



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA N° 28 DEL PGOU DE UTEBO

NORMAS URBANÍSTICAS: COMPATIBILIDAD DE USOS EN ZONA INDUSTRIAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UTEBO

ÁREA DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente propuesta de modificación aislada nº 28 del PGOU de Utebo con el fin de permitir la compatibilidad de nuevos usos no característicos en la Zona 4 (Industrial) y revisión de los apartados del artículo correspondiente subsanando determinaciones improcedentes/erróneas.

MARCO LEGAL

De acuerdo al artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD Y CONVENIENCIA

El Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Utebo, vigente desde 1990, establece en el art. 5.4.1, apartado 3, el uso industrial como uso característico para la denominada Zona 4 Industrial, con una tipología de edificación industrial entre medianeras o en edificio aislado (apartado 2 del mismo artículo), fijando en el artículo 5.4.12 los Usos Compatibles en las condiciones derivadas de su localización según el art. 2.1.18 de las NNUU del PGOU.

De la larga vigencia del planeamiento sobre el que se interviene podemos deducir fácilmente que las necesidades y criterios de compatibilización que fueron considerados en el momento de su aprobación no se han mantenido de manera constante a lo largo de los casi treinta años transcurridos y, sobre todo, han aparecido nuevas circunstancias en forma de usos y actividades cuya consideración de incompatibles hoy resulta de difícil justificación, de igual manera que se observa la aparición y asentamiento de especialidades que en aquel momento bien no existían bien eran de escasísima presencia en el mercado de trabajos, profesiones y actividades en general.

Así mismo se ha observado que según el PGOU vigente los usos de “salas de reunión” y “Dotacional” en general, se remiten a los “espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas”, lo que no tiene sentido por cuanto, en primer lugar, los espacios previstos para usos dotacionales se encuentran en la Zona 5 Dotacional, es decir, que tienen su propia zonificación independiente de la Industrial, y, en segundo lugar, la remisión a las “figuras de planeamiento que desarrollen las áreas” es cuanto menos confusa, sino errónea, ya que no se contempla en el PGOU el concepto de “área” y si la referencia a área o su concepto se quisiera asimilar al de Unidad de Ejecución tampoco sería el caso, puesto que el plan General ordena, califica y asigna los correspondientes usos en todas las unidades de Ejecución que se delimitan en la Zona Industrial.

Así, se propone incluir en la relación de los usos compatibles los siguientes:

TERCIARIO

Oficinas, sin la condición actual de su vinculación al uso industrial característico del inmueble, cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos autonómicos, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, bien entendido que el uso considerado se refiere a aspectos meramente administrativos y no a locales de reunión. Quedan también especialmente comprendidos entre los usos anteriormente citados, los denominados centros de negocio, es decir, espacios que combinan los recursos materiales humanos para un mayor desarrollo de la actividad empresarial de los usuarios de estos servicios, y en donde se encuentra un espacio común con diferentes servicios para las empresas. Entre los principales servicios de los centros de negocios se puede encontrar el servicio de oficinas virtuales, espacios físicos de trabajos, espacios de formación, salas de

reuniones, etc. Cuentan además con un completo servicio para los clientes que incluye recepción, secretariado, servicio administrativo y más. La domiciliación de sociedades y [oficina virtual](#) es uno de los servicios más buscados por muchos autónomos que están empezando, sobre todo por los gastos que supone una oficina física en unos momentos iniciales en que es necesario y no se puede afrontar. Las salas de reuniones son interesantes para muchos autónomos o empresas que quieren tener reuniones importantes y no cuentan, o no quieren contar, con un despacho o sala de reuniones en que hacer esa reunión o incluso no cuentan con el suficiente espacio para ello. Los despachos y oficinas son otro de los servicios más importantes de los centros de negocios, ya que permiten contar con un espacio de trabajo que responda a sus necesidades, y ahorra los gastos de tener que contratar todos los servicios por separado. Con este servicio se cuenta por un coste indicado con un espacio amueblado en modernas infraestructuras, con los gastos de mantenimiento y comunidad incluidos, los últimos avances tecnológicos y además apoyo administrativo y recepción incluidos. Todo por un mismo coste que supondría menos que contratar cada uno de los servicios por separado y además resulta mucho más eficaz.

Su inclusión por necesidad y conveniencia es clara debido a la interrelación que se produce entre los agentes intervinientes en los procesos industriales (oficinas consultoras, estudios profesionales, compañías de seguros, servicios auxiliares de gestión, empresas de seguridad).

EQUIPAMIENTO

Educación, que comprenda la formación profesional de las personas, entendiéndose como tal aquellos estudios y aprendizajes encaminados a la inserción, reinserción y actualización laboral, cuyo objetivo principal es aumentar y adecuar el conocimiento y habilidades de los actuales y futuros trabajadores. Se admitiría exclusivamente como compatible la enseñanza relativa o encaminada a la formación en aquellos aspectos relacionados con el mundo laboral y que no sea adecuada su implantación en zonas residenciales, tanto por la posibilidad de generar algún tipo de molestias, como por la necesidad de disponer de amplios espacios en superficie y altura que permitan la enseñanza de actividades muy específicas, como cursos de carretillas elevadoras, retráctiles laterales, apiladores y transpaletas eléctricas o de carga, puente grúa, plataformas, mantenimiento industrial, gestión, logística y operaciones auxiliares de almacén, limpieza con maquinaria de

instalaciones industriales en espacios abiertos o interiores (relación orientativa). En conclusión, debe tratarse de enseñanzas prácticas que precisen, como se ha dicho, de espacios diáfanos de superficie media y/o en altura, que puedan complementarse con teóricas, directamente relacionadas con la actividad industrial fundamentalmente.

Deporte, cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física (art. 2.2.51 de las NNUU del PGOU). El Decreto 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón, define en su ANEXO y dentro del capítulo de Actividades Recreativas, como Actividades Deportivas aquellas mediante las cuales se ofrece al público el ejercicio de la cultura física o la práctica de cualquier deporte bien en establecimientos debidamente acondicionados para ello o en vías y espacios públicos abiertos (II.6). Son las actividades comprendidas en esta definición las que se considerarían compatibles en Zona Industrial, actividades que se desarrollan en establecimientos que integren actividades típicas de ejercicio, mantenimiento y cultura física y otras instalaciones deportivas de carácter genérico.

Las actividades deportivas, en gran número de especialidades, con el transcurso del tiempo se han ampliado con nuevas formas de hacer deporte y nuevas disciplinas, que precisan de unos espacios cuyas dimensiones, tanto en superficie como en altura, son difícilmente ubicables en las Zonas que el PGOU determina en sus NNUU y cuyo uso característico es en general el residencial. La razón de esta dificultad estriba en que las nuevas tendencias deportivas y las características de las instalaciones que precisan son en la práctica de imposible implantación en un municipio en el que buena parte de su suelo residencial corresponde a la tipología de vivienda residencial semiintensiva de baja densidad (vivienda unifamiliar en hilera, pareada, aislada) o intensiva, con limitación de altura por el planeamiento, lo que imposibilita igualmente la construcción de plantas bajas de altura mayor a la convencional sin sobrepasar la citada altura máxima del edificio o sin suprimir una planta de vivienda, haciendo que la promoción resulte difícilmente rentable desde el punto de vista económico e, incluso, con la generación de indudables problemas de integración estética, aunque estas instalaciones están contempladas como compatibles con el uso predominante residencial.

Esta exposición del párrafo anterior justifica la facilidad de implantación del uso en la Zona Industrial por la tipología edificatoria dominante que permite actividades que precisen de mayor altura y superficie y para evitar las molestias que por ruidos u otras causas puedan generarse.

Sanidad y salud, que comprende la prestación de asistencia médica en régimen ambulatorio y de urgencias y sin hospitalización, con exclusión de de los despachos profesionales. Su destino incluye consultorios, laboratorios de análisis clínicos, radiología y cuantas especialidades puedan considerarse precisas para una asistencia médica de urgencia dentro de la medicina laboral, así como la llamada medicina preventiva igualmente en el campo de la medicina laboral.

En materia de salud, la cercanía y proximidad de centros sanitarios a las zonas en las que los accidentes o situaciones de riesgo físico son más importantes resulta de vital importancia para una asistencia eficaz y de calidad, por lo que está claramente justificado

ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

Los efectos de la presente Modificación Puntual no son otros que los de incorporar la compatibilidad de determinados usos en la Zona Industrial y aclarar algunas determinaciones, de la misma Sección, de compatibilidad de usos que por su indefinición dejan un vacío interpretativo con la consiguiente inseguridad en su aplicación.

Los usos que se incluyen como compatibles en esta Modificación, según se han especificado en el apartado anterior sobre su Justificación y Conveniencia, no representan efectos sobre el territorio que deban considerarse más allá de su levedad.

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se propone afecta a las NNUU exclusivamente al art. 5.4.12, cuyo texto actual y el propuesto son los siguientes:

TEXTO ACTUAL:

Art. 5.4.12. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
- b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo segundo del Título II.

2.- INDUSTRIAL

- a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- b) Agencias de transporte: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar ocupada por la edificación.
- e) Industria en general: se admite la industria en medio urbano en situación d).

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

- a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m. de ancho a lo largo de la CN-232 contados desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN-232. El comercio de hostelería se admite en situación c, y en d y e con acceso desde el exterior, sin precisar que esté ligado a industria alguna.
- b) Oficinas: se admite el uso de oficinas, cuando esté ligado a la industria.
- c) Salas de reunión: se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión.

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 de uso dotacional en todos sus artículos.

TEXTO MODIFICADO:

Art. 5.4.12. USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL:

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
- b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo segundo del Título II.

2.- INDUSTRIAL

- a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- b) Agencias de transporte: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- c) Talleres de reparación de vehículos: se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- d) Estacionamientos: se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar ocupada por la edificación. Gozarán del mismo carácter de compatibilidad los garajes definidos en el artículo 2.2.27 de las NNUU en situación d) y e).
- e) Industria en general: se admite la industria en situación d) y e).

3.- SERVICIOS TERCARIOS

- a) Comercio: se admite el uso de comercio cuando esté ligado a la industria, o, sin esta condición, en una franja de 100 m. de ancho a lo largo de la CN-232 medidos desde la alineación fijada por el Plan General frontal y paralela a la CN-232. Igualmente se admiten los restaurantes, bares, cafeterías y servicio de restauración en general que sirven de soporte o servicio a los usos característicos y compatibles, cuyo horario de funcionamiento se encuentre entre las 6 y las 23 horas (quedan expresamente prohibidos los establecimientos públicos del Anexo del Decreto 220/2006, de 7 de noviembre, del Gobierno de Aragón, destinados a bares con música y pubs, güisquerías y clubes, cafés-teatro y cafés-cantante, discotecas, discotecas de juventud, salas de fiesta y tablaos flamencos y cualquier otro de similar naturaleza) en situación c), d) y e) con acceso exclusivamente desde espacio público.

b) Oficinas: se admite el uso de oficinas vinculadas a una industria en el propio edificio o nave, así como las que no estén vinculadas a una actividad industrial concreta y destinadas a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas (se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, centros de negocios y actividades de similar naturaleza) en situación c), d) y e).

4.- DOTACIONAL

a) Equipamiento:

- Instalaciones deportivas: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física (se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, frontones, piscinas, pistas de patinaje, instalaciones para la práctica del pádel, futbito y otras de similar naturaleza).
- Enseñanza: usos dedicados a la práctica y enseñanza de especialidades de formación que precisen de grandes superficies diáfanas y/o alturas elevadas y que por sus características potencialmente molestas no sea adecuada su instalación en zonas residenciales.
- Sanidad: comprende la prestación de asistencia médica en régimen ambulatorio y servicios de urgencia en el campo de la medicina laboral. Se excluyen expresamente la prestación en despachos profesionales y el régimen de hospitalización.

Se admiten siempre en situación c), d) y e).

b) Servicios urbanos: se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c).

5.- NORMA GENERAL.

Los edificios de nueva planta destinados exclusivamente a usos compatibles distintos a los característicos o dominantes de esta zonificación se regirán por las condiciones de edificación correspondientes a la Zona 5 Dotacional en sus artículos 5.5.1 a 5.5.3.

A la fecha de la firma electrónica.

Antonio Pla Ruestes, arquitecto municipal.