



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

Redacción:

Por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento

JUNIO 2016

Referencias Exptes. Conselleria:

- DCON-2015/0195
- 150/2015-EAE

DILIGENCIA: Haciendo constar que el presente Proyecto que consta de 24 folios, debidamente sellados y numerados del 1 al 24, ha sido aprobado SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA por Ayuntamiento Pleno de 29/06/16.

San Vicente del Raspeig, 05/07/2016

LA SECRETARIA



Fdo: Olga Pino Diez



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

ÍNDICE GENERAL

- 00. INTRODUCCIÓN
- 01. MODIFICACIÓN **32ªA.** Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de las condiciones de parcelación y edificación para las zonas calificadas como *Conservación de la Edificación, Unifamiliar Planificada* (en grado 1), *Unifamiliar Espontánea* (en grado 1) y *Terciario en Línea* (en grado 2).
- 02. MODIFICACIÓN **32ªB.** Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) así como de las Normas Urbanísticas contenidas en los Planes Parciales Canastell Norte y Rodalet para su adecuación a la normativa actual vigente en cuanto a condiciones de protección contra incendios en establecimientos industriales.

Nota: Cada una de las Modificaciones propuestas contiene su propio INDICE



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

00. INTRODUCCIÓN



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

00. INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación aprobado en 1990 por sendos acuerdos de la CTU de 5.4.90 y 26.9.90, ha sido objeto posteriormente de diversas modificaciones, bien de carácter puntual (afectan a un ámbito espacial concreto y limitado), bien de carácter temático (afectan a un aspecto concreto pero de carácter general, usualmente normativo). Ninguna de estas modificaciones de forma individualizada, o la acumulación de todas ellas, han supuesto alteración alguna del modelo urbano global y de la estrategia general de desarrollo en que se sustenta el Plan.

El PGMO 1990 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

1. MEMORIA, y sus anejos:
 - Anejo 1. Información Urbanística
 - Anejo 2. Avance
 - Anejo 3. Gestión del Suelo Urbano: Fichero de las Unidades de Actuación
2. PLANOS DE ORDENACIÓN
3. NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU)
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA PARTICULAR (RUP)
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La última modificación aprobada ha sido la MP nº 31, por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de Noviembre de 2014.

La presente propuesta técnica para la modificación puntual del Plan vigente engloba dos sub-modificaciones, revistiendo cada una de ellas carácter independiente.

La Comisión de Evaluación Ambiental, como órgano competente, en sesión celebrada el 09 de febrero de 2016, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación nº 32 del Plan General de San Vicente del Raspeig, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, indicando que corresponde continuar la tramitación de la Modificación del Plan conforme a su normativa sectorial, si bien estableció como condicionante incorporar al documento un Estudio de Integración Paisajística para la modificación 32.A y 32.B, que se incluye como Documento Independiente.



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN 32ªA

Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de las condiciones de parcelación y edificación para las zonas calificadas como *Conservación de la Edificación, Unifamiliar Planificada* (en grado 1), *Unifamiliar Espontánea* (en grado 1) y *Terciario en Línea* (en grado 2).



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN 32ªA

Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) en cuanto a la regulación de las condiciones de parcelación y edificación para las zonas calificadas como *Conservación de la Edificación, Unifamiliar Planificada* (en grado 1), *Unifamiliar Espontánea* (en grado 1) y *Terciario en Línea* (en grado 2).

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

3. PLANOS

- P.01 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN SOBRE PLANO FOTOGRAMÉTRICO
- P.02 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO DEL PGMO 1990
- P.03 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN SOBRE PLANO DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO DEL PGMO 1990

ANEJO I. Texto íntegro del articulado modificado RUP



DOCUMENTO TÉCNICO

32º MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN 32ªA

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El sector inmobiliario está siendo sometido a un prolongado periodo de ajuste más intenso que la del conjunto de sectores económicos. Recuperar el dinamismo de la actividad inmobiliaria no sólo supone la creación de valor propio sino también la de actividades colaterales, una fuente importante de empleo y uno de los principales sectores generadores de ingresos públicos. Por su relevancia, el Ayuntamiento es consciente que ha de favorecer la recuperación de este sector adoptando cuantas medidas supongan estímulos y ayuda a sus iniciativas.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Con el fin antes expuesto, la presente propuesta de modificación de la RUP pretende la incorporación de nuevas condiciones de parcelación que el Plan General vigente omitió en sus razonamientos originales y que ahora, necesariamente, han de actualizarse, dando respuesta a la realidad existente. Ninguna de las modificaciones propuestas supone aumento alguno de edificabilidad o del número de viviendas ni plantea la ocupación de nuevo terreno puesto que se refiere a suelos clasificados ya como urbanos. Así mismo, se articulan nuevas condiciones para la edificación en parcelas cuyo tamaño ha dificultado su ocupación conformándose al paso del tiempo como espacios residuales vacantes en la trama urbana.

Estos cambios suponen una mejora de las "herramientas urbanísticas" que el planeamiento facilita al mercado inmobiliario para que éste opere con mayor versatilidad en el circuito jurídico de los suelos, diversificando su oferta y consecuente la respuesta en su demanda.

La propuesta, así entendida, se concreta en la incorporación de nuevas regulaciones de condiciones de parcelación y edificación para las zonas calificadas como *Conservación de la edificación*, *Unifamiliar Planificada* (en grado 1), *Unifamiliar Espontánea* (en grado 1) y *Terciario en Línea* (en grado 2).

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Las modificaciones comprenden el ámbito físico de los suelos calificados por el Plan General vigente como "Conservación de la Edificación", "Unifamiliar Planificada" (en grado 1), "Unifamiliar Espontánea" (en grado 1) y "Terciario en Línea" (en grado 2).

Los suelos afectados quedan grafiados en los planos que incorpora el presente documento donde se refleja tanto las tipologías edificatorias afectadas como la superficie que ocupan las mismas sobre el territorio de San Vicente del Raspeig.



2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para llevar a cabo los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas que se concretan en la rectificación puntual de los siguientes artículos de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) del Plan General vigente:

- Artículo 11 Ordenanza: Conservación de la Edificación.
- Artículo 26.1 Ordenanza: Unifamiliar Planificada.
- Artículo 28.1.a) Ordenanza: Unifamiliar Planificada.
- Artículo 31 Ordenanza: Unifamiliar Espontánea.
- Artículo 44 Ordenanza: Terciario en Línea.

A). Modificar la actual redacción del Artículo 11 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP). Ordenanza: Conservación de la Edificación.

"Art. 11- Obras de edificación autorizadas

1.- No se permiten las obras de nueva edificación excepto:

a) Cuando se trate de actuación de sustitución total o parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga su planos de fachada exterior y de cubierta en la misma posición que la anterior a la que reemplaza, así como a sus elementos salientes, y que sus materiales, acabados y composición de fachada sean análogos a las del conjunto.

b) Obras reampliación interior o subterránea de la edificación, o en el interior de la parcela con igual o menor altura que la existente en fachada.

c) Cuando se trate de sustitución total de la manzana, en cuyo caso la nueva se ajustará a las condiciones de nueva edificación regulados en la ordenanza CT.

2.- Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que la reestructuración respetaran los planos de exterior y cubierta de la edificación sobre la que se actúa y no supondrán aumentar el número de viviendas o locales preexistente. En todo caso las actuaciones de mero mantenimiento que afecten al exterior de las edificaciones tendrán en cuenta los criterios de la presente ordenanza.

3.- Se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores a la edificación tales elementos salientes, porches y análogos con las condiciones del art. 96 de las NNUU."

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del Artículo 11 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto que incorpora, por asimilación con las restantes ordenanzas, "condiciones de parcelación" hasta

la fecha inexistentes, con objeto de una mejor regulación de las condiciones aplicables a estos suelos:

"Art. 11- Condiciones de parcelación y edificación.

11.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las condiciones de esta normativa y los específicos de los usos.

2.- Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 250 m²
- b) Longitud del frontal: 15 m y si forma esquina 30m. Si tuviese más de un frontal, uno sería de la longitud indicada y el otro, no menor de 7 metros.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales.

11.2- Condiciones de edificación

1.- No se permiten las obras de nueva edificación excepto:

- a) Cuando se trate de actuación de sustitución total o parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga su planos de fachada exterior y de cubierta en la misma posición que la anterior a la que reemplaza, así como a sus elementos salientes, y que sus materiales, acabados y composición de fachada sean análogos a las del conjunto.
- b) Obras ampliación interior o subterránea de la edificación, o en interior de la parcela con igual o menor altura que la existente en fachada.
- c) Cuando se trate de sustitución total de la manzana, en cuyo caso la nueva se ajustará a las condiciones de nueva edificación regulados en la ordenanza CT.

2.- Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que la reestructuración respetaran los planos de exterior y cubierta de la edificación sobre la que se actúa y no supondrán aumentar el número de viviendas o locales preexistente. En todo caso las actuaciones de mero mantenimiento que afecten al exterior de las edificaciones tendrán en cuenta los criterios de la presente ordenanza.

3.- Se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores a la edificación tales elementos salientes, porches y análogos con las condiciones del art. 96 de las NNUU."



La ordenanza "Conservación de la Edificación" de la RUP es de aplicación exclusivamente a dos ámbitos muy reducidos del núcleo urbano de SVdR, tal y como se refleja en planos adjuntos.

Las siguientes imágenes extraídas de *goolzoom* muestran como estos ámbitos se encuentran completamente consolidados por la edificación. La modificación afecta a 5 manzanas con un total de 90 parcelas con un tamaño medio de 116 m² en las que se ubican 114 viviendas.



La ordenanza de aplicación "Conservación de la Edificación" corresponde, tal y como indica la RUP, a manzanas emplazadas en el núcleo urbano parceladas y construidas de forma unitaria con edificaciones bajas destinadas a vivienda. El objetivo de la ordenanza es el de preservar su carácter impidiendo su sustitución puntual, permitiendo el plan general vigente una sustitución total de la manzana, en cuyo caso la nueva se ajustará a las condiciones de nueva edificación reguladas en la ordenanza CT.

Las condiciones de parcelación que se proponen son precisamente las que se establecen para la ordenanza "Casco Tradicional", no suponiendo, por tanto, la introducción de condiciones de parcelación en la ordenanza "Conservación de la Edificación", incremento de vivienda alguno con respecto a lo previsto por el Plan vigente.

B). **Modificar la actual redacción del Artículo 26.1 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP). Ordenanza: Unifamiliar Planificada.**

"Art. 26- Condiciones de parcelación

1.- En grado 1:

En la Urbanización Haygón, la parcelación es la aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno de 19.7.88, admitiéndose la agrupación simple de parcelas pero no de operaciones de segregación. En los restantes enclaves correspondientes a este grado rigen las mismas condiciones de parcelación que en el grado 2 siguiente."

Propuesta

La modificación propuesta afecta exclusivamente al ámbito de la Urbanización Haygón. La actual redacción del Artículo 26.1 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) remite la división del suelo de la para esta urbanización a la parcelación aprobada en Comisión Municipal de Gobierno el 19.07.88, admitiendo únicamente operaciones de simple agrupación. Por los motivos expuestos en el "Objeto de esta propuesta y análisis de la situación actual" se proponen nuevas condiciones de parcelación que admitan operaciones de suelos manteniendo los criterios originales de la parcelación aprobada a fin de mantener la estructura de la urbanización existente, por lo que se plantea sustituir la actual redacción del Artículo 26.1 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

"Art. 26- Condiciones de parcelación

1.- En grado 1:

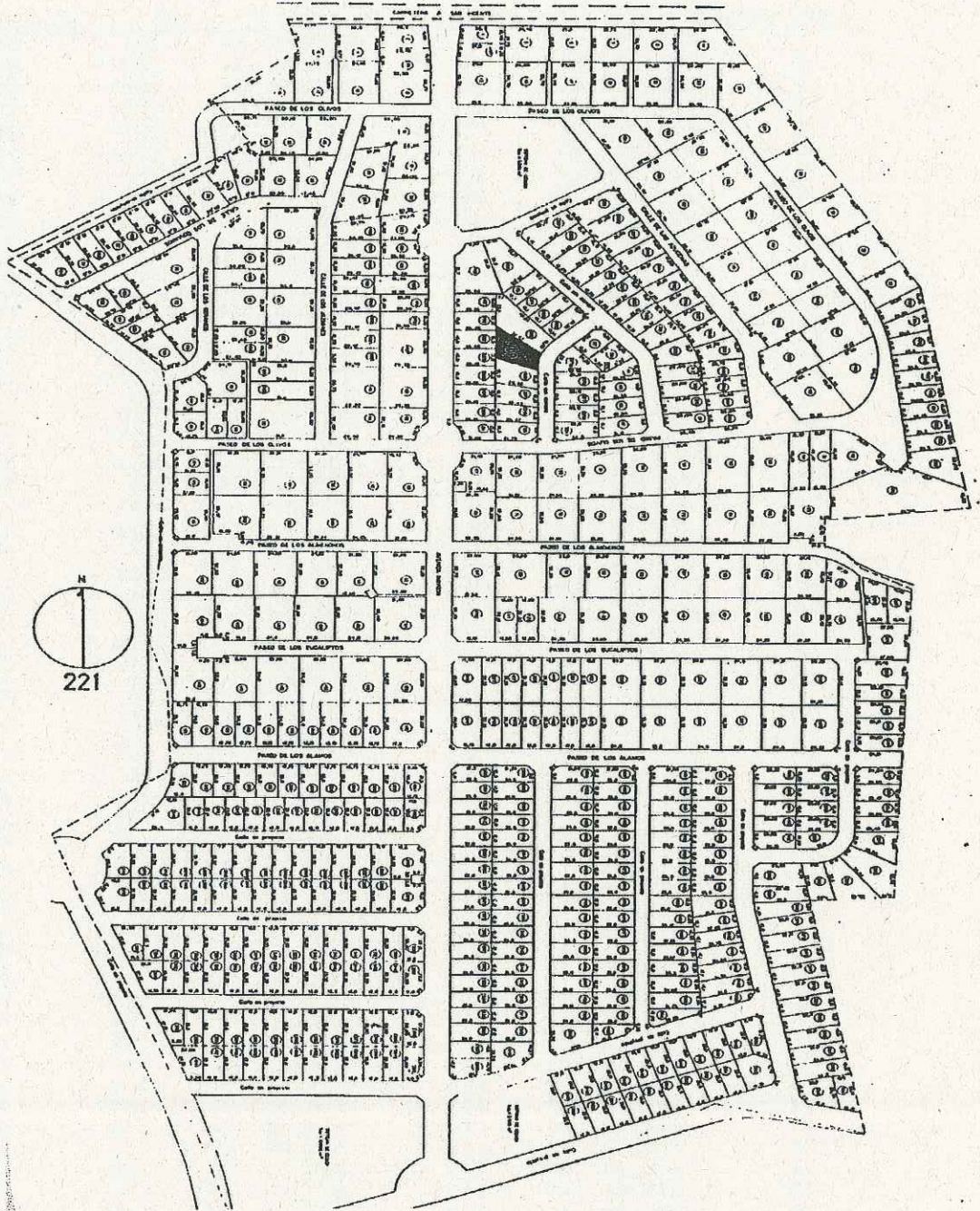
1.1.- En la Urbanización Haygón: Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 300 m²*
- b) Longitud del frontal: 12 m*
- c) Círculo mínimo inscrito 12 m diámetro.*

1.2.- En los restantes enclaves correspondientes a este grado rigen las mismas condiciones de parcelación que en el grado 2 siguiente."

La parcelación aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno de 19.7.88 se gestó previamente a la entrada en vigor del PGMO 1990 vigente, fijando como parámetros de división del suelo los propuestos: 300 m² de superficie de parcela mínima y 12 m de longitud del frontal. Esta parcelación dio como resultado un total de 563 parcelas, abarcando una superficie de 266.459,05 m²s.

A continuación se muestra gráfico de la citada parcelación al que le acompaña tabla con la relación de parcelas y superficie de las mismas:



AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA MODIFICACION DEL
PLAN GENERAL EN LO REFERENTE A LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS

Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie
1 -	339,76 m ²	61 -	882,00 m ²	121 -	810,00 m ²
2 -	463,85 m ²	62 -	378,87 m ²	122 -	806,00 m ²
3 -	658,48 m ²	63 -	807,00 m ²	123 -	812,00 m ²
4 -	652,70 m ²	64 -	654,00 m ²	124 -	999,00 m ²
5 -	611,00 m ²	65 -	807,00 m ²	125 -	813,00 m ²
6 -	644,48 m ²	66 -	427,86 m ²	126 -	782,40 m ²
7 -	662,25 m ²	67 -	691,00 m ²	127 -	747,00 m ²
8 -	725,00 m ²	68 -	855,00 m ²	128 -	782,40 m ²
9 -	653,40 m ²	69 -	950,00 m ²	129 -	708,50 m ²
10 -	770,00 m ²	70 -	364,80 m ²	130 -	782,40 m ²
11 -	805,55 m ²	71 -	806,00 m ²	131 -	1.038,00 m ²
12 -	700,00 m ²	72 -	682,00 m ²	132 -	782,40 m ²
13 -	891,75 m ²	73 -	806,00 m ²	133 -	699,00 m ²
14 -	816,00 m ²	74 -	482,59 m ²	134 -	825,79 m ²
15 -	769,00 m ²	75 -	860,00 m ²	135 -	820,00 m ²
16 -	887,00 m ²	76 -	850,00 m ²	136 -	851,87 m ²
17 -	726,00 m ²	77 -	850,00 m ²	137 -	928,00 m ²
18 -	612,00 m ²	78 -	850,00 m ²	138 -	867,00 m ²
19 -	730,00 m ²	79 -	902,00 m ²	139 -	842,55 m ²
20 -	715,00 m ²	80 -	800,00 m ²	140 -	867,00 m ²
21 -	721,00 m ²	81 -	978,00 m ²	141 -	820,00 m ²
22 -	662,00 m ²	82 -	808,50 m ²	142 -	867,00 m ²
23 -	739,60 m ²	83 -	1.024,00 m ²	143 -	820,00 m ²
24 -	640,00 m ²	84 -	527,09 m ²	144 -	858,00 m ²
25 -	921,00 m ²	85 -	927,39 m ²	145 -	747,20 m ²
26 -	638,00 m ²	86 -	1.120,32 m ²	146 -	897,50 m ²
27 -	1.050,00 m ²	87 -	848,22 m ²	147 -	1.002,00 m ²
28 -	633,00 m ²	88 -	760,00 m ²	148 -	835,00 m ²
29 -	1.200,00 m ²	89 -	1.014,00 m ²	149 -	1.290,00 m ²
30 -	600,00 m ²	90 -	800,00 m ²	150 -	330,00 m ²
31 -	902,00 m ²	91 -	764,00 m ²	151 -	1.020,00 m ²
32 -	630,00 m ²	92 -	800,00 m ²	152 -	374,96 m ²
33 -	1.017,00 m ²	93 -	704,00 m ²	153 -	905,19 m ²
34 -	591,21 m ²	94 -	935,66 m ²	154 -	362,94 m ²
35 -	700,00 m ²	95 -	832,00 m ²	155 -	820,00 m ²
36 -	545,00 m ²	96 -	940,66 m ²	156 -	333,69 m ²
37 -	305,87 m ²	97 -	809,00 m ²	157 -	928,00 m ²
38 -	577,12 m ²	98 -	360,00 m ²	158 -	484,11 m ²
39 -	361,20 m ²	99 -	810,00 m ²	159 -	842,55 m ²
40 -	882,00 m ²	100 -	786,00 m ²	160 -	515,43 m ²
41 -	349,53 m ²	101 -	812,00 m ²	161 -	820,00 m ²
42 -	626,00 m ²	102 -	810,00 m ²	162 -	540,84 m ²
43 -	397,28 m ²	103 -	793,00 m ²	163 -	820,00 m ²
44 -	879,00 m ²	104 -	804,00 m ²	164 -	355,03 m ²
45 -	418,73 m ²	105 -	600,00 m ²	165 -	700,85 m ²
46 -	649,00 m ²	106 -	935,66 m ²	166 -	399,33 m ²
47 -	433,75 m ²	107 -	423,50 m ²	167 -	350,74 m ²
48 -	339,60 m ²	108 -	881,94 m ²	168 -	439,83 m ²
49 -	884,00 m ²	109 -	818,00 m ²	169 -	381,90 m ²
50 -	342,00 m ²	110 -	717,68 m ²	170 -	399,33 m ²
51 -	513,65 m ²	111 -	424,32 m ²	171 -	328,93 m ²
52 -	345,60 m ²	112 -	1.028,00 m ²	172 -	362,35 m ²
53 -	1.020,00 m ²	113 -	800,00 m ²	173 -	317,44 m ²
54 -	355,50 m ²	114 -	689,00 m ²	174 -	361,21 m ²
55 -	997,00 m ²	115 -	830,00 m ²	175 -	304,35 m ²
56 -	690,72 m ²	116 -	806,00 m ²	176 -	360,81 m ²
57 -	932,50 m ²	117 -	830,00 m ²	177 -	301,20 m ²
58 -	900,00 m ²	118 -	806,00 m ²	178 -	433,50 m ²
59 -	877,00 m ²	119 -	809,00 m ²	179 -	315,60 m ²
60 -	430,36 m ²	120 -	806,00 m ²	180 -	433,50 m ²

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO



Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie
181 -	330,00 m ²	241 -	800,40 m ²	301 -	378,33 m ²
182 -	433,50 m ²	242 -	300,00 m ²	302 -	306,00 m ²
183 -	344,40 m ²	243 -	802,64 m ²	303 -	312,00 m ²
184 -	433,80 m ²	244 -	300,00 m ²	304 -	306,00 m ²
185 -	358,80 m ²	245 -	582,61 m ²	305 -	312,00 m ²
186 -	433,50 m ²	246 -	529,00 m ²	306 -	529,34 m ²
187 -	699,99 m ²	247 -	587,53 m ²	307 -	312,00 m ²
188 -	433,50 m ²	248 -	479,90 m ²	308 -	312,62 m ²
189 -	2.302,21 m ²	249 -	400,20 m ²	309 -	318,90 m ²
190 -	433,50 m ²	250 -	306,00 m ²	310 -	306,00 m ²
191 -	364,09 m ²	251 -	400,20 m ²	311 -	318,90 m ²
192 -	433,50 m ²	252 -	306,00 m ²	312 -	306,00 m ²
193 -	712,42 m ²	253 -	400,20 m ²	313 -	312,00 m ²
194 -	433,50 m ²	254 -	306,00 m ²	314 -	306,00 m ²
195 -	782,00 m ²	255 -	800,40 m ²	315 -	312,00 m ²
196 -	427,40 m ²	256 -	306,00 m ²	316 -	306,00 m ²
197 -	328,25 m ²	257 -	800,40 m ²	317 -	310,28 m ²
198 -	312,65 m ²	258 -	306,00 m ²	318 -	306,00 m ²
199 -	328,25 m ²	259 -	800,40 m ²	319 -	459,06 m ²
200 -	318,75 m ²	260 -	306,00 m ²	320 -	306,00 m ²
201 -	328,25 m ²	261 -	800,40 m ²	321 -	444,10 m ²
202 -	318,75 m ²	262 -	306,00 m ²	322 -	306,00 m ²
203 -	328,25 m ²	263 -	800,40 m ²	323 -	301,59 m ²
204 -	318,75 m ²	264 -	306,00 m ²	324 -	306,00 m ²
205 -	328,25 m ²	265 -	800,40 m ²	325 -	310,92 m ²
206 -	318,75 m ²	266 -	306,00 m ²	326 -	306,00 m ²
207 -	328,25 m ²	267 -	367,67 m ²	327 -	324,24 m ²
208 -	318,75 m ²	268 -	306,00 m ²	328 -	306,00 m ²
209 -	328,25 m ²	269 -	364,09 m ²	329 -	339,06 m ²
210 -	318,75 m ²	270 -	306,00 m ²	330 -	306,00 m ²
211 -	312,34 m ²	271 -	364,09 m ²	331 -	352,38 m ²
212 -	318,75 m ²	272 -	306,00 m ²	332 -	306,00 m ²
213 -	328,25 m ²	273 -	310,29 m ²	333 -	365,70 m ²
214 -	318,75 m ²	274 -	306,00 m ²	334 -	306,00 m ²
215 -	328,25 m ²	275 -	336,00 m ²	335 -	379,02 m ²
216 -	318,75 m ²	276 -	446,90 m ²	336 -	416,92 m ²
217 -	332,60 m ²	277 -	336,00 m ²	337 -	429,79 m ²
218 -	318,75 m ²	278 -	479,90 m ²	338 -	312,62 m ²
219 -	340,88 m ²	279 -	336,00 m ²	339 -	545,76 m ²
220 -	344,11 m ²	280 -	306,00 m ²	340 -	306,00 m ²
221 -	465,03 m ²	281 -	380,30 m ²	341 -	358,32 m ²
222 -	306,40 m ²	282 -	306,00 m ²	342 -	306,00 m ²
223 -	682,60 m ²	283 -	455,63 m ²	343 -	352,38 m ²
224 -	300,00 m ²	284 -	306,00 m ²	344 -	306,00 m ²
225 -	371,23 m ²	285 -	435,91 m ²	345 -	346,20 m ²
226 -	300,00 m ²	286 -	306,00 m ²	346 -	306,00 m ²
227 -	400,20 m ²	287 -	426,23 m ²	347 -	340,51 m ²
228 -	300,00 m ²	288 -	306,00 m ²	348 -	306,00 m ²
229 -	400,20 m ²	289 -	408,17 m ²	349 -	334,71 m ²
230 -	300,00 m ²	290 -	306,00 m ²	350 -	306,00 m ²
231 -	400,20 m ²	291 -	390,11 m ²	351 -	320,76 m ²
232 -	300,00 m ²	292 -	306,00 m ²	352 -	306,00 m ²
233 -	800,40 m ²	293 -	372,05 m ²	353 -	314,46 m ²
234 -	300,00 m ²	294 -	306,00 m ²	354 -	306,00 m ²
235 -	800,40 m ²	295 -	353,99 m ²	355 -	308,16 m ²
236 -	300,00 m ²	296 -	306,00 m ²	356 -	306,00 m ²
237 -	800,40 m ²	297 -	335,93 m ²	357 -	471,83 m ²
238 -	300,00 m ²	298 -	306,00 m ²	358 -	306,00 m ²
239 -	800,40 m ²	299 -	370,07 m ²	359 -	475,96 m ²
240 -	300,00 m ²	300 -	306,00 m ²	360 -	306,00 m ²

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Nº	Superficie		Nº	Superficie		Nº	Superficie	
361	587,11	m ²	421	400,20	m ²	481	300,00	m ²
362	306,00	m ²	422	351,60	m ²	482	300,00	m ²
363	333,56	m ²	423	400,20	m ²	483	322,65	m ²
364	440,64	m ²	424	502,50	m ²	484	306,40	m ²
365	483,30	m ²	425	400,20	m ²	485	300,00	m ²
366	306,37	m ²	426	412,58	m ²	486	300,00	m ²
367	352,39	m ²	427	400,20	m ²	487	300,00	m ²
368	300,00	m ²	428	397,84	m ²	488	300,00	m ²
369	390,56	m ²	429	424,96	m ²	489	300,00	m ²
370	300,00	m ²	430	397,84	m ²	490	300,00	m ²
371	384,00	m ²	431	306,40	m ²	491	300,00	m ²
372	300,00	m ²	432	397,84	m ²	492	300,00	m ²
373	384,00	m ²	433	300,00	m ²	493	300,00	m ²
374	300,00	m ²	434	427,86	m ²	494	300,00	m ²
375	384,00	m ²	435	300,00	m ²	495	300,00	m ²
376	300,00	m ²	436	369,10	m ²	496	300,00	m ²
377	384,00	m ²	437	300,00	m ²	497	300,00	m ²
378	300,00	m ²	438	527,10	m ²	498	300,00	m ²
379	384,00	m ²	439	300,00	m ²	499	300,00	m ²
380	300,00	m ²	440	360,00	m ²	500	525,84	m ²
381	384,00	m ²	441	300,00	m ²	501	306,40	m ²
382	300,00	m ²	442	300,00	m ²	502	300,00	m ²
383	384,00	m ²	443	300,00	m ²	503	300,00	m ²
384	300,00	m ²	444	360,50	m ²	504	300,00	m ²
385	384,00	m ²	445	322,08	m ²	505	300,00	m ²
386	300,00	m ²	446	337,44	m ²	506	300,00	m ²
387	384,00	m ²	447	352,80	m ²	507	300,00	m ²
388	300,00	m ²	448	368,16	m ²	508	300,00	m ²
389	384,00	m ²	449	383,52	m ²	509	300,00	m ²
390	365,92	m ²	450	332,59	m ²	510	300,00	m ²
391	317,88	m ²	451	306,40	m ²	511	506,57	m ²
392	306,37	m ²	452	300,00	m ²	512	300,00	m ²
393	381,90	m ²	453	300,00	m ²	513	300,00	m ²
394	300,00	m ²	454	300,00	m ²	514	300,00	m ²
395	317,00	m ²	455	300,00	m ²	515	300,00	m ²
396	300,00	m ²	456	300,00	m ²	516	300,00	m ²
397	310,20	m ²	457	300,00	m ²	517	300,00	m ²
398	300,00	m ²	458	300,00	m ²	518	300,00	m ²
399	310,20	m ²	459	300,00	m ²	519	532,32	m ²
400	300,00	m ²	460	306,75	m ²	520	306,40	m ²
401	310,20	m ²	461	320,25	m ²	521	300,00	m ²
402	300,00	m ²	462	333,75	m ²	522	300,00	m ²
403	300,69	m ²	463	347,25	m ²	523	300,00	m ²
404	300,00	m ²	464	360,75	m ²	524	300,00	m ²
405	317,00	m ²	465	374,25	m ²	525	300,00	m ²
406	300,00	m ²	466	364,00	m ²	526	300,00	m ²
407	827,40	m ²	467	306,40	m ²	527	300,00	m ²
408	300,00	m ²	468	300,00	m ²	528	300,00	m ²
409	310,20	m ²	469	300,00	m ²	529	300,00	m ²
410	300,00	m ²	470	300,00	m ²	530	300,00	m ²
411	310,20	m ²	471	300,00	m ²	531	300,00	m ²
412	300,00	m ²	472	300,00	m ²	532	300,00	m ²
413	310,20	m ²	473	300,00	m ²	533	300,00	m ²
414	392,06	m ²	474	300,00	m ²	534	300,00	m ²
415	342,80	m ²	475	300,00	m ²	535	300,00	m ²
416	470,00	m ²	476	300,00	m ²	536	300,00	m ²
417	400,20	m ²	477	300,00	m ²	537	300,00	m ²
418	340,87	m ²	478	300,00	m ²	538	355,52	m ²
419	400,20	m ²	479	300,00	m ²	539	300,00	m ²
420	343,20	m ²	480	300,00	m ²	540	300,00	m ²



Nº	Superficie	Nº	Superficie	Nº	Superficie
541 -	300,00 m ²	549 -	300,00 m ²	557 -	300,00 m ²
542 -	300,00 m ²	550 -	438,50 m ²	558 -	300,00 m ²
543 -	300,00 m ²	551 -	300,00 m ²	559 -	300,00 m ²
544 -	300,00 m ²	552 -	300,00 m ²	560 -	397,84 m ²
545 -	300,00 m ²	553 -	300,00 m ²	561 -	357,34 m ²
546 -	300,00 m ²	554 -	300,00 m ²	562 -	397,84 m ²
547 -	300,00 m ²	555 -	300,00 m ²	563 -	398,25 m ²
548 -	300,00 m ²	556 -	300,00 m ²		

Como podemos comprobar en la siguiente imagen extraída de *goolzoom* la Urbanización Haygón se encuentra prácticamente en su totalidad consolidada por la edificación:



El 82,95% de las parcelas existentes tienen una superficie media de 325,67 m², albergando cada una de ellas una vivienda unifamiliar. El 17,05 % restante, se trata de parcelas de 808,60 m² de tamaño medio, ocupadas por dos viviendas en tipología pareada. El número de viviendas según las previsiones del Plan vigente, en base a la parcelación aprobada es de 659.

El establecimiento de los parámetros expuestos de parcela mínima para la *Urbanización Haygón* no plantea incremento del número de viviendas con respecto a las previsiones del Plan.

C). Modificar la actual redacción del Artículo 28.1.a) de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP). Ordenanza: Unifamiliar Planificada.

"Art. 28 Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:

- a) En grado 1: Si la parcela tiene una superficie superior a 800 m², dos viviendas por parcela, cada una en edificación exclusiva y adosadas entre sí conformando una "edificación pareada" (art. 914 NNUU)"*

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del Artículo 28.1.a) de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

"Art. 28 Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:

- a) En grado 1: Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/400, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m², manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada (art. 91 NNUU)*

El ámbito físico al que afecta esta modificación son los suelos calificados como UP-Grado 1, que comprenden los suelos incluidos en la *Urbanización Haygón*, antes descritos, más dos pequeños enclaves ya consolidados en la urbanización *Los Girasoles*, según se muestra en planos adjuntos.

Tomando como referencia el análisis efectuado en el apartado B anterior de la *Urbanización Haygón* se establece, que la modificación propuesta en este apartado supone, en último término, una adaptación de la normativa del Plan a la realidad existente, manteniendo básicamente su situación actual, sin generar aumento del número de viviendas.

D). Modificar la actual redacción del artículo 31 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP). Ordenanza: Unifamiliar Espontánea.

"Art. 31.- Usos de la edificación.



El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial, excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva."

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del Artículo 31 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

"Art. 31.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial, excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva."

Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/1.200, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m² manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada."

Los parámetros de parcela mínima previstos por el Plan vigente para los suelos calificados como UE-Grado 1, que se grafían en planos adjuntos, son 1.200 m² de superficie y 20 m de longitud del frontal.

El cálculo del número de viviendas previsto por el Plan se estableció en base a esta parcelación mínima de 1.200 m², no alterando por tanto la modificación propuesta las previsiones del planeamiento vigente en cuanto a número de viviendas.

E). Modificar la actual redacción del Artículo 44 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP). Ordenanza: Terciario en Línea.

"Art. 44.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas existentes son todas edificables no admitiéndose su división."

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del Artículo 44 de la Reglamentación Urbanística Particular (RUP) por el siguiente texto:

"Art. 44.- Condiciones de parcelación.

1.- En grado 1:

Las parcelas existentes son todas edificables no admitiéndose su división.

2.- En grado 2:

Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Superficie: 1000 m²

- b) Longitud del frontal: 20 m. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no."

No se trata esta de una modificación que afecte a suelos con tipología residencial, por lo que no existe incremento de viviendas alguno.

2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta:

- Afecta exclusivamente a suelos clasificados como Urbanos
- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos. Las nuevas condiciones de parcelación-edificación que se proponen no incrementan ni la edificabilidad ni el número de viviendas previsto por el plan.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 09 de febrero de 2016, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación nº 32 del Plan General de San Vicente del Raspeig, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, indicando que corresponde continuar la tramitación de la Modificación del Plan conforme a su normativa sectorial.

Se incorpora al expediente Estudio de Integración Paisajística.

Se trata de una modificación de planeamiento que no produce impacto alguno en las Haciendas Públicas por lo que no se plantea necesario el Informe de Sostenibilidad Económica regulado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma, por lo se considera competencia municipal su aprobación definitiva.

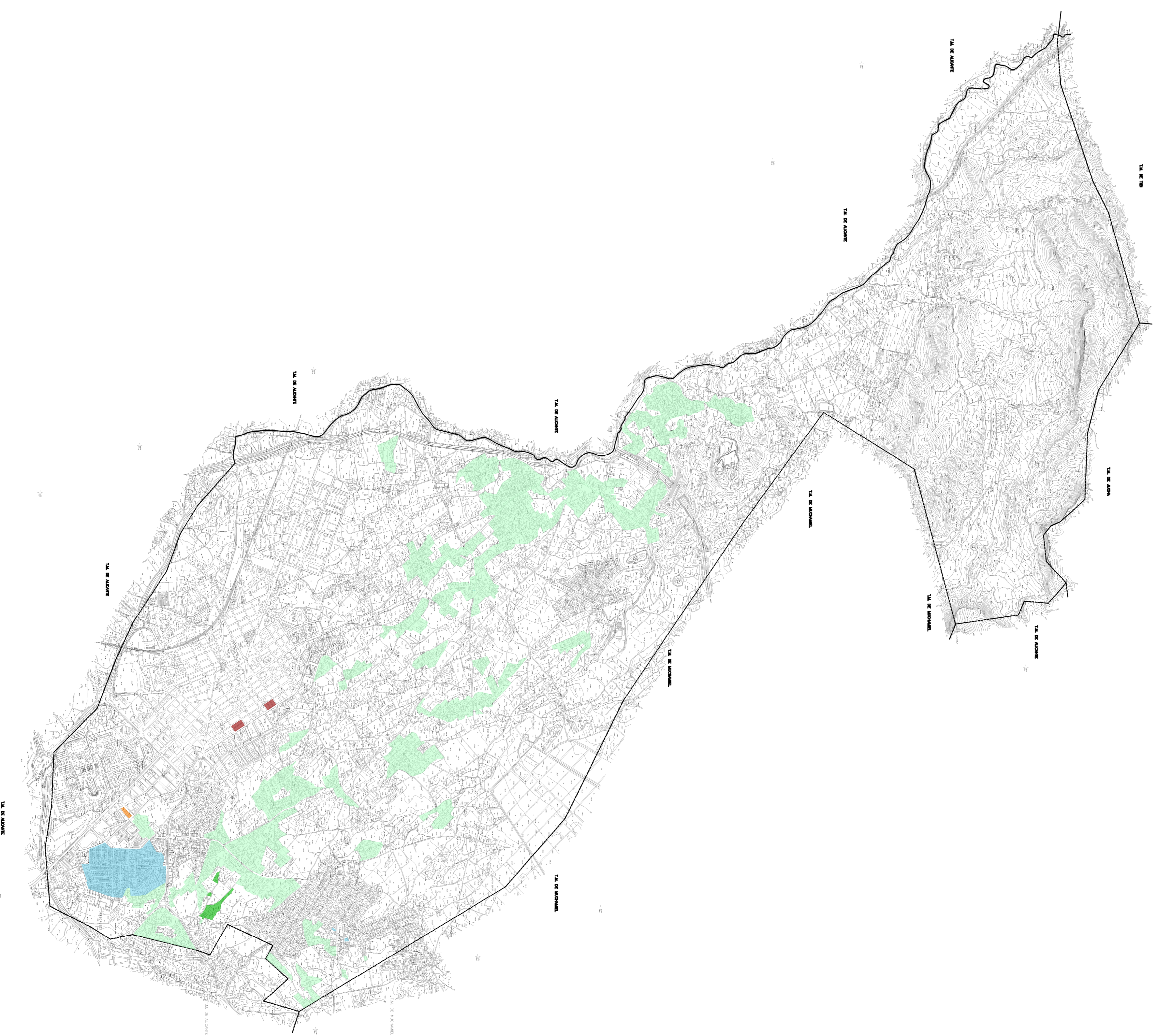
SVdR JUNIO 2016



Leticia Martín Lobo
Arquitecto. Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura



José L. Pérez Rojo
Arq. Tec. Mupal.



Aprobado SOMETTAMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/06/2016.
 Sr.º Vicente del Raspeig, 05/07/2016
 LA SECRETARÍA
 Sr.º D.º Olayo Pinaro Díez



LEYENDA:

TIPOLÓGICAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION	SUPERFICIES (HA)
(UE) UNIFAMILIAR ESPONTANEA - GRADO 1	331,8 HA.
(UE) UNIFAMILIAR ESPONTANEA - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	3,1 HA.
(UP) UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 1	34,3 HA.
(TU) TERCERARIO EN LINEA - GRADO 2	0,4 HA.
(CE) CONSERVACION DE LA EDIFICACION	1,5 HA.

LEYENDA:

I- INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE TIPO:

- PA PASADIZOS Y JARDINES
- PE PASADIZOS DEPORTIVOS
- PI PAVIMENTACIONES

II- INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE TIPO:

- FA SERVICIOS FERROVIARIOS
- FV SERVICIOS VARIOS
- FD SERVICIOS FERROVIARIOS
- FDV SERVICIOS VARIOS
- AP SERVICIOS DE APARCAMIENTO
- AS SERVICIOS DE APARCAMIENTO SUBTERRANEO
- DS SERVICIOS DE DRENAJE
- SE SERVICIOS DE SUMINISTRO ELECTRO
- EL SERVICIOS ELECTRO
- CO SERVICIOS DE COMUNICACIONES
- TE SERVICIOS DE TELEFONIA

III- DOTACIONES GENERALES:

- LU USO PUBLICO
- LUO USO COMERCIAL
- LI USO INDUSTRIAL
- LIU USO ASISTENCIAL
- LIUC USO SOCIO-CULTURAL
- LIUR USO RECREATIVO
- LIURC USO CULTURAL
- LIURR USO RECREATIVO
- LIURRC USO CULTURAL
- LIURRCR USO RECREATIVO
- LIURRRC USO CULTURAL

IV- SERVICIOS URBANOS GENERALES:

- SI SERVICIOS DE SEGURIDAD
- SA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
- SI SERVICIOS DE SEGURIDAD
- SA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
- SI SERVICIOS DE SEGURIDAD
- SA SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

V- SERVICIOS URBANOS GENERALES:

- LI USO PUBLICO
- LUO USO COMERCIAL
- LIU USO INDUSTRIAL
- LIUO USO ASISTENCIAL
- LIUC USO SOCIO-CULTURAL
- LIUR USO RECREATIVO
- LIURC USO CULTURAL
- LIURR USO RECREATIVO
- LIURRC USO CULTURAL
- LIURRCR USO RECREATIVO
- LIURRRC USO CULTURAL

USO	GRUPO	DESCRIPCION	SUPERFICIE (HA)
UA	1	USO UNIFAMILIAR ESPONTANEO - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	331,8
UB	1	USO UNIFAMILIAR ESPONTANEO - GRADO 2 (UNIDADES DE EJECUCION)	3,1
UC	1	USO UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 1	34,3
UD	2	USO UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 2	0,4
UE	2	USO UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 3	1,5
UCP	1	USO UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	3,1
UCB	1	USO UNIFAMILIAR ESPONTANEO - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	331,8

Aprubado: SOMETIMIENTO A INFORMACION PUBLICA por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/06/2016.

San Vicente del Raspeig, 05/07/2016

Fdo: Olayo Pinao Díez

LA SECRETARIA

1989

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

DE ORDENACION

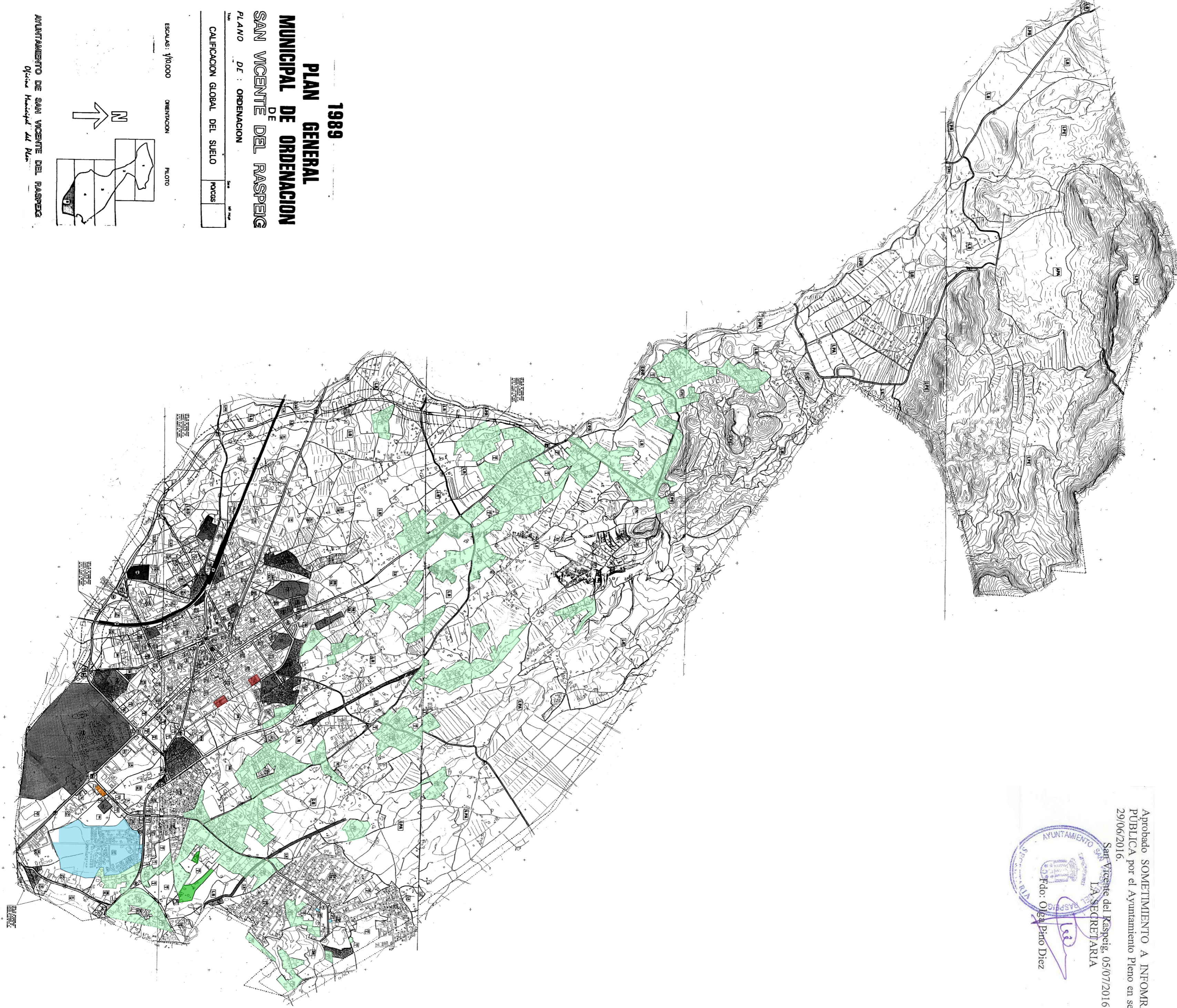
PLANO

CAIFICACION GLOBAL DEL SUELO

ESCALA: 1/25.000

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

Oficina Municipal de Urbanismo



AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION SOBRE PLANOS MONTADOS DE CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO PGMO 1990

Escala 1/25.000

32ª MODIFICACION PUNTUAL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG 1990

AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION SOBRE PLANO DE CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO DEL PGMO 1990

P.02

AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

ARQUITECTURA

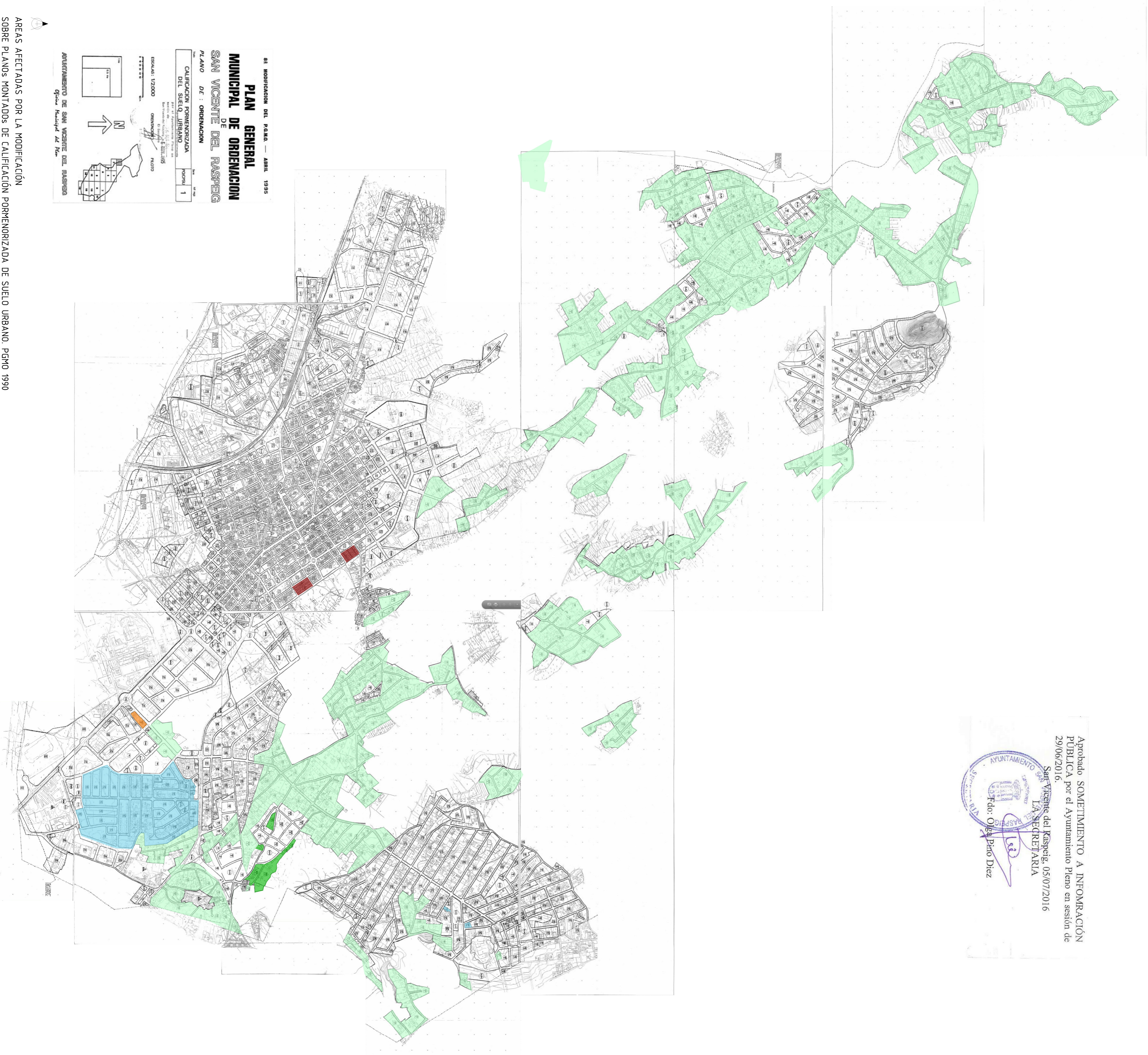
Escala: JUNIO-2016

1/25.000

Oficina Municipal de Urbanismo

Arquitecto: Nicolai

Aprobado SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/06/2016.
 Srte. Vicaria del Raspeig, 05/07/2016
 LA SECRETARIA
 Fdo. Olga Pardo Díez



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 OF : ORDENACION
 CALIFICACION PROMOTORIA DE LA VIVIENDA EN LINEA - GRADO 1
 OF : ORDENACION
 OF : ORDENACION
 OF : ORDENACION
 OF : ORDENACION
 OF : ORDENACION

AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION SOBRE PLANOS MONTADOS DE CALIFICACION PROMOTORIA DE SUELO URBANO PGMU 1990
 Escala 1/15.000

LEYENDA:

UE	UNIFAMILIAR ESPONTANEA - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	331,8 HA.
UP	UNIFAMILIAR PLANIFICADA - GRADO 1 (UNIDADES DE EJECUCION)	34,3 HA.
VA	TERCIARIO EN LINEA - GRADO 2	0,4 HA.
CE	CONSERVACION DE LA EDIFICACION	1,5 HA.

32ª MODIFICACION PUNTUAL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE SAN VICENTE DEL RASPEIG 1990
 AREAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION SOBRE PLANOS MONTADOS DE CALIFICACION PROMOTORIA DEL SUELO URBANO DEL PGMU 1990
 AYUNTAMIENTO DE SAN VICENTE DEL RASPEIG
 JUNIO-2016
 Escala 1/15.000



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

01. MODIFICACIÓN 32ªA

A N E J O I



ANEJO I Texto íntegro del articulado modificado RUP

Artículo 11 de la RUP -Ordenanza Conservación de la Edificación- :

"Art. 11- Condiciones de parcelación y edificación.

11.1.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas existentes son edificables si tienen dimensiones suficientes para albergar una vivienda cumpliendo las condiciones de esta normativa y los específicos de los usos.

2.- Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- d) Superficie: 250 m²*
- e) Longitud del frontal: 15 m y si forma esquina 30m. Si tuviese más de un frontal, uno sería de la longitud indicada y el otro, no menor de 7 metros.*
- f) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no, ni formarán con el frontal un ángulo menor de 60° sexagesimales.*

11.2- Condiciones de edificación

1.- No se permiten las obras de nueva edificación excepto:

- d) Cuando se trate de actuación de sustitución total o parcial de la edificación, cumpliéndose la condición de que la nueva disponga su planos de fachada exterior y de cubierta en la misma posición que la anterior a la que reemplaza, así como a sus elementos salientes, y que sus materiales, acabados y composición de fachada sean análogos a las del conjunto.*
- e) Obras ampliación interior o subterránea de la edificación, o en interior de la parcela con igual o menor altura que la existente en fachada.*
- f) Cuando se trate de sustitución total de la manzana, en cuyo caso la nueva se ajustará a las condiciones de nueva edificación regulados en la ordenanza CT.*

2.- Se permiten las restantes obras en los edificios con la condición de que la reestructuración respetaran los planos de exterior y cubierta de la edificación sobre la que se actúa y no supondrán aumentar el número de viviendas o locales preexistente. En todo caso las actuaciones de mero mantenimiento que afecten al exterior de las edificaciones tendrán en cuenta los criterios de la presente ordenanza.

3.- Se permiten las obras que supongan la construcción de elementos exteriores a la edificación tales elementos salientes, porches y análogos con las condiciones del art. 96 de las NNUU."

Artículo 26.1 de la RUP -Ordenanza Unifamiliar Planificada-:

"Art. 26- Condiciones de parcelación

1.- En grado 1:

1.1.- En la Urbanización Haygón: Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 300 m²*
- b) Longitud del frontal: 12 m*
- c) Círculo mínimo inscrito 12 m diámetro.*

1.2.- En los restantes enclaves correspondientes a este grado rigen las mismas condiciones de parcelación que en el grado 2 siguiente."

Artículo 28.1.a de la RUP -Ordenanza Unifamiliar Planificada-:

"Art. 28 Usos de la edificación.

1.- El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose:

- a) En grado 1: Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/400, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m², manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada (art. 91 NNUU)*

Artículo 31 de la R.U.P. -Ordenanza Unifamiliar Espontánea-:

"Art. 31.- Usos de la edificación.

El uso característico es el residencial en su modalidad de vivienda unifamiliar en edificación y parcela exclusiva, admitiéndose el uso terciario, el industrial, excepto producción industrial, y el dotacional en parcela y edificación exclusiva."

Se admite más de una vivienda por parcela hasta un máximo de la parte entera de S/1.200, siendo S la superficie neta de la parcela, expresada en m² manteniendo accesos y espacios comunes. La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada."

Artículo 44 de la R.U.P. -Ordenanza Terciario en Línea-:

"Art. 44.- Condiciones de parcelación.

1.- En grado 1:

Las parcelas existentes son todas edificables no admitiéndose su división.



2.- En grado 2:

Las parcelas resultantes de la nueva parcelación, habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Superficie: 1000 m²
- b) Longitud del frontal: 20 m. Si tuviere más de uno, los restantes son de longitud libre.
- c) Posición: los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, achaflanadas o no."



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

02. MODIFICACIÓN 32ªB

Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) así como de las Normas Urbanísticas contenidas en los Planes Parciales Canastell Norte y Rodalet para su adecuación a la normativa actual vigente en cuanto a condiciones de protección contra incendios en establecimientos industriales.



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

02. MODIFICACIÓN 32ªB

Modificación de la RUP (Reglamentación Urbanística Particular) así como de las Normas Urbanísticas contenidas en los Planes Parciales Canastell Norte y Rodalet para su adecuación a la normativa actual vigente en cuanto a condiciones de protección contra incendios en establecimientos industriales.

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
- 2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

ANEJO I. Texto íntegro del articulado modificado RUP y Normas Urbanísticas Planes Parciales Canastell Norte y Rodalet



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1990

02. MODIFICACIÓN 32ªB

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

La trayectoria del Plan General le ha obligado convivir, cuando no a adaptarse, a múltiples cambios legislativos que han afectado a la práctica totalidad de los ámbitos normativos del Plan. Observando las condiciones de protección contra incendios en los edificios, el Plan General se aprueba en el entorno normativo de la norma básica NBE-CPI 82 (posteriormente modificada por la NBE-CPI 91 y luego por la NBE-CPI 96). Todas estas normativas, señalan que es el planeamiento urbanístico, en cuanto a accesibilidad a los edificios, el que debe posibilitar y facilitar la intervención de bomberos, al tiempo que excluyen de su ámbito de aplicación las construcciones industriales, para las cuales en aquel momento no existía regulación normativa específica de protección contra incendios.

El Plan General, ante esta evidente falta de referencias normativas, propone -en 1989- para aquellos suelos calificados como industriales, en su modalidad predominante -*Industria Normal*- condiciones tendentes a facilitar la accesibilidad a

los edificios por los servicios de bomberos. Así, impone retranqueos a todos los linderos, si bien, admite contradictoriamente adosamientos según qué casos, e impone *condiciones dotacionales*, todo lo cual acaba condicionando la posición de la edificación en la parcela y su fondo edificable.

1.2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (sin considerar su antecedente, el RD 786/2001, el cual tuvo una corta vigencia) vino a regular por primera vez estas construcciones e incorporó en su Anexo II - *Condiciones del entorno de los edificios* vinculadas a las labores de extinción de incendios.

La aplicación de las condiciones aludidas en el Real Decreto 2267/2004, vigente en la actualidad, no han producido distorsión sobre las establecidas por el Plan General, sin embargo las de éste (*Condiciones dotacionales -Industria Normal-*) se han mostrado ineficaces para el cometido que fueron diseñadas, e incluso han producido consecuencias negativas al convertirse los espacios destinados a la circulación de los vehículos de extinción de incendios y los de retranqueos (lateral y posterior) en espacios ocupados por construcciones, instalaciones varias y almacenamientos indebidos que aumentan el riesgo del incendio que, precisamente, se pretende evitar.

A la vista de esto y que la aplicación de las medidas del Real Decreto 2267/2004, de carácter más específico, se han mostrado suficientes y eficaces en cuanto a condiciones de protección contra incendios en los establecimientos industriales, se propone la adecuación y actualización normativa del Plan General a éste.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación planteada comprende el ámbito físico de suelos industriales calificados como "Industria Normal", tanto los contenidos en el Plan General vigente como los suelos así calificados por los Planes Parciales de desarrollo Canastell Norte y Rodalet.



2 MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Para llevar a cabo los objetivos planteados se formulan las siguientes propuestas técnicas que se concretan en la rectificación puntual de los siguientes artículos:

- Reglamentación Urbanística Particular (RUP)/Ordenanza Industria Normal.
 - Artículo 36.1.1
 - Artículo 36.3
- Normas Urbanísticas Plan Parcial Canastell Norte/Ordenanza Industria Normal.
 - Artículo 8.22.1.1.1
 - Artículo 8.22.3
- Normas Urbanísticas del Plan Parcial Rodalet/ Ordenanza Industria Normal.
 - Artículo PP4.21.1.1

A). Modificar la actual redacción del artículo 36 (Condiciones de la edificación), epígrafe 1 (Condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (Posición de la edificación) de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.)/ Ordenanza Industria Normal.

Art. 36.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros en grado 1 y 3, y 7 metros en grado 2, y de los linderos y cualquier otra edificación independiente sobre la misma parcela de tres metros en todos los grados, admitiéndose las siguientes excepciones que en ningún caso los son respecto al retranqueo exigido al frontal y sin perjuicio de tener que cumplir la condición de dotación exigida más adelante:

- a) *Podrá adosarse lindero:*
 - 1.- Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupe.*
 - 2.- Cuando se trate de una actuación de sustitución de una edificación preexistente y ésta ya lo hiciere, ocupándola nueva la totalidad o parte del lindero ocupado por la antigua.*
 - 3.- Cuando se trate de actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes, presentando ambas el mismo alzado en él.*
 - 4.- En el caso anterior se admite también la edificación no simultánea cuando medie compromiso notarial registrado, constitutivo no sólo de autorización para que el último en edificar se adose al lindero sino también de obligación de hacerlo, en las mismas condiciones que el caso anterior.*
- b) *Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente*

bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho.

Propuesta

Se plantea sustituir la actual redacción del artículo 36 (Condiciones de la edificación), epígrafe 1 (condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (posición de la edificación) de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.)/ Ordenanza Industria Normal por:

Art. 36.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros en grado 1 y 3, y 7 metros en grado 2. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente, bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente o por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstancia se produzca de hecho."

B). Modificar la actual redacción del artículo 36 (Condiciones de la edificación), epígrafe 3 (Condiciones dotacionales) de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P)/Ordenanza Industria Normal

Art. 36.- Condiciones de la edificación

3.- Condiciones dotacionales

"La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que se sitúe a más de 30 metros de recorrido desde dicha banda."

Propuesta

Sustituir la actual redacción del artículo 36.3 de la Reglamentación Urbanística Particular (R.U.P.)/Ordenanza Industria Normal por:

Art. 36.- Condiciones de la edificación

3.- Condiciones dotacionales

"Se deberán cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad en los edificios vinculadas a las labores de extinción de incendios reguladas por la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales vigente."



- C).** Modificar la actual redacción del artículo 8.22. (Condiciones de la edificación), epígrafe 1 (Condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (Posición de la edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Canastell Norte/Ordenanza Industria Normal.

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo del frontal de la parcela de 10 metros, y de los linderos y cualquier otra edificación independiente sobre la misma parcela de tres metros en todos los grados, admitiéndose las siguientes excepciones que en ningún caso los son respecto al retranqueo exigido al frontal y sin perjuicio de tener que cumplir la condición de dotación exigida más adelante:

- a) Podrá adosarse lindero:
- 1.- Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupe.
 - 2.- Cuando se trate de una actuación de sustitución de una edificación preexistente y ésta ya lo hiciere, ocupándola nueva la totalidad o parte del lindero ocupado por la antigua.
 - 3.- Cuando se trate de actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes, presentando ambas el mismo alzado en él.
 - 4.- En el caso anterior se admite también la edificación no simultánea cuando medie compromiso notarial registrado, constitutivo no sólo de autorización para que el último en edificar se adose al lindero sino también de obligación de hacerlo, en las mismas condiciones que el caso anterior.
- b) Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho.

Propuesta

Sustituir la actual redacción del artículo 8.22. (Condiciones de la edificación), epígrafe 1 (Condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (Posición de la edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Canastell Norte/Ordenanza Industria Normal por:

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho."

D). **Modificar la actual redacción del artículo 8.22. (Condiciones de la edificación), epígrafe 3 (Condiciones dotacionales) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Canastell Norte /Ordenanza Industria Normal.**

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación
3.- Condiciones dotacionales

"La disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá la circulación de un vehículo industrial pesado (tipo extinción de incendios) en una banda de al menos 3 metros de ancha adosada a la edificación que ocupe al menos el 50% del perímetro de la misma, sin que exista ningún punto cerrado o no por la edificación que se sitúe a más de 30 metros de recorrido desde dicha banda."

Propuesta

Sustituir la actual redacción del artículo 8.22. (Condiciones de la edificación), epígrafe 3 (Condiciones dotacionales) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Canastell Norte /Ordenanza Industria Normal por:

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación
3.- Condiciones dotacionales

"Se deberán cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad en los edificios vinculadas a las labores de extinción de incendios reguladas por la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales vigente."

E). **Modificar la actual redacción del Artículo PP4.2 (Condiciones de la edificación), epígrafe 1 (Condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (Posición de la edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Rodalet/ Ordenanza Industria Normal**

Art. PP4.2.- Condiciones de la edificación
1.- Condiciones de volumen
1.1.- Posición de la edificación.

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo del frontal de la parcela de 10 metros, y de los linderos y cualquier otra edificación independiente sobre la misma parcela de tres metros en todos los grados, admitiéndose las siguientes excepciones que en ningún caso los son respecto al retranqueo exigido al frontal y sin perjuicio de tener que cumplir la condición de dotación exigida más adelante:

a) Podrá adosarse lindero:

- 1.- Cuando la edificación colindante ya lo hiciere, ocupando la nueva la parte del lindero que aquella ocupe.
- 2.- Cuando se trate de una actuación de sustitución de una edificación preexistente y ésta ya lo hiciere, ocupándola nueva la totalidad o parte del lindero ocupado por la antigua.
- 3.- Cuando se trate de actuación conjunta, unitaria y simultánea de dos o más colindantes, de forma que las edificaciones se adosen al lindero o linderos comunes, presentando ambas el mismo alzado en él.
- 4.- En el caso anterior se admite también la edificación no simultánea cuando medie compromiso notarial registrado, constitutivo no sólo de autorización para que el último en edificar se adose al lindero sino también de obligación de hacerlo, en las mismas condiciones que el caso anterior.

- b) Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho.

Propuesta

Sustituir la actual redacción del **Artículo PP4.2 (Condiciones de le edificación), epígrafe 1 (Condiciones de volumen), subepígrafe 1.1 (Posición de la edificación) de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Rodalet/ Ordenanza Industria Normal** por:

Art. PP4.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho."

2.2. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS

El Artículo 63 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica.

La modificación propuesta plantea básicamente la adecuación de la normativa del Plan General vigente así como la contenida en diferentes Planes Parciales

aprobados a la normativa genérica actual en cuanto a condiciones de protección contra incendios en establecimientos industriales, por tanto:

- No afecta a zonas verdes ni a suelos dotacionales de ningún tipo.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas, por lo que mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración en la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.
- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

La Comisión de Evaluación Ambiental en sesión celebrada el 09 de febrero de 2016, emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación nº 32 del Plan General de San Vicente del Raspeig, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, por considerar no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, indicando que corresponde continuar la tramitación de la Modificación del Plan conforme a su normativa sectorial.

Se incorpora al expediente Estudio de Integración Paisajística.

Se trata de una modificación de planeamiento que no produce impacto alguno en las Haciendas Públicas por lo que no se plantea necesario el Informe de Sostenibilidad Económica regulado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La modificación propuesta reviste carácter de ordenación pormenorizada, no afectando a la ordenación estructural y resultando coherente con la misma, por lo se considera competencia municipal su aprobación definitiva.

SVdR JUNIO 2016



José L. Pérez Rojo
Arq. Téc. Mupal.



Leticia Martín Lobo
Arquitecto Mupal.
Jefe Servicio de Arquitectura



DOCUMENTO TÉCNICO

32ª MODIFICACIÓN PUNTUAL
del PGMO 1990

02. MODIFICACIÓN 32ªB

A N E J O I



ANEJO I Texto íntegro del articulado modificado RUP y Normas Urbanísticas Planes Parciales Canastell Norte y Rodalet

Reglamentación Urbanística Particular (RUP):

Art. 36.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros en grado 1 y 3, y 7 metros en grado 2. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente, bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente o por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstancia se produzca de hecho."

Art. 36.- Condiciones de la edificación

3.- Condiciones dotacionales

"Se deberán cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad en los edificios vinculadas a las labores de extinción de incendios reguladas por la normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales vigente."

Normas Urbanísticas Plan Parcial Canastell Norte:

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliere, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstancia se produzca de hecho."

Art. 8.22.- Condiciones de la edificación

3.- Condiciones dotacionales

"Se deberán cumplir las condiciones de entorno y accesibilidad en los edificios vinculadas a las labores de extinción de incendios reguladas por la

normativa de seguridad contra incendios en establecimientos industriales vigente."

Normas Urbanísticas del Plan Parcial Rodalet:

Art. PP4.2.- Condiciones de la edificación

1.- Condiciones de volumen

1.1.- Posición de la edificación

"La edificación, incluso la subterránea, guardará un retranqueo frontal de la parcela de 10 metros. No se regula el retranqueo lateral ni posterior.

Las obras de ampliación en altura, bien por realizar altura suplementaria sobre la existente bien por realizar ampliación interior de su superficie útil al dividir en dos o más plantas la altura libre de la edificación existente bien por la edificación subterránea, podrán realizarse sin cumplir las reglas anteriores de posición de la edificación si la edificación sobre o dentro o bajo de la que se realizare no las cumpliera, excepción que sólo es extensiva a la parte en que tal circunstanciase produzca de hecho."