

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

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 I.- GENERALIDADES.

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

1.- Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

2.- Su alcance se extiende a las obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal, y en las restantes obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos. Las normas urbanísticas y ordenanzas de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observar las determinaciones establecidas en este Título.

Estas condiciones tienen carácter general y se complementan con las establecidas en el Título IV de estas Normas. Si en alguna de las Condiciones Particulares (Título VII) se estableciera alguna determinación más específica para un área o zona, prevalecerá ésta sobre las generales.

3.- Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen y estéticas y condiciones de seguridad, salubridad, calidad y confort.

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 II.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS SISTEMAS DE ORDENACION.

Sección I.- Condiciones de volumen y estéticas.

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


1.- La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje rural o urbano tradicionales o desfigure su visión.

5.-Condiciones estéticas de las construcciones:

- DILIGENCIA**
- Para acreditar que los datos que a materiales, color y forma se refiere para la fachada, muros y elementos técnicos de instalaciones de un mismo edificio, a base de materiales adecuados a tal fin (fábricas vistas, estucos, pinturas, aplacados, revocos, etc).
- El texto Retenido se aprobó por el Pleno Provisionalmente por los documentos de subsanación y por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.
- En La Roure se aprobó provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.
- El texto Retenido se aprobó por el Pleno Provisionalmente por los documentos de subsanación y por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.
- En La Roure se aprobó provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.
- Se procurará que no sean corridos a lo ancho de toda la fachada, sino preferentemente 1 por hueco de acceso al exterior. Los antepechos de los balcones serán de cerrajería.
- Se recomienda mantener la tradición de realizar aleros chapados con azulejos de la región.
- 

- e) Con independencia de esta Normativa general, para la zona 1 "Núcleo Histórico" del suelo urbano regirá lo establecido en el art. 7.2.5.

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

1.-Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

2.-Clases:

En el presente Plan General se distinguen dos clases de sistemas de ordenación:

- a) Sistema de ordenación por **alineación de calle**: es aquel que se caracteriza por que las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales.
- b) Sistema de ordenación por **edificación aislada**: es aquel que se caracteriza por que los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela.

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

1.-Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2.-Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana y bloque) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela:

- a) Manzana compacta: Es aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres exteriores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.
- b) Manzana cerrada: Es aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central (que puede estar ocupado en la planta baja) en el interior de la manzana.
- c) Bloque exento: Es la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.
- d) Bloque adosado: Cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

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

1.-La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial (*alineación de vial, ancho de vial en un punto, manzana, patio de manzana, línea de rasante y cota de rasante*) será la establecida en los artículos 8 a 13 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (RZ).

2.-Adaptaciones topográficas y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 30 de enero de 2006. V - 4

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2006

La Secretaria-Interventora



- por encima o mas de 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde.
- b) La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar en la parte vista una altura de 3,70 m.
- c) Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

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

1.-La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la parcela (*parcela, parcela edificable, solar, lindes de parcela, linde frontal de parcela, cerramientos de parcela, parcela mínima, frente de parcela, círculo inscrito y ángulo medianero*) será la establecida en los artículos 14 a 23 del RZ de la Comunidad Valenciana.

2.-Cerramientos de parcelas:

2.1.- Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2.2.- Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requieran otras condiciones. Deberán cumplirse las condiciones que se indican para los vallados para todas las clases de suelo o zonas en las presentes Normas Urbanísticas.

a) Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos. Sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse acorde a la urbanización del vial a cargo del propietario de dicho suelo.

b) La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que, aun siendo de propiedad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 metros.

c) No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados a este tipo de uso, aunque se situaran en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra de 45° (cuarenta y cinco grados de proyección) no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.



Para acreditar que los documentos y fichas han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2006, en el Pleno de fecha 20 de febrero de 2006, refundido se aprueba por Pleno de fecha 21 de enero de 2006. En La Romana a 1 de febrero de 2006.

d) En el suelo no urbanizable el vallado de las parcelas se ajustará a lo establecido en el Capítulo VII del Título IX de las presentes Normas.

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

La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela (*alineaciones de la edificación, alineaciones de la edificación en planta baja, alineación de la edificación en plantas de pisos, alineaciones del volumen, distancia al linde, retranqueo de la edificación, profundidad edificable y separación entre edificaciones*) será la establecida en los artículos 24 a 31 de RZ de la Comunidad Valenciana.

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

La definición de los parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación (*superficie ocupada, coeficiente de ocupación, superficie libre, superficie construida por planta, superficie construida total, superficie útil, volumen construido, edificabilidad, coeficiente de edificabilidad neta y coeficiente de edificabilidad bruta*) será la establecida en los artículos 32 a 41 del RZ de la Comunidad Valenciana.

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

1.-Planta baja.

1.1.- Se entenderá por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe entre los 0,70 m. por debajo de la rasante y los 1,40 m. por encima de la rasante de la acera, en el punto en que se mide la altura reguladora máxima, no pudiendo superar en ningún punto de la fachada los 2,10 m. de altura sobre la acera. En edificación abierta se estará a lo dispuesto en el art. 5.4.2. de estas Normas.

1.2.- La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,80 m. en todos los casos.

1.3.- No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de planta baja y entresuelo.

2.-Planta sótano y semisótano.

2.1.- Se entenderá por "planta sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

2.2.- En los sótanos ~~no se permite~~ ~~el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.~~ ~~Se permiten habitaciones vivideras en las viviendas unifamiliares.~~ ~~Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamientos de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.~~ ~~El texto de este artículo ha sido aprobado provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.~~ ~~El texto de este artículo ha sido aprobado 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 D.R. 2005 a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



No obstante, podrán autorizarse otros usos distintos del de vivienda y del hotelero, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros y el desalojo con seguridad de las personas en estos eventos.

La altura mínima libre de la planta sótano será de 2,20 m., para el caso de aparcamientos; en otros supuestos vendrá determinado por la normativa específica de la actividad de que se trate.

El número máximo de sótanos admisible, es de 3 con una profundidad máxima de 10 metros.

2.3.-Se denomina "semisótano" a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

En los supuestos en los que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1 m. por encima de dicho plano.

3.-Planta piso.

Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

4.-Planta ático.

Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada del mismo.

5.-Altura libre:

Es la distancia entre el pavimento y cielo raso o techo.

La altura libre mínima para piezas habitables se fija en 2,50 m., al menos en el 75% de su superficie útil, salvo en garajes, pasillos y aseos que será de 2,20 m., y en el uso de oficinas que será de 2,40 m.

6.-Altura de la edificación.

Es la distancia vertical en el plano de fachada medida desde la cara inferior del último forjado hasta la rasante de la acera en dicho punto.

7.-Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida en cada zona, sólo se permitirá:

a) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del cincuenta por ciento (50%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros; el espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

c) Elementos técnicos de las instalaciones.

d) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales.

e) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 metros sobre la altura reguladora del edificio.

f) Un trastero por vivienda con una superficie máxima construida de 4 m² no acumulables, con las mismas condiciones técnicas establecidas en la letra anterior.

8.-Cuerpos volados.

8.1.- Se consideran como tales, aquellas partes de la edificación habitables u ocupables, que sobresalgan de la línea de fachada, de la alineación interior o de la alineación exterior (alineación de calle).

A los efectos de la regulación de los cuerpos volados, se consideran como viales los espacios libres de parques y jardines.

8.2.- Serán miradores o cuerpos volados cerrados, aquellos que tengan cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo.

8.3.- Serán cuerpos volados abiertos los que no estén en las condiciones anteriores.

8.4.- Se prohíben los cuerpos volados en planta baja.

8.5.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos volados, contarán en su totalidad a efectos de ocupación máxima de parcela y a efectos de separaciones a los linderos de la parcela, sistemas y otros edificios, en la ordenación por "edificación aislada".

8.6.- A los efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la superficie en planta de los cuerpos volados computará en las siguientes proporciones:

- Sistema de Ordenación por Alineación de calle.

No computan.

- Sistema de Ordenación por Edificación Aislada.

Cerrados: 100%

Abiertos: no computan

8.7.- Se entiende por plano límite lateral de vuelo, el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos volados en las plantas de piso. Este plano límite de vuelo se situará a una distancia de la medianera de sesenta (60) centímetros.

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 cuerpos volados cuyo vuelo supere los sesenta (60) centímetros, deberán quedar siempre dentro de un plano a cuarenta y cinco (45) grados que pase por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

8.8.- El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad, desde la alineación de fachada hasta el extremo de su saliente máximo.

8.9.- Los cuerpos volados se situarán a una altura mínima de 3,60 m. respecto de la acera.

9.-Elementos salientes.

9.1.- Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable. Se consideran como tales los zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en estas definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, pérgolas y similares.

9.2.- En todo lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, los elementos salientes se regularán conforme a las siguientes normas:

a) Se autorizan los elementos salientes en planta baja siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1ª.- Dar frente a calle de más de nueve (9) metros de ancho.

2ª.- No sobresalgan más de una décima parte del ancho de la acera ni de quince (15) centímetros.

b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros.

c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo cuarenta (40) centímetros en calles menores de cinco (5) metros, de sesenta (60) centímetros en calles de cinco a diez (10) metros y hasta ochenta (80) centímetros en calles de más de diez (10) metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores) se permitirá un vuelo de veinte (20) centímetros.

d) Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de quince (15) centímetros de vuelo en todas las plantas.

10.-Elementos salientes no permanentes y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003.

Los toldos, banderines (anuncios normales al plano de fachada) y demás elementos desmontables, tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de cincuenta (50) y cincuenta y cinco (55) centímetros, no admitiéndose elementos estructurales, ni colgantes no rígidos, por debajo de dicha altura. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos treinta (30) centímetros. En todo caso se respetará el arbolado existente. Los banderines no podrán

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

Secretaría-Interventora




sobrepasar el ancho fijado para los cuerpos salientes en dicha zona.

Los banderines y los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán una altura máxima de noventa (90) centímetros, y su ancho no superará los ciento veinte (120) centímetros. Estos no podrán cubrir los huecos de la edificación y se colocarán a la altura de los antepechos de dichos huecos.

11.-Elementos técnicos de las instalaciones.

11.1.- Se englobarán bajo el término "elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverán a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

11.2.- Instalaciones en la fachada:

a) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

b) La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

c) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m.) sobre el nivel de la acera, y estarán dispuestos de manera tal que en su proyección vertical no exista un hueco de otras plantas (superior o inferior) a menos de dos (2) metros.

d) En cualquier caso será de obligado cumplimiento en dichas instalaciones la normativa establecida en el presente Plan General y en la legislación vigente sobre ruidos y vibraciones.

e) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fuesen necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.

12.-Medianerías.

12.1.- Las medianerías que resultaren al descubierto por diferente altura reguladora, retranqueos o cualquier otra causa, deberán acabarse con materiales semejantes a las fachadas de la edificación, o retirarse la distancia necesaria para permitir la abertura de huecos como si de una fachada se tratase. Esta distancia será como mínimo tres (3) metros.

12.2.- En los supuestos mencionados anteriormente, el otorgamiento de la licencia de obras quedará condicionado a que el tratamiento de las medianerías se realice en tales

La Secretaria-Interventora



condiciones.

12.3.- En el caso particular de las medianerías que den a espacios públicos, éstas pierden su condición de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la aparición de aberturas sin necesidad de retranqueos.

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

1.- Las vallas publicitarias cumplirán las determinaciones propias de la normativa específica, como la reguladora de la publicidad exterior y legislación de carreteras, así como las establecidas en el presente artículo.

2.- En el medio rural se prohíbe la publicidad exterior en los márgenes de las carreteras, entendiéndose a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras. Se permiten tan sólo los siguientes carteles informativos:

a) Los rótulos indicativos de la denominación del establecimiento situado en la propia parcela, y de los servicios y funciones que realice.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno colindante con la carretera, o de servicios útiles a los usuarios de la carretera a una distancia no mayor de 1.000 m. del emplazamiento de dichos servicios. Los carteles comprendidos en este párrafo se colocarán en los linderos de las parcelas, dentro de la zona de servidumbre de la carretera.

3.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacios libres de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial. Se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias en fachadas y medianerías de edificios, así como en cercas de parcelas edificadas.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas se otorgará por un año renovable, con la condición de la limpieza y cerramiento del solar a cargo del solicitante. Además de por el transcurso del tiempo, caducará la autorización para vallado publicitario cuando se otorgue licencia de edificación en el solar correspondiente o cuando se incumpla la obligación de mantenimiento del mismo en correctas condiciones de limpieza y cerramiento.

En los edificios en construcción, mientras dure ésta, serán libres las condiciones de instalación de vallas publicitarias.

El Ayuntamiento podrá colocar carteles anunciadores de actividades municipales en espacios públicos.

4.- La posibilidad de utilización de los elementos de mobiliario urbano como soporte de manifestaciones publicitarias, se regulará mediante una ordenanza municipal específica que contemple todos los artículos relativos al mobiliario urbano.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos que se adjuntan a esta solicitud son auténticos y que no han sido modificados, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1.º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 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 11 de enero de 2006.
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



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

Art. 5.2.9.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales señaladas en la presente sección serán de aplicación para todas las obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total.

2.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuviesen vigentes de ámbito superior al municipal.

3.- Los edificios de viviendas y las viviendas se regularán por las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1.991). Para dicho uso, las normas de la presente sección se considerarán de aplicación para todos aquellos aspectos no previstos en las mencionadas Normas de Habitabilidad y Diseño.

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

1.- Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recaerá a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

2.- Cuando el acceso sea indirecto, deberá resaltarse su carácter de acceso en su tratamiento y tener un ancho mínimo de 3,00 m. Además, observará las siguientes condiciones:

a) Si se tratara de una vivienda colectiva o de agrupaciones de viviendas unifamiliares, el recorrido máximo desde el acceso de la parcela al de la edificación no excederá de 50 m., salvo que existiera posibilidad de acceso interior con vehículo a una distancia no superior a 25 m. del portal de acceso a la edificación. El recorrido interior de acceso a la edificación estará dotado de alumbrado eléctrico que asegure su posible uso nocturno.

b) El acceso indirecto permitirá la llegada de un vehículo automovilístico a una distancia no mayor de 25 m. del portal de la edificación, excepto en viviendas unifamiliares en las que esta condición no es de aplicación.

Si el acceso indirecto fuese común a vehículo y a personas, se resolverá con separación de tráfico, diferenciándose calzada y aceras; el ancho mínimo de la acera será de 3,00 m.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



3.- Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde los elementos comunes del edificio donde se ubique, estos elementos comunes tendrán una puerta de acceso desde el exterior de, al menos, 1,30 m. de anchura por 2,00 m. de altura.

Podrán mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

4.- En edificios que alberguen más de un local, el espacio libre de parcela será accesible desde el viario que dé acceso al solar, bien directamente bien indirectamente a través de elementos de circulación interior de la edificación, aunque la utilización de éstos sea privativa de uno o varios locales.

5.- Los espacios de circulación interior son los dispuestos para que permitan el acceso de las personas a los locales o viviendas de un edificio colectivo, así como la comunicación de éstos entre sí y con otros locales que contienen servicios o dotaciones propias del inmueble.

Por sus diferentes características se distinguen: portal, rellano, escaleras y rampas, ascensor, distribuidor y corredor.

6.- No se permitirá en ninguno de los espacios de circulación el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

7.- Las condiciones generales que habrán de cumplir los espacios de circulación interior son las siguientes:

a) Transitabilidad: permitirán cómodamente el transporte de una persona en camilla, para lo que la anchura mínima de cualquiera de estos espacios será de 1,00 m. y su altura mínima de 2,10 m. No tendrán resaltos, obstáculos ni desniveles innecesarios. Los portales tendrán un ancho mínimo de 2,00 m. hasta el arranque de la escalera y el ascensor en su caso.

b) El sentido de apertura de las puertas será el de escape. El barrido de las puertas de los ascensores no supondrá obstáculo para la circulación, entendiéndose por tal el que produzca una merma de la anchura mínima exigible superior a 1/3 de ésta.

8.- Las diferencias de nivel de los espacios de circulación interior comunes de las edificaciones se salvarán mediante escaleras y rampas. Las condiciones que han de cumplir las escaleras son las siguientes:

a) El número mínimo de peldaños por tramo será de 3 unidades, y el máximo de 16. La longitud mínima del peldaño será de 1,00 m.; su ancho mínimo será de 27,5 cm. y su altura máxima de 19 cm.

Los rellanos que den acceso a locales o paradas de ascensor tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 1 de febrero de 2006. V - 13

DILIGENCIA

Los documentos de subsanación y modificación han sido aprobadas provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004. El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 1 de febrero de 2006. Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



b) Cada planta superior a la baja dispondrá de un hueco practicable que garantice las condiciones de ventilación e iluminación. Se exceptúan de esta exigencia las escaleras de edificios que no sobrepasen las 4 plantas, incluida la baja, y los 15 m. de altura desde el arranque hasta el rellano más alto, que se dispongan alrededor o lateralmente de un vacío central libre de todo obstáculo a todo lo alto de la escalera, en el que pueda inscribirse un círculo de, al menos, 1,10 m. En ese caso, su iluminación y ventilación podrán resolverse mediante lucernario cuya superficie sea como mínimo de 2/3 respecto a la de la caja de escalera, y con carpintería fácilmente practicable desde el interior

c) Se exceptúan del cumplimiento de estos requisitos las escaleras de incendios.

9.- Las rampas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no inferior a 1,00 m. Su pendiente máxima no excederá del 8% salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0,60 m. y la pendiente máxima teórica la de aquéllas.

b) El 80% de la superficie en pendiente estará revestida de pavimento antideslizante.

c) Las condiciones de ventilación e iluminación serán las mismas que las establecidas para las escaleras.

10.- En el diseño de los elementos de circulación y acceso a los edificios se cumplirá lo establecido en el la Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98).

Así mismo en el dimensionado de dichos elementos se estará a lo dispuesto en la "NBE-CPI/96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Art. 5.2.11.- Condiciones de seguridad.

1.- Protección contra terremotos:

Todo proyecto de nueva construcción incluirá la justificación del cumplimiento de la norma Sismoresistente PDS-1/1974, Parte A (BOE de 21 de noviembre de 1974), con el cálculo de las acciones gravitatorias según la NBE-AE-88: Acciones en la edificación. Decreto 195/1963, del Ministerio de la Vivienda de 17 de enero de 1963; BOE de 9 de febrero de 1963. Modificada por Real Decreto 1370/1988 de 11 de Noviembre.

2.- Protección contra incendios:

Todo proyecto de nueva construcción y reforma, contendrá la justificación del cumplimiento de la NBE-CPI/96 o aquella que la sustituya.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



V-14

3.- Antepechos y barandillas:

Los huecos de las edificaciones que recaigan al espacio exterior o a otras partes de la edificación y que tengan ante sí desniveles superiores a 1,00 m., así como los resaltos de pavimento o límites de bandejas practicables con idéntico o mayor desnivel, estarán protegidos por antepechos y/o barandillas de altura no inferior a 1,00 m., o a 0,90 m. si se trata de barandillas de escalera. Se exceptúan de esta exigencia los muelles de carga y descarga y otros elementos análogos que, por su función, no requieran o requieran otras soluciones de protección. Si el desnivel fuese inferior a 1,00 m. pero superior a 0,35 m., se exigirá asimismo protección, aunque la misma no ha de consistir necesariamente en barandilla.

Art. 5.2.12.- Condiciones higiénicas.

1.- Pieza habitable:

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2.- Condiciones de iluminación:

a) La iluminación de las piezas habitables será siempre natural y artificial, salvo en aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.

b) Se entiende que una pieza resuelve por medios naturales su iluminación cuando posee huecos recayentes al exterior o patio de luces, cerrados con material traslúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine para cada uso.

c) Toda pieza transitable dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma que quede garantizada una iluminación de 50 lux. en un plano horizontal situado a 1,00 m. de altura sobre el pavimento, con los equipos y mecanismos necesarios que permitan un servicio adecuado al uso específico a que se destine la pieza. Se exceptúan de lo dispuesto las piezas de las edificaciones en el medio rural, que admiten soluciones de otro tipo tendentes a la consecución del estándar indicado.

3.- Condiciones de ventilación:

a) Las piezas habitables garantizarán su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquéllas que, por las características específicas del uso a que se destinen, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

DILIGENCIA
La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas no habitables y con carácter complementario en las habitables.

b) Se entiende que una pieza resuelve de forma natural su ventilación cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilite su apertura y control, recayentes al exterior patio de luces, en proporción no inferior a 1 m² de hueco practicable por cada 20 m² de superficie útil de

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



la pieza.

c) La ventilación forzada garantizará, como mínimo, 1 renovación por hora. Podrá ser mecánica, compuesta por conducto hasta el exterior y equipo extractor alimentado por energía eléctrica o estática, que se resolverá por patios de ventilación de lado mínimo de 0,70 m. y superficie mínima de 1,00 m², o por chimeneas dotadas de aspirador con las características establecidas en la normativa tecnológica aplicable (NTE-ISV).

d) Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases o humos, se dispondrán conductos para la evacuación de los mismos, de forma independiente de los conductos de ventilación.

4.- Patio de luces:

Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las piezas habitables.

Todo hueco recayente a un patio de luces tendrá una luz recta de tres (3) metros mínimo.

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

1.- Concepto y alcance:

a) Las determinaciones del presente artículo regulan la exigencia de determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras en los edificios cuya exigencia no suponga desvío de sus objetivos.

b) Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica, e instalación de evacuación de aguas residuales.

c) Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de telefonía interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

2.- Dotación de agua potable.

a) Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

b) La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre de 2005. Fecha 31 de enero de 2006. V - 16

La Secretaria-Interventora



c) No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

d) En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

3.- Dotación de energía:

a) Todo edificio en Suelo Urbano dispondrá de suministro de energía eléctrica proporcionado por compañía suministradora.

b) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a la fuente alternativa de que disponga, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m². La instalación se realizará y mantendrá de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instalaciones Térmicas complementarias.

4.- Dotación de comunicación:

a) Todos los edificios que alberguen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesibles desde éstos.

Las líneas de acometidas a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

b) Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos.

c) En las edificaciones de vivienda colectiva o destinadas a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.

d) En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrán instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificios catalogados en razón de su interés histórico-artístico.

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

La Secretaria-Interventora



5.- Evacuación de aguas pluviales:

a) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

b) De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

6.- Evacuación de aguas residuales:

a) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

b) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

c) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

7.- Evacuación de humos:

a) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

b) Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, a través de patios comunes del edificio.

c) Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y la salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

d) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas para colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

f) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe de un técnico competente, acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

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

Refundido Aprobación Definida en el Pleno de fecha 13 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



g) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

h) Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

8.- Evacuación de residuos sólidos:

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Solo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

9.- Aparatos elevadores:

a) Como norma general, será obligatoria la instalación de ascensor en todo local en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel sobre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, superior a 12 m.

b) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizará según la normativa sectorial aplicable.

c) El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

10.- Garajes y aparcamientos en los edificios:

a) Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

b) La reserva de plazas de aparcamiento a prever en los edificios así como las condiciones de los mismos, se regula en el Capítulo VII del Título IV de estas Normas.

Art. 5.2.14.- Condiciones de calidad y confort.

1.- Condiciones de aislamiento.

DILIGENCIA
Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico establecidas en la NBE-CT-79, Condiciones térmicas de los edificios. Real Decreto 2429/1979 de la Presidencia de Gobierno de 6 de Julio de 1979, BOE de 22 de Octubre de 1979, acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

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

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Las edificaciones cumplirán las condiciones de aislamiento acústico establecidas en la NBE-CA/88: Condiciones acústicas en los edificios, Real Decreto 1909/1981 de 24 de Julio de 1981 (BOE 07.09.81). Modificada por Real Decreto 2115/1982 de 12 de Agosto (BOE 03.09.82 y 07.10.82). Modificada nuevamente por Orden de 29 de Septiembre de 1988 (BOE 08.10.88).

La justificación del cumplimiento de dichas normas vendrá incluida en los correspondientes proyectos que se presenten para la solicitud de licencia.

2.- Instalaciones de climatización.

a) Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón de los diferentes usos, en todas las piezas habitables se exige la dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga la temperatura ambiente por encima de 16° C.

b) La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.

Cuando, por tratarse de edificios ya existentes, no resultaran posibles las soluciones apuntadas, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura de, como mínimo, 2,50 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

c) Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos.

Art. 5.2.15.- Condiciones ambientales.

1.- Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisiones de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2.- Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante de los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA
En todo caso se cumplirán las condiciones que se establezcan para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuando estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

- Serán de aplicación las normas contenidas en el Título III.- Normas de Protección Ambiental.
Refundida Aprobación Definitiva Diciembre 2005

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de Enero de 2.006 - 20

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



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

Art. 5.3.1.- Fachada mínima. (O.E.)

1.- Se considera fachada a efectos de esta regulación normativa al lindero frontal de la parcela.

2.- Se establece una fachada mínima de seis (6) metros.

3.- Cuando la parcela diera frente a dos viales, contiguos formando esquina o chaflán, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

4.- Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendidas entre dos edificaciones existentes con anterioridad o entre edificación existente y vial, serán también edificables salvo que ésta fuera inferior a tres (3) metros, en cuyo caso solamente será edificable como ampliación de cualquiera de las colindantes.

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

1.- La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas particulares de cada zona, atendiendo a las condiciones urbanísticas preexistentes en cada una.

2.- Deben respetarse conjuntamente la altura máxima y el número de plantas para los edificios de uso residencial. Para las edificaciones destinadas en su totalidad a otros usos, será suficiente cumplir la altura reguladora máxima.

3.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano de fachada, hasta la cornisa o el plano inferior del último forjado.

4.- El número máximo de plantas edificables, independientemente del ancho de la calle a la que dá frente la parcela, son las grafadas en los planos de ordenación.

5.- Correspondencia entre número de plantas y altura reguladora máxima:

Dado que el presente Plan General regula el número de plantas de una manera gráfica en los Planos de calificación, las alturas máximas que pueden alcanzar las edificaciones, según el nº de plantas permitidas, medidas como se indica en el Art. 5.3.3., son las siguientes:

Nº de plantas totales permitidas, incluida la baja y sótano si la hubiere	Altura reguladora en metros
--	-----------------------------

I	7,25
II	10,50
III	13,75
IV	16,40
V	19,10

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 2006
Secretaría-Interventora



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

La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

a) Parcelas con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 1,20 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante, la aplicación de estas reglas den lugar a diferencias de altura sobre rasante entre determinados puntos de fachada superiores a 3 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho de cada tramo no será inferior a 6 m.

b) Parcelas con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:

Se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuese una sola.

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

No se fija, con carácter general, para la edificación según alineación de calle, ocupación máxima de parcela ni profundidad edificable máxima, por lo que, en consecuencia, los solares serán edificables en la totalidad de su superficie (salvo en la zona 4 "Industrial Manzana Cerrada" del Suelo Urbano).

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

La ejecución de retranqueos no recogidos expresamente como tales en la documentación gráfica del presente Plan General, se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento, salvo en los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado (S-U.E.), donde el espacio resultante del retranqueo podrá ser de uso privativo.

Se será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que lije el retranqueo y la compensación de la edificabilidad. En cualquier caso no se permitirán mayores alturas, ni más número de plantas.

b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



En cuanto a esta segunda modalidad deberán reunirse los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 metros.
- Que se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.

Esta modalidad b) no da lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a compensación de volúmenes.

c) Retranqueo en plantas de pisos.

La tercera modalidad comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja.

Esta modalidad c) no da lugar a compensación de volúmenes.

d) Retranqueo solo en planta baja.

Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.

Deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.
- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 m., y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 metros.

En suelo urbano y urbanizable pormenorizado será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

Art. 5.3.6.- Huecos en fachada.

La separación de los huecos de fachada respecto de las medianeras deberán cumplir lo establecido en la NBE-CPI/96, con un mínimo de 0,60 metros.

Art. 5.3.7.- Cuerpos volados.

DILIGENCIA

En todo lo no previsto respecto a cuernos volados, en las condiciones particulares de cada zona con ordenación según alineación de calle, regirán las siguientes normas generales.

1.- El vuelo máximo se medirá normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta.

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

Refundido Aprobación Definitiva de Pleno de 2003 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora



2.- La altura mínima sobre la acera será de 3,60 m.

3.- Si la edificación da frente a vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos volados se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo a que recae.

4.- En los chaflanes obligatorios, los cuerpos volados cumplirán las mismas condiciones de vuelo, considerándose el chaflán como plano de fachada. Si las calles son de diferente ancho, el vuelo sobre el chaflán podrá ser el correspondiente a la calle de mayor ancho.

Art. 5.3.8.-Chaflanes obligatorios

En las intersecciones entre alineaciones de vial que tengan un ángulo inferior a 90° será obligatoria la ejecución de un chaflán en la edificación de 5 m.

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 ESPECIFICAS DEL SISTEMA DE
ORDENACION POR
"EDIFICACION AISLADA"**

Art. 5.4.1.- Ocupación máxima de parcela. (O.E.)

1.- La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En las normas particulares puede diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

2.- Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

c) Ocupación total: afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela.

d) Ocupación parcial: cuando afecta a partes determinadas de la edificación, como planta baja o plantas superiores.

Si en algún caso en que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3.- Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela en el suelo urbano y urbanizable pormenorizado cuando así se señale en las condiciones particulares de zona.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, de propiedad y uso privativo del titular o titulares de la parcela.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

e) Excepcionalmente, cuando así lo indiquen expresamente las presentes Normas y Urbanísticas, se permitirá la edificación en planta baja en los espacios libres de parcela, con los usos y demás condiciones que se establezcan en las condiciones particulares de zona para las edificaciones auxiliares.

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



Art. 5.4.2.- Planta baja y planta sótano. (O.E.)

1.- Se entiende por planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada en estas normas.

2.- Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté a menos de 0,60 metros por encima del nivel del terreno exterior.

3.- La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esa parte, la consideración de planta baja.

Art. 5.4.3.- Altura máxima y número tope de plantas. (O.E.)

1.- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de la parte de planta que tenga tal consideración.

Se tomará como punto de referencia de cada altura el centro de gravedad de cada planta baja.

2.- Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinarán en las Normas de cada zona.

Art. 5.4.4.- Separaciones a los lindes de parcelas. (O.E.)

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de parcela, al fondo de la misma, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas, en cada caso, en estas Normas.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación.

2.- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda el quince por cien (15%) de dicha superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

Para heredarlo, que dicha parte no exceda el quince por cien (15%) de dicha superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2005. Los documentos de sustanciación 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



Art. 5.4.5.- Edificaciones auxiliares. (O.E.)

1.- Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guardia y otras análogas.

2.- La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona en cuanto a superficie edificable, ocupación de planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

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



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

INTELIGENCIA

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.- GENERALIDADES.

Art. 6.1.1.- Contenido y alcance. (O.E.)

Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redacten para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

Art. 6.1.2.- Coordinación de los distintos servicios. (O.E.)

1. Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje. La separación mínima entre las tuberías de saneamiento y agua potable será de 0,30 m., y en todo caso, se instalará la conducción de agua potable por encima de la conducción de saneamiento.

2. En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no de lugar a sucesivas reposiciones.

3. En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.

4. En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

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.- RED VIARIA.

Art. 6.2.1.- Clasificación. (O.E.)

Las vías públicas de circulación se clasifican de la siguiente forma:

A) Red viaria básica (Viario Principal).

- Vías principales:

Sección mínima: 20 m.
Acera mínima: 2,5 m.
Calzada mínima: 2 x 6 = 12 m.

- Vías colectoras:

Sección mínima: 16 m.
Acera mínima: 2 m.
Calzada mínima: 8 m.
Aparcamiento (una banda): 2,25

Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a los siguientes elementos integrantes de la red viaria básica: caminos municipales radiales y vías pecuarias.

B) Red viaria local o de reparto (Viario Secundario).

Sección mínima: 10 m. (12 m. en sectores industriales)
Acera mínima: 2 m.
Calzada mínima: 6 m.
Aparcamiento (una banda): 2,25

Se exceptúa del cumplimiento de estos parámetros a los caminos municipales no radiales.

Art. 6.2.2.- Trazado. (O.E.)

Las características de posición, trazado y perfiles de las vías rodadas estarán definidas en los correspondientes planos.

Solamente se permitirán realizar los ajustes y adaptaciones al terreno, derivados de los estudios técnicos posteriores que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización.

Art. 6.2.3.- Accesos. (O.E.) han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y ~~acuerdo de Pleno de fecha 20 de noviembre de 2004.~~

Los accesos a las parcelas deberán seguir el criterio de agruparse, dentro de lo posible, evitando excesivos cortes en las calles y localizaciones peligrosas al tránsito.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



VI-3

Art. 6.2.4.- Estacionamientos. (O.E.)

Se prevén en el interior de las parcelas y a uno o ambos lados de la calzada.

a) En la proximidad de la ubicación de equipamientos se proyectarán los estacionamientos adecuados para el público, a lo largo de la red viaria rodada, con tramos proporcionados a las zonas a las que sirven, o bien en las parcelas de dominio público destinadas a ese uso.

b) Dimensionado mínimo de la plaza: 2,25 x 5,00 metros.

Art. 6.2.5.- Calzadas. (O.E.)

Deberán construirse con una sub-base de al menos 20 centímetros de zahorras naturales, 15 de artificiales, riego de imprimación de 1 Kg/m² y capa de aglomerado asfáltico en caliente de 5 centímetros.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las «Recomendaciones para el proyecto de intersecciones» de la Dirección General del MOPU (1975).

Art. 6.2.6.- Red peatonal (Aceras). (O.E.)

Se ejecutarán con bordillo de hormigón vibrado, sub-base de zahorra artificial seleccionada, solera de hormigón y pavimentado de piezas de terrazo con dibujo en bajo relieve antideslizante o bien con hormigón reglado y ruleteado, caso de zonas industriales.

En los cruces de calles se rebajará la acera en pendiente suave para facilitar el ascenso y descenso de carros con ruedas de niños, minusválidos, etc. Deberá darse por ello estricto cumplimiento al Ley 1/1998 de 5 de mayo de la Generalidad Valenciana de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y de la Comunicación (D.O.G.V. 7/5/98).

Art. 6.2.7.- Red peatonal (Calles peatonales). (O.E.)

1.- Dentro de este tipo de calles se distingue entre peatonales propiamente dichas, que no permiten tráfico rodado alguno, y peatonales con eventual posibilidad de tráfico rodado,

a) Peatonales propiamente dichas, que no permiten tráfico rodado alguno, cuyo tipo de firme puede ser, en función de la zona:

- Firme tipo "A":
DILIGENCIA

Dispondrá de una sub-base de zahorra de 20 cm., base de hormigón H-100 de 15 cm. de espesor y terminación con solera de adoquín de hormigón, terrazo antideslizante, cerámica, granito, etc., en función del ámbito donde se ubica.
Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de La Romana a 1 de febrero de 2006, y los documentos de subscrición y aprobación 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



- Firme tipo "B":

Este firme permite el paso sobre él de vehículo para acceso restringido a cocheras y consiste en una sub-base de 15 cm. de zahorra natural, base de 15 cm. de zahorra artificial y terminación con adoquín de hormigón de 6 cm. de espesor, sobre mortero en seco de 300 Kg. de cemento y de 5 a 7 cm. de espesor.

b) Calles peatonales con eventual posibilidad de tráfico rodado, en las cuales se utilizará:

- Firme tipo "C":

Dispondrá de una sub-base de zahorra de 20 cm. de espesor, base con hormigón de 150 kg. de cemento de 10 cm. de espesor y terminación con adoquín de hormigón de 8 cm. de espesor sobre mortero en seco de 300 kg. de cemento y de 5 a 7 de espesor.

2.- Al igual que lo establecido en el artículo anterior, se dará estricto cumplimiento Ley 1/1998 reseñada.

Art. 6.2.8.- Señalización de red viaria. (O.E.)

La señalización de la red viaria se realizará mediante señales aéreas sujetas a postes que no molesten la circulación peatonal ni de vehículos.

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.- SANEAMIENTO.

Art. 6.3.1.- Protección frente a las escorrentías. (O.E.)

Será necesario que la red de saneamiento cuente con un doble grado de protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario.

La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de éstas o de las calzadas; a estos efectos se cifra en 0,10 m. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0,20 m. En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendientes.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiéndose como tales la superación de la cota de 0,05 m. de agua sobre la calzada, y del ancho máximo de 1,00 m. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medidas en los observatorios meteorológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el periodo de retorno. Los valores del periodo de retorno serán, como mínimo, de 100 años para la protección básica y de 10 años para la protección complementaria.

Los valores a considerar como coeficiente de escorrentía serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

Edificación en manzana cerrada y semicerrada:	0,7
Edificación abierta:	0,5
Parques y jardines:	0,2

Para cuencas mayores de 20 Ha. o con tiempo de concentración mayor de 15 minutos, se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamiento y análogos.

Art. 6.3.2.- Condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento. (O.E.)

Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

a) El sistema de evacuación será como regla general separativo, salvo que en algún sector o unidad de ejecución se especifique el que pueda ser unitario.

b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.

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

Secretaría Interventora



c) Las redes serán siempre subterráneas, admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.

d) El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1,00 m. bajo la rasante.

e) La sección mínima de alcantarillado será de 0,30 m. de diámetro.

f) La pendiente mínima en ramales será del 5‰.

g) El cupo de velocidades estará comprendido entre 0,6 m/seg. y 4,00 m/seg.

h) En todo caso, el sistema será definido mediante proyecto de urbanización correspondiente.

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 27 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



CAPITULO IV.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Art. 6.4.1.- Medio de abastecimiento. (O.E.)

El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal. Como excepción, y para núcleos de población menor de 500 habitantes, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya potabilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

Art. 6.4.2.- Previsión de consumo. (O.E.)

Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos. Para otros usos se considerarán las siguientes dotaciones diarias:

Centros comerciales:	10 l./m ²
Jardines:	4 l./m ²
Zonas industriales:	5 l./m ²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

Art. 6.4.3.- Trazado. (O.E.)

El trazado de las conducciones discurrirá bajo aceras o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

Corresponde al Ayuntamiento la aprobación de trazados de la red y Pliego de Condiciones Técnicas de los materiales a emplear.

Art. 6.4.4.- Servicio de incendios. (O.E.)

La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:

Uso	Caudal litros/segundo
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industrias, almacenes y garajes	25
Grandes establecimientos comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca. El Texto Refundido se aprobó por Pleno de 20 de octubre de 2004.

Art. 6.4.5.- Presión. (O.E.)

La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los puntos de consumo. Sobre la cota que tenga el punto de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

Dicha presión se considera en la red municipal de distribución a cota de acera.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

CAPITULO V.- ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO.

Art. 6.5.1.- Trazado. (O.E.)

a) Redes de Alta Tensión.

En las zonas urbanas, el trazado de las Redes de Alta Tensión se realizarán siempre subterráneas, transcurriendo por aceras o espacios públicos, excepto en zonas industriales que podrá instalarse si fuese aconsejable técnicamente mediante apoyos.

b) Redes de Baja Tensión.

El trazado de estas redes será subterráneo, transcurriendo por aceras o espacios públicos.

Cuando por imposibilidad manifiesta y de manera puntual se podrá instalar acera grapeada a fachadas.

c) Alumbrado Público.

Las redes de alumbrado público discurrirán subterráneas cuando se disponga báculos y columnas, y grapeados a fachadas en caso de disponer de brazos murales.

Los trazados de las diferentes redes, Alta Tensión, Baja y Alumbrado Público, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación básica y específica exigible y en las Normas Particulares de la empresa suministradora en cuanto a suministros de Alta y Baja Tensión se refiere.

Art. 6.5.2.- Centros de transformación. (O.E.)

Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm. de carga. Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

Art. 6.5.3.- Valores mínimos para la iluminación media y factor de uniformidad. (O.E.)

1.- Los valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad para los distintos elementos de la red viaria son:

Tipo de vía	Iluminación media	Factor de uniformidad medio
A) Red viaria básica	25 lux	0,30
- Vías principales	20 lux	0,25
- Vías colectoras	10 lux	0,20
B) Red viaria local o de reparto	10 lux	0,20

- Se excluye del cumplimiento de estos parámetros a los caminos municipales (radiales y no radiales) y las vías pecuarias,

Art. 6.5.4.- Fijación de puntos de luz. (O.E.)

Sólo se admite la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2,00 m.

Art. 6.5.5.- Proyección de la luz. (O.E.)

En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de forma que sea posible el contraste de la silueta sobre las fachadas. En el resto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.

Art. 6.5.6.- Suministro mínimo de energía eléctrica. (O.E.)

La red de suministro de energía eléctrica asegurará una potencia mínima de 5 Kw. por vivienda, 100 W/m² para locales comerciales y 125 W/m² para uso industrial.

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 21 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



CAPITULO VI.- RED DE TELEFONOS.

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

La red de teléfonos deberá ser subterránea con tubería de PVC rígido, sobre cama de hormigón y con caja de acometida de chapa galvanizada y ateniéndose a las "Directrices para el diseño de canalizaciones subterráneas en urbanizaciones y polígonos industriales" de la C.T.N.E.

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



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

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 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 1 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria Interventora



CAPITULO I.- PRELIMINARES.

Art. 7.1.1.- Concepto y ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en el Título IV - Regulación de usos - y en el Título V - Condiciones generales de la edificación -, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano y Urbanizable Pormenorizado, grafiadas en los Planos del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado (planos O.4.1 a O.4.6 y O.5.1 a O.5.6). También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, en los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

2.- Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los Capítulos siguientes :

a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.

b) Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

c) Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.

3.- Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en la misma siempre que las características del servicio que preste lo justifiquen.

Art. 7.1.2.- División de zonas en el suelo urbano. (O.E.)

1.- En función de la integración de tres variables urbanísticas ("Sistema de Ordenación", "Tipología Edificatoria" y "Uso Global") el suelo urbano se ha dividido en cinco (5) "Zonas de Ordenación Urbanística", es decir, en cinco áreas que presentan un tejido urbanístico característico y diferenciado, constituyendo cada una de ellas el ámbito de aplicación de una normativa urbanística:

DILIGENCIA

RESIDENCIALES que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificaciones han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

- Zona 1: Núcleo Histórico.

- Zona 2: Ampliación de Casco.

- Zona 3: Pinada Levante.

INDUSTRIALES Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

- Zona 4: Industrial Manzana Cerrada.

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



DOTACIONALES

- Zona 5: Dotacional Deportivo y Parque Urbano.

2.-La regulación de cada una de estas zonas se define mediante un texto normativo (Capítulo II del presente Título) y una "Ficha de Zona" que sintetiza las determinaciones principales de la normativa aplicable y que se incorpora a continuación de la misma.

3.-Las delimitaciones de estas zonas no coinciden, por tanto, con la delimitación de las distintas áreas de reparto que el Plan General efectúa en el suelo urbano, por la distinta finalidad de ambos tipos de delimitación (la totalidad del suelo urbano se integra por áreas de reparto "uniparcelarias" en aplicación en lo establecido en el art. 63.2 A de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística). Así, la delimitación de diferentes zonas corresponde a diferentes ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística, mientras que la delimitación de diferentes áreas de reparto esta relacionada con la distinta asignación de aprovechamiento subjetivo a los propietarios de terrenos incluidos en ellas, por distintos motivos que se justifican en la Memoria del Plan.

Art. 7.1.3.- División de zonas en el Suelo Urbanizable Pormenorizado. (O.E.)

1.- En Suelo Urbanizable Pormenorizado la delimitación de diferentes sectores - S-U.E. - (equivalentes en esta clase de suelo a zonas) corresponde a diferentes ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística.

En esta clase de suelo, cada uno de los sectores (S-U.E) delimitados por el Plan General constituye un Área de Reparto específica (por lo que la denominación de estas Áreas de Reparto coincide con la denominación de cada sector). En definitiva en esta clase de suelo coinciden zonas, sectores, unidades de ejecución y áreas de reparto (excepto en los sectores S-U.E.7 y S-U.E.8, donde el ámbito del área de reparto es mayor ya que el Plan General adscribe a estas dos áreas de reparto una determinada parte del Parque Urbano -PQL- previsto junto al núcleo urbano de la población, al Noroeste del mismo).

Se han delimitado por el Plan General, en el Suelo Urbanizable Pormenorizado, los siguientes sectores -S-U.E. - (Zonas):

RESIDENCIALES

S-U.E 1.- Residencial Manzana Compacta

S-U.E 2.- Residencial Manzana Compacta

S-U.E 3.- Residencial Manzana Compacta

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

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

INDUSTRIALES

S-U.E 4.- Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado ("Polígono Pomares")

S-U.E 5.- Industrial Manzana Compacta

S-U.E 6.- Industrial Aislada Bloque Exento ("Collado")

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

Art. 7.2.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 1 "Núcleo Histórico" esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.2.2.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona "Núcleo Histórico" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de Calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Residencial".

La tipología edificatoria de la manzana delimitada por las calles Luis Calpena, Caudillo, José Antonio, Plaza de Novelda y Prolongación de calle Cervantes será de "Manzana Cerrada", cuya profundidad edificable es la que se grafiá en el plano O.5.2 denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado: Alineaciones, Rasantes y Alturas. Núcleo Central". La superficie de dicha manzana no ocupada por la edificación se mantendrá como jardín de titularidad privada.

Art. 7.2.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

2.-Usos compatibles.

A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten están definidas en los artículos 4.1.8 y 4.1.7, respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV "Regulación de usos".

Como usos compatibles se admiten:

- a) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades clasificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- DILIGENCIA**
Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de La Romana en su sesión de 20 de octubre de 2006.
- Hospedaje: en situaciones 1, 2 y 3.
 - Comercio: en situaciones 2 y 3 y en planta piso 1º cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 200 m2.
 - Oficinas: en situaciones 1, 2 y 3.
 - Salas de reunión: en situaciones 2 y 3 y en planta de piso 1º cuando este vinculado a la planta baja.
 - Equipamientos: cualquiera de los establecidos en el artículo 4.2.6 e)
 - Aparcamiento: en situaciones 2, 3 y 4. Cuando se destine todo el edificio a dicho uso, éste se sujetará a las condiciones impuestas en el artículo 4.7.2. En dicho caso se podrán construir mayor número de plantas de las permitidas, sin superar

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



2.-Relativos a la parcela:

a) Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones y dimensiones en:

- Parcela mínima: 90 m².
- Frente mínimo de parcela: 6 m.
- Forma: Circulo inscrito mínimo y ángulo medianero según "Ficha de Zona".

b) Excepciones: No serán de aplicación las dimensiones definitorias de parcela mínima edificable citadas anteriormente en los siguientes supuestos:

- Los solares edificados a la aprobación del presente Plan General.
- Los solares sin edificar existentes con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública del presente Plan General cuyos linderos estén edificados.
- Los solares sin edificar existentes con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública del presente Plan General que no estando comprendidos en el apartado anterior tengan una superficie mínima de 60 m² y una fachada igual o mayor de 3 m.

3.-Relativos al volumen y forma:

a) Numero máximo de plantas (O.E.):

-Serán las establecidas en el plano O.5.2. denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado: Alineaciones, Rasantes y Alturas. Núcleo Central".

b) Altura máxima reguladora:

-10,50 m.

-No obstante lo anterior, y en aquellos solares para los cuales la altura máxima permitida sea 3 plantas, cuando la parcela que se pretende construir este situada entre dos edificios que por sus características tipológicas constituyan elementos definitorios del ambiente urbano, y la altura de ambos supere los 10,50 m., la altura de cornisa de la nueva edificación se situará entre las alturas de cornisa de las edificaciones colindantes. En ningún caso ello supondrá mayor número de plantas.

DILIGENCIA

- c) Semisótanos: Están permitidos en los términos del artículo 5.2.12.
- d) Sótanos: Están permitidos en los términos del artículo 5.2.12.
- e) Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el art. 5.2.7 número 8.

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

Se permiten los cuerpos volados abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.



- Estos voladizos se resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo 16 cm., rematando sus bordes preferentemente con molduras.
- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.

f) Elementos salientes.

- Se prohíbe la construcción de marquesinas y parasoles.
- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el art. 5.2.7 numero 10, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarían las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.
- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, sin propaganda exógena al mismo, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.
- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.7 numero 10.
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.
 - c) Se prohíbe la instalación de muestras en plantas de pisos, pudiendo colocarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.
- Queda absolutamente prohibida la instalación de otros anuncios o rótulos publicitarios y propagandísticos, de los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes que no se adapten a las presentes Normas.
- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente contemplada en la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados por el Pleno de fecha 20 de octubre de 2004.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

[Firma manuscrita]



Art. 7.2.5.-Otras condiciones

1.-Condiciones estéticas:

a) Condiciones generales:

Las obras que se realicen en esta zona tenderán a conservar todas las fachadas o reproducir las preexistentes en su diseño, materiales, colores, proporciones y huecos, sin desvirtuar el conjunto, aunque cada edificio en particular no estuviere catalogado y fuese rehabilitado, reestructurado o vaciado.

En las obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuese objeto de modificación.

En las obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permita identificar las características específicas del edificio, diferenciándolos de los propios del nuevo añadido.

En las obras de nueva planta o en las de reforma que afecten a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Cuando las obras afecten a la fachada, se exigirá la presentación de un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que recaiga la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto y permitir valorar la adecuación e integración de la misma en el entorno.

DILIGENCIA
b) Composición de fachadas y cubiertas.

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

* Fachadas: 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

La composición de las fachadas se ordenará prevaleciendo una dominante vertical según ejes de simetría verticales, procurando mantener a pie con los huecos de las diversas plantas, de tal modo que se superpongan los macizos conformando pilstras, lo cual no excluye la colocación

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



de impostas.

El porcentaje de huecos en cada plano de fachada del edificio no excederá del 30% del mismo, salvo en los casos en que la superación de dicho porcentaje sea estrictamente necesario por causas debidamente justificadas en el correspondiente proyecto de edificación y consideradas como tales por los Servicios Técnicos Municipales (casos tales como huecos necesarios para entrada y salida de pasos procesionales, vehículos o maquinaria de gran altura, etc.).

Los huecos de puertas, balcones y ventanas tendrán proporción alargada, salvo en los de ático, cambra o galería que podrán ser cuadrados, pero nunca apaisados. Asimismo se exceptúan de dicha condición los huecos de acceso a los aparcamientos.

* Cubiertas:

Las cubiertas serán obligatoriamente de tejado inclinado a dos aguas, de teja plana o curva.

El remate de la fachada se realizará con cornisa o alero, sobre el que volará la teja un máximo de 10 cm.

Se admiten las cubiertas planas accesibles, ocultas desde las fachadas, hasta un 25% de la superficie total de la cubierta.

Se prohíbe el vertido directo de las aguas de cubierta sobre la acera o calzada, para lo cual se colocarán canalones (preferentemente incorporados al volumen de la cubierta por el riesgo de desprendimientos y roturas) y bajantes empotradas en el muro de fachada que desaguarán a la red de alcantarillado, o bien por debajo de la acera hasta el lateral del bordillo.

c) Materiales de fachadas y cubiertas.

La textura y color de los materiales a utilizar en las fachadas y cubiertas serán similares a los tradicionalmente utilizados en los edificios más antiguos existentes en la zona, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Se permiten los siguientes materiales :

* Fachadas:

- Piedra natural en sillares o aplacados.

- Revoco de mortero, en estucos pétreos de textura lisa con colores ocres, añiles, almagras y azules.

- Los huecos se recerarán con colores diferentes del resto de la fachada y en el color blanco o crema.

- La carpintería exterior será de madera barnizada en su color o pintada, o de aluminio

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

En La Romana a 1 de febrero de 2.006

La Secretaria Interventora



VII - 9

lacado en color. El hierro se autorizará pintado en colores de contraste,

* Cubiertas:

- El tejado se cubrirá con teja curva o plana en cualquiera de sus formas. Los colores de las tejas serán en cualquier caso, de calidad térrea, arcilloso, sienas, ocre, etc., de gamas cálidas y mates.

- Se autorizarán las cerámicas vidriadas de colores tradicionales en la región levantina, cuando se utilicen como elementos decorativos en partes muy concretas de la edificación, como puedan ser la cara inferior de los aleros de cubierta o sofitos de los balcones.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales :

* Fachadas:

- Terrazos y revestimientos cerámicos.

- Carpinterías con acabados de brillo metálico como el aluminio anodizado.

- Aplacados pétreos pulidos o abrigantados. Cuando se utilice un aplacado pétreo el acabado del mismo será apomazado, amolado o abujardado, de modo que no tenga brillo.

- Muros cortina donde los elementos predominantes son metales y vidrios.

* Cubiertas:

- Cubiertas de fibrocemento, paneles metálicos, aluminio o plástico.

2.-Dotación de aparcamientos:

-Uso residencial: 1 plaza por vivienda, salvo que no se incremente el número de viviendas existentes en la edificación sustituida, o cuando se trate de vivienda unifamiliar en parcela independiente.

-Uso terciario: Según el concreto uso terciario, se dará cumplimiento al artículo 4.7.3 número 1 letra e de estas normas.

3.-Zonas verdes y espacios libres:

-Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²s.

-Coeficiente de ocupación máximo: 5%. Los proyectos 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 20 de octubre de 2.004.

4.-Equipamientos públicos o privados: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos serán los correspondientes a esta zona.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diálogo P2005na a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora



VII - 10

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

Art. 7.3.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 2 "Ampliación de Casco" esta constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.3.2.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona "Ampliación de Casco" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de Calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Residencial".

Art. 7.3.3.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.3, a excepción de la limitación de superficie máxima en el uso comercial, que será de 400 m2.

Art. 7.3.4.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.4.

Art. 7.3.5.- Otras condiciones.

1.-Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el art. 5.2.0. punto 5.

2.-Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 2.

3.-Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 3.

4.-Equipamientos públicos o privados:

DILIGENCIA

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 4, de acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003 y los documentos de sustitución 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



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

Art. 7.4.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 3 "Pinada Levante" esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central", (plano O.4.1)

Art. 7.4.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona "Pinada Levante" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y el uso global "Residencial".

Art. 7.4.3.- Usos pormenorizados.

- 1.- Uso dominante.
- Residencial: Tanto unitario como múltiple.

2.-Usos compatibles.

A los efectos de compatibilidad de usos, las distintas categorías de los mismos y las situaciones en que se permiten, están definidas en los artículos 4.1.8 y 4.1.7, respectivamente. Los distintos usos están definidos en el Título IV "Regulación de usos".

Como usos compatibles se admiten:

- a) Terciario: Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Excepto para actividades clasificadas como peligrosas que se permitirán en categorías 1ª y 2ª.

- Hospedaje: en situaciones 1, 2 y 3.
- Comercio: en situaciones 2 y 3 y en planta piso 1º cuando se encuentre vinculado a la planta baja. Superficie máxima 300 m2.
- Oficinas: en situaciones 1, 2 y 3.
- Salas de reunión: en situaciones 2 y 3 y en planta de piso 1º cuando este vinculado a la planta baja.
- Equipamientos: cualquiera de los establecidos en el artículo 4.2.6 e)
- Aparcamiento: en situaciones 2, 3 y 4.

- b) Industrial:

- Talleres domésticos en situaciones 1, 2 y 3 (superficie máxima 250 m2).

c) Uso dotacional público. Cualquiera de los establecidos en el Título IV, Capítulo II, Sección 4ª, con las condiciones establecidas en el Capítulo VI de dicho Título IV.

Las modificaciones y adiciones han sido aprobadas provisionalmente por el acuerdo de Pleno de fecha 20 de octubre de 2004.

Las modificaciones y adiciones han sido aprobadas provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

Refundida Aprobación Definitiva en la Romina a 1 de febrero de 2006.

En La Romina a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



3.-Usos incompatibles:

-Todos los no relacionados anteriormente.

-Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

La superficie máxima para dichas actividades no superará los 250 m² excepto 150 m², en talleres domésticos.

Art. 7.4.4.- Parámetros urbanísticos.

1.- Relativos a la manzana y el vial:

- a) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.2).
- b) Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

2.- Relativos a la parcela:

-Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- *Parcela mínima: La existente actualmente, sin que se permita su fragmentación.
- *Frente mínimo de parcela: El existente actualmente.

3.-Relativos a la posición:

- a) Distancia mínima al linde frontal: La existente actualmente.
- b) Distancia mínima al resto de lindes: La existente actualmente.

4.-Relativos a la intensidad, volumen y forma (O.E.):

Seguirá siendo de aplicación el régimen urbanístico básico contemplado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas en 1985, de tal forma que en ésta zona no se permiten más edificaciones que las actualmente existentes, si bien se permiten en las mismas las obras que exigiere la higiene, ornato, conservación y consolidación de las edificaciones debiendo respetarse la estructura general y fachada de las viviendas existentes.

DILIGENCIA

Se permitirá la transformación del edificio existente destinado a almacenar en una vivienda, debiendo diseñarse de manera que quede integrada en cuanto a materiales y diseño con el resto de las edificaciones de esta zona.

octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 14 de enero de 2.006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora



5.-Otras condiciones:

a) Dotación de plazas de aparcamiento:

-Uso residencial: 1 plaza por vivienda.

-Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

b) Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

c) Normativa de Protección de la "Pinada de Levante":

-Queda totalmente prohibida la tala del arbolado (pinada) actualmente existente en esta zona, salvo aquellos ejemplares que, mediante informe técnico ambiental elaborado al efecto, se acredite la conveniencia o necesidad de su tala (O.E.).

-La propiedad de la pinada tiene el deber de limpieza, cuidado y conservación de la misma. Su cumplimiento podrá ser exigido mediante órdenes municipales de ejecución.

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



VII - 14

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

Art. 7.5.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 4 "Industrial Manzana Cerrada" esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y división de zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.5.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona "Industrial Manzana Cerrada" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Manzana Cerrada" y el uso global "Industrial".

Art. 7.5.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

- Industrial: Limitado a las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2.-Usos compatibles.

- Residencial: En la modalidad de vivienda unifamiliar destinado al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.
- Terciario:
 - *Comercio: Sin limitaciones.
 - *Oficinas: Sin limitaciones.
 - *Salas de reunión: Hasta una superficie de 600 m2.
 - *Equipamientos: Sin limitaciones.

3.-Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.
- Además, expresamente se prohíben:

*Las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 18 de Diciembre de 2004.
*Los depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.) provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

Refundido Aprobación Definitiva de 18 de Diciembre de 2005 se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Art. 7.5.4.- Parámetros urbanísticos.

1.-Relativos a la manzana y el vial:

- a) Alineaciones de rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones, (plano O.5.2).
- b) Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes, (plano O.5.2).

2.-Relativos a la parcela:

-Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- *Parcela mínima: 300 m².
- *Frente mínimo de parcela: 10 m.
- *Circulo mínimo inscrito y ángulo medianero: Según ficha de zona.

3.-Relativos a la posición:

-Profundidad edificable: Es la distancia que se acota en la única manzana que constituye ésta zona en los planos de alineaciones (plano O.5.2).

4.-Relativos al volumen y forma:

- Altura máxima reguladora: 10 m.
- Altura máxima total: 15 m.
- Número de plantas: 2. (planta baja y una planta piso).
- Cuerpos volados:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el art. 5.2.7 numero 8.

Se permiten los cuerpos volados abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros y se colocará un balcón por cada hueco vertical. La longitud de dichos balcones no podrá superar los 1,80 metros.
- Estos voladizos se resolverán con losas de piedra o forjados de espesor máximo 12 cm., rematando sus bordes preferentemente con molduras.
- El cerramiento de los balcones se efectuará mediante barandillas metálicas de componente vertical en su composición, acabados en color negro u oscuro mate, recomendándose la recuperación de elementos de derribo de forja o fundición.

- Elementos salientes.
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 de los mismos, 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 En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el art. 5.2.7 número 10, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarían las líneas de impostas, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.

- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, sin propaganda exógena al mismo, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.

- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.7 número 10.

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

c) Se prohíbe la instalación de muestras en plantas de pisos, pudiendo colocarse rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en neón, plástico, etc. Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

- Queda absolutamente prohibida la instalación de otros anuncios o rótulos publicitarios y propagandísticos, de los debidamente autorizados, pudiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes que no se adapten a las presentes Normas.

- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente, contemplará la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.

-Sótanos y semisótanos:

-Se permiten los sótanos y semisótano y no contabilizarán a efectos de superficie construida, pero tan solo se podrá realizar uno de los dos, bien el sótano o el semisótano.

-La superficie de estos elementos no podrá superar la ocupación permitida de la parcela.

-Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

DILIGENCIA
-Los semisótano podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local. Para acreditar que los huecos de ventilación han sido aprobados por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y modificaciones 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
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



VII-17

5.-Otras condiciones:

-La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc., sin que estos elementos puedan ocupar mas de un 15% de la superficie total de la parcela.

-Dotación de aparcamientos:

-Uso Industrial: 1 plaza por cada 150 m2 construidos.

-Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3 número 1 letra c de estas normas.

-Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona.

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

Art. 7.6.1.- Ambito. (O.E.)

La zona 5 "Dotacional Deportivo y Parque Urbano" esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, Delimitación y división de zonas, Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.6.2.- Configuración de zona. (O.E.)

La zona "Dotacional Deportivo y Parque Urbano" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y el uso global "Dotacional Público".

Art. 7.6.3.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

a) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura Dp (Deportivo):

-Equipamiento público deportivo, si bien este uso dominante podrá ser sustituido total o parcialmente por otro equipamiento publico en las condiciones del artículo 4.6.7 de estas normas.

b) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura PJI (Jardín Público):

-Zonas verdes y espacios verdes públicos.

2.-Usos compatibles.

a) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura Dp (Deportivo):

-Residencial, en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia.

DILIGENCIA
-Terciario, en la modalidad de local comercial con superficie máxima de 100m² (sumando todos los locales comerciales que se implanten).

En la Base de Datos de la Secretaría-Interventora se ha registrado 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.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



b) En el área de esta zona grafiada en el plano O.4.2 (Red Primaria) con la nomenclatura PJJ (Jardín Público):

- Los previstos en el artículo 4.6.1 número 1 de estas normas.

3.- *Usos incompatibles:*

- Todos los no relacionados anteriormente.

Art. 7.6.4.- Parámetros urbanísticos.

1.- *Relativos a la manzana y el vial:*

- a) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.2).
- b) Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes (plano O.5.2).

2.- *Relativos a la parcela:*

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

*Parcela mínima: 1.000 m²

*Frente mínimo de parcela: 30 m.

*Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

3.- *Relativos a la posición:*

- a) Distancia mínima al linde frontal: 5 m.
- b) Distancia mínima al resto de lindes: 5 m.

4.- *Relativos a la intensidad:*

- a) Coeficiente de edificabilidad neta (O.E.):
 - En el área de equipamiento deportivo: 0,5 m²/m²s.
 - En el área de zona verde jardín público: 0,05 m²/m².
- b) Coeficiente de ocupación:
 - En el área de equipamiento deportivo: 50%.
 - En el área de zona verde jardín público: 5%.

5.- *Relativos al volumen y forma:*

- a) **DILIGENCIA**
Número máximo de plantas:
 - En el área de equipamiento deportivo: 2 plantas.
 - En el área de zona verde jardín público: 1 planta.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2.006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 de febrero de 2.006.
En La Romana, 12 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- b) Altura máxima reguladora:
-En el área de equipamiento deportivo: 10 m.
-En el área de zona verde jardín público: 3 m.
- c) Altura máxima total: 15 m.
-En el área de equipamiento deportivo: 15 m.
-En el área de zona verde jardín público: 3 m.
- d) Sótanos y semisótanos:
-En el área de equipamiento deportivo: Se permiten para uso aparcamiento y dependencias necesarias al uso del equipamiento público.
-En el área de zona verde jardín público: Se permiten sótanos para uso aparcamiento público.

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



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

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.7.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado que se enumeran a continuación, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.7.2.- Ambito y uso característicos. (O.E.)

1.- Comprenden las zonas S-U.E-1.- (Residencial Manzana Compacta), S-U.E-2.- (Residencial Manzana Compacta), S-U.E-3.- (Residencial Manzana Compacta), S-U.E.7 (Residencial Aislada "Velaire") y S-U.E.8 (Residencial Aislada "Mercadera").

2.- El uso característico en todas ellas es el residencial.

Art. 7.7.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

Art. 7.7.4.- Parcelaciones y reparcelaciones.

1.- Todas las parcelas darán frente a suelos calificados como sistema viario o sistema de espacios libres, con un frente de fachada que cumpla el mínimo fijado para cada zona.

2.- Toda parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro 10 m. El lado mínimo de cualquier parcela será de 6 m.

3.- No se permitirán parcelas cuyos linderos laterales formen con la alineación exterior o interior, ángulos menores de 75º.

Art. 7.7.5.-Fichas de gestión. (O.E.)

Se incorpora en el anexo II de esta Normativa las distintas "Fichas de Gestión" de las diversas actuaciones integradas previstas por el Plan General en los sectores de suelo urbanizable pormenorizado (S-U.E.) con el contenido establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

octubre de 2.004.

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

En La Romana nº 1 de febrero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2006



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

Art. 7.7.6.- Ambito. (O.E.)

La zona S-U.E-1 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.7.7.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-1 se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de Calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Residencial".

Art. 7.7.8.- Usos pomenorizados.

Rige lo establecido para la zona I ("Núcleo Histórico") del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Art. 7.7.9.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona I ("Núcleo Histórico") del suelo urbano en el artículo 7.2.4.

Art. 7.7.10.- Otras condiciones.

1.-Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el art. 5.2.0.

2.-Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona I ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 2.

3.-Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona I ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 3.

4.-Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona I ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 4.

Art. 7.7.11.- Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S-U.E-1 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 1,00 m²/m²s.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



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

Art. 7.7.12.- Ambito. (O.E.)

La zona S-U.E-2 esta constituida por las áreas expresamente grafadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.7.13.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-2 se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de Calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Residencial".

Art. 7.7.14.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Art. 7.7.15.- Parámetros urbanísticos.

1.-Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") del suelo urbano en el artículo 7.2.4, excepto en lo relativo a los parámetros de número de plantas y altura máxima reguladora, que serán:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura máxima reguladora: 7,25 m.

2.-Se establecen un coeficiente de edificabilidad neta, que será de 1,70 m²/m² en todas las manzanas a excepción de la situada entre las prolongaciones de las calles Ramón y Cajal y Ricardo Jover (tal y como se grafia en el plano O.5.2) que será de 1,14 m²/m².

Art. 7.7.16.-Otras condiciones.

1.-Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general prevista en el art. 5.2.0.

2.-Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 2.

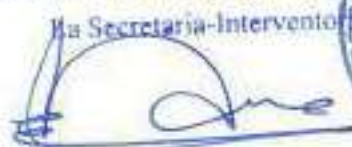
3.-Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 numero 3.
 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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 a 1 de febrero de 2006

La Secretaria-Interventora



VII-24

4.-Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 número 4.

Art. 7.7.17.-Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S-U.E-2 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,649 m²/m²s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona S-UE-3 "Residencial Manzana Compacta".

Art. 7.7.18.- Ambito. (O.E.)

La zona S-U.E-3 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.7.19.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-3 se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de Calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Residencial".

Art. 7.7.20.- Usos pormenorizados.

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") del suelo urbano, en el artículo 7.2.3.

Art. 7.7.21.- Parámetros urbanísticos.

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") del suelo urbano en el artículo 7.2.4, excepto en lo relativo a los parámetros de número de plantas y altura máxima reguladora, que serán:

- Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).
- Altura máxima reguladora: 7,25 m.

Art. 7.7.22.-Otras condiciones.

1.-Condiciones **ESTÉTICAS**

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de enero de 2006, los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

2.-Dotación de aparcamientos:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 número 2.

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



3.-Zonas verdes y espacios libres:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 número 3.

4.-Equipamientos públicos o privados:

Rige lo establecido para la zona 1 ("Núcleo Histórico") en el artículo 7.2.5 número 4.

Art. 7.7.23.-Aprovechamiento tipo. (O.E.)

La totalidad de la zona S-U.E-3 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,85 m²/m²s.

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

Art. 7.7.24.-Ámbito (O.E.)

La zona S-U.E.7 "Velaire" esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente S-U.E.7 Residencial Velaire" (O.4.5)

Art. 7.7.25.-Configuración de zona (O.E.)

La zona S-U.E.7 "Velaire" se configura por la integración del sistema de ordenación "Edificación Aislada", la tipología edificatoria "Bloque exento" y "Bloque adosado", y el uso global "Residencial".

Art. 7.7.26.-Usos pormenorizados

1.-Uso dominante:

-Subzona Residencial unitario bloque exento (RuBE) y subzona residencial múltiple bloque adosado (RmBA): Residencial.

-Subzona Terciario bloque exento (TBE): Terciario.

2.-Usos compatibles:

-Subzonas RUBE y RMBA:

- Terciario en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

-Hospedaje en situación 4.

-Comercio en situación 1, 2, 3 y 4, de superficie máxima 60 m², se permiten solo en situación 4.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de Sesión 11 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- Oficinas en situación 1, 2, 3 y 4.
- Equipamientos docentes, culturales, bienestar social, sanitario y religioso en situación 3 y 4.

-Subzona (TBE):

- Industrial en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:
 - Talleres de reparación, talleres demostrativos y producción artesanal, en situaciones 3 y 4 de superficie máxima 100 m².
 - Cualquiera de los equipamientos privados que aparecen en el art. 4.2.6. apartado c).

3.-Usos incompatibles:

- Todos los no relacionados anteriormente.
- Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

Art. 7.7.27.-Parámetros urbanísticos

1.-Relativos a la manzana y el vial:

- Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en el plano de alineaciones (O.5.5).
- Rasante: Son las que vienen definidas en el plano de (O.5.5).

2.-Relativos a la parcela:

- Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

a)Subzona RuBE:

- *Parcela mínima: 500 m².
- *Frente mínimo de parcela: 15 m.
- *Circulo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según ficha de zona.

b)Subzona RmBE:

- *Parcela mínima: 1000 m².
- *Frente mínimo de parcela: 20 m.
- *Circulo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según ficha de zona.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 14 de enero de 2006.
 Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 En La Ronja 21 de febrero de 2006

La Secretaria-Interventora




c) Subzona TBE:

*Parcela mínima: 900 m².

*Frente mínimo: 20 m.

*Círculo inscrito mínimo y ángulo medianera: Según ficha de zona.

3.-Relativos a la posición:

a) Subzona RuBE:

*Retranqueo a vial: 5 m.

*Retranqueo otros lindes: 3 m.

b) Subzona RmBA:

*Retranqueo a vial: 5 m.

*Retranqueo otros lindes: 3 m.

*Separación entre bloques: 6 m.

c) Subzona TBE:

*Retranqueo a vial: 5 m.

*Retranqueo otros lindes: 3 m.

4.-Relativos a intensidad:

a) Subzona RuBE:

*Coeficiente edificabilidad máxima: 0,26 m²/m²s.

*Coeficiente ocupación máxima: 30%.

b) Subzona RmBA:

*Coeficiente edificabilidad máxima: 0,39 m²/m²s.

*Coeficiente ocupación máxima: 40%.

c) Subzona TBE:

*Coeficiente edificabilidad máxima: 0,6 m²/m²s.

*Coeficiente ocupación máxima: 60%.

5.-Relativos al volumen y forma:

a) Número de plantas en las tres subzonas: 2 plantas (planta baja y una planta de piso).

b) Altura máxima reguladora en las subzonas RuBE y RmBA: 7 m.

Altura máxima reguladora en la subzona TBE: 8,60 m.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- c) Sótanos y semisótanos: En todas las subzonas se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizan a efectos de superficie construida.
En la subzona RuBE los sótanos y semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.
En la RmBA, y en TBE, los sótanos no contabilizan a efectos de ocupación, debiendo cumplir los retranqueos de edificación de estas subzonas. En éstas mismas zonas los semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.

Art. 7.7.28.-Otras condiciones

1.-Dotación de plazas de aparcamiento:

- a) Subzona RuBE: 1 plaza por vivienda.
b) Subzona RmBA: una plaza por vivienda, debiendo dejar una plaza más por cada 10 viviendas.
c) Subzona TBE: Según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3. número 1 letra c de estas normas.

2.-Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general, prevista en el art. 5.2.0.

3.-Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,05 m²t/m²s.
- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

4.-Equipamientos públicos o privados:

Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.

Art. 7.7.29.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del sector S-U.E.7 "Velaire" junto con las dotaciones adscritas externas (camino de acceso y parte del Parque Urbano, situado junto al casco urbano), constituye una única área de reparto (AR-10) cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es (0,185 m²t/m²s).

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

Art. 7.7.30.-Ámbito (O.E.)

La zona S-U.E.8 "Mercadera" está constituida por las áreas expresamente graficadas por esta identificación en el plano de ordenación estructural denominado "suelo urbanizable ordenado y pormenorizado S-U.E.8 Residencial Mercadera" (O.4.6)

octubre de 2.004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 27 de enero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



VII-29

Art. 7.7.31.-Configuración de zona (O.E.)

La zona S-U.E.8 "Mercadera" se configura por la integración del sistema de ordenación "Edificación Aislada", la tipología edificatoria "Bloque exento" y "Bloque adosado", y el uso global "Residencial".

Art. 7.7.32.-Usos pormenorizados

1.-Uso dominante:

-Subzona Residencial unitario bloque exento (RuBE) y subzona residencial múltiple bloque adosado (RmBA): Residencial.

-Subzona Terciario bloque exento (TBE): Terciario.

-Subzona Terciario Hospedaje (TH): Terciario.

2.-Usos compatibles:

-Subzonas RUBE y RmBA:

- Terciario en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

-Hospedaje en situación 4.

-Comercio en situación 1, 2, 3 y 4, de superficie máxima 50 m².

-Oficinas en situación 1, 2, 3 y 4.

-Equipamientos docentes, culturales, bienestar social, sanitario y religioso en situación 3 y 4.

-Subzona (TBE):

- Industrial en categorías 1 y 2 y limitadas a las siguientes actividades:

-Talleres de reparación, talleres demostrativos y producción artesanal, en situaciones 3 y 4 de superficie máxima 100 m².

-Cualquiera de los equipamientos privados que aparecen en el art. 4.2.6. apartado e).

-Subzona (TH):

- Residencial unitaria o comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

3.-Usos incompatibles:

-Todos los no relacionados anteriormente.

-Además, expresamente se prohíben las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28 y 71 a 75, respectivamente del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. VII - 30

En La Rofiana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Art. 7.7.33.-Parámetros urbanísticos

1.-Relativos a la manzana y el vial:

- a) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en el plano de alineaciones (O.5.6).
- b) Rasante: Son las que vienen definidas en el plano de (O.5.6.).

2.-Relativos a la parcela:

-Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

a) Subzona RuBE:

- *Parcela mínima: 400 m².
- *Frente mínimo de parcela: 15 m.
- *Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

b) Subzona RmBA:

- *Parcela mínima: 1000 m².
- *Frente mínimo de parcela: 20 m.
- *Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

c) Subzona TBE:

- *Parcela mínima: 900 m².
- *Frente mínimo: 20 m.
- *Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

d) Subzona TH:

- *Parcela mínima: 900 m².
- *Frente mínimo: 20 m.
- *Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

3.-Relativos a la posición:

DILIGENCIA

- a) Subzona RUBE: 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 subzona RUBE han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20 de febrero de 2003.
- *Retranqueo a vial: 5 m.
 - *Retranqueo otros linderos: 3m.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



VII - 31

b)Subzona RmBA:

- *Retranqueo a vial: 5 m.
- *Retranqueo otros lindes: 3 m.
- *Separación entre bloques: 6 m.

c)Subzona TBE:

- *Retranqueo a vial: 5 m.
- *Retranqueo otros lindes: 3 m.

d)Subzona TH:

- *Retranqueo a vial: 3 m.
- *Retranqueo otros lindes: 3 m.

4.-Relativos a intensidad:

a)Subzona RuBE:

- *Coeficiente edificabilidad máxima: 0,35 m²/m²s.
- *Coeficiente ocupación máxima: 35%.

b)Subzona RmBA:

- *Coeficiente edificabilidad máxima: 0,67 m²/m²s.
- *Coeficiente ocupación máxima: 60%.

c)Subzona TBE:

- *Coeficiente edificabilidad máxima: 1,00 m²/m²s.
- *Coeficiente ocupación máxima: 60%.

d)Subzona TH:

- *Coeficiente edificabilidad máxima: 0,09 m²/m²s.
- *Coeficiente ocupación máxima: 20%.

5.-Relativos al volumen y forma:

a)Número de plantas:

- En las subzonas RuBE, TBE y TH: 2 plantas (planta baja y una planta de piso). Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de 20 de octubre de 2004.
- En la subzona RmBA: 3 plantas (planta baja y dos plantas de piso).

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

octubre de 2004.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



b) Altura máxima reguladora:

- En las subzonas RuBE : 7 m.
- En la subzona RmBA: 10 m.
- En la subzona TBE y TH: 8,50 m.

c) Sótanos y semisótanos: En todas las subzonas se permiten en sótanos y semisótanos y no contabilizan a efectos de superficie construida.

En la subzona RuBE, los sótanos y semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.

En la RmBA, TBE y en TH, los sótanos no contabilizan a efectos de ocupación, debiendo cumplir los retranqueos de edificación de estas subzonas. En éstas mismas zonas los semisótanos contabilizan a efectos de ocupación.

Art. 7.7.34.-Otras condiciones

1.-Dotación de plazas de aparcamiento:

- a) Subzona y RuBE: 1 plaza por vivienda.
- b) Subzona RmBA: una plaza por vivienda, debiendo dejar una plaza mas por cada 10 viviendas.
- c) Subzona TBE y TH: Según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3. número 1 letra c de estas normas.

2.-Condiciones estéticas:

Será de aplicación la normativa general, prevista en el art. 5.2.0.

3.-Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad máximo: 0,05 m²/m²s.
- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

4.-Equipamientos públicos o privados:

Salvo que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.

Art. 7.7.35.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del sector S-U.E.8 "Mercadera" junto con las dotaciones adscritas externas (Parte del Parque Urbano, situado junto al casco urbano), constituye una única área de reparto (AR-11) cuyo aprovechamiento tipo que se justifica en la memoria es (0,229 m²/m²s).
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.

Refundido Aprobación Definitiva Decreto 2006/1 de febrero de 2.006

La Secretaria-Interventora



VII - 33

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

Sección 1.- Condiciones comunes.

Art. 7.8.1.- Preliminares.

Las presentes condiciones comunes serán de aplicación a todas las áreas de suelo urbanizable pormenorizado de uso industrial, salvo en aquello que no se ajuste a las condiciones particulares concretas de cada área, en cuyo caso prevalecerá lo estipulado en esta última.

Art. 7.8.2.- Ámbitos y usos característicos. (O.E.)

1.- Comprenden las zonas S-U.E-4 ("Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado – Polígono Pomares"), S-U.E-5 ("Industrial Manzana Compacta"), y S-U.E-6 ("Industrial Aislada Bloque Exento - Collado").

2.- El uso característico en todas ellas es el industrial.

Art. 7.8.3.- Tipos de ordenación para los suelos destinados a equipamientos. (O.E.)

Los suelos destinados a equipamientos incluidos en dichas áreas se regularán por lo fijado en el art. 4.6.5. nº 4 de las presentes Normas.

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

Art. 7.8.4.- Ambito. (O.E.)

La zona S-UE-4 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente. Delimitación y División de Zonas. Industrial Pomares" (plano O.4.3) y su ámbito es coincidente con el Polígono Industrial Pomares cuyo Plan Parcial ya ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

Art.7.8.5.-Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-4 "Industrial Aislada Bloque Exento y Adosado" se configura por la integración del sistema por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y "Bloque Adosado" y el uso global "Industrial".

DILIGENCIA

Art. 7.8.6.-Usos pormenorizados, parámetros urbanísticos y el resto de condiciones. Remisión

Los Parámetros urbanísticos y resto de condiciones aplicables a la S-U.E-4 son los establecidos en el Plan Parcial del "Polígono Industrial Pomares" que esta en trámite en la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 7 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



Art. 7.8.7.- Aprovechamiento tipo (O.E.)

La zona S-U.E-4 se integra en una única área de reparto que abarca, además de ella, un elemento externo de suelo no urbanizable (ensanche del camino Pomares para conexión del S-U.E-4 con la rotonda de intersección con la variante de la CV-840 prevista por el Plan General) que se adscribe a la misma a efectos de gestión (es decir, a efectos de cálculo del aprovechamiento tipo, no a efectos de cálculo del techo edificable del S-U.E).

El aprovechamiento tipo de dicha área de reparto, que se justifica en la memoria, es 0,7189 m²t/m²s.

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

Art. 7.8.8.- Ambito. (O.E.)

La zona S-U.E-5 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central". (plano O.4.1)

Art. 7.8.9.- Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-5 "Industrial Manzana Compacta" se configura por la integración del sistema de ordenación por "Alineación de calle", la tipología edificatoria de "Manzana Compacta" y el uso global "Industrial".

Art. 7.8.10.- Usos pormenorizados.

1.- Uso dominante.

- Industrial: Limitado a las categorías 1ª, 2ª y 3ª.

2.- Usos compatibles.

- Residencial: En la modalidad de vivienda unifamiliar destinado al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.
- Terciario:

*Comercio: Únicamente se permite el comercio minorista relativo a aquellas actividades que por las características de los artículos que comercializan precisan grandes espacios para su exposición y venta, tales como muebles, vehículos, jardinería, bricolaje, carburantes, etc.

*Oficinas: Sin limitaciones.

*Salas de reunión: Hasta una superficie de 600 m².

*Equipamientos: Sin limitaciones.

3.- Usos **incompatibles** han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003. Y los documentos de subsanación y para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 24 de octubre de 2004.

- Todos los no relacionados anteriormente.

- Además, expresamente se prohíben:

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. Secretaria-Interventora



*Las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos (epígrafes 21 a 28, y 71 a 75, respectivamente del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990 de 26 de Marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, que se corresponden con los epígrafes 01.1, 01.2 y 01.3 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas -CNAE 93- aprobado por Real Decreto 1560/1992 de 18 de Diciembre).

*Los depósitos para almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos usados, almacenamiento de chatarra, etc.).

Art. 7.8.11.- Parámetros urbanísticos

1.-Relativos a la manzana y el vial:

- c) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones, (plano O.5.2).
- d) Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes, (plano O.5.2).

2.-Relativos a la parcela:

-Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

- *Parcela mínima: 300 m².
- *Frente mínimo de parcela: 10 m.
- *Circulo mínimo inscrito y ángulo medianero: Según ficha de zona.

3.-Relativos al volumen y forma:

- Altura máxima reguladora: 10 m.
- Altura máxima total: 15 m.
- Número de plantas: 2. (planta baja y una planta piso).
- Cuerpos volados:

Se prohíben los cuerpos volados cerrados definidos en el art. 5.2.7 numero 8.

Se permiten los cuerpos volados abiertos con las siguientes condiciones:

- Su vuelo máximo será de 0,40 metros.

-Elementos salientes.

DILIGENCIA

- Se permite la colocación de toldos, en las condiciones señaladas en el art. 5.2.7 numero 10, siempre que se sitúen exclusivamente en los huecos de fachada sin sobresalir del ancho de éstos. En ningún caso los toldos cortarán las líneas de imposta, cornisas, jambas ni elementos decorativos de la fachada.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2003

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006 VII - 36

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- Se permite la instalación de banderines cuya finalidad sea la de anunciar el establecimiento donde se instala, y cuyo saliente máximo sea de 30 cm.

- Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 15 cm., debiendo cumplir además las siguientes condiciones, siempre que se respeten las determinaciones sobre dichos elementos del art. 5.2.7 numero 10.

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 50 cm., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

- La solución de diseño de cualquier elemento saliente no permanente, contemplará la totalidad de la fachada del edificio, y a tal fin, en la solicitud de licencia deberá aportarse plano de fachada a escala 1:100, y una fotografía de la misma.

-Sótanos y semisótanos:

-Se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizarán a efectos de superficie construida.

-La superficie de estos elementos no podrá superar la ocupación permitida de la parcela.

-Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.

-Los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

Art. 7.8.12.-Otras condiciones

1.-La altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc., sin que estos elementos puedan ocupar mas de un 15% de la superficie total de la parcela.

2.-Dotación de aparcamientos:

-Uso Industrial: 1 plaza por cada 150 m2 construidos.

-Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3 numero 1 letra c de estas normas.

3.-Equipamientos. ^{Para acceder a ellos que la normativa sectorial aplicable imponga diferentes exigencias, los Parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona} ~~Si se requiere la modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.~~

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 ^{El Texto Refundido de 2005} por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. VII - 37

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



4.-Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²s.
- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

Art. 7.8.13.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad de la zona S-U.E-5 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo, que se justifica en la memoria, es 0,944 m²/m²s.

Sección 4.- Condiciones particulares de la zona S-U.E-6 "Industrial Bloque Exento" ("Collado").

Art. 7.8.14.- Ambito. (O.E.)

La zona S-U.E-6 esta constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Suelo Urbanizable Ordenado Pormenorizadamente. Delimitación y División de Zonas. Industrial Collado" (plano O.4.4).

Art.7.8.15.-Configuración de la zona. (O.E.)

La zona S-U.E-6 "Industrial Bloque Exento" se configura por la integración del sistema por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y el uso global "Industrial".

Art. 7.8.16.-Usos pormenorizados

1.-Uso dominante:

-Industrial: únicamente actividades relacionadas con la industria del mármol (serrerías, etc.).

2.-Usos compatibles:

-Residencial: en la modalidad de vivienda unifamiliar destinada al personal de vigilancia. Una vivienda por instalación.

- Terciario: -Comercio: Únicamente se permite el comercio minorista relativo a aquellas actividades que por las características de los artículos que comercializan precisan grandes espacios para su exposición y venta, tales como muebles, vehículos, jardinería, bricolaje, carburantes, etc.

-Oficinas: Sin limitaciones.

-Salas de reunión: Hasta una superficie de 600 m².

-Equipamientos: Sin limitaciones.

La edificabilidad total destinada a uso terciario no podrá suponer más de un 5 % de la total edificabilidad lucrativa de la UE-6.

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



3.-Usos incompatibles:

-Se prohíbe expresamente el uso de almacenamiento de residuos (tales como almacenamiento de vehículos, chatarra, etc.) así como todos los no relacionados anteriormente.

Art. 7.8.17.-Parámetros urbanísticos

1.- Relativos a la manzana y el vial:

- a) Alineaciones de vial: Son las que vienen definidas en los planos de alineaciones (plano O.5.4).
- b) Rasantes: Son las que vienen definidas en los planos de rasantes (plano O.5.4).

2.- Relativos a la parcela:

-Parcela mínima edificable: Queda definida por las condiciones de dimensiones en:

a) Uso industrial:

*Parcela mínima: 6.000 m²

*Frente mínimo de parcela: 50 m.

*Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

b) Uso terciario:

-Parcela mínima: 1.000 m²

-Frente mínimo de parcela: 20 m.

-Círculo inscrito mínimo y ángulo medianero: Según ficha de zona.

3.-Relativos a la posición:

a)Uso industrial:

-Distancia mínima al linde frontal: 10 m.

-Distancia mínima al resto de lindes: 10 m.

b)Uso terciario:

-Distancia mínima al linde frontal: 10 m.

-Distancia mínima al resto de lindes: 5 m.

4.-Relativos a la intensidad:

DILIGENCIA

a) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,35 m²/m² (no han sido aprobados provisionalmente por

b) Coeficiente de ocupación: 30% (no han sido aprobados provisionalmente por

modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 21 de

octubre de 2004.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005. El Texto Refundido es aprobado por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. VII - 39

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



5.-Relativos al volumen y forma:

- a) Numero máximo de plantas: 2 plantas (planta baja y una planta de piso).
- b) Altura máxima reguladora:
 - Uso industrial: 12 m.
 - Uso terciario: 7,25 m.
- c) Altura máxima total:
 - Uso industrial: 18 m. (la altura máxima total puede superarse por los elementos singulares de las instalaciones de la industria, tales como chimeneas, silos, puentes, grúas, etc. sin que estos elementos puedan ocupar mas de un 5% de la superficie total de la parcela).
 - Uso terciario: 10,5 m.
- d) Cuerpos volados: Se permiten cuerpos volados, abiertos o cerrados.
- e) Elementos Salientes: Se permiten los elementos salientes regulados en el artículo 5.2.7 números 9 y 10.
- f) Sótanos y semisótanos:
 - Se permiten los sótanos y semisótanos y no contabilizarán a efectos de superficie construida.
 - La superficie de estos elementos podrá ocupar un máximo del 50% en la parcela.
 - Los sótanos podrán dedicarse únicamente a garaje, almacén o zona de instalaciones, quedando prohibida cualquier otro tipo de actividad.
 - Los semisótanos podrán dedicarse a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

Art. 7.8.18.-Otras condiciones:

1.-Dotación de plazas de aparcamiento:

- Uso Industrial: 1 plaza por cada 150 m² construidos.
- Uso terciario: según el concreto uso terciario se dará cumplimiento al art. 4.7.3 numero 1 letra c de estas normas.

2.-Zonas verdes y espacios libres:

- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²t/m²s.
- Coeficiente de ocupación máxima: 5%.

Art. 7.8.19.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad de la zona S-U.E-6 constituye una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo justificado en la memoria es de 0,241 m²t/m²s.

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.

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

La Secretaria-Interventora



FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: porcentaje de huecos fachada <30%, cubiertas de teja o dos aguas, materiales s/Art. 7.2.5.apar.1
APARCAMENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario.
ZONAS VERDES: edificabilidad máxima 0.05m ² /m ² S, coef. ocupación máxima 5%
EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>DILIGENCIA</p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2004, los documentos de subsanación de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 10 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó en Pleno de fecha 31 de enero de 2006.</p> <p>En La Romana a 14 de febrero de 2006.</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>		

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

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

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>DILIGENCIA Para acreditar que los documentos que se piden han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 20 de febrero de 2003, y los documentos de subsección de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de octubre de 2004. El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. En La Romana, de febrero de 2006. La Secretaría Interventora</p>		

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	300 m ²	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	10,00 m.	PROFUNDIDAD EDIFICABLE	s/ PLANO 0.5.2
CIRCULO INSCRITO MINIMO	10,00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	SEGUN POSICION	NUM. MAX. DE PLANTAS	8+1
COEF. DE OCUPACION	SEGUN POSICION	ALTURA MAX. REGULADORA	10,00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL	15,00 m.
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VAJELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.º y f.
		ELEMENTOS SALIENTES	s/ART. 5.2.7 n.º 9-10
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por cada 150 m² const. en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario
EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>ILIGENCIA 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 subsana modificación han sido aprobados por unanimidad por acuerdo de Pleno de 21 de octubre de 2004. El texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006. En La Romana a 1 de febrero de 2006. La Secretaria-Interventora</p>		

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	1000 m ²	RETRANQUEO MINIMO A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	30.00 m.	RETRANQUEO MINIMO OTROS LINDES	5.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	30.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		

INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD (DEPORTIVO)	0.5 m ² /m ² S	NUM. MAX. DE PLANTAS (DEPORTIVO)	B+1
COEF. DE EDIFICABILIDAD (ZONA VERDE)	0.05 m ² /m ² S	NUM. MAX. DE PLANTAS (ZONA VERDE)	1
COEF. DE OCUPACION (DEPORTIVO)	50 %	ALTURA MAX. REGULADORA (DEPORTIVO)	10.00 m.
COEF. DE OCUPACION (ZONA VERDE)	5 %	ALTURA MAX. REGULADORA (ZONA VERDE)	3.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL (DEPORTIVO)	15.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL (ZONA VERDE)	3.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI

OTRAS CONDICIONES

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>DILIGENCIA</p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 15 de febrero de 2003. Los documentos de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 2 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2016. En La Romana a 1 de febrero de 2016.</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>		

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	90 m ²	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	6.00 m.	RETRANQUEO ULTIMA PLANTA	SE PERMITE
CIRCULO INSCRITO MINIMO	8.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60°		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	3 m ² /m ²	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+2
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	10.50 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		GUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SAJENTES	a/ ART. 7.2.4.e Y f

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>DILIGENCIA</p> <p>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 2 de marzo de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2006.</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>		 <p>LINE DE PARCELA</p> <p>CIRCULO INSCRITO</p> <p>ANGULOS MEDIANEROS</p> <p>LINE VIAL</p> <p>FRENTE MINIMO</p>

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA: RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA		CODIGO: S-U.E.3
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TOPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA (RMD)	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
PARCELA MINIMA	90 m ²	RETRANQUED A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	6.00 m.	RETRANQUED ULTIMA PLANTA	SE PERMITE
CIRCULO INSCRITO MINIMO	6.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ²	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	7,25 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SALIENTES	s/ ART. 7.2.4.e Y f

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES ESTETICAS: será de aplicación la normativa general prevista en el Art. 5.2.5
 APARCAMIENTOS: 1 por vivienda, en residencial y s/Art. 4.7.3 núm. 1 letra c para uso terciario.
 ZONAS VERDES: edificabilidad máxima 0.05m²/m²S, coef. ocupación máximo 5%
 EQUIPAMIENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
	<p>los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de fecha 13 de febrero de 2.003 y los documentos de subsanación aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 1 de febrero de 2.006.</p> <p>SECRETARÍA INTERVENTORA</p> <p>SECRETARÍA DE PLANO</p> <p>SECRETARÍA DE PLANO</p>	

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	500 m ²	RETRANQUEO A VIAL Y LIMITE SECTOR	5.00 m.
FRENTE MINIMO	15.00 m.	RETRANQUEO A CAMINO POMARES	10.00 m.
		RETRANQUEO RESTO DE LINDES (IBA)	0.00 m.
		RETRANQUEO RESTO DE LINDES (IBE)	5.00 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD NETA	1.343 m ² /m ² S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	SEGUN POSICION	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL	15.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION, MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de febrero de 2003, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.</p> <p>En La Romana a 11 de febrero de 2006.</p> <p>La Secretaria Interventora</p> 	
BLOQUE EXENTO (IBE)	BLOQUE ADOSADO (IBA)

FICHA DE ZONA

ZONA DE ORDENACION URBANISTICA, INDUSTRIAL MANZANA COMPACTA		CODIGO: S-U.E.5
MUNICIPIO: LA ROMANA		CODIGO: -
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TOPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA (IMD)	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL, limitado a las categorías 1ª, 2ª y 3ª	RESIDENCIAL: vivienda unifamiliar destinada a personal de vigilancia. 1 por instalación TERCIARIO: comercio (con las limitaciones del art. 7.8.10.2), oficinas, salas de reunión (hasta 600m ²) y equipamientos	LOS NO RELACIONADOS ANTERIORMENTE. EXPRESAMENTE SE PROHIBEN: las actividades de producción ganadera y núcleos zoológicos.

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	300 m ²	RETRANQUEO A VIAL	SEGUN ALINEACION
FRENTE MINIMO	10.00 m.		
CIRCULO INSCRITO MINIMO	10.00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60.º		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ²	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION	100%	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		ALTURA MAXIMA TOTAL	15.00 m.
		SOTANOS Y SEMISOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS CERRADOS	NO
		VUELOS ABIERTOS Y ELEMENTOS SAUENTES	s/ ART. 7.8.11.3

OTRAS CONDICIONES

APARCAMENTOS: 1 plaza por cada 150 m ² construidos de uso industrial, terciaria según Art. 4.7.3 núm. 1 letra c.
EQUIPAMENTOS: según parámetros correspondientes a esta zona
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES: edificabilidad máx. 0.05 m ² /m ² S y ocupación máx. 5 %

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA y SITUACION	MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>DILIGENCIA</p> <p>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 sustitución y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de marzo de 2006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2006</p> <p>La Secretaria Interventora</p> 		

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p>IMP. URBANISTICA</p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 3 de febrero de 2.003, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2.004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2.006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2006.</p> <p>La Secretaria-Interventora</p>	

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: 1 plaza por vivienda
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0.05 m ² /m ² s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p style="text-align: center;">DILIGENCIA</p> <p>Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 1 de febrero de 2003, los documentos de modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2006.</p> <p style="text-align: right;">En La Romana a 1 de febrero de 2006</p> <p style="text-align: right;">La Secretaria-Interventora</p> 	

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

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

DESCRIPCION GRAFICA

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

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

APARCAMENTOS: se dará cumplimiento al art. 4.7.3 núm. 1 letra C de estas normas
 ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m²/m²s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
 EQUIPAMENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE.

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>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 17 de enero de 2006. En La Romana a 1 de febrero de 2006. La Secretaria-Interventora</p>	 <p>Diagram illustrating the layout of a typical parcel (PARCELA TIPO) with labels: LINDE DE PARCELA, LINDE VIAL, FRENTE MINIMO, ANGULOS MEDIANEROS, and OCUPACION.</p>

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	400 m ²	RETRANQUEO A VAL	5,00 m.
FRENTE MINIMO	15,00 m.	RETRANQUEO A OTROS LINDES	3,00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	15,00 m.		
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0,35 m ² T/m ² S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+1
COEF. DE OCUPACION MAX.	35 %	ALTURA MAX. REGULADORA	7,00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

OTRAS CONDICIONES

APARCAMENTOS: 1 plaza por vivienda
ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m ² T/m ² S, coeficiente de ocupación máx.: 5%
EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p style="text-align: center;">BILIGENCIA</p> <p>Para acreditar que los documentos y planes han sido aprobados profesionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 13 de Octubre de 2003. Los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados profesionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 31 de enero de 2006.</p> <p style="text-align: center;">En La Romana a 1 de febrero de 2006</p> <p style="text-align: center;">La Secretaria-Interventora</p> 	

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

PARCELA		POSICION de la edificación	
PARCELA MINIMA	1,000 m ²	RETRANQUED. A VIAL	5.00 m.
FRENTE MINIMO	20.00 m.	RETRANQUED. A OTROS LINDES	3.00 m.
CIRCULO INSCRITO MINIMO	20.00 m.	SEPARACION ENTRE BLOQUES	6.00 m.
ANGULO MEDIANERO MINIMO	60 °		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
COEF. DE EDIFICABILIDAD MAX.	0.67 m ² /m ² S	NUM. MAX. DE PLANTAS	B+2
COEF. DE OCUPACION MAX.	60 %	ALTURA MAX. REGULADORA	10.00 m.
		SOTANOS O SEMISOTANOS	SI
		APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	SI

OTRAS CONDICIONES

APARCAMENTOS: 1 plaza por vivienda + 1 más por cada 10 viviendas
 ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m²/m²s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
 EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
 <p>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</p>	 <p>LINE DE PARCELA CIRCULO INSCRITO DISTANCIA ACEREBES OCUPACION LINE VIAL FRENTE MINIMO ANGULOS MEDIANEROS SEPARACION BLOQUES</p>

FICHA DE ZONA

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

USOS PORMENORIZADOS

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

PARAMETROS URBANISTICOS

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

OTRAS CONDICIONES

APARCAMIENTOS: se dará cumplimiento al art. 4.7.3 núm. 1 letra C de estas normas
 ZONAS VERDES: coeficiente edificabilidad máx.: 0,05 m²/m²s, coeficiente de ocupación máx.: 5%
 EQUIPAMIENTOS: los parámetros urbanísticos serán los correspondientes a la subzona TBE

DESCRIPCION GRAFICA

ZONA, SITUACION y MANZANAS ZONA	PARCELA TIPO
<p style="text-align: center;">DILIGENCIA</p> <p>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.</p> <p>El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 2 de agosto de 2006.</p> <p>En La Romana a 1 de febrero de 2006.</p> <p style="text-align: center;">La Secretaria Interventora</p> 	

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

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 I.- GENERALIDADES

Art. 8.1.1.- Generalidades y Sectores. (O.E.)

Para el Suelo Urbanizable no pormenorizado, este Plan General establece el sistema de ordenación, la tipología edificatoria y el uso global, así como el coeficiente de edificabilidad bruta. Por lo que se refiere a los estándares urbanísticos, deberá darse estricto cumplimiento en cada uno de los sectores a lo establecido en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Los distintos sectores de suelo urbanizables no pormenorizado son:

Residenciales:

- Sector 1.- "Este I".
- Sector 2.- "Este II".

Art. 8.1.2.- Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (SUDA) No incluido en sectores. (O.E.)

En el plano O.4.1 de la ordenación estructural (denominado "Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Delimitación y División de Zonas. Núcleo Central") se grafia, al Oeste de Núcleo Central (y colindante a la zona 5 de suelo urbano "Dotacional Deportivo y Parque Urbano") un área de Suelo Urbanizable Dotacional Adscrito (con la nomenclatura SUDA) no incluida en ningún sector de suelo urbanizable, cuya gestión se llevará a cabo mediante su adscripción a los diferentes sectores de suelo urbanizable no pormenorizado (sectores 1 y 2), de tal forma que el aprovechamiento tipo homogeneizado de todos estos sectores sea idéntico o semejante. Esta adscripción ponderada se justifica en la Memoria.

Art. 8.1.3.-Fichas de planeamiento y gestión. (O.E.)

1.-Fichas de planeamiento.

Se incorporan en el anexo I de esta Normativa las distintas "Fichas de Planeamiento" de los diversos sectores de suelo urbanizable no pormenorizado. Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

2.-Fichas de gestión.

Se incorporan en el anexo II de esta Normativa las distintas "Fichas de Gestión" de las distintas actuaciones integradas previstas por el Plan General en suelo urbanizable no pormenorizado (sectores). Estas fichas tienen la condición de Normas Urbanísticas de carácter estructural.

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.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005.



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

Art. 8.2.1.- Ambito. (O.E.)

El Sector 1 esta constituido por el área expresamente grafiada con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1).

Art. 8.2.2.-Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad (O.E.)

Como se expone en la Memoria Justificativo de éste Plan General, en concreto en el apartado en el que se describe el Modelo Territorial propuesto, la variante "Este" de la CV-834 se convertirá en la frontera del crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el Este. La "bolsa" delimitada por dicho vial y por el actual suelo urbano se resuelve con la previsión de áreas de Suelo Urbanizable Residencial. Una de éstas áreas es precisamente el sector 1 de Suelo Urbanizable No Pormenorizado, que con su ejecución contribuirá a ésta finalidad de "cerrar" la trama urbana hacia el lado Este con un criterio de cohesión.

Además de ésta función territorial básica del sector 1, éste sector y el contiguo (sector 2) contribuyen a garantizar la previsión y ordenación estructural del crecimiento natural de la población a medio-largo plazo (en un horizonte de 10 a 15 años) ya que el crecimiento natural y propio de la población a corto plazo se absorbe suficientemente con el establecimiento de los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado de uso residencial de ensanche (situados junto al núcleo urbano): S-U.E.1, S-U.E.2 y S-U.E.3.

Art.8.2.3.-Configuración de la zona. (O.E.)

El Sector 1 constituye una zona de ordenación urbanística que se configura por la integración del sistema de ordenación por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y "Bloque Adosado", y el uso global "Residencial".

Art. 8.2.4.-Usos pormenorizados

1.-Uso dominante:

DILIGENCIA

-Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.-Usos compatibles:

-Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.-Usos incompatibles:

-Industrial: a excepción de los talleres domésticos.



Art. 8.2.5-Parámetros urbanísticos básicos

1.-Relativos a la intensidad (O.E.):

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,50 m²t/m²s.

-Densidad máxima: 35 viv/Ha.

2.-Relativos al volumen y forma:

-Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).

Art. 8.2.6-Criterios de ordenación estructural (O.E.)

La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV-834 prevista junto a la rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población.

Art. 8.2.7.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del Sector 1 junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (S.U.D.A.), constituye una única área de reparto discontinua, cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,418 m²t residencial / m²s.

Art. 8.2.8.-Cómputo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria (O.E.)

Rige lo establecido en el art. 2.2.4 de éstas Normas Urbanísticas.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de fecha 17 de febrero de 2003, y los documentos de subsanación y modificación han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de octubre de 2004.

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

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



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

Art. 8.3.1.- Ambito. (O.E.)

El Sector 2 esta constituido por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en el plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1).

Art. 8.3.2.- Función Territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto de la ciudad (O.E.)

Como se expone en la Memoria Justificativo de éste Plan General, en concreto en el apartado en el que se describe el Modelo Territorial propuesto, la variante "Este" de la CV-834 se convertirá en la frontera del crecimiento y expansión del núcleo urbano hacia el Este. La "bolsa" delimitada por dicho vial y por el actual suelo urbano se resuelve con la previsión de áreas de Suelo Urbanizable Residencial. Una de éstas áreas es precisamente el sector 2 de Suelo Urbanizable No Pormenorizado, que con su ejecución contribuirá a ésta finalidad de "cerrar" la trama urbana hacia el lado Este con un criterio de cohesión.

Además de ésta función territorial básica del sector 2, éste sector y el contiguo (sector 1) contribuyen a garantizar la previsión y ordenación estructural del crecimiento natural de la población a medio-largo plazo (en un horizonte de 10 a 15 años) ya que el crecimiento natural y propio de la población a corto plazo se absorbe suficientemente con el establecimiento de los sectores de Suelo Urbanizable Pormenorizado de uso residencial de ensanche (situados junto al núcleo urbano): S-U.E.1, S-U.E.2 y S-U.E.3.

Art.8.3.3.-Configuración de la zona. (O.E.)

El Sector 2 constituye una zona de ordenación urbanística que se configura por la integración del sistema de ordenación por "Edificación Aislada", la tipología edificatoria de "Bloque Exento" y "Bloque Adosado", y el uso global "Residencial".

Art. 8.3.4.-Usos pormenorizados

1.-Uso dominante:

DILIGENCIA

-Residencial: a concretar en Plan Parcial.

2.-Usos compatibles:

-Terciario: a concretar en Plan Parcial.

3.-Usos incompatibles:

-Industrial: a excepción de los talleres domésticos.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

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



Art. 8.3.5.-Parámetros urbanísticos básicos

1.-Relativos a la intensidad (O.E.):

-Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,50 m²t/m²s.

-Densidad máxima: 35 viv/Ha.

2.-Relativos al volumen y forma:

-Número de plantas: 2 (planta baja y una planta piso).

Art. 8.3.6.-Criterios de ordenación estructural (O.E.)

La trama viaria se organizará de tal modo que se prohíban los accesos directos desde la variante de la CV-834 prevista junto a la rambla del río Tarafa en el lado Este del núcleo urbano de la población.

Art. 8.3.7.-Aprovechamiento tipo (O.E.)

La totalidad del Sector 2, junto al Suelo Urbanizable Dotacional que se le adscribe (S.U.D.A.), constituye una única área de reparto discontinua, cuyo aprovechamiento tipo homogeneizado, justificado en la Memoria, es de 0,419 m²t residencial /m²s.

Art. 8.3.8.-Cómputo de la Red Primaria de Dotaciones Públicas a efectos de Red Secundaria (O.E.)

Rige lo establecido en el art. 2.2.4 de éstas Normas Urbanísticas.

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 diciembre de 2.006.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria-Interventora:



TITULO IX.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

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 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.- CONCEPTO Y CATEGORIAS.

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

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando los dispuestos en la Ley 10/2004 de la Generalidad Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal.

Asimismo y por exclusión, se clasificarán como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Art. 9.1.2.- Categorías. (O.E.)

Se establecen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

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

A) Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, y etnológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección:

- a) De especial protección arqueológica.
- b) De especial protección del paisaje y del medio natural.
- c) De especial protección del Dominio Público Hidráulico.
- d) De especial protección del Patrimonio Etnológico y Cultural.

B) Se califica como Suelo No Urbanizable Común, por exclusión, aquellas partes del Suelo No Urbanizable no integradas en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente. Se distinguen, a su vez, dos tipos o zonas:

- a) Suelo No Urbanizable Común General.
- b) Suelo No Urbanizable Común Limitado.

En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística valenciana sobre Suelo No Urbanizable, en la Memoria Justificativa se explica pormenorizadamente la no inclusión de suelos naturales, seminaturales o incultos en la categoría de Suelo No Urbanizable sujeto a algún régimen de especial protección.

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.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 9.2.1.- Generalidades. (O.E.)

La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Art. 9.2.2.- Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable común. (O.E.)

a) Derechos:

1.- Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos. Podrán destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento territorial y este Plan General.

A tal fin, podrán emplear instalaciones y medios técnicos adecuados que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de los terrenos de su destino propio del medio rural, estado natural o características esenciales.

En todo caso, solo los trabajos, obras y usos estrictamente agrarios o forestales estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o administrativa aplicable por razón de la materia.

2.- Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la legislación urbanística valenciana referente al suelo no urbanizable, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y el subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y este Plan General.

b) Deberes:

1.- Los propietarios de suelo no urbanizable tienen los siguientes deberes:

1.a.- Conservar el suelo manteniendo su masa vegetal conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para que no se incremente el riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación, ni se produzca peligro para la seguridad o salud pública, evitando cualquier otra perturbación medioambiental o daños o perjuicios a terceros o al interés general.

1.b.- Permitir, en su caso, realizar las labores de replantación o reforestación precisas para la restauración de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de un incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos y condiciones señaladas por la Autoridad competente en materia forestal.

El Texto Refundido se aprobó por Pleno de fecha 21 de enero de 2006.

En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre de 2004. Secretaria-Interventora



1.c.- Cumplir los planes o normas establecidas por las Consellerias competentes en materia de agricultura, medio ambiente y cultura, así como por las administraciones sectoriales conforme a la legislación específica para el buen funcionamiento de las obras y servicios públicos. A este respecto, facilitarán en los terrenos de su propiedad la ejecución de los trabajos necesarios a tal fin público, sin perjuicio de las compensaciones que les correspondan.

1.d.- Mantener las construcciones o edificios en condiciones de seguridad, salubridad, y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio, en los términos previstos en este Plan General.

1.e.- Destinar el suelo a los usos previstos por este Plan General y autorizados por el mismo, levantando las cargas impuestas para el lícito ejercicio de las actividades que pudieran autorizarse.

1.f.- Abstenerse de efectuar actos o actividades que puedan contaminar la tierra, el agua o el aire, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable.

1.g.- Abstenerse de realizar actos de segregación o división de terrenos y actos jurídicos de parcelación de fincas en contra de lo establecido en la legislación valenciana referente a suelo no urbanizable, en este Plan General y en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

1.h.- No tolerar los vertederos ilegales e incontrolados que existan en los terrenos de su propiedad, colaborando con los poderes públicos en su detección y posterior restauración del medio perturbado.

2.- El Ayuntamiento de la Romana y los órganos competentes de la Generalitat competentes por razón de la materia velarán, mediante el ejercicio de las competencias que legalmente le correspondan y las previstas por el régimen de protección de la legalidad y la disciplina urbanística, por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución, e iniciar los procedimientos sancionadores que a tal efecto correspondan.

Art. 9.2.3.- Determinaciones específicas en suelo no urbanizable protegido (O.E.)

En el suelo no urbanizable protegido, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su legislación sectorial determinante de su protección, solo se podrán realizar instalaciones, construcciones u obras que tenga previstas este Plan General por ser necesarias y compatibles con el mejor aprovechamiento, conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales o para disfrute público y aprovechamiento colectivo. Igualmente, se podrán llevar a cabo obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad o interés general y para la minoración de los riesgos que motivaron su especial protección.

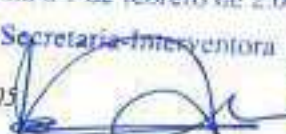
Para acreditar que los documentos y anexos que se adjuntan en este plan de urbanismo han sido aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento de la Romana, en el Pleno de fecha 31 de enero de 2006, y que las modificaciones han sido aprobadas provisionalmente por acuerdo de Pleno de 30 de octubre de 2004.

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



IX - 5

CAPITULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Sección 1.- Generalidades.

Art. 9.3.1.-Tipos. (O.E.)

Se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable Común:

- a) Suelo No Urbanizable Común General.
- b) Suelo No Urbanizable Común Limitado.
- c) Suelo No Urbanizable Común "Núcleos Consolidados".

El Suelo No Urbanizable Común General se regula por lo establecido en los artículos 9.3.2 a 9.3.12, ambos inclusive.

El Suelo No Urbanizable Común Limitado se regula por lo establecido en la sección 5 del presente capítulo.

El Suelo No Urbanizable Común "Núcleos Consolidados" se regula por lo establecido en la sección 6 del presente capítulo.

Art. 9.3.2.- Usos permitidos. (O.E.)

- Se permiten los siguientes usos

I) Obras e instalaciones requeridas por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en la vigente legislación urbanística valenciana sobre Suelo no urbanizable.

II) Restantes obras, usos y aprovechamientos:

1.- Previa licencia urbanística y al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana

- a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.
- b) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.

2.- Mediante la declaración de interés comunitario por la Generalidad Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos y generación de energía renovable.

b) Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

Art. 9.3.3.- Normativa genérica de protección del Suelo no urbanizable común. (O.E.)

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

La Secretaria Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

IX - 6

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el computo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todos caso, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales, excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Se prohíben los desmontes y la apertura de caminos por encima de la cota de los quinientos metros (650 m. en el Suelo No Urbanizable Común Limitado), excepto los realizados para los servicios generales y las actividades agrícolas y extractivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. Se consideran desmontes los movimientos de tierras que causen desniveles superiores a un metro.

e) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m² estarán sujetas a licencia municipal.

f) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y, de los admitidos, fuera de los periodos señalados para su aplicación.

g) Las acampadas deberán contar con el permiso del propietario del terreno, y deberán realizarse en lugares establecidos para dicha finalidad.

h) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

i) Se prohíben los vertidos directos de aguas residuales al terreno.

Los vertidos procedentes de las viviendas ubicadas en el medio rústico podrán ser tratados mediante depuradoras de oxidación total o mediante fosas sépticas, que podrán ser de un modelo homologadas, o realizados en obra conforme a la NTE-ISD-74.

Los vertidos de las actividades ubicadas en medio rústico, en el caso de ser equiparables a las residenciales podrán ser tratadas de la misma manera. En caso de no ser equiparables, se tratarán de manera adecuada a su composición, a fin de cumplir los parámetros que permitan su vertido al Dominio Público Hidráulico.

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.

Sección 2.- Usos que requieren licencia municipal, sin necesidad de previa declaración de interés comunitario.

Art. 9.3.4.- Viviendas familiares aprobado se aprobó por Pleno de fecha 11 de febrero de 2006.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



a) La superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 m² netos por vivienda, uniformes y continuos (O.E.).

b) La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2% de la superficie de aquella. A tales efectos los porches computan al cien por cien (100%) (O.E.).

c) El índice de edificabilidad neta sobre parcela será de 0,04 m²/m². Los sótanos no computan a los efectos de éste índice, si bien no excederán en superficie ocupada de la que tenga la planta baja. Los porches no cerrados lateralmente computan al 50% (O.E.).

d) La altura máxima de edificación que se permite es de siete metros (hasta el arranque de la cubierta) y el número de plantas permitidas es de dos.

e) La tipología y materiales de las viviendas deberá ser acorde con el medio rural. Se evitarán pendientes superiores a un 35% en las cubiertas, y los acabados en pizarra, cinc, o cualquier otro material discordante con el medio rural.

f) Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta.

g) La distancia mínima de la edificación a los linderos de las parcelas se establece en 10 metros.

h) La parte de la parcela sin edificar deberá mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, se podrán realizar (previa Licencia municipal) servicios complementarios de la vivienda familiar (sin obra de fabrica sobre rasante natural tales como piscinas, depuradoras, pistas de juegos, etc.) cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación.

i) La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

j) Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

A los efectos de lo establecido en este apartado, se entenderá como NÚCLEO DE POBLACIÓN una situación tal entre elementos propios de un núcleo urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas o socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que lo hacen propios y específicos.

Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de construcciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a la mínima que establece este Plan General. En consecuencia, no se podrán otorgar licencias de edificación para uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación.

Independientemente de lo señalado en el apartado anterior, se considera que existe riesgo

de formación de núcleo de población cuando:

- 1.-Se soliciten autorizaciones para segregaciones simultáneas de más de tres parcelas sobre una misma finca rústica.
- 2.-Se soliciten autorizaciones para la implantación de servicios o infraestructuras propias de las zonas urbanas.

2.- Para la obtención de licencia será preceptiva la previsión de:

- a) Abastecimiento de agua potable.
- b) Evacuación y recogida de residuos sólidos urbanos.
- c) Sistema de depuración de aguas residuales. Los vertidos deberán cumplir con los requisitos de calidad establecidos en el Art. 3.2.1 de las presentes Normas. Si el efluente es reutilizado para riego, deberá cumplir con los requisitos del Art. 3.2.2.

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

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas a una actividad agrícola, ganadera, cinegética o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por este Plan General, con construcciones adecuadas, al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

a) La parcela mínima es de 10.000 m²(O.E.), sin perjuicio de lo establecido en el número 4 de este artículo para las casetas de aprosos.

b) La ocupación máxima es del 2%. A tales efectos, los porches computan al 50 por cien (50%) (O.E.).

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente (O.E.).

En cualquier caso, la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, es de 5.000 m², y la ocupación máxima nunca podrá ser superior al 2%, sin que estos parámetros mínimos puedan excepcionarse mediante el informe citado en el párrafo anterior (O.E.).

c) La altura máxima es de 5 m. (hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose por tanto a ésta), permitiéndose una sola planta. La altura máxima de la cumbrera es de 2 m. Excepcionalmente, podrán rebasar la altura máxima de cumbrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc. hasta una altura total y absoluta de 10 metros. Se evitarán pendientes superiores al 35% en las cubiertas.

d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 metros.

DILIGENCIA

e) La tipología edificatoria será la siguiente (excepto en el caso de almacenes vinculados a actividad ganadera, que regirá lo establecido en el número 3 de este artículo):

- La cubierta será inclinada, preferentemente a una o dos aguas, terminada sobre estructura de cerchas, puentes, pórticos, o forjados inclinados, no permitiéndose la colocación de falsos techos interiores horizontales.

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005
Secretaría-Interventora



- No contendrá particiones interiores (tabiquería), a excepción de la necesaria para ubicar los servicios sanitarios que en cualquier caso, no dispondrá de bañera.

- Los huecos de acceso e iluminación serán los adecuados al destino del almacén, a tal fin:

* Dispondrá, al menos, de una puerta que permita el acceso de vehículos, de dimensiones mínimas 2,5 x 2,5 metros. Se colocarán cierres metálicos en dichas puertas.

* Los huecos de iluminación serán de proporción horizontal y situadas a una altura mínima (su parte inferior) de 2,20 m. sobre el pavimento interior del almacén.

* No se permite la colocación de persianas enrollables de plástico en los huecos de iluminación, debiendo ser estas metálicas.

- Los acabados interiores de pavimentos, paredes, etc., serán los característicos de este tipo de edificaciones (cemento ruleteado, hormigón fratasado, terrazo, enlucidos de yeso o cemento, etc.).

- Además del cumplimiento de las condiciones anteriores, cualquier proyecto de almacén agrícola que por sus características de distribución, diseño o materiales, pueda presumirse o existan indicios (a juicio de los técnicos que deban informar la licencia), de una posterior adaptación de la edificación a un uso distinto del solicitado (vivienda unifamiliar, pequeñas industrias, etc.), podrá ser denegada la concesión de la licencia por el Ayuntamiento.

2.- Como condición previa a la concesión de licencia urbanística, el solicitante deberá acreditar su condición de agricultor y el interés y la viabilidad económica de la actuación solicitada.

a) La justificación del carácter de agricultor del peticionario requerirá la siguiente documentación:

- Nombre, apellidos, domicilio y en su caso razón social del peticionario.

- Relación de propiedad, arrendamiento u otras que vinculen al peticionario con la finca, y demostración documental de la misma.

- Documentación acreditativa de estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

- Cualquier otra circunstancia personal del peticionario que obre con carácter probatorio a efectos de demostrar la actividad económica del solicitante (seguridad social agraria en vigor, seguros agrarios en vigor, etc.).

b) La justificación del interés de la actividad, obra o instalación que se solicite, requerirá de la siguiente documentación:

Para acreditar que los documentos y planos han sido aprobados provisionalmente por el Pleno de 20 de octubre de 2004.

- Situación, superficie, delimitación y características de la totalidad de las fincas afectas a la unidad de explotación de que se trate.

El texto refundido se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2006.
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



- Certificado del registro de la propiedad con expresión de superficie y propietario de las fincas de la unidad de explotación así como de las servidumbres y limitaciones que en su caso las graven.

- Ubicación de la totalidad de las fincas de la unidad de explotación y de las obras e instalaciones que se pretendan realizar sobre copia del plano a escala 1:10.000 del Plan General.

- Plano de escala 1:2000 en el que se determine la ubicación exacta, tamaño y características de las fincas y de las obras a ejecutar.

- Plan de explotación referido a la totalidad de la unidad de explotación que demuestre la conveniencia de las obras y su relación con la mejora de la explotación.

- En el caso de que la unidad de explotación sea discontinua (es decir que se trate de fincas diferenciadas o separadas, y entre todas ellas sumen una superficie mínima de 5000 m².), la edificabilidad derivada de la totalidad de las diferentes fincas podrá acumularse en una de ellas, siempre y cuando la parcela en la que se pretenda tal acumulación tenga la superficie mínima de 2000 m². En este caso, y con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística, las parcelas objeto de acumulación deberán quedar afectadas con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real de dichas parcelas a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad e edificabilidad impuestas por la preceptiva autorización previa del órgano competente.

3.- Las construcciones o instalaciones vinculadas a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Las construcciones o instalaciones vinculadas a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, cunicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia superior a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados y superior a 100 m. si están pendientes de ejecución. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

DILIGENCIA

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente. De igual forma, el Ayuntamiento, según los informes municipales correspondientes, podrá eximir de las limitaciones establecidas en el párrafo anterior a aquellas actividades cuya pequeña entidad lo permita (pequeñas explotaciones de carácter familiar, etc).

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

Secretaria-Interventora



En todo caso, deberá acreditarse la condición de ganadero del solicitante de la licencia, mediante la documentación oportuna (justificante del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, acreditación de estar registrados en el Servicio Comarcal de Extensión Agraria de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.).

4.- En el caso específico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en una tahulla (1.078 m²), permitiéndose como máximo una superficie construida de 6 m². El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será 3 metros.

Sección 3.- Usos que requieren declaración de interés comunitario previa a la 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.)

1.- Estas actividades solo se permiten en el suelo no urbanizable común.

2.- Para la obtención de la licencia municipal de estas actividades, será preciso, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:

- Sociedad explotadora.
- Estudio de viabilidad económica.
- Lugar de la actuación.
- Superficie afectada.
- Operaciones a realizar.
- Excavaciones y desmonte precisos.
- Perfil final del terreno.

b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.

c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.

e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

3.- Previo a la ~~concesión de~~ licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

4.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

En La Romana a 1 de febrero de 2005

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



IX-12

5.- Cuando la actividad extractiva se realice junto a los límites con un municipio vecino, se deberá establecer un retranqueo mínimo de la citada actividad con respecto al límite municipal de treinta y cinco (35) metros lineales.

6.- Se permitirá la realización de construcciones e instalaciones destinadas a la transformación de la materia prima obtenida de la explotación que convenga territorialmente emplazar cerca de su origen natural.

Art. 9.3.7.- Actividades industriales y productivas.

1.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos a los que se refiere la legislación urbanística valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.- Sólo se podrán tramitarse actuaciones para la implantación de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario que, teniendo en cuenta su especial naturaleza y características, puedan emplazarse cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central (tanto de uso residencial como industrial), o a una distancia superior a 500 metros de suelo urbanizable de uso residencial exterior al Núcleo Central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 400 metros si no se encuentra ejecutado.

3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- Parcela mínima 10.000 m².

- Ocupación 20%.

- Edificabilidad 0.4 m²/m².

- Altura máxima de 7 metros. Se exceptúan aquellas instalaciones que por su propia naturaleza precisen una altura superior, tales como chimeneas, silos, etc.

- Número de plantas: 2.

El texto refundido se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2006.
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



- Retranqueos: A linderos 15 metros.
- En los supuestos de las letras b) y c) del número 2 del presente artículo, el cincuenta por ciento de las parcelas deberán quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal, o en su caso, en su estado natural primitivo.

Art. 9.3.8.- Actividades terciarias o de servicios.

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento, terciarias en general o de servicios en el suelo no urbanizable, requerirá su DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada por los documentos a los que se refiere la legislación urbanística valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos de restauración, hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo vacante clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias:

- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate;

- Cuando la implantación de los mencionados usos sea de interés para el desarrollo turístico rural de interior o pueda acometerse mediante la recuperación del patrimonio arquitectónico catalogado de interés radicado en el suelo no urbanizable, podrá exceptuarse el requisito de distancia mínima, antes mencionado, previo informe o informes favorables de los órganos competentes en materia de turismo y de patrimonio natural.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima 5.000 m²
- Altura máxima: 12 m
- Número de plantas: 3
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad 0,2 m²/m
- Distancia a linderos 10 m

La Secretaria-Interventora

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



IX - 14

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por estar íntimamente relacionadas con las características del entorno natural, y siempre que colaboren a la sostenibilidad y el mantenimiento del medio natural.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Ocupación: 5%
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Distancia a linderos: 15 m.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan lo requisitos que les imponga su legislación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población o características urbanas.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación 20%.
- Edificabilidad 0,2 m²/m².
- Altura máxima: 7 m
- Número de plantas. 2 m.
- Distancia a linderos: 10 m.

D) Actividades culturales y docentes, asistenciales, religiosas y benéficas, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo con calificación urbanística idónea del municipio afectado.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación: 20%.
- Edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Altura máxima: 10 m.
- Número de plantas: 3 plantas.
- Distancia a linderos: 10 m.

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

E) Plantas para el tratamiento, valoración, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas, que han sido aprobados provisionalmente por acuerdo de Pleno de 20 de

octubre de 2004.

Las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

El texto refundido se aprobó por Pleno de fecha 3 de enero de 2006.

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Ocupación: 0,5%.

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

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



- Edificabilidad: 0,005 m²/m²,
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1 planta.
- Distancia a linderos de la edificación: 10 m.
- Distancia de la parcela en la cual se ubica el depósito a edificaciones existentes: 100m.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia mínima de 1500 metros de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 500 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término.

F) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse como servicios o actividades de interés general o esencial en ejecución de las obras públicas, declaradas de utilidad pública o sean autorizables en la vigente legislación urbanística valenciana sobre suelo no urbanizable.

G) Estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía.

En las estaciones de suministro de carburante y áreas de servicio de las carreteras (cuando no estén expresamente delimitadas por el planeamiento o la ordenación de la vía) podrán autorizarse edificaciones anexas a las mismas tales como pequeños comercios al por menor, bar-cafeterías o talleres de reparación y limpieza de vehículos, con las siguientes condiciones edificatorias:

- Parcela mínima: 2000 m².
- Superficie total construida: 300 m² (sumadas las superficies de todas las instalaciones, sin que a tal efecto compute el techado o cubrera de la propia estación de servicio)
- Altura máxima de las edificaciones: 5m. (no se fija altura máxima para aquellas estructuras que, en función de su utilización, precisen una altura mayor.)
- Distancia de la edificación a linderos: 10 m.

Sección 4.- Suelo No Urbanizable Común Limitado.

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

Será de aplicación al Suelo No Urbanizable Común Limitado (grafiado como tal, con la clave 3.1 a en el plano O.1 de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo") el régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Común General en los artículos 9.3.2 a 9.3.8, ^{con la excepción de las limitaciones establecidas en el artículo siguiente.}

Art. 9.3.10.- Limitaciones. (O.E.)

1.- Se prohíbe el uso de actividades industriales y productivas contemplados en el artículo 9.3.7. En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2007

Interventora




IX - 16

2.-Se prohíbe el uso de depósitos de titularidad y explotación privadas para el almacenamiento de residuos contemplado en el artículo 9.3.8, número 2, letra E.

3.-Durante toda la vigencia del presente Plan General, queda totalmente prohibida la tramitación de cualesquiera propuestas de planeamiento parcial tendente a reclasificar suelo no urbanizable a urbanizable.

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

Art. 9.3.11.-Normativa de aplicación (O.E.)

Se considera Suelo No Urbanizable Común "Núcleos Consolidados", los contemplados y grafiados como tales con la clave 3.1.c, en el plano O.1 de la Ordenación Estructural, denominado "Clasificación y usos globales del Suelo".

En virtud de lo establecido en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la vigente legislación urbanística sobre suelo no urbanizable, el Ayuntamiento de La Romana, habrá de tramitar en el plazo máximo de tres años (a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General), los pertinentes expedientes de identificación concreta de los citados núcleos de viviendas consolidados con el fin de minimizar su impacto territorial.

Los expedientes se tramitarán por el procedimiento general con aprobación definitiva autonómica prevista en la legislación urbanística, correspondiendo al Conseller competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, su aprobación definitiva.

Los citados expedientes comprenderán los documentos técnicos exigidos por la vigente legislación urbanística valenciana al respecto.

La minimización del impacto territorial generado por los núcleos de viviendas en el suelo no urbanizable, exigirá, en todo caso, la implantación de infraestructuras y servicios públicos que garanticen la mínima afección al medio ambiente, en particular, el alcantarillado o sistema de depuración de vertidos de toda índole, y la recogida regular de residuos sólidos, así como la adecuada conexión del núcleo de viviendas con la red viaria.

Hasta tanto se tramiten los citados expedientes, el régimen aplicable a los citados ámbitos, será el general aplicable al "Suelo No Urbanizable Común General"

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 IV.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

Sección 1.- Generalidades.

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

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa específica.

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

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable de especial protección:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural.
- c) Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico.
- d) Suelo no urbanizable de especial protección etnológica y cultural.

Sección 2.- Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

Art. 9.4.3.- Ámbito. (O.E.)

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos aconsejan una protección especial, y que aparecen grafadas como tales en el Plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1). Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos tradicionales del suelo existentes.

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

El régimen urbanístico será el siguiente:

- No se permiten ningún tipo de edificaciones.
- Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico.
- No se permiten las excavaciones arqueológicas, salvo las promovidas por los órganos competentes y con autorización municipal.

DILIGENCIA

Sección 3.- Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural

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 febrero de 2003.

Se califican de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafadas en el Plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1).

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



IX - 18

Dentro de ésta concreta calificación, se ha incorporado la delimitación de la "microrreserva de la Ombria de L'Algaiat", a la que será de aplicación el régimen de protección contemplado en la Orden de Consellería de Medio Ambiente de 13/11/02 (D.O.G.V. 4390 de 2/12/02), por la que se declaran once microrreservas vegetales en la provincia de Alicante.

En este ámbito, no se permitirá construir ninguna de las edificaciones citadas en el artículo siguiente.

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

- Se prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Sólo se permiten los movimientos de tierras para los elementos integrantes de la red primaria o estructura o las actividades agrícolas.

- No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles.

- Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

- Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

- Se prohíbe dejar abandonados en los montes cualquier tipo de residuos, y en especial restos combustibles y susceptibles de producir combustión, como son vidrios, botellas, papeles y elementos similares.

- Las únicas edificaciones que se permiten son refugios de montaña de carácter deportivo y de uso público, refugios de ganado y vivienda de guarda forestal, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalidad Valenciana.

- Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

a) Refugios de montañas de carácter deportivo y de uso público.

Parcela mínima: 25.000 m²

Ocupación: 150 m²

Altura máxima: 7 m.

Número de plantas: 2 plantas

Distancia a linderos de la edificación: 50 m.

b) Refugio de ganado.

Parcela mínima: 25.000 m²

Ocupación: 100 m²

Altura máxima: 3 m

Número de plantas: 1 planta

Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

c) Vivienda de guarda forestal.

La Secretaria-Interventora



Parcela mínima: 100.000 m²
Ocupación: 70 m²
Altura máxima: 7 m.
Número de plantas: 2 plantas
Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

- La cubierta será de teja árabe y el acabado de los cerramientos se pintará en color blanco u ocre. Se prohíben los materiales discordantes con el medio natural, como las cubiertas metálicas, fábricas de bloque sin revocar y pintar, etc.

- Se prohíbe la utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc., fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

Sección 4.- Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico.

Art. 9.4.7.- Ámbito. (O.E.)

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre suelo no urbanizable de la Generalidad Valenciana, entendiéndose por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio público Hidráulico.

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

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1), además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

- Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras. El río Tarafa, el Barranco León y las Ramblas Romana y Honda podrán ser atravesados por infraestructuras (puentes, acueductos, etc), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, y sin perjuicio de las limitaciones de uso, servidumbres y autorizaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sección 5.- Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnológico y cultural.

Art. 9.4.9.- Ámbito. (O.E.)

Se califican de este modo la Ermita de San Isidro (situada al Oeste del casco urbano de la población, cerca del polideportivo municipal), la Ermita de los Sagrados Corazones de Jesús y María (situada en la Partida del Algovat) y la Ermita de San Antón, situada en la partida de "Las Cuevas", que se encuentran grafiadas en el Plano de la ordenación estructural denominado "Clasificación y Usos Globales del Suelo" (plano O.1).

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



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

Se establece una zona de protección que abarca las propias edificaciones citadas en el artículo anterior y una franja alrededor de todo su perímetro en la forma que se grafía y concreta en las fichas del Catálogo que forma parte de éste Plan General.

En dicha franja únicamente podrán llevarse a cabo actuaciones públicas encaminadas a la adecuación o ajardinamiento de las mismas, o la propia restauración de las citadas ermitas.

DILIGENCIA

Para acreditar que los documentos y plazos 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.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.

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

En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de uso y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y el funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del dominio público hidráulico y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a inundaciones.

Las áreas de afección a la red viaria, los cauces fluviales y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la ordenación estructural denominado "Estructura del Territorio" (plano O.2).

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

1.- Significado: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones, o por motivos de protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2.- Distancias mínimas: Las distancias mínimas de separación de las construcción e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

	De las construcciones a la arista exterior		De los cerramientos	
			A la arista	Al eje
- Vías de comunicación				
Vías pecuarias	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)	s.n.e. (1)	
Caminos municipales radiales	15	-	6	
Caminos municipales no radiales	10	-	4	
Red local de la C. Valenciana	18	5	-	
- Cauces fluviales	25	5	-	
- Líneas eléctricas				
*Alta tensión	25	-	-	
*Media tensión	10	-	-	
- Canales y conducciones de agua	5	1	-	
- Embalses de riego (>50.000 m ³)	50	5	-	
- Depósitos reguladores	30	-	-	
- Instalaciones insalubres (depuradora, vertedero, etc.)	100	-	-	

(1) Según normativa específica.

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



IX - 22

3.- Vías de comunicación:

A) A los efectos de lo establecido en el cuadro anterior se consideran:

a) Vías pecuarias: Se entienden por tales las definidas y reguladas por la correspondiente legislación específica, y en particular por la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de vías pecuarias.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Termino Municipal de La Romana son las que aparecen grafiadas en el Plano de la ordenación estructural denominado "Estructura del Territorio" (plano O.2).

La denominación y anchura legal (en metros) de dichas vías pecuarias es la que se relaciona en la leyenda del citado plano O.2.

b) Caminos municipales radiales: Son los siguientes:

- Camino a Novelda.
- Camino Corral Nuevo.
- Camino de la Mercadera a la Cava.
- Camino de Los Pomares.
- Y los demás que aparecen grafiados en el Plano de la Ordenación Estructural denominado "Estructura del Territorio" (Plano O.2).

c) Caminos municipales no radiales: El resto de caminos que integran la red de caminos públicos rurales, que aparecen recogidos en la documentación catastral. A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de este Plan General los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos éstos oficialmente por el Ayuntamiento) existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Se considerará camino particular aquel que no siendo de propiedad pública de acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto a uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallados, etc), y no pudiendo cerrarse con verjas ni prohibirse el paso por los mismos.

d) Red local de la Comunidad Valenciana: Integran la red local de la Comunidad valenciana las siguientes vías de comunicación:

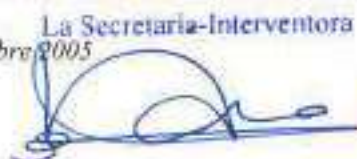
- CV-834 "De la CV-83 a La Romana". (Titul. de la Diputación Provincial)
 - CV-844 "De Hondón de las Nieves a La Romana". (Titul. de la Diputación Provincial)
 - CV-846 "De Aspe a La Romana". (Titul. de la Diputación Provincial)
 - CV-840 "De Novelda a Rodriguillo". (Titul. de la C.O.P.U.T.)
 - CV-842 "De la CV-840 a la Ombria de L'Algaiat" (Titul. de la Diputación Provincial)
- Para acreditar que los documentos y títulos que cada uno de 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.

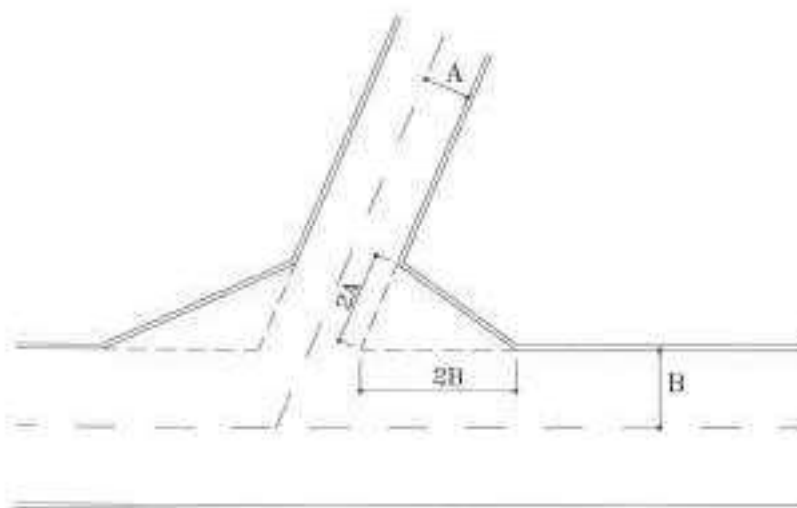
Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005

La Secretaria-Interventora



B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones:

En los cruces y bifurcaciones de cualquier tipo de vías las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas formadas por los cerramientos si se cruzaran, y con una longitud medida desde el punto de intersección de dichas líneas igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro que se contiene en el número 2 de este artículo (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.



4.- Líneas Eléctricas: La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, con cumplimiento de la legislación vigente y del presente Plan General, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 metros del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de alta tensión y de 10 m. en el caso de líneas eléctricas de media tensión.

5.- Cauces fluviales: La prohibición de edificación a una distancia inferior a 25 metros de los cauces públicos se entiende sin menoscabo de la aplicación del régimen de policía y servidumbre de los márgenes de aquellos establecido en el Capítulo II del Título I del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

6.- Embalses de riego: Se establece un perímetro de protección de 50 m. de distancia alrededor de estos elementos, medidos desde la línea de intersección de talud lateral exterior del embalse con el terreno natural, dentro del cual no se permitirá la edificación, a excepción de las instalaciones propias del embalse.

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

En el Plano de la Ordenación Estructural denominado "Estructura del Territorio" (Plano O.2), y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se refleja la previsión de Variante Sur (de la CV-840), con un área de protección total de 50 m de ancho en la que no se podrán construir edificaciones de ningún tipo.

Así mismo, en el citado Plano O.2 se contempla el nuevo trazado de la CV-840 en el tramo que discurre entre el núcleo urbano de la población y el término municipal de Novelda, ya proyectado por la C.O.P.U.T., estableciéndose igualmente por tanto la pertinente área de protección total de 50 m. de ancho, en la que no será posible la construcción de edificaciones de ningún tipo. En las intersecciones de éste nuevo trazado (de la CV-840) con la CV-846 y con la CV-844 las zonas de protección serán de 100 m. de radio, para posibilitar la construcción de las pertinentes rotondas.

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

En las zonas delimitadas como tales en el Plano la ordenación estructural denominado "Estructura del Territorio" (plano O.2.), y que coinciden con las contempladas en el "Plan de Acción Territorial Sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana" (PATRICOVA) con el nivel de riesgo 4, se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de almacenes vinculados a actividad agrícola que no superen una superficie de 20 m² y casetas de aperos cuya superficie máxima permitida por este Plan General es de 6 m².

Se prohíben los movimientos de tierras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para la realización de infraestructuras relacionadas con la prevención de los riesgos asociados a las inundaciones.

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

En las zonas delimitadas en el Plano O.2 de la Ordenación Estructural (denominado "Estructura del Territorio") como "riesgo de contaminación del Acuífero de Quibas" se prohíbe cualquier tipo de actuación o vertido que pueda provocar el deterioro o la contaminación de las aguas subterráneas.

Expresamente se prohíben los vertidos procedentes de las fosas sépticas que no cumplan los requisitos de calidad de agua que se establecen a continuación:

Sustancia	Concentración máxima
DBO5	60mg/l
DQO	200 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	10 mg/l
Nitrógeno total	30 mg/l

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

En la solicitud de licencia para cualquier edificación que pretenda ubicarse en esta zona se deberá justificar debidamente el cumplimiento de los condicionantes impuestos en este artículo.

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2005



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

En la zona delimitada en el plano O.2 de la Ordenación estructural (denominado "Estructura del Territorio") como "Corredor de Infraestructuras", será de aplicación el régimen de protección contemplado en el Decreto 78/2005 de 15 de Abril del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial de Corredores de Infraestructuras de la Comunidad Valenciana.

DILIGENCIA

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

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

En La Romana a 1 de febrero de 2.006.

La Secretaria Interventora



CAPITULO VI.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Art. 9.6.1.- Licencias de parcelación y segregación.

1.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique su innecesariedad.

2.- Las licencias municipales de parcelación y segregación y los certificados municipales de innecesariedad de licencia se regularán por lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, en el Decreto 217/1999 de 9 de Junio del Gobierno Valenciano por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo, y en los artículos 82 y 83 de la Ley 6/1994 de la Generalidad Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística, o por la legislación que sustituya a las anteriores.

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 1 de febrero de 2006.
En La Romana a 1 de febrero de 2006.

La Secretaria-Interventora



CAPITULO VII.- CONDICIONES DE LOS VALLADOS.

Art. 9.7.1.- Condiciones generales.

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1 m de alto, pilares o machones hasta 1,8 m de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento con vegetación. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado de los cercados, como pueden ser alambres de púas, vidrios, etc. Así mismo se prohíbe la electrificación de las vallas, a excepción de los cercados de ganado, en baja tensión.

Art. 9.7.2.- Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el Art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana.

No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección. En estos casos el vallado autorizado deberá tener las pertinentes condiciones de decoro y estética y habrá de mantener la visualización del paisaje y del medio natural. Los materiales (a ser posible no opacos) y colores empleados habrán de ser informados favorablemente por los servicios técnicos municipales.

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 VIII.- SITUACIONES EXISTENTES.

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

En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior a la entrada en vigor de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable que como consecuencia de la misma quedaron fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en la presente Normativa, podrán autorizarse obras de ampliación hasta una superficie construida (edificabilidad) de 0,1 m²/m²s, con una superficie máxima construida de 250 m².

Art. 9.8.2.-Actividades Industriales

Será de aplicación lo establecido en el artículo 1.3.1, número 13 de éstas Normas.

Art. 9.8.3.-Actividades extractivas

El Ayuntamiento elaborará en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación del presente Plan General, y previo a la concesión de nuevas licencias de actividades extractivas o de ampliación de las existentes, un inventario de las canteras existentes en el municipio, y de aquellas canteras abandonadas, y adoptará las medidas oportunas para exigir la ejecución de las correspondientes labores de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

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



DISPOSICIONES ADICIONALES

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



DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICION ADICIONAL 1ª: VALORACIONES.

En virtud de lo establecido en el Art. 23 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en el Título III de dicho Texto Legal. Tales criterios regirán cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

DISPOSICION ADICIONAL 2ª: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

1.- A los efectos de incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos del Plan General, el Ayuntamiento delimitará una o varias áreas en las que las transmisiones onerosas de todos o algunos de los bienes inmuebles incluidos en ellas quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto,

2.- La delimitación se tramitará aprobando la relación de bienes y derechos afectados, la cual se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos legales.

3.- El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez (10) años, salvo que, al delimitarse el área, se fije otro menor.

4.- Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

5.- El Ayuntamiento podrá ejecutar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el número anterior, se omitiere en ella cuales quiera de los requisitos exigidos o resultare inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de estas.

Este derecho habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta (60) días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

El derecho de retracto al que se refiere esta Disposición Adicional es preferente a cualquier otro

6.- Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los

Refundido Aprobación Definitiva Diciembre 2006

D.A. - 2



cuatro (4) meses siguientes a la misma sin que se efectúe la transmisión.

La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

7.- No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los números precedentes.

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

