique que aquel no modifica las determinaciones de la ordenación vigente en los aspectos regulados en el artículo 17 de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanísticas. Si se modifican, el órgano competente para expedir la Cédula, en vez de ésta emitirá un informe preliminar respecto a la propuestas.

C) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para conectar la Actuación a las infraestructuras supramunicipales, a las de otras Actuaciones o a la red estructural de dotaciones públicas, concretando, en su caso, que obras de extensión de dichas redes o infraestructuras resultan inaplazables, con cargo a la Actuación o con carácter previo a la misma, a fin de integrarla en el territorio en condiciones que no perjudiquen el medio natural, ni el bienestar de la población. Cuando no sea perentorio supeditar la Actuación a la ejecución de obras de esa índole, la Cédula se limitará a hacerlo constar así, sin perjuicio de las mejoras en la urbanización que por razones de interés público municipal, se puedan acordar al programar la Actuación.

2.- Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los Programas que desarrollen éstas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuya prescripciones se observarán al ejecutarlos.

Art. 1.2.6.- Instrumentos de gestión.

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el Art. 1.2.2. nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas y van relacionados con las clases de actuaciones (integradas o aisladas).

2.- Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:

a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas en suelo urbanizable: Por sus características, contenido y finalidad, estos programas tiene una doble naturaleza, tanto de instrumento de ordenación como de gestión.

b) Proyectos de Reparcelación forzosa: Cuando en la gestión de un Programa para el desarrollo de actuaciones integradas (suelo urbanizable) el urbanizador no haya llegado a acuerdos con los propietarios afectados, podrá aquél someter a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación provisionalmente

El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La reparcelación forzosa tiene por objeto la intervención
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.
- Adjudicar a la Administración los terrenos tanto dotacionales como edificables que legalmente le correspondan.
- Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.
- Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a estos según su derecho.

El procedimiento y los efectos de la reparcelación forzosa y las reglas para la adjudicación de parcelas son las establecidas en los artículos 69 y 70 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

c) Proyecto de expropiación: Por motivos de celeridad procedimental, el Urbanizador podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos en la legislación estatal. La aplicación de ésta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

Asimismo, cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración esta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico.

d) Programas en suelo urbano: Los particulares podrán promover iniciativas de Programa por el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar que se instaure en el Ayuntamiento.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la Actuación y que lo hará en plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos cuando estos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado en la legislación urbanística para las Actuaciones Integradas.

e) Otros instrumentos de gestión en suelo urbano en ausencia de programa:

DILIGENCIA

- Documento que contenga una transferencia de aprovechamiento subjetivo para su materialización en suelo urbano para ello, cuando la ordenación urbanística afecte el terreno a destino dotacional público.

Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.



La transferencia de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en documento público, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terreno al patrimonio municipal de suelo que conlleve, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

La validez de toda transferencia exige la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

Como regla general las fincas afectadas estarán ubicadas en una misma área de reparto. No obstante, el Ayuntamiento, para casos determinados y que no resulten inadecuados para el desarrollo del Plan, podrá aceptar transferencias de aprovechamiento entre fincas ubicadas en distintas áreas de reparto.

- Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias, se tramitarán conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores. Su aprobación puede surtir todos los efectos previstos en los Artículos 167 a 170 del Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de Junio.

- Documento que contenga una Reserva de Aprovechamiento: Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante e inscrita en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa.

El régimen aplicable a estas reservas de aprovechamiento es el establecido en el Art. 2.5.6. de las presentes Normas Urbanísticas.

- Proyecto de Normalización de Fincas: Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán los establecidos en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 1.2.7.- Instrumentos de ejecución.

DILIGENCIA

1.- Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el Art. 1.2.2. de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "proyectos técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
En La Romana, 1 de febrero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva-Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



a) Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de esta en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana.

Será innecesaria la información pública cuando se tramite junto a los Programas o Planes. No obstante, si se aprueban en desarrollo de Programas se someterán al procedimiento de aprobación propio de éstos, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

Si el Proyecto de Urbanización no es aprobado inmediatamente junto al Programa, le corresponde al Urbanizador redactarlo.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización serán las establecidas en los Art. 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

b) Proyectos de edificación: Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

c) Proyectos de actividades e instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a utilización por el público en general.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

Art. 1.2.8.- Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

1.- Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:

Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas, según la definición que del mismo se contiene en el Real Decreto 2512/1.977, de 17 de Junio. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución.

Será requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las mismas.

2.- Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra:

Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación.

Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios Municipales cuando así se requiera.

3.- Obligación de abonar las tasas:

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

4.- Vallado:

1) El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras se cerrará con una valla de material consistente y opaco de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros (1,80 y 2,50 m.) y de aspecto decoroso.

2) Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal o rodado en las debidas condiciones de seguridad.

DILIGENCIA

Cuando no pueda garantizarse este extremo, la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo en su caso, recorridos alternativos. El coste de esta intervención será asumido por el titular de la licencia sin perjuicio de la aplicación de la tasa que correspondiere por ocupación de vía pública con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005.
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



5.- Andamios:

1) Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco centímetros (0,75 m.) de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

2) La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m.), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

6.- Depósito de materiales:

1) Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

2) Los materiales se colocarán y prepararán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad manifiesta.

7.- Finalización de las obras:

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.

b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso,

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

8.- Otras disposiciones:

En la ejecución de obras deberá observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

9.- Apertura de zanjas:

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:

a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.

c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá aportar las necesarias

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.

d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los Servicios Municipales.

e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

Art. 1.2.9.- Unidades de Ejecución, Delimitación y Finalidad.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Los Programas para el desarrollo de estas actuaciones integradas en suelo urbanizable abarcarán una o varias Unidades de Ejecución completas.

Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2.- La delimitación de Unidades de Ejecución se contendrá en los Planes y Programas.

3.- El presente Plan General incluye en Unidades de Ejecución el Suelo Urbanizable que ordena pormenorizadamente (sectores – S-U.E.- de Suelo Urbanizable Pormenorizado). En esta clase de suelo coincide sector con Unidad de Ejecución.

4.- El Plan Parcial (en el Suelo Urbanizable No Pormenorizado) incluirá en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito del Sector.

5.- El Plan de Reforma Interior incluirá en Unidades de Ejecución todo o parte de su ámbito, según lo dispuesto en el Art. 1.2.3. nº 2 letra B) en su párrafo tercero.

6.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito en las Unidades de Ejecución previstas en los restantes Planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1.

7.- Las Administraciones Públicas, en ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística de cualquier momento y clase de suelo. Cuando dichas obras conviertan en solar las parcelas de su entorno se ejecutarán como Actuaciones Integradas de promoción directa, aprobándose según las reglas aplicables a los Programas y comportando la delimitación o redelimitación de la Unidad para dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2º del número 1 anterior.

8.- Al configurar las Unidades de Ejecución el Plan General ha procurado una prudente diversificación de las responsabilidades urbanizadoras para fomentar un desarrollo por iniciativas empresariales de diferentes dimensiones. Asimismo se ha evitado una fragmentación excesiva de las Actuaciones que pudiera menoscabar la integración técnica de la ordenación.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



Art. 1.2.10.- Concepto de Sector.

Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

Sector también es el ámbito de ordenación del Suelo Urbanizable que el Plan General ordena pormenorizadamente.

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



**CAPITULO III.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION DE
INMUEBLES Y SOLARES.**

Sección I.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Art. 1.3.1.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

1.- Los edificios, usos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resultasen disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

A los efectos de lo establecido en éste apartado, se consideran:

a) Edificios e instalaciones fuera de ordenación:

- Aquellos (o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable) que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario (salvo en los casos en que la afección consista en un chafalán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación) o espacio libre público (salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y solo ocupen una porción minoritaria de su superficie).

- Los que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el presente Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos en tanto subsista la actividad.

- Transitoriamente, se considerarán también como fuera de ordenación los edificios e instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Plan General prevea la redacción de un Plan Parcial, en tanto no se aprueben definitivamente los referidos instrumentos de ordenación. Una vez que ello suceda, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

b) Usos fuera de ordenación:

- Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos.

- Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental mencionados en el título correspondiente del presente Plan General.

2 - En las construcciones fuera de ordenación:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, pequeñas reparaciones y conservación que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación, quedando prohibidas por tanto las obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, mejora de las instalaciones existentes o incremento del valor de expropiación. Solo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destino en su origen.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. I - 20

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- b) Solo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de las construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.
- c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación solo se autorizan las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3.- En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", ni sean incluibles en alguno de los supuestos referidos en el número 1 de éste artículo, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

4.- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afectan a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras en cubiertas.

5.- Por pequeñas reparaciones se entenderá la sustitución parcial de forjados, cuando no se sobrepase el 10% de la superficie total edificada; la sustitución de los elementos de cubierta, cuando no se sobrepase el 10% de la misma; la evacuación de aguas, el repaso de las instalaciones; la reparación de galerías, la demolición y construcciones de tabiques sin que se cambie la distribución; la reparación de cerramientos no resistentes; los revocos, la limpieza y otras obras de adecentamiento.

6.- En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación de los edificios disconformes con el Plan General cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de los mismos en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas. En este caso también podrán desarrollarse en tales edificios cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento.

7.- Cuando las discrepancias entre las previsiones de este Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva se limitaran a su altura reguladora, número de plantas, profundidad edificable, superficie construida, ocupación de suelo o separación mínima a los lindes de parcela, se podrán autorizar en ellos todo tipo de obras de conservación, consolidación, mejora y adecuación a los criterios técnicos de este Plan General, permitiéndose asimismo la continuidad de su uso actual y el desarrollo de cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento.

DILIGENCIA
 En caso de destrucción de edificios industriales por eventos catastróficos, la reconstrucción de los mismos tendrá la consideración de consolidación y reforma, siempre que sea estrictamente necesario para el proceso productivo; la edificación en las mismas condiciones y anteriores, lo cual deberá justificarse en el momento de la solicitud de la licencia. 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 Secretaria-Interventora



8.- Cuando la disconformidad con el presente Plan General no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. En tales supuestos, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

9.- En cualquier caso, en las edificaciones fuera de ordenación, se podrá conceder licencia de obras para aquellas que precisamente tienen por objeto la eliminación de las causas determinantes de tal edificación.

10.- En las construcciones legalmente consolidadas sobre terrenos sujetos al régimen establecido por el artículo 2.3.1. A.b) 3º párrafo de estas Normas y por el art. 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Suelo Urbanizable sin Programa) se podrán realizar, además de las obras previstas por esta última, las de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a los servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.

No obstante las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse dentro de los límites de ampliación regulados en la Disposición Transitoria quinta de la Ley del Suelo no Urbanizable.

11.- En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior, en suelo clasificado como No Urbanizable, que resultaran fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en el presente Plan General, podrán autorizarse obras de ampliación siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el mismo.

12.- Las industrias establecidas con licencia municipal de apertura otorgada antes de la aprobación de este Plan General en suelo urbano donde el mismo no permite el uso industrial, podrán mantenerse en su lugar de emplazamiento siempre y cuando sean posibles y se realicen las obras necesarias para adaptarlas a la normativa vigente sobre aislamiento acústico, protección contra el fuego, sanidad y seguridad, en el plazo que el Ayuntamiento determine.

13.- El Régimen aplicable en el Suelo No Urbanizable para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la Ley 10/2004 de la Generalidad Valenciana del Suelo No Urbanizable, será el establecido en la disposición transitoria quinta del citado texto legal.

Sección II.- Fomento de la edificación.

Art. 1.3.2.- Deber urbanístico de edificar y obligación de hacerlo dentro de plazos determinados.

1.- El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por este Plan General colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o un solar, deberá solicitar la





preceptiva licencia para construir, según el Plan, adquiriendo, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno y realizando las obras de urbanización que correspondan. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido UN AÑO desde que fuera posible solicitar licencia.

2.- Una vez otorgada la licencia, y salvo causa de fuerza mayor, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción en el plazo de 9, 24 y 9 meses respectivamente.

La obligación del cumplimiento de estos plazos se fijará en el acto de otorgamiento de la licencia.

La caducidad de la licencia se declarará formalmente, por el órgano municipal competente para otorgar aquella, mediante expediente tramitado con audiencia del interesado. A tales efectos, la incoación del correspondiente expediente se notificará al promotor, constructor y al técnico director de las obras.

Una vez caducada la licencia, para iniciar o reanudar los trabajos se procederá como si se tratase de una nueva petición de licencia, en cuyo caso regirá la normativa urbanística vigente en el momento de ésta nueva solicitud, si bien en este caso se aplicará una bonificación del 50% del importe de las tasas correspondientes.

La declaración formal de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para la ejecución de las obras objeto de la licencia y, por tanto, la extinción del derecho a edificar. Únicamente podrán llevarse a cabo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

3.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado podrá dictar ORDENES INDIVIDUALIZADAS DE EJECUCION DE LA EDIFICACION, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ello.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, EN EL PLAZO DE UN AÑO, la parcela quedará incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificios a rehabilitar que se creará en el Ayuntamiento (regulado en la Sección IV del presente Título) y, si procede, se incoará expediente declarativo del incumplimiento de la obligación de edificar.

El plazo de un año a que se refiere este número será prorrogable por causa justificada y no procederá la declaración de incumplimiento si, antes de la conclusión de aquél, el propietario hubiere solicitado la inscripción voluntaria en dicho Registro.

El propietario que reciba esta orden tendrá derecho a que durante el plazo establecido en la misma (un año) ~~si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de Ordenación sobrevenidos, y a tal fin en la comentada orden se expresan las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar.~~ ~~se mantengan las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de Ordenación sobrevenidos, y a tal fin en la comentada orden se expresan las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar.~~ ~~Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia.~~ ~~Refundido-Aprobación Definitiva Diciembre 2005~~

Asimismo, la orden, una vez notificada al interesado, se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia. ~~Refundido-Aprobación Definitiva Diciembre 2005~~

Refundido-Aprobación Definitiva Diciembre 2005
Secretaría-Interventora



Si el interesado cumple lo ordenado se ordenará cancelar la anotación correspondiente.

Sección III.- Fomento de la conservación.

Art. 1.3.3.- Deber de conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones, carteles y vallas deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitieran la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2.- Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, se indican a continuación dos situaciones que concretan el contenido de las obligaciones antedichas para dos supuestos muy frecuentes:

a) Con carácter general, queda prohibido fijar carteles en las fachadas de las edificaciones o vallas de cerramiento, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 5.2.8 nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Los solares sin edificar o con edificación deficiente deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación del vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación y previa autorización municipal a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio (como circos, actuaciones de feria, etc.), puestos de venta no fijos, etc. Se podrá construir un vallado con carácter permanente, cuyos elementos de estructura y fábrica sirvan para el futuro edificio, en cuyo caso se deberá proveer de la correspondiente licencia municipal según lo dispuesto en las presentes Normas.

Art. 1.3.4.- Inspección periódica de construcciones.

1.- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, cada tres años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

2.- Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstos no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003

La Secretarí Interventora



Art. 1.3.5.- Límite del deber de conservación y rehabilitación.

1.- Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los párrafos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2.- Cuando una Administración (municipal o autonómica) ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que exceden dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo,

3.- Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con el mismo destino e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Art. 1.3.6.- Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

1.- El Alcalde debe dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas ordenes respecto a edificios catalogados. Las ordenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles y otros elementos impropios del inmueble.

2.- Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado o pueda resolverse su catalogación en procedimiento incoado al efecto.

3.- El incumplimiento injustificado de la orden en el plazo concedido faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas.

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

DILIGENCIA

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas.

Los documentos de subvención y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de

Art. 1.3.7.- Situación legal de ruina.

El régimen jurídico de la situación legal de ruina es el contemplado en el artículo 90 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. La Secretaria-Interventora



Art. 1.3.8.- Amenaza de ruina inminente.

Los supuestos de amenaza de ruina inminente se regulan por lo establecido en el artículo 93 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sección IV.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 1.3.9.- Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

El Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, la inclusión de inmuebles en el mismo y los efectos de dicha inclusión se regulan en los artículos 96 a 98 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

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



**CAPITULO IV.- CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION
DEL PLAN GENERAL.**

Sección 1.- Intervención Administrativa para fomentar la seguridad del tráfico inmobiliario.

Art. 1.4.1.- Cédula de Garantía Urbanística.

1.- El Ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendientes la adquisición del excedente de aprovechamiento. La Cédula expresará la calificación urbanística y tendrá un plazo de vigencia máximo de un año; dentro de él deberá el interesado solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. La expedición de la Cédula obligará a esto último en los mismos términos que la orden de edificación forzosa, por lo que la solicitud de Cédula deberá ser refrendada por el propietario interesado.

2.- El propietario del suelo o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos.

Art. 1.4.2.- Consulta urbanística.

Con independencia de lo regulado en el artículo anterior, el Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes, como ya se establece en el Art. 1.1.5. de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 2.- Intervención Municipal en el uso del suelo y en la edificación.

Art. 1.4.3.- Medidas de control.

1.- El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las LICENCIAS, la INSPECCION URBANISTICA y las ORDENES DE EJECUCION o SUSPENSION.

2.- Las LICENCIAS constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las licencias se dividen en tres grandes grupos:

- a) Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.
- b) Licencias de edificación.
- c) Licencias de actividades e instalaciones.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
Secretaría-Interventora



Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

Los actos comentados anteriormente que se promuevan por otros órganos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes de aquéllas (es decir, ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público) estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así lo exige la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La realización material de toda obra pública exige verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales establecido legalmente. Si el proyecto modifica el Planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización.

En casos de urgencia o excepcional interés público se aplicará la tramitación establecida en el Art. 244 párrafos 2º, 3º y 4º del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el Art. 7 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

3.- La INSPECCION URBANISTICA es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4.- Las ORDENES DE EJECUCION o SUSPENSION, son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Los acuerdos de Pleno de fecha 1 de febrero de 2006 por los que las modificaciones han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de mayo 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005.

La Secretaria-Interventora



Art. 1.4.4.- Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

1.- Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2.- Toda PARCELACION, DIVISION o SEGREGACION de terrenos quedará sujeta a licencia, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

A) Es innecesaria la licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originalmente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

B) Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos mediante uno de estos medios:

a) Testimoniando el certificado municipal correspondiente; o

b) Acreditando que se solicitó la licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último; o

c) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el apartado A) anterior.

C) Para la obtención de licencia municipal de parcelación, segregación o división de terrenos (en cualquier clase de suelo), se exigirá la presentación de las siguiente documentación:

- Solicitud, según modelo oficial elaborado por el Ayuntamiento.

- Plano de situación **DILIGENCIA**

- Plano de finca acotado, indicando la segregación que se pretende, edificaciones existentes, usos, linderos y superficies.

- Fotocopia **escritura de propiedad**.

- Nota Simple del Registro de la Propiedad (en el caso de fincas en el Suelo No Urbanizable, certificado del Registro sobre las condiciones de indivisibilidad).

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- Licencia de obra de las edificaciones.

D) Son indivisibles en suelo urbano y urbanizable, una vez programado, los terrenos a los que se refiere el Art. 258 del Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio (por expresa remisión del artículo 83 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística).

En suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado se estará a lo dispuesto en los apartados a) a d) de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable (como, de igual forma, se establece en el artículo 9.6.1. de las presentes Normas Urbanísticas).

E) La infracción de las reglas anteriores dará lugar a la imposición de multa por la cuantía establecida legalmente.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación o división que sea contraria a lo establecido en este Plan General.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o división efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo.

3.- Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado (sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el Art. 9.3.2. a) de las presentes Normas), y la instalación de vallas y carteles.

En estos casos no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

Las licencias de movimiento de tierra o corte de árboles estarán condicionadas a producir el mínimo impacto ambiental posible y se ajustarán en todos sus extremos a la normativa vigente en materia de protección del medio ambiente.

El Ayuntamiento podrá exigir la prestación de fianzas para garantizar el cumplimiento de las condiciones que, en su caso, imponga la licencia.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento, se considerarán renovadas por el mismo período de tiempo, excepto que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

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 Secretaria-Interventora



Art. 1.4.5.- Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.

1.- Para la obtención de licencia de edificaciones de nueva planta será necesaria la previa licencia de parcelación, segregación o división si tales operaciones se hubieran producido.

2.- Procedimiento: El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, se consideran OBRAS MAYORES, entendiéndose por tales aquellas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por el Órgano Municipal competente en el plazo máximo de dos meses, salvo procedimientos especiales, las obras de nueva edificación, las obras en los edificios de restauración y reestructuración, las obras de demolición y las actividades calificadas, todas ellas en la forma en que están definidas en el Art. 1.2.2. nº 4 de las presentes Normas Urbanísticas.

El resto de las obras enumeradas en el propio Art. 1.2.2. nº 4 que no hayan de someterse a procedimientos especiales, observarán para su autorización mediante la preceptiva licencia municipal el plazo máximo de un mes, siendo consideradas como OBRAS MENORES todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, tales como cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a la vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a la vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada y medianeras que no precisen colocación de andamios, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas, etc.

Para la realización de estas obras menores, se necesitará dirección facultativa en los siguientes casos:

- Colocación de andamios.
- Colocación y reparación de repisa de balcón o elementos de fachada.
- Obra de reforma en interiores que puedan afectar a la seguridad de la edificación.
- Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesario un proyecto técnico.

- Construcción de porches cuya cubierta no sea visitable.

- Obras de derribo que no precisen proyecto técnico.

Para las restantes obras menores no se precisa Dirección Facultativa.

4.- Solicitudes de licencia de obras menores.

En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos:
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



a) Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.

b) Descripción de la obra.

c) Uso previsto o destino.

d) Presupuesto total.

e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas.

Si la obra afecta a fachada a vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además:

a) Plano de emplazamiento y plano de delimitación de la parcela, a escala.

b) Fotocopia de la escritura de propiedad cuando la parcela linde con espacios de dominio público.

c) Croquis acotado de las características del vallado.

d) Permiso o autorización previa de otras afecciones (Carreteras, Dominio Público Hidráulico, etc.), en su caso.

DILIGENCIA
No deberá existir ninguna edificación ilegal en el interior de la parcela, u otras actuaciones urbanísticas que hagan suponer una parcelación encubierta u una creación de núcleo y de población. Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20 de octubre de 2003. Y los documentos de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

5.- Son obras para las que no se exige licencia las siguientes:

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



a) Reparación de goteras.

b) Sustitución de hojas en puertas, ventanas, balcones, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.

c) Reparación o cambio de cortinas o persianas que arrollen al exterior, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.

d) Movimientos de tierras en el interior de los solares que no comprendan la apertura de cimientos, excavación de sótanos y construcción de pozos.

e) Todas las obras hidráulicas aplicables a la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos. Se exceptúa la construcción de balsas o depósitos, que tendrá la consideración de obra menor.

6.- Solicitudes de licencia de obra mayor (obras de nueva edificación, ampliación, reestructuración, etc.).

La instancia deberá estar firmada por el propietario y por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.

b) Fotocopia de la Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas de Protección Oficial o Rehabilitación.

c) Tres ejemplares de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente, que deberá constar por lo menos con los siguientes documentos.

c.1) Planos de emplazamiento a escalas de 1:500; 1:1.000; 1:2.000 o 1:5.000 según la zona de que se trate. Estará debidamente acotada la parcela objeto de la intervención así como la distancia a los cruces o esquinas próximos.

Abarcará un sector que permita relacionar la calle o zona donde se desea construir con construcciones y arterias importantes y secundarias próximas, que posibilite una fácil localización de la obra a realizar.

En construcciones rurales se relacionará la edificación y el terreno con los caminos o carreteras más próximas y edificios más cercanos.

En Suelo Urbano, se incluirá la altura y el uso de los inmuebles inmediatos, lateral y posterior, inferior o superior. Así mismo, y en el caso de solicitudes de licencia de nueva planta o ampliación de volumen, se aportará plano parcelario en el que se reflejen la parcela sobre la que se solicita licencia y todas las colindantes con ella, así como las rasantes de los viales a que den frente dichas parcelas. Sobre dicho plano se señalarán las condiciones de altura (expresadas en número de plantas y en metros referidos a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada de la parcela para la que se solicita licencia) de las edificaciones existentes y las condiciones de

La Secretaria-Interventora



altura permitidas en las mismas por aplicación del presente Plan General. Se adjuntará a este plano todos aquellos necesarios (alzados, perspectivas, etc.) para la correcta materialización o visualización de los volúmenes de dichas edificaciones existentes y posibles, de acuerdo con todo lo dicho anteriormente.

En base al estudio exigido en el párrafo anterior, se justificará el tratamiento de las medianeras y los paramentos que queden o vayan a quedar al descubierto en el propio edificio o colindantes.

Si existe Plan Parcial, Plan de Reforma Interior, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de los mismos que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto, se incluirá un plano de emplazamiento referido a los planos de este PGM.

c.2) Planos del edificio existente, y/o proyectado, que serán perfectamente visibles y comprensibles; serán como mínimo:

- Plano de cimentación y saneamiento.

- Planta de cada uno de los pisos distintos, con la acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución y del conjunto.

- Planta de cubiertas.

- Fachadas.

- Sección o secciones necesarias de la obra.

Se acotarán las alturas de pisos y los espesores de los forjados y muros.

Las plantas de distribución se dibujarán a E: 1/50 como mínimo. El resto de los planos podrá ser a E: 1/100.

c.3) Memoria descriptiva. En ella se hará constar:

- La superficie total del terreno sobre el que se pretende construir, la superficie edificada total y parcial por plantas y por viviendas, el número de plantas, los patios proyectados dentro del perímetro construido y el número de viviendas en su caso.

- Se describirá la obra o instalación y su finalidad.

- En todo aquello que tenga relación con el proyecto se razonará el cumplimiento de estas Normas, las del Plan Parcial y Plan de Reforma Interior cuando lo hubiese y de las Ordenanzas y demás disposiciones de aplicación.

- Se detallará la disposición adoptada, sistema constructivo, clase de materiales a utilizar

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por

los documentos de subsanación y

de 2004.

Refundido se aprobó por Pleno de 2005.



y cuantos otros pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta.

- Se indicará específicamente todos los materiales a utilizar en la fachada.

c.4) Presupuesto detallado por partidas.

c.5) Memoria constructiva en la que se justificará la adaptación del proyecto técnico a la normativa técnica vigente, en especial por lo que se refiere a movimientos sísmicos.

Si para la obtención de licencia se hubiera presentado solamente el Proyecto Básico, las obras no podrán iniciarse sin que previamente se haya presentado certificación de que se ha redactado y se ha obtenido el preceptivo visado colegial del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Obtenida la licencia para comenzar las obras, no se podrán, si afecta a la vía pública, comenzar las mismas sin que por un Técnico Municipal les sean fijadas las alineaciones y rasantes, que podrán ser exigidas por parte del propietario o Director de las obras con certificación correspondiente.

Una vez registrada de entrada en el Ayuntamiento la petición de señalamiento de alineaciones y rasantes, y en el plazo máximo de 10 días, se fijará el día y hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándosele con 48 horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado acompañado del técnico autor del proyecto, sin cuya presencia no se practicará el replanteo.

Efectuado el replanteo, los técnicos Municipales emitirán informe de lo replanteado con acompañamiento del plano que corresponda o expedirán la correspondiente tarjeta de línea, obtenido lo cual, podrán iniciarse las obras.

Para verificar el replanteo, cuidará el propietario de que no entorpezcan la operación, marcando previamente de manera clara y precisa, los lindes de su finca. Asimismo preparará a requerimiento de los Técnicos Municipales, los mojones, estacas o referencias para que en todo momento puedan comprobarse las alineaciones y rasantes dadas en el replanteo en cuestión.

Si se efectuasen obras sin el cumplimiento del requisito previo del replanteo, el propietario quedará obligado a demoler el total o las partes que, a juicio de la autoridad municipal, no se ajustasen a las alineaciones y rasantes que le correspondan, todo ello sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por infracción urbanística.

Durante el tiempo que medie entre el aparcamiento municipal y la demolición, quedarán las obras completamente interrumpidas.

DILIGENCIA
El Ayuntamiento podrá ordenar que se realicen las visitas de inspección que se juzguen necesarias durante el transcurso de las obras, según la índole o la importancia de las mismas.

7.- Reforma de Proyectos, sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de subsanación y

Si durante la ejecución de una obra se previese alterar cualquier elemento del proyecto aprobado, previamente a la realización de la reforma habrá que pedir licencia para la misma.

La Secretaria-Interventora



acompañando a la solicitud los documentos que se especifican para las obras mayores de nueva planta, limitados a las partes sujetas a la modificación (proyecto modificado).

8.- Licencia de primera ocupación.

Terminada una obra de nueva edificación se requerirá licencia de primera ocupación para habitar el edificio, de forma que ésta queda supeditada al cumplimiento de la Normativa Urbanística y de las condiciones de la licencia principal.

Esta licencia será requisito indispensable para obtener la Cédula de Habitabilidad de los organismos oficiales competentes y para obtener la acometida de agua y electricidad, alcantarillado y demás servicios técnicos.

A la solicitud de licencia se acompañará:

- Certificado de Final de Obra de la Dirección Facultativa en el que se haga constar que la edificación se ha hecho con arreglo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

- Fotocopia de la Licencia de Obras.

- Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, en su caso.

Para la concesión de la licencia de primera ocupación se procederá por parte de los Servicios Técnicos Municipales a inspeccionar la edificación, haciendo comprobación expresa de:

a) Que las obras se ajustan al proyecto técnico respecto del cual se concedió la licencia y están totalmente acabadas.

b) Que los cerramientos exteriores se ajustan en materiales y acabados a los especificados en el proyecto y que se cumplen las ordenanzas estéticas.

c) No se concederá dicha licencia cuando los paramentos exteriores o medianeras vistas del edificio tengan acabados en enlucidos de mortero de cemento sin pintar, uralitas o cualesquiera otros materiales que deterioren gravemente la estética del conjunto.

9.- Solicitud de licencia de demolición.

En la solicitud de licencia de derribo o demolición la instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto acompañándose la siguiente documentación:

a) Tres ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, el cual incluirá:

- Plano de situación a escala 1/1000.

- Memoria descriptiva. Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

- Presupuesto. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

- Documentación gráfica por plantas, alzados y secciones a escala 1/100 y fotografías de

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



cada una de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.

b) Autorización del Organismo competente cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas Urbanísticas.

10.- Licencias de obras en suelo urbano que no reúna la condición de solar.

Como regla general, para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes servicios urbanísticos, determinantes de la condición de SOLAR:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el presente Plan General autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a la que de frente la parcela.

No obstante, podrá concederse licencia de edificación en suelo urbano que no reúna la condición de solar, siempre que el solicitante garantice la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, mediante la constitución de depósito de garantía en metálico o la presentación de aval bancario. En este caso la licencia se concederá condicionada a la efectiva terminación de las obras de urbanización precisas.

Para este tipo de licencia, además de la documentación relacionada en el correspondiente apartado del presente artículo según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar lo siguiente:

a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.

DILIGENCIA

b) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las casiones del derecho de propiedad de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Carta de pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización, o haber constituido el depósito en metálico. La cuantía

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005.
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



de la fianza o del depósito se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por éste último en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante, por lo que en ningún caso la cuantía de garantía depositada podrá ser inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

La licencia urbanística que autorice la urbanización y edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido los compromisos y el gravamen citados anteriormente, los cuales deberán hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza podrán establecerse anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe técnico.

11.- Licencia de apertura previa a licencia de obras.

De conformidad con lo previsto en el Art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado se deduzca que la edificación de un inmueble vaya a destinarse a establecimiento de características determinadas no se concederá licencia de obras sin la concesión previa de la licencia de apertura, si fuera procedente. No obstante, en los casos en los que las circunstancias lo hagan aconsejable, la obtención de la licencia para actividades o instalaciones podrá simultanearse con el otorgamiento de la licencia de obras.

12.- Licencias para usos u obras provisionales.

Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven. El otorgamiento requerirá previo informe favorable de la Conselleria competente en Urbanismo.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

13.- Obligaciones de los solicitantes de licencias de edificación.

DILIGENCIA

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas Urbanísticas, las siguientes obligaciones:

- a) Abonar las tasas municipales y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido en la Ley 39/1988 de 28 de Diciembre reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal Municipal correspondiente.

Refundido Aprobación Definitiva D.L. 1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora



b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

c) Construir o reponer la acera frontera a la finca.

d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandás, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

El cumplimiento de ésta obligación se garantizará mediante aval bancario o depósito en metálico como requisito previo a la concesión de la licencia, y se devolverá cuando, una vez finalizada la obra, se compruebe por los Servicios Técnico Municipales aquél cumplimiento.

e) Ejecutar las obras con arreglo a las condiciones generales que figuran en el Art. 1.2.8. de las presentes Normas Urbanísticas.

14.- Caducidad de las licencias de edificación.

La licencia de obras caducará si se incumplen los plazos de iniciación, interrupción máxima o conclusión establecidas en la misma (plazos regulados en el Art. 1.3.2. nº 2, de las presentes Normas Urbanísticas) o en las prórrogas que, en su caso, se establezcan.

La caducidad producirá los efectos y se declarará en la forma establecida en el comentado Art. 1.3.2. nº 2, de las presentes Normas.

A solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas en licencia hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

15.- Transmisión, suspensión, revocación y anulación.

Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local, las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo el antiguo y el nuevo titular al Ayuntamiento.

En el supuesto de que la licencia de obras estuviese condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse en la que se especifique el estado en que se encuentren, suscrita de conformidad por ambas partes.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Las licencias quedarán anuladas y extinguidas cuando existiese alguna circunstancia desconocida en la fecha de expedición de la licencia que aconsejase tal anulación, como los de hallazgos de tipo arqueológico o artístico, yacimiento geológico o cualquier uso no previsto que por su importancia alterase sustancialmente el destino del suelo.

En estos casos deberán interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. Para la reanudación de las obras será precisa la autorización explícita del Ayuntamiento, que se otorgará, en su caso, con los asesoramientos o autorizaciones de los Organismos Públicos pertinentes.

Si lo naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca y a recabar para ello la colaboración de las Administraciones Estatal o Autonómica.

Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que pueden presumirse hallazgos arqueológicos de interés.

En todos los casos de índole histórico o artístico se estará, inexcusablemente, a lo dispuesto en la legislación Estatal y/o Autonómica vigente sobre la materia.

Art. 1.4.6.- Licencias para actividades e instalaciones.

1.- Las actividades que requieran estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones.

2.- Las actividades calificadas a la que sea de aplicación la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas (y el Decreto 54/1990 de 20 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicho texto legal, y sin perjuicio en la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Para solicitar licencia municipal de actividad de las contempladas en el párrafo anterior, se presentará la siguiente documentación:

- DILIGENCIA**
- Instancia suscrita por el titular de la actividad.
 - Certificado de dirección facultativa.
 - Tres ejemplares del Proyecto Técnico elaborado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que deberá cumplir con lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de Julio de 1.983, de aprobación de la Instrucción 2/1983 por lo Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005.

La Secretaria-Interventora



que se establecen las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencia de actividades sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de actividades a las que sea de aplicación la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana, de 18 de Febrero de Espectáculos, Establecimiento Públicos y Actividades Recreativas, se presentarán 4 ejemplares del proyecto antes comentado.

3.- Las actividades inocuas, no sujetas a la regulación de la comentada Ley 3/1989 de Actividades Calificadas, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

Para la consideración de una actividad como inocua se estará a lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de Enero de 1.983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para solicitar licencia municipal de actividad inocua de presentará la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el titular de la actividad, en la que se especificarán el uso o destino previsto para el establecimiento y el emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (se acompañará croquis de emplazamiento).

- Memoria o certificado explicativo del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, y justificativa del cumplimiento de la legislación aplicable firmada por técnico competente y visada por Colegio Oficial, que deberá contener como mínimo los siguientes datos:

- Datos de identificación del solicitante.
- Identificación concreta de la actividad.
- Expresa mención al cumplimiento de la normativa aplicable y de la inocuidad de la instalación.
- Superficie útil.
- Carga térmica expresada en Mcal/m2.
- Motores expresados en C.V.
- Aforo del local.
- Elementos de posible generación de molestias.

- Plano de planta o croquis acotado conteniendo: distribución de maquinaria y elementos fijos, como estanterías, mostradores, etc., elementos de protección contra incendios (extintores con su eficacia), alumbrado de emergencia y señalización, otros elementos con sus características básicas, vías de evacuación, referencia de cotas respecto a vías públicas, colindantes en planta al local.

- Plano de sección si el local está situado a más de 1 m de desnivel respecto a vía pública.

En casos justificados, el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas como Molestas, Insalubres,

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora



Nocivas o Peligrosas.

4.- Tanto en el caso de actividades calificadas como inocuas, una vez concedida licencia de instalación, no se podrá comenzar a ejercer la actividad antes de que se haya expedido el acta de comprobación favorable por parte del Ayuntamiento, que deberá tramitarla en un plazo de 15 días, contados a partir de la solicitud de comprobación que haga el interesado. Para obtenerla, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento que efectúe la oportuna visita de comprobación. Dicha solicitud irá acompañada de una certificación del técnico director de las instalaciones en la que se especifique la conformidad de las mismas a la licencia que la ampara, así como la eficacia de las medidas correctoras.

Si el resultado de la visita de comprobación es favorable, se emitirá por el Ayuntamiento la definitiva licencia de apertura, previo pago de las tasas municipales correspondientes, y el titular de la actividad quedará legitimado para iniciar el ejercicio de la actividad.

La certificación del técnico director a la que se refiere el párrafo anterior podrá eximirse en el caso de actividades inocuas, atendiendo a las características de la actividad y a juicio del técnico municipal correspondiente, bastando en este caso la pertinente visita de comprobación a petición del titular de la actividad, o de oficio.

5.- Como ya se establecía en el Art. 1.4.5. nº 11, de las presentes Normas Urbanísticas, la obtención de la licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras.

6.- No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en los supuestos contemplados en el Art. 1.4.5. nº 12 y en el Art. 1.3.1. nº 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

7.- En caso de cambio de titularidad de licencia de actividad calificada o inocua, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la concesión de la misma y que no implique cambio de domicilio, el Ayuntamiento la concederá previa solicitud y comprobación por los servicios técnicos municipales. La solicitud irá suscrita por el antecesor y por el nuevo titular, y a ella se adjuntará la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja del mismo en el Impuesto de Actividades Económicas, así como el recibo de alta en el mismo Impuesto del nuevo titular.

Todo cambio de titularidad de licencia de apertura, tanto si se trata de actividades calificadas como si se trata de inocuas, deberá servir para armonizar, en lo posible, las características del local o recinto y las condiciones en que viene ejecutándose la actividad a las prescripciones de estas Normas y demás normativa vigente.

En los cambios de titularidad de actividades consideradas como Clasificadas se aportará Certificado de Técnico competente y visado por el Colegio Oficial, donde se indicará los cambios en la actividad que se hubieren producido respecto a la licencia original, así como el grado de cumplimiento de la legislación aplicable en el momento del cambio de titularidad.

El Certificado requerido en el párrafo anterior se puede eximir en su presentación si hubiese transcurrido menos de tres años desde que se concediera la licencia original, si no hubiese variado la legislación aplicable a la actividad de forma notoria.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

Relundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



8.- La licencia de apertura caducará en cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Cuando no se comenzaran a ejercer las actividades que la misma autoriza en el plazo de seis meses desde su concesión, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; o en idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fuesen necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

b) Cuando caduque la licencia de obras antes de concluir éstas y por tanto el local o recinto no pueda destinarse al uso autorizado.

c) Cuando el local en cuestión permanezca cerrado durante, al menos, seis meses continuamente.

9.- Cualquier modificación de la construcción o actividad concedida que se pretendiese efectuar durante el periodo de eficacia de la licencia se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la primitiva.

Art. 1.4.7.- Licencias para obras de instalación de servicios públicos.

1.- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de otros Organismos.

2.- La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, que deberá contener:

a) Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:

* Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.

* Objeto y fin de la instalación.

* Características principales de la misma.

b) Planos de la instalación a escala adecuada.

c) Presupuesto.

3.- En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

Para acreditar que los documentos aquí suscritos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de 20 de enero de 2006.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. En la Hoja nº 1 de febrero de 2006.

La Secretaria Interventora



Art. 1.4.8.- Plazo para el otorgamiento de licencias.

1.- Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- En cuanto al régimen del denominado "silencio administrativo" aplicable a las solicitudes de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el número 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la Ley reseñada en el párrafo anterior.

3.- El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado suspenderán el transcurso de los plazos para otorgar la licencia.

Art. 1.4.9.- Infracciones Urbanísticas.

1.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan General, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión de dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

2.- Sin perjuicio de la imposición de la sanción que proceda, la actuación municipal en materia de infracciones tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

3.- En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que en ningún caso la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4.- Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras provisionales concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.

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 febrero 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



TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

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 noviembre 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



CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 2.1.1.- Función social de la propiedad.(O.E.)

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

Art. 2.1.2.- No indemnizabilidad por la ordenación. (O.E.)

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

Art. 2.1.3.- Participación en las plusvalías y reparto equitativo. (O.E.)

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las Leyes.

Art. 2.1.4.- Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial y urbanística. (O.E.)

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por remisión de ella, el presente Plan General, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Art. 2.1.5.-Régimen urbanístico. (O.E.)

El Régimen urbanístico del suelo se define a través de:

- a) **Determinación** y regulación de la **Ordenación Estructural del Territorio.**
- b) **Clasificación del suelo** según su régimen jurídico.
- c) **Calificación** urbanística del suelo, con su división en zonas de Ordenación Urbanística.

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 febrero 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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



CAPITULO II.- ORDENACION ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO.

Art. 2.2.1.-Alcance de las determinaciones del Plan. (O.E.)

1.-Para todo el territorio municipal el Plan establece la ordenación urbanística estructural y la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público básico para la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico.

2.-En la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan concreta la ordenación física pormenorizada a través de la delimitación del suelo según su destino para:

- a)Viales, aparcamientos y espacios peatonales.
- b)Suelo público para parques y zonas verdes.
- c)Equipamientos de cualquier índole.
- d)Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones.
- e)Suelos destinados a la edificación privada.

En suelo urbano se incluye además la delimitación del Núcleo Histórico.

Todas estas determinaciones físicas se definen gráficamente en los planos de ordenación en éste Plan General.

3.-En suelo urbano el Plan delimita zonas de características homogéneas regulando los usos característicos y compatibles, las alturas de las edificaciones, etc, y estableciendo áreas de reparto uniparcelarias.

4.-En el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se delimitan las áreas de características homogéneas; la regulación concreta de los usos, características compatibles y posibilidades; la edificabilidad, tipología y parámetros edificatorios, asimismo, se delimitan las áreas de reparto estableciendo su aprovechamiento tipo y las unidades de ejecución comprendidas dentro de las mismas.

5.-El suelo no urbanizable está sujeto a las determinaciones y limitaciones que se establecen en la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana del suelo no urbanizable.

Art. 2.2.2.-Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada. (O.E.)

1.-La ordenación estructural tiene por objeto dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio.

2.-La ordenación estructural está integrada por las determinaciones más relevantes para organizar objetivamente la ocupación del territorio y el uso y localización de los desarrollos urbanos. Esta constituida por las siguientes determinaciones:

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2015a Secretaria-Interventora



- a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- b) Clasificación del suelo.
- c) División del territorio en zonas de ordenación urbanística determinando para cada una de ellas la Normativa de aplicación.
- d) Ordenación del suelo no urbanizable.
- e) Delimitación de los sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- f) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal para su protección y funcionalidad.
- g) Establecimiento de áreas de reparto y sus aprovechamientos tipo.
- h) Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- i) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- j) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

3.-La ordenación pormenorizada contiene las previsiones suplementarias del planeamiento urbanístico, que permite una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.

A dicha ordenación pertenecen las reservas de dotaciones suplementarias de la red estructural o primaria que tienen como fin conseguir la calidad y coherencia urbanística del mismo.

4.-En las presentes Normas Urbanísticas, y para una mejor localización de los preceptos que pertenecen a la Ordenación Estructural y de los que pertenecen a la Ordenación Pormenorizada, se añade la nomenclatura "O.E." a continuación del número y denominación de los artículos que pertenecen a la Ordenación Estructural.

Así mismo, y en cuanto a los Planos de Ordenación, se determina claramente en el índice de dicho Documento (Documento VII) cuales de ellos pertenecen a la Ordenación Estructural y cuales a la Ordenación Pormenorizada.

Art. 2.2.3.-Red Primaria y Red Secundaria de Dotaciones Públicas. (O.E.)

1.-El Plan reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como un conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

2.-El establecimiento de la Red Primaria tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Es el conjunto de dotaciones públicas cuya configuración espacial es establecida en el marco de las determinaciones de carácter estructura, incluyendo reservas de suelo para las dotaciones públicas siguientes:

- a) Parques Públicos.
- b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal.
- c) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que por su cometido específico dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico del territorio, así como las que cumplen función estructural en relación con respecto a cada sector.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- d) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar respecto a su entorno.
- e) Vías públicas que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones relacionadas en los apartados anteriores.

3.- La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que ambas integran la totalidad de reserva de suelo dotacional prevista en el Plan. Dicha Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

Art. 2.2.4.- Criterios para el cómputo de elementos de Red Primaria de Dotaciones Públicas del Plan General a efectos de verificar el cumplimiento de estándares de la Red Secundaria. (O.E.)

1.- Sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado:

En los distintos sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado el Plan General no ha computado los distintos elementos de la Red Viaria Primaria (grafitados en los planos O.4.2, O.4.3., O.4.4, O.4.5 y O.4.6) que discurren por los mismos a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria, excepto en los sectores S-U.E.3 (Residencial) y S-U.E.5 (Industrial) en los que la Red Viaria Primaria que discurre por ellos (trazado actual de la CV-840 que una vez que se ejecute su variante prevista por el Plan General pasará a convertirse en un boulevard estructural del núcleo central del casco urbano) estructura estos sectores con otras partes de la ciudad y a su vez es de gran utilidad para la organización de sus comunicaciones internas, por lo que en una determinada proporción (nunca superior al 50%) si han computado a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

2.- Sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado:

Para dar cumplimiento en lo establecido en el art. 22.1 último párrafo de la L.R.A.U. 6/94 de la Generalitat Valenciana y en el art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se establecen a continuación los criterios de identificación de aquellos elementos de la Red Primaria que puedan ser computables a efectos de verificar el cumplimiento de los estándares de la Red Secundaria:

A) Sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado previstos por el Plan General (sectores 1 y 2):

a) Elementos de la Red Viaria Primaria (PRV).

Los requisitos exigidos por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana para que éstos elementos puedan ser computados como integrantes de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas de los sectores 1 y 2 solamente concurren en los siguientes viales:

- Tramo de la CV-840, en su trazado actual, que constituye el límite Sur en el sector

- Tramo de la prolongación de la calle de Los Cuidados que constituye la frontera de separación entre los sectores 1 y 2.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

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



Estos tres ejes viarios integrantes de la Red Viaria Primaria únicamente podrán computarse en una proporción máxima de un 50% a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria de los citados sectores 1 y 2, siempre y cuando dichos viarios sean cedidos y ejecutados con cargo a aquellos.

b) Elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes(PQL y PJI).

No se han previsto elementos de la Red Primaria de Zonas Verdes en el interior de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable n pormenorizado.

B) Sectores de Suelo Urbanizable resultantes de posibles futuras reclasificaciones de Suelo No Urbanizable (tal y como posibilitan las D.E.U.T. del Plan General).

Serán los Planes Parciales reclasificatorios de suelo que, en su caso, se tramiten los que establezcan los elementos de la Red Primaria (en el caso de que se prevean) que se computan a efectos de Red Secundaria, siempre y cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el art. 2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y se obtenga informe municipal favorable al respecto.

En cualquier caso, solo podrán ser computados en un porcentaje máximo del 50% a efectos del cumplimiento de estándares de la Red Secundaria.

Respecto a la Red Primaria de Zonas Verdes, los citados Planes Parciales reclasificatorios deberán dar cumplimiento a lo establecido en el primer párrafo del art. 36 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, de tal forma que por cada nuevo millar de habitantes potenciales resultantes de la reclasificación se deberá preveer una dotación mínima de Parque (PQL) de 5000 m2. La Red Primaria de Zonas Verdes que se prevea en estos sectores para cumplir con dicha exigencia no podrán ser computados como Red Secundaria, en virtud de lo establecido en el párrafo cuarto del art. 2 del Anexo 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 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



CAPITULO III.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO.

Art. 2.3.1.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística primaria. (O.E.)

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del Municipio con arreglo a los siguientes criterios:

A) Clasificación del Suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) Suelo Urbano:

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (definidas en el artículo 1.2.2. nº 5 letra B)). Los terrenos en que éstas sean previstas por el presente Plan General se entenderá clasificados como Suelo Urbano.

El régimen del Suelo Urbano se encuentra regulado en el Capítulo V del presente Título.

b) Suelo Urbanizable:

La clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (definidas en el artículo 1.2.2. nº 5 letra A)), Los terrenos en que éstas estén previstas por el presente Plan General tendrá la consideración de Suelo Urbanizable.

A los efectos de gestión y ejecución del presente Plan General, se establece una subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiendo entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado (sectores - U.E.) y Suelo Urbanizable No Pormenorizado (sectores).

La clasificación como Suelo Urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen contemplado en el art. 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El Suelo Urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano y Urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de fecha 1 de febrero de 2006.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



El régimen del Suelo Urbanizable se encuentra regulado en el Capítulo VI del presente Título.

c) Suelo No Urbanizable:

El Suelo No Urbanizable se clasifica respetando lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable 10/2004 de la Generalidad Valenciana, por contar con los requisitos establecidos en el Art. 1 de dicho texto legal.

El régimen del Suelo No Urbanizable, por sus especiales características, se encuentra regulado en un Título específico de las presentes Normas (Título IX).

Las diversas clases de suelo vienen fijadas en el Plano O.I denominado "Clasificación y usos globales del suelo".

B) Red de dotaciones públicas.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos, distinguiéndose entre:

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

b) Elementos complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio.

La totalidad de los elementos a los que se refieren las letras a y b anteriores, se subcalifican a su vez, atendiendo a su función y uso, en:

- Sistema de espacios libres.
- Sistema viario.
- Sistema de equipamientos.

Art. 2.3.2.- División del suelo en razón de su aptitud urbanística secundaria. (O.E.)

I.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano, así como para los suelos urbanizables ordenados directa o pormenorizadamente por el mismo. Los instrumentos de ordenación subordinados (Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, etc.) asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades admisibles de Suelo Urbanizable que no ordena pormenorizadamente el Plan General o las áreas de Suelo Urbano que se pretendan reformar o reordenar. Se entiende por intensidad de cada uso la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

Refundido Aprobación Definitiva Dictado el 2005
Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



2.- Los usos globales son los siguientes:

A) De carácter dotacional:

- Parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).
- Comunicaciones (sistema viario).
- Equipamientos comunitarios (sistema de equipamiento comunitario).

B) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.
- Rústico.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que formen parte o no de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

3.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en el Título IV de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.

A este efecto, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso global o característico: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso complementario: Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.

c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

d) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se le someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Art. 2.3.3.- Otras denominaciones complementarias. (O.E.)

1.- Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.

2.- Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:

a) Parcela: es la unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.

b) Zonas: Son las áreas en las que se divide el territorio para la aplicación de una determinada normativa urbanística.

En el Suelo urbano ordenado directamente por el Plan General y en el Suelo Urbanizable Pormenorizado (sectores - U.E.), las distintas zonas corresponden a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y parcelas. En el caso particular del Suelo Urbanizable Pormenorizado (sectores) coinciden zonas y unidades de ejecución.

En el Suelo Urbanizable No Pormenorizado, las distintas zonas corresponden a diferentes normas para la ordenación del suelo mediante los oportunos Planes de Reforma Interior, Planes Especiales o Planes Parciales.

En el Suelo No Urbanizable las distintas zonas corresponden a diferentes normas de protección de las características de los terrenos e implican diversas tolerancias para la edificación y el uso de la misma.

c) Áreas de ordenación detallada: son los suelos que no precisan desarrollo de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquella definida pormenorizadamente en el Plan General.

d) Áreas de ordenación diferida: los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.

3.- Según el instrumento de planeamiento adecuado para el desarrollo de la ordenación urbanística respectiva, se distinguen los siguientes ámbitos:

a) Sector: ámbito susceptible de redacción de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

b) Área de Protección: ámbito susceptible de redacción de un Plan Especial de Protección.

c) Elemento integrante de la red primaria o estructural de dotaciones: ámbito susceptible de un Plan Especial Temático.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



CAPITULO IV.- CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Sección 1.- Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

Art. 2.4.1.- Concepto de Régimen Urbanístico. (O.E.)

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. El Plan General, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

Art. 2.4.2.- Aprovechamiento objetivo. (O.E.)

Aprovechamiento objetivo (o aprovechamiento real) es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

Art. 2.4.3.- Aprovechamiento subjetivo. (O.E.)

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento susceptible de apropiación) es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina la legislación urbanística en vigor, y que, por remisión, se establece en este Plan General.

Art. 2.4.4.- Aprovechamiento tipo y Área de Reparto. (O.E.)

Aprovechamiento tipo es el coeficiente unitario de edificabilidad que el Planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Área de Reparto.

Área de Reparto es el ámbito territorial que el Plan sujeta a un mismo aprovechamiento tipo para que a sus propietarios les corresponda (en régimen de igualdad) un aprovechamiento subjetivo igual o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Art. 2.4.5.- Excedente de aprovechamiento. (O.E.)

Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar el aprovechamiento objetivo de un terreno al aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

Art. 2.4.6.- Adquisición del excedente de aprovechamiento. (O.E.)

1.- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo.

Refundido Aprobación Definitiva *Decreto* 2005 se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretarista Interventora



2.- Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo gratuitamente terrenos equivalentes, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el presente Plan General. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

3.- El solicitante de una licencia de nueva edificación (entendiendo por tales las definidas en el Art. 1.2.2. nº 4 letra B): reconstrucción, nueva planta y ampliación) deberá acreditar, para que pueda concederse la misma, que ha adquirido el excedente de aprovechamiento que presenta la parcela o solar (por cualquiera de las fórmulas previstas por el presente Plan General), aunque en la solicitud de edificación no se contemple la materialización de todo el aprovechamiento objetivo permitido por el Plan. Esta adquisición del excedente de aprovechamiento se realizará de la siguiente forma:

- Cuando en la solicitud de la licencia se contemple que el aprovechamiento a materializar sobrepasa el aprovechamiento subjetivo del titular, deberá el solicitante adquirir previamente a concesión de la licencia la totalidad del excedente de aprovechamiento, es decir, la diferencia entre el aprovechamiento objetivo (el permitido por el Plan) y el aprovechamiento subjetivo.

- Será computable como aprovechamiento a materializar, en el caso de edificación "según alineación de vial", los espacios no edificados en el interior del solar (en cualquiera de las plantas, excluidas las plantas de sótano), tales como patios interiores, retranqueos sobre alineación interior, etc. No computarán los retranqueos a la alineación de fachada y los cuerpos salientes autorizados sobre la vía pública. En las zonas cuyo uso característico sea el industrial, no computará como aprovechamiento a materializar los espacios voluntariamente no ocupados por la edificación exteriores a la misma.

Sección 2.- Determinación del Aprovechamiento tipo y delimitación de Áreas de Reparto.

Art. 2.4.7.- Delimitación de Áreas de Reparto. Generalidades. (O.E.)

El presente Plan General, para su más justa y eficaz ejecución, delimita distintas Áreas de Reparto, adecuando su ámbito a criterios objetivos, que permiten configurar unidades urbanas determinadas por límites funcionales, geográficos, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización establecidas por el mismo.

Art. 2.4.8.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable. (O.E.)

El Suelo Urbanizable que el presente Plan General ordena pormenorizadamente, se ha dividido en diversos sectores (S-U.E.) con el cumplimiento de los requisitos establecidos legalmente. Esta división aparece reflejada en los planos O.4.1 a O.4.6 y en los planos O.5.1 a O.5.6 dedicados al suelo urbano y urbanizable ordenado, y cada una de las Unidades de Ejecución comentadas constituye un Área de Reparto independiente. Los documentos de subsanación de la 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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



El Suelo Urbanizable que el presente Plan General no ordena pormenorizadamente, y que por tanto se desarrollará mediante Planes Parciales, aparece grafiado en distintos sectores en los planos O.1 (denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo") y O.3 (denominado "Suelo Urbanizable No Ordenado Pormenorizadamente"), y cada uno de estos sectores constituye un Área de Reparto independiente, a excepción de los sectores I y II donde no coinciden sector y área de reparto, ya que el Plan General adscribe a dichos sectores, a efectos de gestión, determinados elementos dotacionales externos a los mismos, por lo que en estos dos supuestos el área de reparto es de superficie mayor a la del sector.

Art. 2.4.9.- Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano. (O.E.)

El suelo urbano del presente Plan General se integra en su totalidad por áreas de reparto uniparcelarias, delimitadas en la forma establecida en el artículo 63.2 A) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 2.4.10.- Concepto y calculo del Aprovechamiento Tipo. (O.E.)

Para calcular el aprovechamiento tipo en suelo urbanizable se divide el aprovechamiento objetivo total de cada área de reparto entre la superficie total de ésta.

El aprovechamiento objetivo total se calcula en la forma prevista legalmente. En la Memoria del presente Plan General se establece el cálculo del aprovechamiento objetivo total de cada una de las áreas de reparto delimitadas por el mismo.

En los Títulos VII y VIII se especifica cual es el Aprovechamiento tipo correspondiente a cada una de las Áreas de Reparto delimitadas por el Plan General, recogándose en la Memoria del mismo su cálculo y justificación.

Art. 2.4.11.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbano. (O.E.)

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbano será el resultado de referir a su superficie la totalidad del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Art. 2.4.12.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo Urbanizable. (O.E.)

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbanizable (pormenorizado o sin pormenorizar por el presente Plan General) será el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Art. 2.4.13.- Aprovechamiento subjetivo en Suelo No Urbanizable. (O.E.)

En Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. Son señalados en el presente Plan General y en la Ley 10/2004 de la Generalidad Valenciana del Suelo No Urbanizable los usos admisibles e incompatibles que, generalmente, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.
La Secretaria-Interventora



Art. 2.4.14.- No indemnizabilidad por distinta asignación de aprovechamiento urbanístico. (O.E.)

No dará derecho a indemnización las diferencias en la asignación de aprovechamiento subjetivo que el presente Plan General atribuye a propietarios ubicados en distintas Áreas de Reparto, ya sea en Suelo Urbano o Urbanizable, por venir aquellas determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, social, histórico y económico que configuran la morfología urbana.

Art. 2.4.15.- Aplicación del aprovechamiento tipo y de las transferencias de aprovechamiento. (O.E.)

1.- La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente, o cuando se efectúen obras que impliquen ampliación del volumen en un porcentaje superior al 40% con relación al anteriormente existente o, en todo caso, cuando se eleve el nº de plantas, cualquiera que sea el porcentaje de volumen aumentado.

2.- Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación, se sujetarán al régimen de ésta. En todo caso se considerará sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.

3.- En los casos contemplados en los dos números anteriores será de aplicación íntegramente lo establecido en el artículo 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Sección 3.- Derechos y deberes básicos de los propietarios.

Art. 2.4.16.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio. (O.E.)

La aprobación del Planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por este Plan General, colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste.

Art. 2.4.17.- Derechos de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)

Los derechos de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en el artículo 13 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 2.4.18.- Deberes de los propietarios de suelo urbano. (O.E.)

Los deberes de los propietarios de suelo urbano son los establecidos en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

modificación han sido aprobadas provisionalmente por acuerdo de Pleno de 26 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. Secretaria-Interventora



Art. 2.4.19.-Derechos de los propietarios de suelo urbanizable(O.E.)

Los derechos de los propietarios de suelo urbanizable son los establecidos en los artículos 15 a 17 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 2.4.20.-Deberes de los propietarios de suelo urbanizable(O.E.)

Los deberes de los propietarios de suelo urbanizable son los establecidos en el artículo 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Art. 2.4.21.-Facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable(O.E.)

Las facultades, derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizables son los establecidos en el artículo 20 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 9.2.1 a 9.2.3 de las presentes Normas.

Art. 2.4.22.-Ejercicio de derechos y deberes(O.E.)

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo citados en los artículos anteriores se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la Legislación Urbanística en cada caso aplicable.

Art. 2.4.23.-Transmisión de fincas y deberes urbanísticos(O.E.)

1. La transmisión de fincas no modificara la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que este hubiera acordado con la Administración Urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.
2. En las enajenaciones de terrenos, deberá hacerse constar en el correspondiente título:

- a) Si se tratara de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.
- b) Si se tratara de terrenos en procesos de urbanización, los compromisos aun pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.
- c) En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

3. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



Sección 4.- Cargas Urbanísticas.

Art. 2.4.24.- Cargas Urbanísticas. (O.E.)

1.- Las cargas urbanísticas constituyen obligaciones de dar o hacer que ha de cumplir el titular de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, como contraprestación a la asignación por el Plan del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan básicamente en las obligaciones de cesiones de terrenos y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan. Su determinación concreta en el Suelo Urbanizable, se realiza en el ámbito de Unidades de Ejecución y a través de los instrumentos de gestión adecuados (principalmente Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas en Suelo Urbanizable y Proyectos de Reparcelación) que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas. En el Suelo Urbano, la determinación de las cargas urbanísticas se realiza en el ámbito de las Áreas de Reparto, y básicamente consisten en adquirir el exceso de aprovechamiento que represente el terreno a través de los mecanismos establecidos legalmente y previstos en el presente Plan General, y, en su caso, realizar las obras de urbanización que correspondan.

2.- La asunción de las cargas correspondientes es requisito previo e inexcusable para la materialización del aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan General.

3.- Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbres que limiten el contenido del derecho de propiedad.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y plomos 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



CAPITULO V.- REGIMEN DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES.

Art. 2.5.1.- Obtención. (O.E.)

1.- Los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, en los casos en que los terrenos en cuestión no sean de titularidad municipal, podrán adquirirse a través de la técnica expropiatoria o bien por cesión gratuita cuando estos elementos o parte de ellos se ubiquen o adscriban en áreas de Suelo Urbanizable que requieren la elaboración de Programas para el desarrollo de los mismos.

2.- El Ayuntamiento podrá hacer uso de las técnicas de transferencia de aprovechamiento urbanístico y reserva de aprovechamiento para la obtención de estos elementos.

Art. 2.5.2.- Ejecución. (O.E.)

1.- El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones, y cuando ello sea preciso, puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o mediante la propia elaboración de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (como parte integrante de los mismos). La ejecución material de dichos elementos se realizará mediante los oportunos proyectos de obras o proyectos de urbanización.

2.- Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

3.- Cuando alguno de los elementos a los que se refiere el presente Capítulo se encuentre incluido en el ámbito de un Programa para el desarrollo de una Actuación Integrada (Unidad de Ejecución o Sector) y aquel sea de especial importancia para la totalidad del municipio y muy gravosa su ejecución para el promotor o promotores del Programa, el Ayuntamiento participará, en la forma que para cada caso se convenga (en el propio Programa), en los gastos de dicha ejecución, tal y como prevé el Art. 29.7 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 2.5.3.- Actuaciones aisladas en Suelo Urbano. (O.E.)

Sin perjuicio de la posibilidad que el Ayuntamiento tiene de llevar a cabo actuaciones mediante la técnica de transferencias de aprovechamiento o reservas de aprovechamiento, aquél podrá llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano utilizando la técnica expropiatoria.

El coste de las expropiaciones, tanto las referidas en el párrafo anterior como las referidas en los artículos anteriores, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, las cuales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 1/1988, de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.



CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Sección 1.- Conceptos de Suelo Urbano y de Solar.

Art. 2.6.1.- Concepto de Suelo Urbano. (O.E.)

1.- El Suelo Urbano es el clasificado así por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la legislación urbanística o aquél que el presente Plan General clasifica como urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas (definidas en el Art. 1.2.2. n° 5, letra B, de las presentes Normas Urbanísticas). Los terrenos en que éstas sean previstas por el presente Plan General se entenderán clasificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano el Plan General realiza una asignación pormenorizada de usos, una reglamentación detallada de las condiciones de volumen y un señalamiento de alineaciones.

En las distintas áreas de Suelo Urbano podrá edificarse tan pronto como las parcelas respectivas alcancen la condición de solar, por reunir los requisitos señalados en el artículo siguiente.

2.- Los terrenos que adquieren la condición de Suelo Urbano por ejecución del planeamiento, deberán para ello reunir los requisitos necesarios para integrarse en la categoría de Áreas de Suelo Urbano por tener un nivel de ordenación homologable al regulado directamente por el Plan General.

3.- La regulación de las Áreas de Suelo Urbano se contiene en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos O.4.1, O.4.2, O.5.1 y O.5.2.

Adquirirán la condición de Suelo Urbano aquellas zonas que, en ejecución del planeamiento correspondiente, lleguen a contar con las características reseñadas.

Art. 2.6.2.-Concepto de Solar. (O.E.)

La parcela de Suelo Urbano apta para edificación es el Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el este Plan General. Para que las parcelas tengan la condición de solar, tal y como se establece en el Art. 1.4.5. n° 10 de las presentes Normas Urbanísticas, deberán estar dotadas de los siguientes servicios:

DILIGENCIA

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, salvo que el presente Plan General autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.

Sección 2.- Las Actuaciones en Suelo Urbano.

Art. 2.6.3.- Principios generales. (O.E.)

1.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que, en la forma que se prevé en el Art. 1.4.5. nº 10, 2º párrafo de éstas Normas, se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación. En ningún caso podrá obtenerse licencia de primera ocupación si no se ha cumplimentado los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas y en el condicionado de la licencia.

2.- Los solares serán edificables cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad. Los excedentes de aprovechamiento indicados en ellos podrán ser edificados por los particulares cuando los hayan adquirido a la Administración en los términos establecidos en el artículo 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 2.6.4.- Programas en Suelo Urbano. (O.E.)

1.- Tal y como se establece en el Art. 1.2.6. nº 2, letra d) de las presentes Normas Urbanísticas, los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (definidas en el Art. 1.2.2. nº 5 letra B), en suelo urbano en los siguientes casos:

a) Cuando la actuación aislada requiera la ejecución de obra pública de urbanización. En estos casos, la adquisición de viales de cesión que falten para edificar el solar, se llevará a cabo mediante una reparcelación económica entre particulares instada por el promotor y aprobada por el Ayuntamiento.

b) Como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

2.- Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edifica la parcela, objeto de Actuación, y que lo hará en el plazo inferior a tres años. Se exceptúa la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos cuando estos estuvieran incluidos en el Registro mencionado en el apartado anterior.

3.- El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador regulado legalmente para las Actuaciones Integradas.

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 Secretaria-Interventora



Art. 2.6.5.- Régimen del Suelo Urbano en ausencia de Programa. (O.E.)

1.- En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas -como consecuencia de lo dispuesto en el artículo anterior- los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares. Para ello podrán poner en práctica alguna de las siguientes alternativas:

a) Materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite.

b) Transferir su aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afectara el terreno a destino dotacional público.

c) Efectuar una reserva del aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

d) Solicitar, de ser imposible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los cinco años de su calificación, si ésta conlleva el destino público, en los términos establecidos en el artículo 75.1 D) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística..

2.- El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen Programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el artículo 1.4.5. nº 10, párrafo 2º, de las presentes Normas.

b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretendan edificar, sin perjuicio de lo establecido en el art. 2.3.6. nº 3 de las presentes Normas.

El pleno cumplimiento de todas las anteriores condiciones por el propietario de una parcela urbana o solar le reportará la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico y la consiguiente obligación de materializarlo con sujeción a plazo, que se determinará expidiendo de oficio la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística (regulada en el Art. 1.4.1 de las presentes Normas), salvo que el directo otorgamiento de la licencia de obras haga innecesario este último.

Para acreditar que los anteriores compromisos han sido asumidos por el propietario, los acuerdos de Pleno de fecha 15 de febrero de 2.003. Y los documentos de suscripción y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de febrero de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.004.

En La Romana a 1 de febrero de 2.005

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



Art. 2.6.6.- Transferencias y reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas de transferencias de aprovechamiento. (O.E.)

Las Transferencias y reservas de aprovechamiento y compensaciones monetarias sustitutivas de transferencias de aprovechamiento se regulan por lo establecido en los artículos 76 a 78 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 2.6.7.- Estudios de Detalle en Suelo Urbano. (O.E.)

1.-Deberá redactarse obligatoriamente Estudio de Detalle en aquellas manzanas en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

-Cuando se dé algunos de los supuestos previstos en el art. 5.3.5 letras a) o d) de estas Normas Urbanísticas.

-Cuando se pretenda abrir nuevo viario público en el interior de la manzana.

-Cuando se pretenda completar y/o adaptar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes que ya están definidas en el Plan General.

-Cuando se pretenda la reorganización de los volúmenes prevista en el Plan General sin que en ningún caso se pueda sobrepasar en más de una planta las previstas en el Plan General.

2.-La reordenación objeto de Estudio de Detalle podrá dar lugar a la creación de nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise dicha reordenación, pero no podrá suprimir ni reducir lo previsto por el Plan General.

3.-Los Estudios de Detalle comprenderán como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

4.-Los Estudios de Detalle no podrán traspasar edificabilidades entre manzanas, ni tampoco podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. Tampoco pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

TRANSACCIONES

Para certificar 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



CAPITULO VII.- REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1.- Concepto, régimen general y clases.

Art. 2.7.1.- Concepto y régimen general. (O.E.)

1.- El Suelo Urbanizable es aquél que el Plan General considera apto para ser urbanizado, previa programación de los mismos.

2.- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas (definidas en el Art. 1.2.2. nº 5, letra A, de las presentes Normas Urbanísticas). Los terrenos en que éstas están previstas por el presente Plan General tienen la consideración de suelo urbanizable.

3.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable quedarán sujetos al régimen contemplado en el art. 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Será igualmente de aplicación en este caso el régimen de autorizaciones para usos u obras provisionales establecido en el Art. 1.4.5. nº 12 de las presentes Normas.

Art. 2.7.2.- Clases. (O.E.)

A los efectos de gestión y ejecución del presente Plan General, y en función del grado de pormenorización que el mismo lleva a cabo, se establece una subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiendo entre: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado, cuyos distintos regímenes se establecen en los artículos siguientes.

Art. 2.7.3.- Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

1.- Es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable inmediatas o próximas al urbano 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 los Planos denominados O.4.1 a O.4.6 y O.5.1 a O.5.6, y para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas únicamente se exige la aprobación del correspondiente Programa (definido en el Art. 1.2.3. nº 2, letra F).

2.- Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de Unidad de Ejecución vienen establecidas en el Título VI.

DILIGENCIA

Art. 2.7.4.- Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

Es el integrado por aquellas áreas de suelo urbanizable que el Plan General ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en diversos sectores (que aparecen grafiados en los Planos O.1 y O.3), 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

Secretaría-Interventora



Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación establecidas legal y reglamentariamente (en particular las establecidas en los artículos 21, 22, 27 y 28 de Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística y en los artículos 63 a 70 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana), observando asimismo las determinaciones específicas que para cada sector se establecen en el Título VIII.

Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Título VI.

La ejecución del planeamiento parcial se acometerá por Unidades de Ejecución y para la gestión efectiva de éstas se redactarán los correspondientes Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Puede coincidir Unidad de Ejecución con Sector cuando así se apruebe por el Ayuntamiento.

Art. 2.7.5.- Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar. (O.E.)

Para obtener licencia de obras de edificación en el suelo urbanizable (ya sea pormenorizado o sin pormenorizar), y sin perjuicio de lo previsto en el Art. 66.2 B) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Estar definitivamente aprobados los correspondientes Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, es decir, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos de la Unidad de Ejecución o sector con las generales de las que hayan de abastecerse.

c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá garantía suficiente ante el Ayuntamiento para responder de la terminación a su costa de tales obras de urbanización (tal y como se establece en el Art. 1.4.5. nº 10, letra c) de las presentes Normas Urbanísticas).

d) Que el peticionario de licencia se comprometa expresamente en la solicitud a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones del derecho de propiedad o uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

DILIGENCIA

Sección 2.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas y Generalidades. *Los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003.*

Art. 2.7.6.- Prerrogativas del Urbanizador y derechos de los propietarios afectados. (O.E.)

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.
Las prerrogativas del urbanizador y los derechos de los propietarios afectados son los contemplados en el artículo 66 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la *Fecha Refundido 21 de febrero de 2.006.*

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2004



Actividad Urbanística.

Art. 2.7.7.- Cargas de urbanización. (O.E.)

Las cargas de urbanización son las establecidas en el artículo 67 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sección 3.- La Ejecución de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: La Reparcelación forzosa.

Art. 2.7.8.- Reparcelación. Finalidad legal y supuestos en que procede. (O.E.)

1.- Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es preciso, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2.- La reparcelación forzosa tiene por objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de previo acuerdo, las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a éstos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9 B) de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, esta adjudicación se concretará:

1º) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

2º) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

3.- El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

4.- El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Art. 2.7.9.- Procedimiento y efectos de la reparcelación forzosa. (O.E.)

El procedimiento y efecto de la reparcelación forzosa se regula en el artículo 69 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.
Refundido. Aprobación Definitiva Diciembre 2005. La Secretaria-Interventora



Art. 2.7.10.- Reglas para la adjudicación de parcelas. (O.E.)

Las reglas para la adjudicación de parcelas se contienen en el artículo 70 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 2.7.11.- Retribución al Urbanizador. Determinación y modalidades. (O.E.)

La determinación y modalidades de la retribución del urbanizador se regula por el artículo 71 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Art. 2.7.12.- Recaudación de cuotas de Urbanización. (O.E.)

La recaudación de cuotas de urbanización se regula por lo establecido en el artículo 72 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística.

Sección 4.- Estudios de Detalle en Suelo Urbanizable.

Art. 2.7.13.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

Será de aplicación lo establecido en el art. 2.6.7. de estas normas.

Art. 2.7.14.- Estudios de Detalles en Suelo Urbanizable No Pormenorizado. (O.E.)

Los Planes Parciales que ordenen pormenorizadamente los sectores de Suelo Urbanizable No Pormenorizado establecerán los supuestos en que sea admisible la redacción de Estudios de Detalle.

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



TITULO III.- NORMAS DE PROTECCIÓN 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



CAPITULO I.- INTRODUCCION.

Art. 3.1.1.- Concepto y alcance.

1.- Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Título serán de aplicación, con los efectos prevenidos en el artículo 1.3.1. de las presentes Normas Urbanísticas, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos urbanos no industriales, deberá cumplir las condiciones que para cada uso se establecen en los Título IV y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

3.- Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Título será de aplicación directa. El contenido del presente Título será desarrollado más pormenorizadamente mediante una Ordenanza Medio-Ambiental.

4.- La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Título se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 15 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



CAPITULO II.- GESTIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES:

Art. 3.2.1. Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a cauce público deberán reunir las especificaciones del Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a cauce público deberán reunir las especificaciones del RD 509/1996 de desarrollo del RDL 11/1995 por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas:

Requisitos para los vertidos procedentes de instalaciones de tratamiento de aguas residuales urbanas. Se aplicará el valor de concentración o el porcentaje de reducción.

Parámetros	Concentración	Porcentaje mínimo de reducción (1)	Método de medida de referencia
Demanda bioquímica de oxígeno (DBO 5 a 20 °C) sin nitrificación (2)	25 mg/l O ₂	70-90. 40 de conformidad con el apartado 3 del artículo 5 R.D.-ley (3)	Muestra homogeneizada, sin filtrar ni decantar. Determinación del oxígeno disuelto antes y después de cinco días de incubación a 20 °C + 1 °C, en completa oscuridad. Aplicación de un inhibidor de la nitrificación.
Demanda química de oxígeno (DQO)	125 mg/l O ₂	75	Muestra homogeneizada, sin filtrar ni decantar. Dicromato potásico.
Total de sólidos en suspensión	35 mg/l. 35 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D.-l (más de 10.000 h-e) (3). 60 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D.-l (de 2.000 a 10.000 h-e) (3)	90. 90 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D.-l (más de 10.000 h-e) (3). 70 de conformidad con el apartado 3 del art. 5 R.D.-l (de 2.000 a 10.000 h-e) (3)	Filtración de una muestra representativa a través de una membrana de filtración de 0,45 micras. Secado a 105 °C y pesaje. Centrifugación de una muestra representativa (durante cinco minutos como mínimo, con una aceleración media de 2.800 a 3.200 g), secado a 105 °C y pesaje.
Fósforo total	2 mg/l P (de 10000 a 100000 h-e). 1 mg/l P (más de 100000 h-e)	80	Espectrofotometría de absorción molecular
Nitrógeno total (4)	15 mg/l N (de 10000 a 100000 h-e) (3). 10 mg/l N (más de 100000 h-e) (5).	70-80	Espectrofotometría de absorción molecular

(1) Reducción relacionada con la carga del caudal de entrada.

(2) Este parámetro puede sustituirse por otro: carbono orgánico total (COT) o demanda total de oxígeno (DTO), si puede establecerse una correlación entre DBO 5 y el parámetro sustituto.

(3) Se refiere a los supuestos en regiones consideradas de alta montaña contemplada en el apartado 3 del artículo 5 del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre.

(4) Nitrógeno total equivalente a la suma de nitrógeno Kjeldahl total (N orgánico y amoniacal), nitrógeno en forma de nitrato y nitrógeno en forma de nitrito.

(5) Estos valores de concentración constituyen medias anuales según el punto 3º del apartado A) 2 del anexo III. No obstante, los requisitos relativos al nitrógeno pueden comprobarse mediante medias diarias cuando se demuestre, de conformidad con el apartado A) 1 del anexo III, que se obtiene el mismo nivel de protección. En ese caso, la media diaria no deberá superar los 20 mg/l de nitrógeno total para todas las muestras, cuando la temperatura del efluente del reactor biológico sea superior o igual a 12 °C. En sustitución del requisito relativo a la temperatura, se podrá aplicar una limitación del tiempo de funcionamiento que tenga en cuenta las condiciones climáticas regionales.

Los análisis de vertidos procedentes de sistemas de depuración por lagunaje se llevarán a cabo sobre muestras filtradas; no obstante, la concentración de sólidos totales en suspensión en las muestras de aguas sin filtrar no deberá superar los 150 mg/l.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2006.
La Secretaria-Interventora



Art. 3.2.2. Reutilización de las aguas residuales.

La calidad del agua depurada para su utilización en riego depende de la naturaleza del cultivo, no debiendo superar los siguientes valores:

USOS DEL AGUA DEPURADA	DBO ₅ mg/l	Coliformes/100 cc
Parques y jardines	25	100
Huerta	35	1.000
Forrajes, cítricos y frutos secos	45	10.000
No directamente comestibles	60	50.000

Para los cultivos de huerta, el riego no debe realizarse quince días antes de su recolección, y se deben desechar los frutos en contacto con el suelo.

Art. 3.2.3. Lodos.

Los lodos de la depuradora, tras su secado, serán evacuados de tal manera que no supongan un riesgo para la salud humana, las aguas, y el medio ambiente en general. Con carácter general, se establecen las siguientes prohibiciones:

a) Aplicar lodos tratados en praderas, pastizales y demás aprovechamientos a utilizar en pastoreo directo por el ganado, con una antelación menor de tres semanas respecto a la fecha de comienzo del citado aprovechamiento directo.

b) Aplicar lodos tratados en cultivos hortícolas y frutícolas durante su ciclo vegetativo, con la excepción de los cultivos de árboles frutales, o en un plazo menor de diez meses antes de la recolección y durante la recolección misma, cuando se trate de cultivos hortícolas o frutícolas cuyos órganos o partes vegetativas a comercializar y consumir en fresco estén normalmente en contacto directo con el suelo.

Art. 3.2.4. Aguas residuales industriales.

A) Autorización de descarga.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos ó transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), Divisiones A,B,C,D,E, 0.90.00 y 0.93.01.

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

I.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.

Refundido Aprobación Definitiva de fecha 20 de octubre de 2004.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- 2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.
- 3.- Tratamiento previo de los vertidos, caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana O el medio ambiente.

Se prohíben expresamente las siguientes descargas a la red de alcantarillado pública:

- Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas.
- Aguas con tóxicos o venenos capaces de interferir o dañar el tratamiento de las aguas residuales o que constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas ácidas (pH inferior a 5) o corrosivas (pH superior a 10), que puedan dañar las instalaciones de alcantarillado, interferir la depuración o constituir un peligro para las personas.
- Aguas residuales con temperatura superior a 50°C.
- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
- Sustancias sólidas o viscosas que puedan obstruir el alcantarillado o las instalaciones de tratamiento.
- Desechos radioactivos o isótopos en cantidad superior a la permitida por la legislación vigente, o que pueda ocasionar daños o peligro para las instalaciones o los seres vivos.
- Compuesto organohalogenados o sustancias que puedan dar origen a esta clase de compuestos en medio acuático.
- Compuestos organofosfóricos.
- Compuestos organoestánnicos.
- Sustancias en las que esté demostrado su poder cancerígeno en el medio acuático o por medio de él.
- Aceites minerales persistentes o hidrocarburos de origen petrolífero persistentes.
- Sustancias sintéticas persistentes que puedan flotar en suspensión o hundirse causando con ello perjuicio a cualquier utilización de las aguas.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provision

de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003. Y los documentos de su modificación han sido aprobados provision

octubre de 2.004.

El texto revisado por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaría



- Materiales cuya coloración objeccionable no sea eliminable en el proceso de tratamiento empleado.

- Sustancias capaces de producir olores indeseables.

C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:

Parámetro	Valor Limite
pH	5,5-9
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	1.000 mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	1.500 mg/l
Temperatura	50 °C
Conductividad eléctrica a 25°C	5.000 FS/cm
Aluminio	20,0 mg/l
Arsénico	1,0 mg/l
Bario	20,0 mg/l
Boro	3,0 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo hexavalente	0,5 mg/l
Cromo total	2,5 mg/l
Hierro	10,0 mg/l
Manganeso	10,0 mg/l
Níquel	0,0 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	1,0 mg/l
Selenio	1,0 mg/l
Estaño	5,0 mg/l
Cobre	3,0 mg/l
Zinc	10,0 mg/l
Cianuros totales	5,0 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Sulfuros totales	5,0 mg/l
Sulfitos	2,0 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15,0 mg/l
Fósforo total	50,0 mg/l
Nitrógeno amoniacal	85,0 mg/l
Aceites y grasas	150,0 mg/l
Fenoles totales	2,0 mg/l
Aldehídos	2,0 mg/l
Detergentes	6,0 mg/l
Pesticidas	0,1 mg/l
Toxicidad	30,0 UI

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planillas han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2006, 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 dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

Art. 3.2.5. Emanaciones gaseosas.

El contenido de gases o vapores nocivos o tóxicos de aquellos lugares de la red de saneamiento donde trabaje o puedan trabajar el personal de saneamiento, debe estar por debajo de las concentraciones máximas permitidas por el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Para los gases más frecuentes en las instalaciones de saneamiento, las concentraciones máximas permisibles son las siguientes:

Dióxido de azufre(SO ₂)	5 p.p.m.
Monóxido de carbono(CO)	100 p.p.m.
Dióxido de carbono (CO ₂)	5.000 p.p.m.
Cloro(Cl)	1 p.p.m.
Ácido sulfhídrico(H ₂ S)	20 p.p.m.
Ácido cianhídrico(H ₂ C)	10 p.p.m.

Art. 3.2.6. Método de análisis.

El análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizará conforme a los "Standar methods for the examination of water and wastewater" publicados conjuntamente por APHA, AWWA y WPCF. La toxicidad se determinará por bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*. Se define como equit/m^3 en *Photobacterium phosphoreum* como la inversa de la dilución de agua residual (expresada en partes por uno) que provoca una inhibición de la luminiscencia del 50%, a 15°C, en 15 minutos del bioensayo(CE₅₀).

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Art. 3.2.7. Sistemas de oxidación total.

Será obligatorio instalar en aquellas actividades aisladas o viviendas unifamiliares aisladas, no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de fosas sépticas y pozos ciegos.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



CAPITULO III.- RUIDOS

Art. 3.3.1. Condiciones de medida.

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las prescripciones de la Norma UNE 23.314/75, utilizando la respuesta rápida del aparato de medida.

El ruido del tráfico rodado se determinará mediante el índice Nivel Leq o nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios ponderados, según las prescripciones de la Norma UNE 74-022-81.

Los sonómetros cumplirán las prescripciones establecidas por las Normas UNE 21.323/1974 y UNE 21.314/1975, y serán revisados y calibrados al menos una vez al año por un laboratorio oficialmente reconocido.

Las mediciones del nivel de ruido se realizarán en el momento y lugar en que sea más alto, siguiendo las prescripciones del fabricante del aparato y adoptando cuantas medidas sean precisas para evitar errores de medición. Se realizarán al menos tres series de tres medidas a intervalos de tres minutos, en cada fase de funcionamiento de la fuente sonora. La medición será la mayor de las medias de las lecturas de una misma serie.

Art. 3.3.2. Nivel máximo de presión sonora continua.

Los tiempos admisibles de exposición de niveles máximos de presión sonora que se establecen son los siguientes:

Duración máxima en horas	Nivel de presión sonora en dB(A)
8	90
6	92
4	95
3	97
2	100
1.5	102
1	105
0.5	110
0.25	115

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de la Junta de la Universidad de Sevilla de fecha 13 de febrero de 2002. A los documentos de subsanación y En ningún caso debe de someterse a una persona a un ruido continuo con un nivel sonoro superior a 115 dB, o intermitente superior a 140 dB(A). por acuerdo de Pleno de 20 de noviembre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre de 2005.

La Secretaria-Interventora



Cuando la exposición diaria consta de varios ruidos con diferentes niveles sonoros, para el cálculo del nivel sonoro se debe considerar el efecto combinado de los mismos, de tal manera que se debe cumplir la siguiente expresión:

$$\frac{C_1}{T_1} + \frac{C_2}{T_2} + \dots + \frac{C_n}{T_n} \leq 1$$

En la que:

C_n = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado

T_n = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior;

Art. 3.3.3. Niveles máximos sonoros.

A) De manera general, los niveles máximos sonoros son los siguientes:

- En el suelo urbano residencial 45 dB(A) de 22 a 8 horas, y 55 dB (A) de día.
- En el suelo urbano industrial 60 dB(A), de 22 a 8 horas, y 70 dB(A) de 8 a 22 horas.
- En el interior de las viviendas 30 dB(A) de 22 a 8 horas, y 35 dB(A) de día.

B) Ruido de vehículos a motor:

Los valores límites de emisión de ruido de los vehículos a motor son los establecidos por la disposición transitoria del Decreto 1439 de 25 de mayo de 1972. Este Decreto considera admisible (con un incremento de 2 dB), el nivel de ruido establecido para la homologación de vehículos nuevos por el Reglamento número 9, anexo al acuerdo relativo a las condiciones uniformes de homologación y reconocimiento recíproco de la homologación de piezas y equipo para vehículos automóviles hecho en Ginebra el 20 de marzo de 1958. Estos niveles límite son los siguientes:

CATEGORÍA DE VEHÍCULOS	Valores expresados en dB(A)
A. Ciclomotores y vehículos automóviles de cilindrada no superior a 50 c.c.	
a) De dos ruedas	80
b) De tres ruedas	82
B. Vehículos automóviles de dos ruedas	
a) Motor de dos tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ , inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³	84
b) Motor de cuatro tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ , inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³	84

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora




Superior a 125 cm ³ , inferior o igual a 500 cm ³	84
Superior a 500 cm ³	86
C. Vehículos automóviles de tres ruedas (con exclusión de maquinaria de obras públicas, etc.):	
Cuya cilindrada sea superior a 50 cm ³	85
D. Vehículos automóviles de cuatro o más ruedas (con exclusión de la maquinaria de obras públicas, etc.):	
a) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan hasta nueve plazas, incluida la del conductor	82
b) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3.5 Tn	84
c) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3.5 Tn	84
d) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3.5 Tn	89
e) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3.5 Tn	89
f) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV.DIN	91
g) Vehículos destinados al transporte de mercancías cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV. DIN y cuyo peso máximo autorizado exceda de 12 Tn	91
E. Tractores agrícolas:	
a) Con potencia hasta 200 CV. DIN,	89
b) Con potencia de más de 200 CV. DIN	92

A ciertas horas de la noche, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir la circulación de alguna clase de vehículo a motor en determinadas zonas o vías, para permitir el descanso nocturno.

Los vehículos que transiten por el término municipal podrán ser requeridos por la policía local para comprobar el cumplimiento de estos niveles de emisión.

Se prohíbe la conducción de los vehículos de manera incorrecta, produciendo ruidos innecesarios, aunque estén dentro de los límites máximos establecidos.

Art. 3.3.4. Condiciones urbanísticas y constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de la Norma UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por

Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán las prescritas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria Interventora



No se autorizará la construcción de edificios dedicados a usos residencial, administrativo o docente en aquellas zonas en donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un período representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Art. 3.3.5. Otras limitaciones

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas queda prohibida su utilización de modo intencional a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día.

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y plenos 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 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



CAPITULO IV.- EMISIONES A LA ATMÓSFERA

Art. 3.4.1. Niveles de emisión.

Las emisiones a la atmósfera deberán de atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por el Decreto sobre Contaminación Atmosférica (833/75 de 6 de febrero), que desarrolla la Ley sobre Protección del medio Ambiente Atmosférico:

Los límites de emisión de manera general son los siguientes:

	Unidad de medida	Niveles de emisión
Contaminantes:		
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
CO	p.p.m.	500
NO _x (medido como NO ₂)	p.p.m.	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
HCl	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

El índice de ennegrecimiento no será superior al 1 en la Escala de Ringelmann o al número 2 de la Escala Bacharach, que equivale al 20% de opacidad.

Para las instalaciones que utilizan fuel-oil se establecen los siguientes niveles de emisión:

a) Opacidad

Los índices de ennegrecimiento para cualquier potencia no deberán sobrepasar los valores que se indican a continuación, salvo tres períodos inferiores a diez minutos cada día.

	Escala Bacharach	Escala Ringelmann
- Instalaciones que utilicen gas-oil o fuel doméstico		
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 1 o BIA (Bajo índice de azufre)	2	1
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 2	4	2.5

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. El Texto Refundido se aprobó por Decreto de fecha 1 de febrero de 2006.

La Secretaria Interventora



b) Niveles de emisión de SO₂

	Niveles de emisión mg/m ³ N
- Instalaciones que emplean gas-oil doméstico o gas-oil BIA (bajo índice de azufre)	850
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 1	1.700
- Instalaciones que utilicen fuel-oil pesado número 2	3.400

c) Emisión de monóxido de carbono:

La emisión de monóxido de carbono de los gases de combustión, para cualquier potencia y combustible, no será superior a 1.445 p.p.m., que equivale a 2 gramos termia o $4,8 \times 10^{-10}$ Kg/Joule.

Art. 3.4.2. Emisión global máxima.

La emisión global máxima de contaminantes (a excepción de partículas sólidas) se fija en 10 kg/hora en el suelo urbano residencial y de 40 kg/hora en el Suelo urbano industrial.

Art. 3.4.3. Densidad máxima de emisión

La densidad máxima de emisión de contaminantes que se fija es la siguiente:

	Niveles de emisión (mg/m ² en 24 h.m)	
	S.U.INDUST.	S.U.RESID.
Emisión total media en 24 horas	1.000	300
Emisión total punta en 1 hora	2.000	600
Emisión polvo media en 24 horas	600	180
Emisión punta en 1 hora	1.200	360

Art. 3.4.4. Criterios de calidad del aire.

Los criterios de calidad del aire admisibles que se fijan, son las determinaciones prescritas por el Decreto sobre Contaminación Atmosférica (833/75 de 6 de febrero) y los valores guía establecidos por el R.D. 1613/85 de contaminación atmosférica por dióxido de azufre y partículas en suspensión:

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

El Texto Refundido de los Decretos de 13 de febrero de 2003 y los documentos de subsanación y modificación 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 de febrero de 2006.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La determinación de los niveles de inmisión se ajustará a las normas técnicas para análisis y valoración de contaminación de naturaleza química prescritas en la Orden de 10 de agosto de 1976.

Art. 3.4.5. Conductos de evacuación y chimeneas.

Quedan prohibidos los vertidos a fachada, debiendo ser conducidos a cubierta. El vertido se realizará a una altura superior a tres metros sobre cualquier forjado transitable, en un radio de veinte metros.

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidas con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General.

Será obligatoria la revisión anual como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En los casos de que sea necesario, y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de postcombustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Para el cálculo de la altura de las chimeneas se seguirán las determinaciones del Anexo II de la Orden 24/477.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar previstos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que se establecen en el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley de Protección del Ambiente atmosférico

Art. 3.4.6. Actividades al aire libre.

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que a una distancia de 2,5 metros en horizontal del límite físico en que se efectúe dicha actividad, el nivel de inmisión no supere los límites establecidos.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planes 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 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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



CAPITULO V.- RESIDUOS INERTES

Art. 3.5.1. Vertedero de residuos inertes.

El vertedero de residuos inertes previsto en el presente Plan General (grafiado en el plano O.2 de Ordenación Estructural : Estructura del Territorio), deberá diseñarse y explotarse de acuerdo a lo establecido en el R.D. 1481/2001, de 27 de Diciembre por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. No obstante, la eliminación de residuos mediante vertedero, deberá disponer de autorización por parte de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consellería de Territorio y Vivienda.

Art. 3.5.2. Tratamiento de los residuos inertes.

Los residuos sólidos inertes, procedentes de las actividades extractivas o del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, exigiendo el Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes.

Art. 3.5.3. Clausura de vertidos incontrolados.

El Ayuntamiento procederá, en el plazo de dos años, a la clausura de los diferentes vertidos incontrolados existentes en el termino municipal, garantizando la adecuada gestión de los distintos tipos de residuos.

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



TITULO IV.- REGULACION DE USOS

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 febrero 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



CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Sección I.- Conceptos, bases de regulación y desarrollo.

Art. 4.1.1.- Conceptos.

1.- Se entiende por uso admitido aquel que en la regulación de las zonas esté expresamente permitido en las mismas y, en su caso, no se comprenda en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

2.- Se entiende por uso prohibido en una zona o situación determinada, aquel cuyo establecimiento y desarrollo no está permitido por estas Normas, las normas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

3.- Se entiende por uso global aquel que define la especialización de un sector de planeamiento en el suelo urbanizable no pormenorizado.

4.- Se entiende por uso público el que se refiere a usos y servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Se incluyen en esta categoría los usos realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

5.- Se entiende por uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad privada.

6.- Se entiende por uso colectivo el que se desarrolla sobre terrenos e instalaciones privadas, y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, etc.

7.- Se entiende por uso provisional aquel que no estando permitido para una determinada zona por estas Normas, se admite de manera temporal, por no precisar obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de lo previsto en este Plan General. El otorgamiento y condiciones de su licencia, se regulan en el Art. 1.4.5. nº 12 de estas Normas.

Art. 4.1.2.- Bases de regulación.

1.- Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos a que permite se destinen los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable pormenorizado y los edificios que en ellos se construyan.

2.- En el suelo urbanizable no pormenorizado, el Plan General señala el uso global propio de cada sector, y en su caso, los usos complementarios y compatibles que en ellos se admiten, así como la intensidad de los mismos.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003



IV - 2

3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal y los usos compatibles, con expresión de las limitaciones con que ha de darse para no desvirtuar el destino final del suelo.

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse mas restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos. Asimismo, los Planes de Reforma Interior pueden: restringir la localización y características de los usos, o prohibir los usos admitidos por el Plan General.

2.- En el suelo urbanizable sin pormenorizar, el Plan Parcial regulará pormenorizadamente el régimen de usos, en desarrollo del régimen general previsto en este Plan General.

3.- Los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural, u otros de finalidades análogas, pueden establecer limitaciones al régimen general de usos establecidos en este Plan General.

Sección 2.- **Condiciones generales.**

Art. 4.1.4.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables será de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno se ellos se establece.

2.- Además de las condiciones que para cada uso se señalan, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para ciertos usos dotacionales.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título.

4.- En todo caso, deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Art. 4.1.5.- Accesos desde la vía pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (se exceptúan de dicha condición los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales domésticos).

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



IV - 3

Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art. 4.1.7.- Situación de los usos.

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización de los usos terciarios e industriales en relación con las viviendas, considerándose las siguientes situaciones para estos usos:

a) Situación 1.

En edificio de viviendas, en plantas superiores.

b) Situación 2.

En edificio de viviendas, en planta baja, sótano o semisótano vinculado a la planta baja.

c) Situación 3.

En edificio exclusivo, lindante a alguna medianera lateral o posterior y fachada a la calle.

d) Situación 4.

En edificio exclusivo independiente rodeado de espacios libres, con un mínimo de 3 m en todo su perímetro y con fachada a la calle.

Si en algún punto no se cumpliera el requisito anterior, se considerará como situación 3.

e) Situación 5.

En edificio exclusivo, en zonas o manzanas industriales.

Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.

La determinación de la categoría de los usos industriales y terciarios se establece en función de la molestias, nocividad, insalubridad y peligro, considerándose los motivos que señala el D. 54/90 de 26 de Marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprobó el Nomenclator que desarrolla la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de Mayo de Actividades Cualificadas (D.O.G.V., 4 de Mayo).

Para acreditar que los documentos y planimetría presentados en el expediente de 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



A tales efectos el presente Plan General establece las siguientes categorías:

Categoría 1ª: actividades inocuas, para cuya consideración se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de la Gobernación de 10 de enero de 1983, de aprobación de la instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Categoría 2ª: aquellas que son consideradas como "índice bajo" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 1 y 2 de intensidad).

Categoría 3ª: aquellas que son consideradas como "índice medio" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde al grado 3 de intensidad).

Categoría 4ª: aquellas que son consideradas como "índice alto" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 4 y 5 de intensidad).

Art. 4.1.9.- Excepción de carácter general.

En el caso de instalaciones de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos, licuados o gaseosos en recipientes cerrados, aéreos o subterráneos, para propio consumo y como instalación anexa a otro uso permitido por la normativa de cada zona, no será de aplicación a aquéllas lo dispuesto en el artículo anterior (4.1.8.) y se estará a lo que dictamine el órgano de la Administración Autonómica o Estatal competente en materia de Industria o Energía, por lo que en estos casos se exigirá la aportación por el solicitante de la licencia de la documentación acreditativa de la autorización previa y de puesta en marcha de la instalación expedida por aquél organismo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas preventivas complementarias que se estimen convenientes para una mayor seguridad, según las características especiales de la ubicación.

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



CAPITULO II.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

Sección 1.- Uso residencial.

Art. 4.2.1.- Definición. (O.E.)

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Art. 4.2.2.- Clases. (O.E.)

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- a) Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- b) Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Sección 2.- Uso industrial.

Art. 4.2.3.- Definición. (O.E.)

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Art. 4.2.4.- Clases. (O.E.)

1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

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.

Refundido Aprobación Definitiva **13 de Septiembre 2005** Interventora



c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.

2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Sección 3.- Uso terciario.

Art. 4.2.5.- Definición. (O.E.)

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Art. 4.2.6.- Clases. (O.E.)

Por la naturaleza de la actividad se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o al detalle de todo tipo de artículo o mercancía, o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares)

Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 3 de febrero de 2003, 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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- **Agrupación comercial:** cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Cuando la superficie de venta de la agrupación comercial sea igual o superior a los 600 m², tendrá la consideración de "gran superficie comercial" a efectos de la Ley 8/86 de la Generalidad Valenciana.

- **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones iguales o superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de sala de ventas.

c) **Restauración:** cuando el servicio terciario se dedica a actividades de hostelería, como las ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo).

d) **Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

Se distinguen:

1.- **Oficinas privadas,** cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

2.- **Despachos profesionales domésticos,** cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

e) **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañados, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades incluidas en los epígrafes 652 y 969 del Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) **Equipamientos:** cuando el servicio se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

1.- **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

2.- **Cultural:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

3.- **Recreativo:** que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

4.- **Sanitario:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos



profesionales.

5.- **Bienestar social:** que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

6.- **Deportivo:** cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

7.- **Religioso:** que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.

g) **Aparcamiento:** Es uso aparcamiento el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados.

Sección 4.-Uso dotacional público

Art. 4.2.7.-Uso dotacional público. (O.E.)

1.- El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas han de configurarse como conjunto integrado de espacios dotacionales.

2.-El terreno que se incluya en las Redes Primaria y Secundaria de reservas de suelo dotacional deberá tener titularidad y destino público.

3.-Los equipamientos incluidos en las Redes de reserva de suelo dotacional pueden ser objeto de construcción y gestión privada sobre dominio públicos en régimen de concesión de acuerdo con la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

4.-El establecimiento de la Red Primaria tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones publicas previstas en el artículo 28 nº 2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

5.-La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integren la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en este Plan General. La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de dominio público de los que tengan destino privado. La Red Secundaria se ajusta a los estándares establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

DILIGENCIA

6.-Las dotaciones públicas, atendiendo al uso a que se destinan se califican por el Plan como:

-RED VIARIA:

(RV) Viano de tránsito.

(AV) Aparcamiento.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



IV-9

-EQUIPAMIENTOS:

- (ED) Educativo-cultural.
- (RD) Deportivo-recreativo.
- (TD) Asistencial.
- (ID) Infraestructura-servicio urbano.
- (AD) Administrativo-institucional.

-ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES:

- (AL) Area de juego.
- (JL) Jardines.
- (QL) Parques.

7.-En la planimetría de este Plan General se identifica cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior precediéndolas con la letra "P" si es dotación de la Red Primaria o con la letra "S" si es de la Secundaria.

8.-Dentro de la **Red Viaria** se considera :

-Viario (RV): Vías de comunicación, distinguiendo el planeamiento las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte.

-Aparcamiento (AV): Areas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admiten el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

9.-El **equipamiento** puede ser:

-Educativo-cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

-Deportivo-recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

-Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

-Infraestructura-servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento de medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.

-Administrativo-institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretarí Interventora



10.-Las zonas verdes se consideran:

-Área de juego (AL): son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m² de superficie mínima.

-Jardín (JL): son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m² en que sea inscribible un círculo de 25 m. de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes a la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m. del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

-Parque (QL): son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2001, 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



CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las albergan cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con la siguiente matización para las nuevas viviendas:

- En toda nueva vivienda el estar necesariamente se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio abierto a fachada, calle particular, o espacios interiores cerrados en donde se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Art 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

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



CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.4.1.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.

Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere a nivel y control de impactos ambientales en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Las limitaciones de superficie para este uso que se contemplan en otros capítulos de éstas normas urbanísticas, se considerarán como superficie construida destinada a fabricación, almacenamiento, reparación y producción artesanal, quedando excluidas de dichas limitaciones las ocupadas por usos complementarios de la industria, tales como oficinas, aseos y vestuarios, y vivienda del guarda o del titular.

Art. 4.4.3.- Situación.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Asimismo tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

Art. 4.4.4.- Industrias en general.

Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. En particular, en aquellos lugares donde se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie para cada uno de ellos de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m³.

La dotación de servicios sanitarios (en aseos independientes para los dos sexos) será, como mínimo, la establecida en los artículos 39 a 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de Marzo de 1971).

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

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. Secretaria-Interventora



IV - 13

En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.

Todas las instalaciones especiales de motores, máquinas, calderas y recipientes a presión estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.

A los talleres domésticos les será de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexos.

Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

En los edificios de uso industrial, y en aquellos supuestos en que no les sea de aplicación la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación, se tenderá en su diseño a la eliminación de barreras arquitectónicas.

DILIGENCIA

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 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



CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.

1.- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, cumplirán subsidiariamente la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo III del presente Título.

2.- Como usos compatibles al hospedaje se admiten el resto de los usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.

1.- Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

2.- La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas, (sin perjuicio del estricto cumplimiento de la NBE-CPI vigente):

a) En los establecimientos en los que este prevista la utilización de carros para el transporte de productos cuya superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m², la anchura de todo pasillo será de 2 m. como mínimo excepto el que se configure entre toda batería de más de 5 cajas de cobro y las estanterías más próximas, el cual tendrá una anchura de 4 m. como mínimo. Cuando la superficie construida destinada al público no exceda de 400 m² dichas anchuras serán de 1'50 m y 3 m, como mínimo, respectivamente.

En los establecimiento en los que no se prevea la utilización de carros la anchura de todo pasillo será de 1'50 m. como mínimo cuando la superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m², y de un 1'30 m como mínimo cuando dicha superficie sea menor o igual que la citada.

Las anchuras de los pasillos que se establecen en los párrafos anteriores se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie construida destinada al público	Uso de carros para Transporte de productos	Anchura mínima de pasillo	
		Entre baterías de más de 5 cajas de cobro y estanterías	Otros pasillos
> 400 m ²	Previsto	4'00 m	2'00 m
	No previsto	1'50 m	1'50 m
< 400 m ²	Previsto	3'00 m	1'50 m
	No previsto	1'20 m	1'20 m

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de diciembre de 2006

En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m de anchura por 2 m. de longitud en posición horizontal.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



Todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de la CPI en vigor para su dimensionamiento en función del aforo del local.

b) La altura mínima será de 2,80 m., excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 m.; la altura de usos complementarios será la regulada con carácter general para ellos.

c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras tendrán, como máximo 16 peldaños y, como mínimo 3; la pendiente máxima de las rampas será del 8%; el resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas.

d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m² de superficie venta y con dos escaleras si es mayor, disponiéndose una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles, de bajada y subida, formando núcleo.

3.- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m² de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos.

4.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, obradores y zonas de manipulación y envasado anexos en establecimientos alimentarios, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento. Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.

5.- Las limitaciones de superficie que sobre este uso se expresan en estas Normas Urbanísticas, se interpreta como superficie de venta, que en establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, se considera como la superficie útil total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación y dispensación de los productos (Art. 2.3 del D. 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno por Valenciano), así como los aseos disponibles para el público.

Para acreditar que los documentos y planimetría que se adjuntan en esta solicitud de licencia por 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 Secretaria-Interventora



Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.

1.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,40 m.

b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m. de ancho por 2,00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.

c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial.

d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.

2.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las viviendas.

Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas como en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

Las limitaciones de superficie para este tipo de uso que se realizan estas normas urbanísticas, se considerarán como la máxima útil accesible al público, incluyendo aseos, espacio ocupado por barras de expedición de bebidas y/o comidas, y elementos auxiliares de la sala como cabinas de música o guardarropa. Excluyendo de la misma la superficie destinada a almacenaje y oficinas no accesibles al público.

Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En cualquier clase de uso terciario se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso a personas con movilidad reducida. En todo caso se cumplirá lo previsto en la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación. *Para acreditar que los documentos aprobados provisionalmente por el acuerdo de Pleno de fecha 20 de octubre de 2004, 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



CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.

3.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de cuatro (4) metros.

4.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

DILIGENCIA

Art. 4.6.2.- Tipos de vías. Para acreditar que los documentos y planes 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 de octubre de 2004, se ha acordado se apruebe por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Se distingue entre red viaria básica y red viaria local.

Forman la red viaria básica las carreteras, los caminos municipales radiales, las vías pecuarias (definidos todos ellos en el Art. 9.5.2, nº 3 de estas Normas), y resto de vías señaladas como tal en el Plano O.2 denominado "Estructura del territorio".

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. Secretaria-Interventora



La red viaria básica forma parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades, se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad (Comunidad Autónoma, Diputación y Municipio).

El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

La red viaria local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo. Se trata de la red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las áreas y edificaciones. Asimismo forman parte de la red viaria local los caminos municipales no radiales (definidos en el art. 9.5.2. nº 3 letra c) de las presentes Normas Urbanísticas).

Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.

1.- Para los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General, se establecen las siguientes condiciones para los viales integrantes del sistema local:

a) Para los ámbitos y las áreas susceptibles de actuación a través de planes especiales o planes de reforma interior:

- Ancho de vial:

- diez (10) metros en los de nueva creación.
- los existentes en viales que se mantienen.

- Pendiente máxima:

- 8% en los de nueva creación.
- la existente en los viales que se mantienen.

DILIGENCIA

b) Para los sectores residenciales a desarrollar mediante un Plan Parcial, los 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.

- 10 m.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



IV - 19

- Pendiente máxima:

- 8%

c) Para los sectores industriales a desarrollar mediante un Plan Parcial:

- Ancho del vial:

- 12 m.

- Pendiente máxima:

- 8%

2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m.

3.- Prevalecerá sobre las dimensiones anteriores, los anchos de calle marcados mediante cotas en los planos de ordenación, para cualquier clase de suelo.

Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

El diseño de todos los elementos integrantes del sistema viario garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos (sistema de equipamiento comunitario).

Art. 4.6.5.- Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

3.- Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4.- Cuando la parcela con calificación de equipamientos estuviera ~~incluida~~ ^{no incluida} en alguna zona ~~de normativa particular~~ ^{de normativa particular} se entenderá sometida a las condiciones generales de edificación de la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa específica de cada zona se establezcan). En caso contrario, la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha ~~14~~ ¹⁷ de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora

IV - 20

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Edificabilidad máxima: un (1,5) m²/m²
- N° máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento.

5.- Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente este, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 4.2.7. n° 9 de estas Normas.

6.- De los equipamientos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a ella.

Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.

Los equipamientos y servicios urbanos existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General, y los que este califica de nueva creación, podrán sustituirse por otro equipamiento público con las siguientes condiciones:

- Si el nuevo equipamiento está destinado a la misma Administración pública, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno.

- Si el nuevo equipamiento está destinado a distinta Administración pública, en dicho caso debe mediar acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en la que se localice el equipamiento, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona en la que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1,5 m²/m², en cuyo caso se podrá alcanzar esta última.

- b) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios colindantes.

Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.

Los Servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003

Secretaría Interventora




para ellas.

Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley 1/1998 de 5 de Mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación.

Art. 4.6.11.- Condiciones particulares para las infraestructuras-servicios urbanos .

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 33 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

DILIGENCIA

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 de octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de octubre de 2006.
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO.

Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.

1.- La previsión de plazas de aparcamiento obligatoria según las presentes Normas deberá resolverse preferentemente en plantas de sótano. Solo cuando ello no sea posible por las condiciones físicas de la parcela podrá resolverse total o parcialmente en planta baja, o en el espacio libre de parcela en las tipologías "Bloque Exento" o "Bloque Adosado".

Los locales para aparcamiento se permitirán en las situaciones 2, 3, 4 y 5 de las definidas en el Art. 4.1.7. de las presentes Normas, con las limitaciones establecidas para cada zona.

2.- Las condiciones de diseño serán las exigidas en el Capítulo III de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1991).

Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.

1.- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2.- La autorización municipal estará condicionada a la realización de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado, y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3.- Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deber ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m² para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1,20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3,00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4,00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5,00 m. para estacionamiento de turismo.

DILIGENCIA

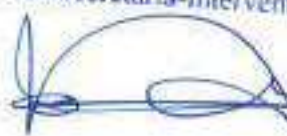
Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 23 de Enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

Secretaría-Interventora



c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2,50	1,50
Turismos	4,50	2,50
Industriales	6,00	2,50
Pesados	9,00	3,00
Autobús	12,00	3,00

4.- La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5.- Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique en lo referente a la altura máxima, pudiendo realizarse mayor número de plantas de las permitidas por el Plan.

6.- El aparcamiento en superficie se acondicionará con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en el espacio libre de parcela serán:

I.- En el Suelo Urbano:

a) Uso residencial: con carácter general una plaza por vivienda.

Excepciones:

1ª.- Se exime de la obligatoriedad de dicha reserva a las edificaciones de vivienda unifamiliar en parcela independiente.

2ª.- Se exime igualmente de dicha reserva a las edificaciones de nueva planta que se construyan en las zonas 1 (Núcleo Histórico) y 2 (Ampliación del Casco), que no incrementen el nº de viviendas existente en la edificación sustituida. En caso contrario se aplicará el régimen general de reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

b) Uso industrial: una plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) m² de superficie construida. Para el uso específico de almacenaje y comercio mayorista, esta previsión será exigible únicamente a partir de superficies superiores a trescientos (300) metros cuadrados.

c) Uso terciario:

c1) Uso hospedaje: Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 2 plazas de aparcamiento.

c2) Uso comercial:

- Locales comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie construida. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificaciones de nueva construcción.

Cuando el local comercial se destine a la venta al por menor de productos alimentarios y su superficie construida total sea superior a cuatrocientos (400) m², la previsión del número de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza cada cuarenta (40) m² de superficie de acceso al público. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes.

- Agrupaciones comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m² de superficie útil de acceso al público en los casos de agrupaciones comerciales superiores a seiscientos (600) m². Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificación de nueva construcción.

- Grandes superficies comerciales: se exige dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m² de superficie de acceso al público en los casos de venta de productos alimentarios, y una (1) plaza cada cuarenta (40) m² en los restantes casos. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes. Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta siempre que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la superficie comercial.

c3) Restauración: una (1) plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

c4) Oficinas: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² de superficie construida, dedicada a oficinas y despachos en los edificios de nueva construcción.

c5) Salas de reunión: En los establecimientos de este uso, susceptibles de ocasionar grandes aglomeraciones de público (tales como discotecas, bingos, salas de fiestas, etc.), se exigirá una dotación mínima de una plaza cada veinticinco (25) m² de superficie de acceso al público, a partir de una superficie de establecimiento superior a cuatrocientos (400) m², tanto en los edificios ya existentes como en los de nueva construcción. Dicha reserva de aparcamiento habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la sala de reunión.

2.- En las áreas residenciales objeto de Plan de Reforma Interior: una (1) plaza por cada doscientos (200) m² de superficie construida de uso residencial.

3.- En los sectores de suelo objeto de Plan Parcial y en el suelo urbanizable pormenorizado: según anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.

1.- Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003

La Secretaria-Interventora



IV - 25

Cuando en el proyecto de nueva edificación que acompaña a la solicitud de licencia, se prevea la construcción de locales sin asignación de un uso específico, a los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, estos tendrán la consideración de locales comerciales siéndoles de aplicación lo establecido en el art. 4.7.3. n° 1 apartado c2) primer párrafo, independientemente de la superficie de dichos locales.

2.- Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento aplicando por analogía los módulos de dicho artículo.

3.- Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación del volumen edificado.

Cuando se trate de usos industriales, para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al veinticinco por cien (25%) de la anterior a la ampliación.

4.- No podrán efectuarse segregaciones o subdivisiones de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

5.- Cuando por las condiciones del solar, o las dimensiones del vial a que de frente el mismo, sea imposible resolver de forma satisfactoria la dotación de plazas de aparcamiento exigibles según el artículo anterior en el interior del edificio, se permite que dicha dotación se sitúe en cualquier otra edificación situada en un radio inferior a trescientos (300) m. de distancia, y que sea excedentaria de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el art. 4.7.3. anterior. En el momento de la concesión de la licencia el Ayuntamiento exigirá las garantías necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

En el supuesto de grandes superficies comerciales y salas de reunión, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

6.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente Cédula Urbanística.

Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los vados.

1.- Los vados destinados a la entrada y salida de vehículos sobre itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas por las personas con movilidad reducida. La pendiente permitida es del doce por ciento (12%) y en su ejecución deberá emplearse material antideslizante.

Para acreditar que los documentos y planos de los vados, aprobados por el 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 de octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva ~~Diciembre 2005~~ a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



IV - 26

2.- La comunicación de la acera con el zaguán de acceso a los aparcamientos se realizará sin producirse alabeos del pavimento de la acera.

3.- Se colocarán bordillos rebajados, prohibiéndose cualquier solución que obstaculice el paso de los vehículos por la calzada.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2005, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 28 de octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 1 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora

