

legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el pago de los recibos de bienes inmuebles urbanos domiciliados y de un importe superior a 50 euros se realizará en dos fracciones, sin intereses, dentro del mismo ejercicio. El calendario de pago será establecido por el órgano gestor del impuesto».

Fuentes de Ebro, 24 de enero de 2013. — La alcaldesa, María Pilar Palacín Miguel.

LUCENI

Núm. 14.549/2012

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de fecha 27 de septiembre de 2012, aprobó definitivamente la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana, consistente en el cambio de clasificación de suelo de una superficie de suelo no urbanizable genérico por el de suelo urbanizable delimitado con la calificación de suelo industrial, según el proyecto redactado por la arquitecta doña Vanesa Jiménez Cervera y el ingeniero de Caminos don Federico Vicente García, cuyo acuerdo se transcribe a continuación:

«4. Aprobación definitiva, si procede, de la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni. — Dada cuenta de la tramitación llevada a cabo en el expediente referido, así como el contenido del informe vinculante emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión celebrada en fecha 12 de julio de 2012, para cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado para la creación de sectores 1 y 2 de uso industrial (CPU 2009/247), de carácter favorable, los miembros del Pleno, oído el informe señalado y atendido el contenido del artículo 72 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que resulta de aplicación en este expediente, que remite al artículo 50 de la misma Ley, por unanimidad, acuerdan:

A) Aprobar definitivamente la modificación número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni, consistente en cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado para la creación de sectores 1 y 2 de uso industrial, en la zona situada entre la prolongación de la calle Ramón y Cajal y la línea de ferrocarril Zaragoza-Alsasua, en el paraje conocido como “Parada de Piedra”, con una superficie total de 65.111,15 metros cuadrados.

B) Remitir a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran este expediente, así como copia en soporte informático, a los efectos oportunos».

El texto íntegro del proyecto de modificación definitivamente aprobado aparece seguidamente como anexo.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Luceni, a 19 de diciembre de 2012. — La alcaldesa, Ana Arellano Badía.

ANEXO

MEMORIA

1. Introducción.

El Ayuntamiento de Luceni acomete la modificación puntual número 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni, actualmente en vigor, entre la prolongación de la calle Ramón y Cajal y la línea de ferrocarril Zaragoza-Alsasua, en el paraje conocido como “Parada de Piedra”, ante la demanda de suelo de uso industrial en la localidad. Con este fin la modificación tendrá como objeto el cambio de clasificación de una superficie de suelo no urbanizable genérico por el de suelo urbanizable delimitado, con la calificación de uso industrial.

1.1. ANTECEDENTES.

APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El municipio de Luceni dispone de un instrumento de planeamiento urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana, cuyo texto refundido se publicó en el BOPZ núm. 246, de 24 de octubre de 2007.

Hasta el año 2007 el municipio de Luceni disponía de un instrumento de planeamiento, las normas subsidiarias municipales, aprobadas definitivamente el 25 de noviembre de 1987. La aprobación de diversos textos legislativos de naturaleza urbanística, fundamentalmente la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en adelante LUA, y el Reglamento que desarrollaba parcialmente esta última, propiciaron la conveniencia de adaptar el instrumento de ordenación de Luceni a los esquemas y términos utilizados en esta normativa urbanística. Por esta razón, el Ayuntamiento de Luceni tomó la decisión de homologar las normas subsidiarias municipales a Plan General, adaptando toda la documentación, tanto escrita como gráfica, a la LUA.

Mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de fecha 2 de mayo de 2007 se aprobó definitivamente el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni, en adelante PGOU. Sin embargo esto implicó necesariamente el mantenimiento fundamental de las determinaciones existentes en las normas subsidiarias, sin introducir ninguna especificación, que por su carácter o entidad, supusiera un nivel de modificación puntual o revisión del planeamiento general, inabordable desde una homologación de las normas.

Debido a esto, y para poder satisfacer la demanda de suelo de uso industrial, sin necesidad de emprender la labor de revisión del PGOU en su totalidad, el Ayuntamiento tiene que acometer la modificación aislada de una parte del instrumento de planeamiento, objetivo final del este proceso.

Hasta la elaboración del presente documento el municipio de Luceni ha realizado una modificación puntual de su planeamiento, tal y como se relata en el siguiente punto.

MODIFICACIONES PUNTALES REALIZADAS HASTA LA FECHA.

En la sesión plenaria del Ayuntamiento de Luceni de 30 de septiembre de 2008 se aprobó con carácter inicial la modificación puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbana.

Esta modificación consiste en la regularización y reajuste de las zonas verdes situadas en la avenida de la Constitución, en zona colindante con la vía provincial, de conformidad con el proyecto técnico redactado por el arquitecto don José Antonio Alfaro Lera, a instancia de la compañía mercantil Ibercanal, S.A.

1.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN.

El PGOU de Luceni, aprobado definitivamente el 2 de mayo del 2007, tiene un horizonte temporal máximo de gestión de diez años, según el artículo 2 de la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, que incorpora el apartado 3 al artículo 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

Nueve. — Se crean dos nuevos apartados 3 y 4 en el artículo 32 con la siguiente redacción:

«3. El Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:

a) *Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.*

b) *Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de diez años.*

c) *Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un proyecto supramunicipal, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte probable dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución previsible, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.*

d) *Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el Plan General podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del Plan General una vez concluido el horizonte máximo de gestión».*

Sin embargo, el artículo 152 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, que desarrolla la Ley, establece que se puedan llevar a cabo alteraciones del contenido de los instrumentos de planeamiento con estricta sujeción al procedimiento que se define en el apartado 6 de este documento.

Artículo 152. Reglas generales

1. *Los Planes y demás instrumentos de ordenación tendrán vigencia indefinida.*

2. *La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.*

3. *Los propietarios tendrán derecho a instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general.*

La modificación resulta, por otro lado, adecuada a la legalidad vigente, que considera el suelo urbanizable como una categoría residual, frente al carácter reglado del suelo no urbanizable. En este sentido los terrenos aunque están actualmente clasificados como suelo no urbanizable genérico no concurre sobre ellos ningún elemento de protección o preservación que determine la necesidad de excluirlos del proceso urbanizador, por lo que la modificación se enmarca en una clasificación como suelo urbanizable de terrenos que carecen de los valores recogidos en los artículos 19 y siguientes de la Ley 5/1999.

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La justificación para el desarrollo de esta modificación puntual número 2 se basa fundamentalmente en la falta de suelo urbano de uso industrial en el término municipal de Luceni y la necesidad de cubrir la demanda de los empresarios locales. El vigente PGOU de Luceni califica como suelo urbano de uso industrial dos grandes zonas al oeste del núcleo urbano, lindando con la línea férrea Zaragoza-Alsasua, y que constituyen los límites del ámbito territorial de ese cambio de clasificación de suelo no urbanizable que se propone en esta modificación. Esos terrenos industriales son propiedad de dos empresas en las que desarrollan sus respectivas actividades: Tuberías y Prefabricados, S.A. (TYPESA), y la terminal intermodal Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.

Por esta razón no hay disponibilidad de suelo industrial si alguna empresa tiene intención de instalarse en la localidad. Relacionado con esta circunstancia

cia se da el hecho de que las dos citadas empresas son propietarias de terrenos en el suelo cuya clasificación se pretende con esta actuación, estando interesadas en ampliar sus actuales instalaciones lo que permitiría mantener y/o incrementar el nivel de empleo en Luceni.

La elección de estos terrenos clasificados en el actual PGOU como suelo no urbanizable genérico se ha basado en los siguientes criterios:

- La ampliación del suelo urbano de uso industrial mediante la clasificación de los mismos como suelo urbanizable delimitado para su posterior transformación en urbano, generará una superficie para su uso industrial y comercial sirviendo de nexo, de solución de continuidad entre las dos zonas industriales existentes en la actualidad en Luceni.

- El ámbito propuesto supone un desarrollo racional y progresivo del suelo urbano integrado en la estructura general determinada por el planeamiento y optimizando de esta manera, el aprovechamiento de los servicios e infraestructuras generados en el suelo industrial existente. Esta justificación queda suficientemente indicada en los planos presentados.

- Tal y como se ha indicado con anterioridad también se justifica la idoneidad del ámbito a desarrollar basándose en la continuidad de unos suelos ejecutados anteriormente y generando una superficie industrial colindante con esos terrenos ya desarrollados y colmatados.

SITUACIÓN INDUSTRIAL EXISTENTE EN MUNICIPIOS CONTIGUOS.

Del análisis comparado de la actividad industrial desarrollada en los municipios vecinos al de Luceni se puede concluir que, con la excepción de Pedrola cuya situación no es equiparable al resto de localidades de la Comarca de la Ribera Alta del Ebro, no se trata de una zona con alto nivel de industrialización.

Número de actividades industriales según Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)

Año 2008

Alcalá de Ebro	4
Boquiñeni	10
Luceni	8
Pedrola	69
Remolinos	10

(Fuente: Explotación IAEST de registros económicos)

En efecto, el caso de Pedrola es excepcional; la ubicación de la planta de General Motors y todas las empresas proveedoras de esta hacen que esta localidad tenga una fuerte implantación industrial. Estamos ante una circunstancia particular que no se da en el resto de municipios limítrofes. De hecho es la única de la comarca que tiene dos polígonos industriales de gran extensión, como son "El Pradillo" (126 hectáreas) y "La Ermita" (22 hectáreas), en los que hay además disponibilidad de terreno, 13 hectáreas libres en el primero y 1 hectárea en el segundo.

En Boquiñeni no hay actualmente suelo de uso industrial disponible, aunque en el Plan General de Ordenación Urbana que está en tramitación se contempla una zona entre la carretera N-II y al AP-68.

Alcalá de Ebro, al igual que Luceni, no dispone de suelo industrial para la instalación de empresas, y tampoco sus respectivos instrumentos de planeamiento contienen previsión alguna al respecto.

En Remolinos existe una pequeña zona industrial "Las Piqueras", al norte de las salinas, pero sus reducidas dimensiones no suponen una oferta real de suelo industrial para otras empresas.

ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CONEXIONES ESTABLECIDAS ENTRE LAS TRES ÁREAS INDUSTRIALES.

El sistema de comunicación entre las distintas áreas industriales esta condicionado por sus características específicas que podemos resumir en:

- Parcelas de gran superficie.
- Bajo flujo de tráfico, lo que deriva en la necesidad de un único acceso para cada una de ellas.
- Las dos áreas industriales ya desarrolladas disponen de accesos operativos que es necesario mantener.
- El camino actual que divide los dos sectores de desarrollo futuro se encuentra pavimentado y en uso lo que aporta la ventaja de un abaratamiento de los costes de urbanización futuros, al respetar su trazado.
- La topografía del terreno es muy llana, no ofreciendo limitaciones a la libertad de trazado ni obstáculos para el acceso directo desde las parcelas.

Teniendo presentes todos estos condicionantes, se ha resuelto la comunicación entre los distintos sectores mediante el diseño de un único vial, el cual sigue la traza del existente en la actualidad. De este modo se podrá mantener en todo momento en servicio para dar acceso a los usuarios actuales y se facilita la comunicación de las futuras parcelas a desarrollar en los dos sectores específicos de esta modificación.

Para mejorar la maniobrabilidad de los vehículos que lo usen se ha mejorado el trazado del vial, por un lado ampliando la anchura disponible para calzada y aceras, y por otro incorporando una rotonda de gran radio que facilite el giro a los camiones de mayor longitud.

1.4. CONTENIDO, REQUISITOS, ALCANCE Y PROCEDIMIENTO DE LA MODIFICACIÓN. CONTENIDO.

Los artículos 73 y 74 de la Ley Urbanística de Aragón recogen las determinaciones que con carácter de mínimos deberán contener las modificaciones aisladas de planeamiento, y que son:

- Justificación de la necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio (art. 73 LUA).

- Definición del contenido del Plan con un grado de precisión similar al Plan modificado.

- Previsión de espacios verdes y espacios libres de dominio y uso público.

Se trata de justificar que la modificación propuesta se halla acompañada de razones de interés público, y que el grado de detalle y precisión de los nuevos contenidos que incorpora esta modificación, se encaminan correctamente en el plan General en aras del principio de seguridad jurídica que por su naturaleza de carácter general corresponde al planeamiento.

ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación que se contiene en el presente documento, redactada conforme a la legislación vigente, incorpora las siguientes actuaciones:

- Definición de suelo urbanizable delimitado, conformado por suelo que en estos momentos tiene la categoría de suelo no urbanizable genérico. Esta delimitación responde a los criterios fijados en el artículo 39 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

- Señalar los suelos que actualmente tienen la consideración de viario público, camino de las viñas, y que por estar incluidos en el ámbito de actuación se incorporan a la modificación puntual como sistema local de comunicaciones, adscribiéndose para ello a uno de los sectores.

- Establecer el porcentaje de cesiones obligatorias que se han de realizar en el nuevo suelo urbanizable delimitado y que estarán de acuerdo con la legislación vigente, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

- División del suelo urbanizable delimitado en sectores, para su posterior desarrollo en planes parciales. También se establece el sistema de actuación que ha de regir este desarrollo, tal y como se expresa en el artículo 121, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

- Previsión de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones.

- Aprovechamiento medio de los sectores, indicando que la comparación de los aprovechamientos se realizará solo en el ámbito de la actuación, puesto que el Plan General de Luceni no contempla suelo urbanizable.

PROCEDIMIENTO.

El artículo 71.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, dice:

La alteración de los contenidos de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.

El procedimiento para acometer la modificación puntual que se pretende, viene establecido en el artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, que determina que las modificaciones aisladas del Plan General, se llevarán a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 50, con la variante siguiente: El informe negativo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio comunicado dentro del plazo, será vinculante para el Ayuntamiento.

El artículo 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, establece que:

1. Corresponderá al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la modificación, tras lo cual se someterá a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y remisión para informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos para permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el artículo 42, párrafo 42, de esta Ley.

3. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procediere, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.

OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

De acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y con el Plan General aprobado las obligaciones y deberes de los propietarios del suelo objeto de esta modificación serán los siguientes:

- Cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, espacios dotacionales de carácter público y terrenos destinados a sistemas generales adscritos, costeados el reforzamiento de éstos si fuera necesario.

- Asimismo, los propietarios de suelo deberán costear la urbanización y su conexión a los sistemas generales.

- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de terrenos de propiedad privada, de acuerdo con la legislación aplicable, será el resultado de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del sector de conformidad con lo preceptuado en el artículo 29 de la Ley de Aragón 5/1999 y de acuerdo al artículo 16 de la Ley 8/2007 de Suelo en el que se establecen los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística.

Los artículos 85 y siguientes del Reglamento Aragonés de Planeamiento, Decreto 52/2002, de 19 de febrero, establecen unos módulos de reserva aplicables. En concreto para el suelo urbanizable de uso industrial, sectores menores de 50.000 metros cuadrados de superficie, que es este caso, tenemos:

• Sistema local de espacios libres:

- Parques.
- Jardines.
- Franjas arboladas perimetrales.

El mayor de:

— 18 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie industrial construida.

— 10% de la superficie del sector.

• Sistema local de equipamientos:

- Educativo.
- Social de uso cultural.
- Polivalente.

10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

• Sistema local viario y aparcamientos:

— Viario.

En viales de 16 metros de anchura, un árbol por cada 10 metros lineales en cada acera.

— Aparcamientos.

Una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

Ubicación: 50% en espacio de uso público.

Características: 2,20 metros ancho y 4,50 metros longitud.

2. Información urbanística.

2.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS Y DELIMITACIÓN.

Los terrenos objeto de la siguiente modificación se ubican entre la prolongación de la calle Ramón y Cajal y la línea de ferrocarril Zaragoza-Alsasua, en el paraje conocido como "Parada de Piedra".

Para la delimitación de los sectores, se han considerado las siguientes circunstancias:

— Dar continuidad a la trama urbana industrial existente, clasificando los terrenos que se sitúan entre las dos zonas de suelo consolidado, con la calificación de uso industrial.

— Incorporar el camino de las viñas como sistema local, adscribiéndolo al sector 1, para facilitar la implantación de los servicios e infraestructuras necesarias para que el suelo descrito se desarrolle y obtenga la condición de consolidado.

2.2. AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de la modificación se describe en la documentación gráfica adjunta (plano 1). Alcanza una superficie total de 64.142,60 metros cuadrados, y se divide en dos sectores para su posterior desarrollo en Planes Parciales.

2.3. PLANEAMIENTO EXISTENTE.

El PGOU cuyo texto refundido se publicó en el BOPZ núm. 246, de 24 de octubre de 2007, establece las siguientes categorías de suelo:

Artículo 1.4. Clasificación del suelo del término municipal. — De acuerdo con la Ley 5/1999 – 25 de Marzo (LUA), el territorio del término municipal de Luceni, se clasifica en:

- Suelo urbano.
- Suelo no urbanizable.

Constituyen suelo urbano aquellos terrenos contenidos en el plano J 02 del presente documento. El resto, constituyen el suelo no urbanizable.

2.4. REDES Y SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES.

En relación a las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, y alumbrado público, etc., no se prevén especiales problemas de conexión con las redes existentes en el municipio pero, no obstante, deberán ser oportunamente justificadas y dimensionadas en el Plan parcial correspondiente, y en especial, en el futuro proyecto de urbanización.

PARCELAS CATASTRALES.

REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE (Has)
50148A001000840000IE	M. ^a Teresa Ondiviela Cemillán	0,4641
50148A001000850000IS	SAT N.º 9349 FORGA	0,3873
50148A001000860000IZ	Esperanza Navarro Gracia	0,1493
50148A001000870000IU	SAT N.º 9349 FORGA	0,1485
50148A001000880000IH	SAT N.º 9349 FORGA	0,0704
50148A001000890000IW	Valentin Penas Zaldívar	0,2124
50148A001000900000IU	Jesús Yoldi García	0,0718
50148A001000910000IH	M. ^a Teresa Ondiviela Cemillán	0,5728
50148A001003140000IA	Pilar Soria Martínez	0,5327
50148001090114	Ayuntamiento de Luceni	0,4219
50148A007003380000IP	Agueda Iborde Cemillán	0,4892
50148A007003030000IY	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,3308
50148A007003050000IQ	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,147
50148A007003070000IL	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,5646
50148A007003080000IT	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,113
50148A007003230000IJ	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,4639
50148A007003240000IE	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,1385
50148A007003270000IU	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,2215
50148A007003280000IH	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,1324
50148A007003300000IU	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,358
50148A007003310000IH	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,3875
50148A007003330000IA	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,1198
50148A007003360000IG	Puerto Seco Santander-Ebro, S.A.	0,1036
50148A00709004	Sindicato de Riegos de Luceni	0,0318
50148A00709005	Sindicato de Riegos de Luceni	0,0277
50148A00709006	Sindicato de Riegos de Luceni	0,0131

3. Determinaciones de la modificación puntual.

El artículo 73.1 b) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón establece cual debe ser el grado de definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, lo que requiere que se recojan las mismas determinaciones que se expresarán en la redacción del Plan General, en aquellos aspectos sobre los que se actúe.

A este respecto, el artículo 37 de la Ley Urbanística de Aragón, viene a establecer que para el suelo urbanizable delimitado, la modificación deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- b) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- c) Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- d) Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- e) Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias de las diferentes zonas que se establezcan.
- f) Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- g) En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de actuación previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.
- h) Reserva de terrenos con destino a la construcción de viviendas protegidas conforme a la legislación de vivienda.

Se procede a desarrollar cada una de las anteriores determinaciones.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito se clasifica como suelo urbanizable delimitado.

Las consideraciones de este tipo de suelo son las expresadas en el artículo 26, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.

3.2. DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES DE ACTUACIÓN.

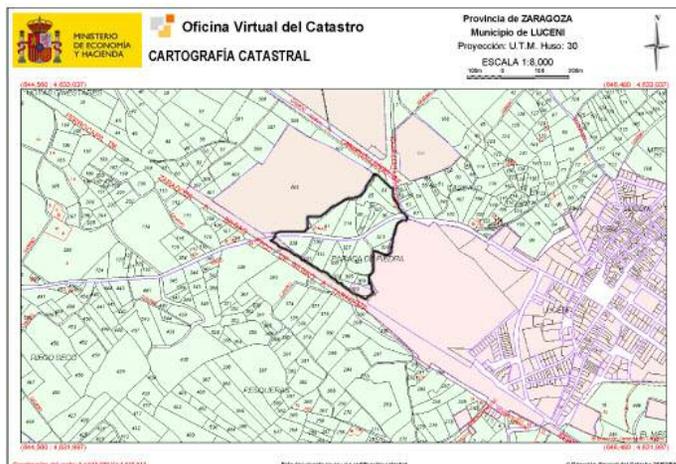
Para la delimitación del suelo urbanizable se ha tenido en cuenta las disposiciones del artículo 39 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

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

2. La delimitación de sectores deberá garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de la propiedad.

Para ello establecemos dos sectores de actuación, tal y como se refleja en la documentación gráfica aportada (plano 4), delimitándose de la siguiente manera: El sector 1 queda delimitado al este con el suelo urbano consolidado, al suroeste por las vías del ferrocarril, al oeste con el camino, actualmente de servicio y que se incorporará al sistema local de comunicaciones, al norte con el camino de las Viñas, propuesto como sistema local.

El sector 2 se delimita al noroeste con el suelo urbano consolidado, al este con la carretera CV- 5211 y con el sector 1, al sur con el mencionado antes camino de las Viñas.



3.3. CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.

Las condiciones de desarrollo de los sectores del suelo urbanizable delimitado se establecen en la siguiente ficha y se incorporarán al artículo II.8 del Plan General de Ordenación Urbana de Luceni.

Condiciones de los usos, sectores 1 y 2:

Uso dominante:

—Industrial y almacenaje, excepto el contenido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y toda la reglamentación vigente.

Usos compatibles:

—Talleres del automóvil y de maquinaria agrícola, estaciones de servicio al automóvil y usos de garaje.

—Naves de fabricación o almacenaje. Oficinas, laboratorios, etc., que dependan administrativamente de la industria a la que se vinculan.

—Espacios libres.

—Estacionamientos.

—Centrales de telefonía, transformadores eléctricos, construcciones e instalaciones auxiliares (depósitos, chimeneas, sistemas de refrigeración, conducciones, etc.).

Usos incompatibles:

—Residencial en cualquier grado.

—Usos relacionados con la hostelería, exceptuando los vinculados a las industrias como cafeterías y comedores de empresa.

Sistemas generales:

—Zonas verdes y espacios libres públicos que procedan de la aplicación de los módulos de reserva y del artículo 33 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

—Conexión del camino de las Viñas con la carretera CV-615.

Redes e infraestructuras:

—Abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones que sean necesarias para el desarrollo de los sectores y que serán descritas pormenorizadamente en los Planes Parciales correspondientes.

Plazos y prioridades para la urbanización:

—El sector 1 tendrá prioridad de desarrollo sobre el sector 2, teniendo un plazo para la urbanización de los mismos de seis años en el primer caso y diez en el segundo.

Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados por metro cuadrado.

Altura máxima permitida: B+1 y 12 metros máximo.

Tipologías edificatorias previstas, sectores 1 y 2:

• Tipo A (dimensiones de parcela 200-1.000 metros cuadrados):

Ocupación máxima de la parcela en planta baja: 70% de la parcela neta.

Tipologías de edificación: Adosadas.

• Tipo B (dimensiones de parcela iguales a 1.001 metros cuadrados o mayores):

Ocupación máxima de la parcela en planta baja: 40% de la parcela neta.

Tipologías de edificación: Aisladas, gran parcela.

Estas tipologías se distribuirán según un determinado porcentaje mínimo en el que han de aparecer en cada uno de los sectores.

En el sector 1, debido a las características morfológicas de la zona industrial contigua, se priman las parcelas mayores, estableciendo por tanto un porcentaje mínimo del 75% para las parcelas tipo B.

En el sector 2 parece más adecuado una mezcla tipológica que permita un desarrollo más vinculado a usos industriales ligeros, almacenes, etc., que se resuelven con una tipología edificatoria de naves “nido” adosadas; por tanto, el porcentaje mínimo se establecerá en el tipo A, siendo este del 25% mínimo.

Con el objetivo de completar la trama urbana, el sector 1 tendrá prioridad de desarrollo sobre el sector 2, debido a su proximidad con el núcleo de población.

Se establece un plazo para la urbanización del sector 1 de seis años y de diez para el sector 2.

3.4. REDES Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

La zona objeto de la actuación dispone en sus límites de redes de servicios con capacidad suficiente para conectar las obras que se prevén en su interior. En cualquier caso, el Plan Parcial deberá razonar las conexiones que se pretenden y calcular la suficiencia de las mismas. En la documentación gráfica adjunta se dispone el trazado de las nuevas redes que dotarían al sector de los servicios necesarios (planos 5 y 6).

3.5. GESTIÓN URBANÍSTICA. FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El artículo 120 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón:

34. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, directa o indirecta que el Ayuntamiento elija en cada caso.

El artículo 121 de la misma Ley prevé que esta elección se lleve a cabo desde el propio planeamiento, o bien en el momento de delimitar la unidad. En este caso, para el desarrollo de los sectores planteados se propone el sistema de compensación. Se cumplirán las disposiciones contempladas en el capítulo III, sistemas de actuación indirecta, sección 1.ª, sistema de compensación, y en especial al artículo 138, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

3.6. PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS.

Carreteras CP-3 y VP-24: Conforme al informe del Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras de la Excm. Diputación Provincial de Zaragoza de fecha 10 de mayo de 2010, y a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, el dominio público de carreteras no se incluye en la delimitación del ámbito de actuación, se adopta una cartografía actualizada y que recoge la rotonda existente, la línea de edificación se situará a 18 metros, medidos desde la arista exterior de la calzada y se propone incorporar como urbanización a adscrita al desarrollo la conexión del camino de las Viñas con la carretera VP-24.

Ferrocarril Zaragoza–Alsasua: Conforme al informe de ADIF de fecha 1 de diciembre de 2009, a la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y al Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, se establece una franja de dominio público de 8 metros, a contar desde la arista exterior del talud de la plataforma, trazada según la información gráfica aportada, cuyos terrenos no se incluyen en la delimitación del ámbito de actuación; se establece una franja de afección de 70 metros, medidos desde la arista exterior del talud de la plataforma actual, y la línea de edificación se propone a 20 metros de la línea de dominio para el suelo urbanizado.

Los caminos existentes en el ámbito de la modificación puntual 2 del PGOU de Luceni, se transformarán en viales como sistemas locales, en el planeamiento de desarrollo de los sectores. Se mantendrán las protecciones a estas vías establecidas en el artículo 81 de las normas subsidiarias de planeamiento de Zaragoza, en tanto no se redacte el planeamiento de desarrollo.

Red de transporte de energía: La línea de alta tensión existente en el lindero norte del ámbito impone unas servidumbres y distancias a respetar conforme a la normativa sectorial aplicable y a las prescripciones del artículo 83 de las normas subsidiarias de planeamiento de Zaragoza.

Acequias y canales de riego: Se podrá modificar su trazado, canalizar y soterrar este servicio.

4. Datos numéricos y superficies.

4.1. APROVECHAMIENTOS.

El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construable susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característicos, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

El aprovechamiento medio, de acuerdo a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos en la presente modificación del Plan General. Este aprovechamiento medio se calcula dividiendo la suma de los aprovechamientos objetivos entre la superficie del sector más los sistemas generales adscritos.

Como en el documento de homologación del PGOU de Luceni no existen coeficientes de homogeneización, y considerando las condiciones de mercado de Luceni, se determinan los siguientes:

—Residencial unifamiliar libre, 1.

—Residencial colectiva libre, 0,9.

—Residencial unifamiliar protegida, 0,9.

—Residencial colectiva protegida, 0,8.

—Uso industrial, 0,7.

A continuación se establece un cuadro resumen de los sectores con los aprovechamientos obtenidos en cada sector.

Se comprueba asimismo que la diferencia entre aprovechamientos medios entre sectores es inferior al 15% y que el aprovechamiento medio para cada sector es inferior a 0,5.

4.2. CUADRO DE SUPERFICIES DE LOS SECTORES.

• Sector 1:

Superficie bruta del sector: 34.352,93 metros cuadrados.

Tipología edificatoria: A y B.

Edificabilidad: 0,6.

Número máximo de plantas: Dos.

Superficie máxima edificable: 20.611,76 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de espacios libres públicos: 3.710,12 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de equipamientos: 2.061,18 metros cuadrados.

Sistemas generales adscritos: 511,34 metros cuadrados.

Plazas de estacionamiento:

—Totales: 206.

—En suelo público: 103.

Coefficiente de uso y tipología: 0,7.

Aprovechamiento objetivo: 14.428,23 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio ponderado del sector: 0,41.

• Sector 2:

Superficie bruta del sector: 29.789,67 metros cuadrados.

Tipología edificatoria: A y B.

Edificabilidad: 0,6.

Número máximo de plantas: Dos.

Superficie máxima edificable: 17.873,80 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de espacios libres públicos: 3.217,28 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de equipamientos: 1.787,38 metros cuadrados.

Sistemas generales adscritos: 442,66 metros cuadrados.

Plazas de estacionamiento:

—Totales: 179.

—En suelo público: 89.

Coefficiente de uso y tipología: 0,7.

Aprovechamiento objetivo: 12.511,66 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio ponderado del sector: 0,41

Ambito de la modificación puntual: 64.142,60 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio del suelo urbanizable de Luceni: 0,41.

4.3. SUPERFICIES DEL PGOU DE LUCENI

• Clases del suelo y superficies del PGOU de Luceni de 2007:

CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (HECTAREAS)	PORCENTAJE
Suelo urbano	62,155	2,21%
Suelo urbano consolidado	51,343	1,83%
Suelo urbano no consolidado	10,812	0,39%
Suelo urbanizable	0,000	0,00%
Suelo urbanizable delimitado	0,000	0,00%
Suelo urbanizable no delimitado	0,000	0,00%
Suelo no urbanizable	2.745,440	97,79%
Suelo no urbanizable especial	1.433,140	51,05%
Suelo no urbanizable genérico	1.312,300	46,74%
Término municipal	2.807,595	100,00%

• Clases del suelo y superficies de la modificación puntual número 2 PGOU de Luceni:

CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (HECTAREAS)	PORCENTAJE
Suelo urbano	62,155	2,21%
Suelo urbano consolidado	51,343	1,83%
Suelo urbano no consolidado	10,812	0,39%
Suelo urbanizable	6,414	0,23%
Suelo urbanizable delimitado	6,414	0,23%
Suelo urbanizable no delimitado	0,000	0,00%
Suelo no urbanizable	2.739,026	97,55%
Suelo no urbanizable especial	1.433,140	51,05%
Suelo no urbanizable genérico	1.305,886	46,51%
Término municipal	2.807,595	100,00%

5. Normas.

El alcance de esta modificación puntual, en relación a las normas urbanísticas del PGOU de Luceni, se reduce a modificar los artículos I.4. "Clasificación del suelo del término municipal", que quedaría redactado de la siguiente manera:

I.4. Clasificación del suelo del término municipal

De acuerdo con la Ley 5/1999, de 25 de marzo (LUA), el territorio del término municipal de Luceni, se clasifica en:

a) Suelo urbano.

b) Suelo urbanizable.

c) Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo urbano, aquellos terrenos contenidos en el plano J02 del Plan General de Ordenación Urbana. Constituyen suelo urbanizable los terrenos contenidos en el plano 3, de la modificación puntual número 2. El resto de los terrenos constituyen suelo no urbanizable.

Se añade un nuevo capítulo en las normas urbanísticas del PGOU de Luceni, para establecer las condiciones del suelo urbanizable, que se redactaría de la forma siguiente:

Capítulo V. — Suelo urbanizable.

V.1. Régimen general.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable y que el Plan clasifica como tales en previsión de su posible transformación a destinos urbanos mediante procesos de urbanización, en las condiciones establecidas en estas normas.

2. Constituyen el suelo urbanizable delimitado los suelos urbanizables previstos por el plan para su urbanización prioritaria.

3. Los sectores que forman el suelo urbanizable delimitado son los que se reflejan en los planos de clasificación, calificación y regulación, y en los cuadros adjuntos a estas normas (anejo II).

4. El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (arts. 26 a 31 y concordantes) o legislación que la sustituya, completados por lo dispuesto en estas normas.

V.2. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Su desarrollo se efectuará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores en que se divide esta clase de suelo para su ordenación, o a los que se delimiten posteriormente en el suelo urbanizable no delimitado.

2. Los planes parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la normativa urbanística vigente y en las presentes normas. Los planes parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en estas normas.

3. Los propietarios de suelos clasificados por el plan general como urbanizables delimitados estarán obligados a presentar a trámite los proyectos de planes parciales. En los planes parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4. Cada plan parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas.

5. En el desarrollo de los planes parciales podrán redactarse estudios de detalle, con los objetivos y las limitaciones de la legislación urbanística y estas normas.

V.3. Cesiones.

Los propietarios de este tipo de suelo estarán obligados a efectuar las cesiones establecidas en la legislación urbanística en vigor:

— Cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, espacios dotacionales de carácter público y terrenos destinados a sistemas generales, costeando el reformado de éstos si fuera necesario.

— Asimismo, los propietarios de suelo deberán costear la urbanización y su conexión a los sistemas generales.

— El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de terrenos de propiedad privada, de acuerdo con la legislación aplicable, será el resultado de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del sector, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 29 de la Ley de Aragón 5/1999, de 25 de marzo, y de acuerdo al artículo 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en el que se establecen los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, y en el Reglamento Aragonés de Planeamiento, Decreto 52/2002, de 19 de febrero, artículo 85 y siguientes.

V.4. Condiciones de la edificación.

V.4.1. Uso industrial

a) Limitaciones de uso:

Uso dominante:

— Industrial y almacenaje, excepto el contenido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, y toda la reglamentación vigente.

Usos compatibles:

— Talleres del automóvil y de maquinaria agrícola, estaciones de servicio al automóvil y usos de garaje, naves de fabricación o almacenaje. Oficinas, laboratorios, etc., que dependan administrativamente de la industria a la que se vinculan. Espacios libres. Estacionamientos. Centrales de telefonía, transformadores eléctricos, construcciones e instalaciones auxiliares (depósitos, chimeneas, sistemas de refrigeración, conducciones, etc.).

Usos incompatibles:

— Residencial en cualquier grado. Usos relacionados con la hostelería, exceptuando los vinculados a las industrias como cafeterías y comedores de empresa.

Sistemas generales:

— Zonas verdes y espacio libre público que procedan de la aplicación de los módulos de reserva y del artículo 33 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, o legislación que la sustituya.

Redes e infraestructuras:

— Abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones que sean necesarias para el desarrollo de los sectores y que serán descritas pormenorizadamente en los planes parciales correspondientes.

b) Limitaciones de la edificación:

• Parcela mínima: 200 metros cuadrados.

• Edificabilidad: 0,60 metros cuadrados por metro cuadrado.

• Altura máxima permitida: B+1 y 12 metros máximo.

• Dimensiones de parcela de 200 a 1.000 metros cuadrados:

— Ocupación máxima: 70% de la parcela neta.

— Tipologías de edificación: Adosadas.

• Dimensiones de parcela mayores de 1.000 metros cuadrados:

— Ocupación máxima: 40% de la parcela neta.

— Tipologías de edificación: Aisladas, gran parcela.

En relación a las Ordenanzas, se indica que regirán las del Plan parcial, que se redacta independientemente de las contenidas en el Plan General, si bien, en su redacción, se tendrá en consideración las determinaciones existentes en el Plan General.

ANEJO DE JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES

Antecedentes

La modificación puntual número 2 del PGOU de Luceni aprobada inicialmente proponía clasificar como suelo urbanizable delimitado una superficie de 64.142,60 metros cuadrados.

Situación actual

La modificación puntual número 2 del PGOU de Luceni aprobada inicialmente ha visto alterada la superficie de la delimitación, como consecuencia de la resolución de adaptar la delimitación a las prescripciones de los informes sectoriales, a 65.111,15 metros cuadrados.

Las superficies de los sectores cambian de la misma manera. No obstante se advierte que dadas las imprecisiones de la cartografía inicialmente adoptada, la superficie de los sectores se ajustará en el proyecto de reparcelación justificándose los ajustes necesarios en base a un levantamiento topográfico. Se observa que la corrección de superficies de los sectores en la reparcelación puede ser de hasta un 6%.

El ámbito de la delimitación propuesto, queda definido por los terrenos vallados de TYPSA, los terrenos vallados de PSSE, el dominio actual del ferrocarril y el dominio actual de la carretera provincial.

ADIF ha aportado un plano con la delimitación de la línea de dominio del ferrocarril, que se ha incorporado georeferenciada a la cartografía, con la incorporación de la nueva cartografía a escala 1:1000, se ha corregido la delimitación inicial ajustándola a la línea de dominio de ADIF. La línea de delimitación del ámbito de la aprobación inicial, estaba ligeramente descolgada debido a imprecisiones de la cartografía y a la no georeferenciación del PGOU de Luceni. Al sobreponer la delimitación de la aprobación inicial una vez georeferenciada sobre la cartografía nueva vemos que puntualmente se invade el dominio público del ferrocarril, pero que en general la delimitación no coincidía con esa línea, ajustarse a esta línea implica la incorporación de 642,73 metros cuadrados (92,37 metros cuadrados en el sector 2 y 550,36 metros cuadrados en el sector 1) al ámbito delimitado inicialmente.

Con respecto a la carretera provincial sucede que esta ha modificado hace años su trazado, y no se reflejaba en la cartografía. Al incorporar la nueva cartografía se ha trazado una línea de delimitación de dominio conforme al nuevo trazado. Existe una banda de terreno entre la antigua delimitación y la actual que se incorpora a la nueva delimitación y la rotunda que no se reflejaba en la aprobación inicial ocupa parte de los terrenos que constaban en la delimitación inicial. Ajustarse al dominio público de carreteras supone la incorporación de 325,82 metros cuadrados. La superficie de terreno cuya superficie se debe acondicionar para realizar el enlace del nuevo vial con la carretera, que pertenece actualmente a la diputación provincial, y no se integra en el dominio público de la carretera, puede variar entre 740 y 950 metros cuadrados.

La superficie del ámbito se incrementa en 643,73 metros cuadrados por ajustes al dominio público del ferrocarril y 325,82 metros cuadrados por ajustes al dominio público de la carretera provincial, y se documenta gráficamente en el anexo 4.

Entre los sectores existe también una importante diferencia debido a la no georeferenciación del PGOU. El sector 1 se reducirá en aproximadamente unos 1.700 metros cuadrados, que se incorporarán al sector 2. Como se aprecia en el plano la línea delimitada inicialmente queda por encima del camino. Se ha detectado algún otro pequeño error entre la delimitación inicial y las lindes de TYPSA según el PGOU, que incrementarían el sector 2 en unos 200 metros cuadrados. Estas diferencias de superficies entre sectores se obvian y no se consideran en el documento, hasta realizar el levantamiento topográfico.

Con el objeto de especificar y justificar el aumento de la superficie delimitada, se incluye este anejo, en el cual se desglosan los conceptos.

FASE DE APROBACIÓN INICIAL:

Sector 1: 34.352,93 metros cuadrados.
Sector 2: 29.789,67 metros cuadrados.
SUZ-D: 64.142,60 metros cuadrados.

FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA:

Sector 1: 34.903,29 metros cuadrados.
Sector 2: 30.207,86 metros cuadrados.
SUZ-D: 65.111,15 metros cuadrados.

MODIFICACIÓN DE SUPERFICIES POR EL FERROCARRIL (ajuste de superficies en la lince suroeste del ámbito delimitado a la línea de dominio público ferroviario conforme al informe de ADIF):

Sector 1: 550,36 metros cuadrados.
Sector 2: 92,37 metros cuadrados.
Total: 642,73 metros cuadrados.

MODIFICACIÓN DE SUPERFICIES POR CARRETERAS (ajuste de superficies en la lince noreste del ámbito delimitado a la línea de dominio público de carreteras conforme a la nueva cartografía y al informe de DPZ):

Sector 1: 0,00 metros cuadrados.
Sector 2: 325,82 metros cuadrados.
Total: 325,82 metros cuadrados.

El apartado 4 del informe de DPZ recomienda que se incluya el acondicionamiento del enlace del camino de las Viñas con la carretera VP-24. Se estima que para ello sería preciso adscribir al desarrollo de ambos sectores el acondicionamiento de una superficie de aproximadamente 954 metros cuadrados.

Sector 1: 511,34 metros cuadrados.
Sector 2: 442,66 metros cuadrados.
Total: 954,00 metros cuadrados.

Se adjuntan a continuación los cuadros modificados de los apartados 4.2 y 4.3.

4.2. CUADRO DE SUPERFICIES DE LOS SECTORES.

• Sector 1:
Superficie bruta del sector: 34.903,29 metros cuadrados.
Tipología edificatoria: A y B.
Edificabilidad: 0,6.
Número máximo de plantas: Dos.
Superficie máxima edificable: 20.941,97 metros cuadrados.
Superficie del sistema local de espacios libres públicos: 3.769,56 metros cuadrados.
Superficie del sistema local de equipamientos: 2.094,20 metros cuadrados.
Sistemas generales adscritos: 511,34 metros cuadrados.
Plazas de estacionamiento:
— Totales: 209.
— En suelo público: 105.

Coefficiente de uso y tipología: 0,7.

Aprovechamiento objetivo: 14.659,38 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio ponderado del sector: 0,41.

• Sector 2:

Superficie bruta del sector: 30.207,86 metros cuadrados.

Tipología edificatoria: A y B.

Edificabilidad: 0,6.

Número máximo de plantas: Dos.

Superficie máxima edificable: 18.124,72 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de espacios libres públicos: 3.265,45 metros cuadrados.

Superficie del sistema local de equipamientos: 1.812,47 metros cuadrados.

Sistemas generales adscritos: 442,66 metros cuadrados.

Plazas de estacionamiento:

— Totales: 181.

— En suelo público: 91.

Coefficiente de uso y tipología: 0,7.

Aprovechamiento objetivo: 12.687,30 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio ponderado del sector: 0,41

Ámbito de la modificación puntual: 65.111,15 metros cuadrados.

Aprovechamiento medio del suelo urbanizable de Luceni: 0,41.

4.3. SUPERFICIES DEL PGOU DE LUCENI.

• Clases del suelo y superficies del PGOU de Luceni de 2007:

CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (HECTAREAS)	PORCENTAJE
Suelo urbano	62,155	2,21%
Suelo urbano consolidado	51,343	1,83%
Suelo urbano no consolidado	10,812	0,39%
Suelo urbanizable	0,000	0,00%
Suelo urbanizable delimitado	0,000	0,00%
Suelo urbanizable no delimitado	0,000	0,00%
Suelo no urbanizable	2.745,440	97,79%
Suelo no urbanizable especial	1.433,140	51,05%
Suelo no urbanizable genérico	1.312,300	46,74%
Término municipal	2.807,595	100,00%

• Clases del suelo y superficies de la modificación puntual número 2 PGOU de Luceni:

CLASES DEL SUELO	SUPERFICIE (HECTAREAS)	PORCENTAJE
Suelo urbano	62,155	2,21%
Suelo urbano consolidado	51,343	1,83%
Suelo urbano no consolidado	10,812	0,39%
Suelo urbanizable	6,511	0,23%
Suelo urbanizable delimitado	6,511	0,23%
Suelo urbanizable no delimitado	0,000	0,00%
Suelo no urbanizable	2.738,929	97,55%
Suelo no urbanizable especial	1.433,140	51,05%
Suelo no urbanizable genérico	1.305,789	46,51%
Término municipal	2.807,595	100,00%

USOS COMPATIBLES CON EL USO DOMINANTE INDUSTRIAL

La modificación puntual número 2 del PGOU de Luceni, aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Luceni en fecha 14 de abril de 2009, clasifica como suelo urbanizable delimitado de uso industrial una superficie que actualmente es suelo no urbanizable genérico y modifica determinados artículos de las normas urbanísticas de dicho instrumento, tal y como se describe en los apartados 3 y 5 de la memoria de la que este documento es anexo.

Debido en gran parte a la influencia cada vez más decisiva y presente de las energías renovables en la definición de un tejido industrial moderno y sostenible social y medioambientalmente, se consideró por parte del Ayuntamiento la posibilidad de incluir explícitamente como “uso compatible” en los suelos urbano y urbanizable de uso dominante industrial la producción energética de carácter renovable.

Al no estar incluido como tal en la modificación puntual inicialmente aprobada, se ha tomado la decisión de que en el procedimiento posterior de tramitación se introdujera un anexo con el objeto de posibilitar la inclusión del uso de energías renovables como compatible.

El contenido del presente anexo a la modificación puntual número 2 del PGOU de Luceni queda definido por los siguientes parámetros:

1.º En el apartado 3.3 de la memoria de la modificación puntual número 2 del PGOU de Luceni, “Condiciones, plazos y prioridades para el desarrollo de los sectores”, al enumerarse los usos compatibles de los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial 1 y 2 se añade el de “producción de energías renovables”.

2.º En el punto V.4.1 del nuevo capítulo de las normas urbanísticas del PGOU de Luceni, dedicado a las condiciones de edificación del suelo urbanizable, al enumerarse los usos compatibles en suelo urbanizable delimitado de uso dominante industrial se añade el de “producción de energías renovables”.

3.º En el punto II.8.5 del capítulo de las normas urbanísticas del PGOU de Luceni, dedicado al suelo urbano, al enumerarse los usos compatibles en suelo urbano de uso dominante industrial se añade el de “producción de energías renovables”.