ALEGACIONES A

"PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA Nº 28 DEL PGOU DE UTEBO"

D. _____ con D.N.I. _____, quien actúa en nombre y representación de **DESARROLLOS TÉCNICOS DEL EBRO, S.A.**, con C.I.F. A50493394, domiciliada en Utebo Cno. Estación s/n, en calidad de interesados y afectados por la Propuesta de Modificación aislada nº 28 del PGOU de Utebo, referente a la compatibilidad de nuevos usos no característicos en la Zona 4 (Industrial), comparece dentro del periodo habilitado para la presentación de alegaciones por considerar que, a pesar de la inclusión de nuevos usos acordes con los nuevos tiempos, aún sigue sin quedar completamente actualizada, por lo que se proponen una serie de usos que, a nuestro juicio y el de otros muchos profesionales, deberían estar también incluidos, como así ocurre en la gran mayoría de polígonos industriales de otros municipios o de la ciudad de Zaragoza.

1. OBJETO DE LA ALEGACIÓN.

A la vista de la Modificación nº 28 propuesta por el Ayuntamiento de Utebo para la compatibilidad de los nuevos usos en la Zona 4 Industrial, en la que se considera la modificación del texto de art. 5.4.12 Usos Compatibles, del PGOU de Utebo, y más concretamente a las modificaciones que se pretenden introducir en los apartados de "Servicios Terciarios" y "Dotacional", tras la revisión del texto, se quieren hacer una serie de propuestas para que las tengan en consideración con el único objetivo de mejorar aún más dicha modificación y completar dicho artículo del PGOU con una serie de usos actualizados y acordes a las exigencias de la sociedad y a la realidad existente en los propios polígonos industriales de Utebo, lo que debería quedar reflejado en el texto general del PGOU para evitar diferencias entre las distintas zonas industriales.

2. PROPUESTA DE USOS COMPATIBLES.

2.1- En apartado de "Servicios Terciarios".

Con la modificación propuesta por el ayuntamiento del art. 5.4.12 apartado 3.a), el texto quedaría redactado como se transcribe a continuación:

> *Art. 5.4.12 USOS COMPATIBLES*
> *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 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.*

En este caso, se hace un detalle de los usos que englobaría lo que en el actual texto menciona como *"el comercio de hostelería"*, encontrando que se ha obviado en el detalle de los mismos el uso **"Hotelero"**, en cualquiera de sus categorías, el cual ya está presente en algunos polígonos industriales de Utebo por lo que se entiende que, a pesar de que algunos de ellos cuentan con su normativa particular, éste uso debería estar presente en el texto general del PGOU para no perjudicar ni discriminar a otras zonas industriales dentro de la misma localidad.

El uso Hotelero, al igual que el de hostelería o restauración, aparece vinculado constantemente a numerosas actividades y zonas de muy distintos usos, calificaciones y situaciones, encontrándose en cascos urbanos, en zonas industriales e incluso en zonas de suelo no urbanizable y zonas de afección de carreteras o autopistas, vinculadas a otros servicios a la población como gasolineras.

Por ello, es entendible que, si el uso hotelero está presente en todas las zonas clasificadas de cualquier PGOU y además ha sido permitido en la normativa particular de algunos polígonos de Utebo, es porque se trata de un uso adecuado, necesario y compatible con dicha zonificación, por lo que creemos que debería incluirse el uso hotelero en la nueva redacción del texto de este artículo.

2.2- En apartado "Dotacional".

Con la modificación propuesta por el ayuntamiento del art. 5.4.12 apartado 4.a), el texto quedaría redactado como se transcribe a continuación:

Art. 5.4.12 USOS COMPATIBLES
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.*

En el caso de las modificaciones propuestas para el apartado "Dotacional / Equipamiento" de los usos compatibles, en el cual se actualizan y especifican los usos englobados en esta categoría, al igual que se actualizan y generalizan los usos determinados como instalaciones deportivas, no se entiende que se limiten los usos de enseñanza ni de sanidad, por lo que la presente alegación propone que se amplíen ambas categorías de equipamiento.

En cuanto al equipamiento dotacional de "**Enseñanza**", se propone que se amplíe el uso para academias de todo tipo, tanto las de formación profesional ya especificadas como para otras que no precisen de grandes superficies, para cursos teóricos de reciclaje profesional, escuela de idiomas o cualquier tipo de enseñanza teórica que además, como bien se ha implementado, puedan estar o no complementadas con practicas que requieran de espacio exterior o grandes superficies.

La práctica de esta actividad de enseñanza, en el amplio espectro de la palabra, es similar a la actividad desarrollada en un edificio de oficinas, apartado también actualizado en la presente propuesta de modificación nº 28, en el que se admiten actividades administrativas, empresariales, técnicas.... aunque no estén ligadas a una actividad industrial. El caso de una academia, la actividad que se desarrolla no deja de ser similar a la desarrollada en un

edificio de oficinas o en un centro de negocios, con diferentes salas de reuniones, despachos...

Además, se entiende que disponer de un uso dotacional de enseñanza tan limitado como lo pretendido en el texto modificado, supone más bien la inviabilidad de dicho uso ya que es tan limitado que por sí sólo sería muy difícil la implantación de una actividad dedicada a especialidades profesionales como las que se definen. Este tipo de cursos no tienen una periodicidad ni afluencia adecuadas para funcionar por sí solos, si no que deben ir ligados a una academia que imparta más tipos de cursos.

Por otro lado, en cuanto al equipamiento dotacional de "**Sanidad**", se propone que se admita el régimen de hospitalización, es decir, contando con un edificio adecuado, al igual que se permiten los servicios de ambulatorio y servicios de urgencia, sería bueno contar con el uso de hospitalización, ya que se puede dar el caso de contar con edificios singulares, bien comunicados que aunque requieran de una reforma para su adecuación puedan ser interesantes para que algún grupo sanitario pudiera instalar una clínica, dando servicio a una gran población, no sólo de Utebo si no de un radio mucho mayor.

3. CONCLUSION DE LAS ALEGACIONES.

En definitiva, y a pesar de que con la propuesta de modificación de los usos compatibles realizada por el ayuntamiento se ha tratado de dar respuesta a las necesidades actuales, se entiende que no se ha conseguido de forma completa y se cree necesario mejorar y dar impulso en varios puntos del artículo 5.4.12, descritos en los apartados anteriores con el objetivo de:

- Potenciar las zonas industriales de Utebo,
- Igualar las características entre ellas,
- No generar discriminaciones en cuanto a los usos permitidos entre polígonos del mismo municipio y
- No dejar a éstos en clara desventaja frente a otros polígonos industriales de otros municipios que sí tienen permitidos los usos que aquí se reclaman.

Puntualizando lo expuesto en apartados anteriores, las proposiciones presentadas en forma de alegaciones al nuevo texto propuesto para el artículo 5.4.12 Usos Compatibles en zona industrial, se centran en los siguientes apartados del citado artículo:

- Apart. 3.- SERVICIO TERCIARIOS
  a) Comercio: **incluir el uso Hotelero**.

- Apart. 4.- DOTACIONAL
  a) Equipamiento.
    - Enseñanza: **ampliar el uso a cualquier tipo de academia**, bien sea de carácter profesional o no, y no limitarla a usos tan específicos como los señalados en el nuevo texto propuesto.
    - Sanidad: **incluir el régimen de hospitalización** con el objetivo de fomentar la inversión de grupos hospitalarios en clínicas que darían servicio a toda la población, de Utebo y circundante, y no sólo a los casos laborales.

Por todo lo expuesto anteriormente, solicito:

Primero: Que se tenga a bien por presentado este escrito, en forma y fecha, de alegaciones sobre la propuesta de modificación aislada nº 28 del PGOU de Utebo.

Segundo: Que conforme con lo expuesto, **se acuerde incluir los usos propuestos de Hotelero, Enseñanza sin limitaciones y el Régimen de hospitalización, en la nueva redacción del citado artículo 5.4.12. de usos compatibles en zonas industriales**.

Tercero:Que se dé respuesta razonada a estas alegaciones y propuestas, realizadas con la intención de colaborar y mejorar en la medida de lo posible en la actualización del PGOU de Utebo y desde la firme creencia de que son necesidades existentes en la sociedad actual a las cuales el Ayuntamiento de Utebo tiene la oportunidad de dar solución con ésta modificación nº 28.

En Utebo, a 23 de Marzo de 2018