



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "CIUDAD DEL TRANSPORTE" PARA ADECUAR SU RÉGIMEN DE USOS A LO DISPUESTO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA.-

1. INTRODUCCIÓN.-

El Plan Parcial del Sector 33 "Ciudad del Transporte" del Suelo Urbanizable Sectorizado, (antes Suelo Urbanizable Programado), fue aprobado definitivamente por Ayuntamiento -Pleno de 30 de Diciembre de 1998, publicándose en el BOP de 20 de Febrero de 1999.

Posteriormente, dicho documento tuvo una modificación puntual que afectaba a uno de los accesos de dicho ámbito a la carretera de circunvalación norte de Jerez, (Autopista-Aeropuerto), así como a diversos aspectos de las normas urbanísticas referidos a la implantación de las edificaciones en las parcelas y las condiciones de las mismas.

Esta modificación puntual tiene su aprobación definitiva por Ayuntamiento- Pleno de 28 de Octubre de 2003, publicándose en BOP de 25 de Febrero de 2004.

Con fecha 17 de Abril de 2009 y por Orden de la Consejería de Vivienda. Y Ordenación Territorio de la Junta de Andalucía, publicada en BOJA nº 127 de 2 de Julio de 2009, se aprueba definitivamente la Revisión-Adaptación del Plan general de ordenación urbanística de Jerez, en el que se hacen una serie de matizaciones y cambios en la regulación de usos y actividades que buscan una mejor y más racional implantación de los mismos en los distintos suelos.

Como quiera que dicha Revisión-Adaptación del PGOU en el Anexo a las Normas urbanísticas, remite para la regulación de la zona de la "Ciudad del Transporte" al Plan Parcial aprobado, la regulación de usos en dicho ámbito viene establecida sobre la base del PGMO-95, no siendo posible aplicar la nueva regulación de la Revisión-Adaptación del PGOU del 2009.

Es por todo ello que se plantea la presente **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "CIUDAD DEL TRANSPORTE"** que permita adecuar el régimen de usos establecido en sus Ordenanzas a lo establecido y dispuesto en la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez, y en especial en lo referente al régimen de usos de las zonas denominadas "Centro Logístico", "Centro Integrado de Servicios", "Centro de Servicios al Vehículo" y "Polígono de Actividades Complementarias", al ser las zonas que presentan determinaciones

Ayuntamiento de Jerez

con mayor grado de contradicción con la nueva normativa de referencia en la ciudad.

2. ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-

A continuación se exponen los artículos con referencias a los usos en las ordenanzas del Plan Parcial vigente que son susceptibles de modificación por presentar mayor contradicción con lo establecido en la Revisión-Adaptación del PGOU.

Para mayor facilidad de comprensión se transcriben los artículos tal y como aparecen en el Plan Parcial y la propuesta de modificación que se plantea:

Dentro del artículo **53 "Usos Principales"**.

Texto en el Plan Parcial en vigor:

53.1 Uso Centro de Transportes de Mercancías. Corresponde a los siguientes usos específicos:

- *Centro Logístico: Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento de Carga (CAF). Albergará las naves de almacenamiento polivalente, naves de carga fraccionada y naves de almacenamiento integrado. Servicios comunes de oficinas, restauración y control. También podrán instalarse un Depósito Aduanero.*
- *La zona inmediata a la futura Estación de Mercancías de RENFE podrá albergar una Terminar de Contenedores.*
- *Centro Integrado de Servicios (CIS). Podrá incluir un Centro Administrativo con Servicios Públicos para empresas y usuarios (teléfonos, fax, télex, área de descanso, vestuarios, primeros auxilios, etc.), así como Servicios Personales (hotel, restaurante, cafetería, bancos, agencia de transportes, agencia de seguros, centro recreativo, centro comercial, lavandería, etc.).*
- *Centro de Servicios al Vehículo. Esta zona incluye la Estación de Servicio actualmente en funcionamiento. Se prevé la posible implantación de talleres de Recepción y Venta, Servicio de Grúa, Servicio de Lavado, Básculas, I.T.V., etc.*

Ayuntamiento de Jerez

Dentro del artículo **53 "Usos Principales"**.

Modificación propuesta:

53.1 Uso Centro de Transportes de Mercancías. Corresponde a los siguientes usos específicos:

- Centro Logístico: Centro de Almacenamiento y Fraccionamiento de Carga (CAF). Preferentemente albergará las naves de almacenamiento polivalente, naves de carga fraccionada y naves de almacenamiento integrado. Servicios comunes de oficinas, restauración y control. También podrán instalarse un Depósito Aduanero.
- La zona inmediata a la futura Estación de Mercancías de RENFE podrá albergar una Terminar de Contenedores.
- Centro Integrado de Servicios (CIS): Preferentemente podrá incluir un Centro Administrativo con Servicios Públicos para empresas y usuarios, así como Servicios Personales.
- Centro de Servicios al Vehículo. Esta zona incluye la Estación de Servicio actualmente en funcionamiento. Se prevé la posible implantación preferente de talleres de Recepción y Venta, Servicio de Grúa, Servicio de Lavado, Básculas, I.T.V., etc.

Dentro del artículo **53 "Usos Principales"**.

Texto en el Plan Parcial en vigor:

53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias".

USO INDUSTRIAL

Corresponde a los establecimientos e instalaciones destinados a la producción, obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen así mismo las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha como almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

Ayuntamiento de Jerez

USO COMERCIAL-TERCIARIO COMPATIBLE CON INDUSTRIAL

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades comerciales, administrativas, de gestión, etc, complementarias a la actividad industrial, como: almacenes, locales de compraventa, al por menor de artículos, oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y de comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos en la actuación.

Dentro del artículo **53 "Usos Principales"**.

Modificación propuesta:

53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias".

USO INDUSTRIAL

Corresponde a los establecimientos e instalaciones destinados a la producción, obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen así mismo las funciones que complementan la actividad industrial propiamente dicha como almacenes, depósitos de mercancías, laboratorios, centros informáticos, así como la venta y distribución al por mayor de los productos correspondientes.

USO COMERCIAL-TERCIARIO COMPATIBLE CON INDUSTRIAL

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades comerciales, administrativas, de gestión, etc, complementarias a la actividad industrial, como: almacenes, locales de compraventa, al por menor de artículos, oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo, servicios de asesoramiento técnico y financiero, agencias de distribución de productos industriales, centros de informática y de comunicaciones, locales relacionados con actividades de hostelería tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicio y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales producidos en la actuación.

Ayuntamiento de Jerez

OTROS USOS PORMENORIZADOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS ADMISIBLES

Usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Las actividades que desarrollen los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

Art. 66 "Ordenanza Zona de Centro Logístico. (dentro de "Normas Particulares de cada zona").

Texto en el Plan Parcial en vigor:

La zona Centro Logístico está constituida por las manzanas números 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

1. *Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.*
2. *Serán usos compatibles:*
 - a) *Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.*
 - b) *Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.*
 - c) *Cafetería.*
 - d) *Oficina de explotación de las empresas.*
 - e) *Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.*
 - f) *Actividades correspondientes al subsistema logístico de producción: montaje de componentes, pintura y acabado, mezcla, etc.*
 - g) *Vivienda para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m².*
 - h) *Aparcamiento de vehículos pesados.*

Ayuntamiento de Jerez

La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 25% del total en cada manzana, exceptuando las manzanas 4 y 5, donde podrán llegar a ocupar hasta el 100%.

Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico.

Subg.1) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.2) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.3) Empresas de transportes.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.4) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

Se localizarán, siempre que sea posible, en el Centro Logístico.

Subg.5) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

Se localizarán, siempre que sea posible, en el Centro Logístico.

Subg.6) Otros Usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro Logístico.

Subg.7) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Ayuntamiento de Jerez

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, limitada a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos.

Art. 66 "Ordenanza Zona de Centro Logístico. (dentro de "Normas Particulares de cada zona").

Modificación propuesta:

La zona Centro Logístico está constituida por las manzanas números 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

1. Será uso predominante el de Almacén, incluyendo las actividades correspondientes al subsistema logístico de distribución física: almacenamiento, envasado, embalaje, transporte, manutención, etc.
2. Serán usos compatibles:
 - a) Talleres y locales de reparación de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - b) Locales de exposición o venta de vehículos, repuestos o maquinaria auxiliar.
 - c) Cafetería.
 - d) Oficina de explotación de las empresas.
 - e) Actividades industriales de empaquetamiento, etiquetado, etc.
 - f) Actividades correspondientes al subsistema logístico; producción, manufactura y elaboración de mercancías.
 - g) Vivienda para guardería de instalación cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m².
 - h) Aparcamiento de vehículos.
 - i) Resto de usos compatibles para la zona de ordenanzas de Actividades Económicas: usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Ayuntamiento de Jerez

Las actividades que desarrollan los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

Actividades que desarrollan los usos del Centro Logístico.

Subg.1) Empresas de almacenamiento y de gran distribución.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.2) Empresas de carga fraccionada, carga completa. Paquetería y recaderos.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.3) Empresas de transportes.

Incluidas oficinas y servicios propios.

Subg.4) Otras empresas logísticas.

Alquiler de vehículos pesados, depósitos-garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

Subg.5) Centros logísticos de empresas industriales.

Incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: manufactura y elaboración de mercancías, artículos y productos, montaje de componentes, pintura, mezcla, etc.

Subg.6) Otros Usos.

Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a las distintas actividades desarrolladas en el Centro Logístico, vehículos y a la maquinaria utilizada en el Centro Logístico.

Subg.7) Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.

Ayuntamiento de Jerez

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados, limitadas a 1 vivienda para guardería de instalación o conjunto de instalaciones cuya superficie de parcela sea igual o superior a 3.000 m². La superficie de esta vivienda no será superior a 129 m² construidos.

Art. 67 "Ordenanza Zona de Centro Integrado de Servicios".

Texto en el Plan Parcial en vigor:

La zona Centro Integrado de Servicios está constituida por las manzanas números 1 y 2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Los usos predominantes y compatibles serán los usos de interés público y social específicos de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- a) *Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.*
- b) *Oficinas.*
- c) *Recreativos.*
- d) *Garaje-aparcamiento.*
- e) *Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.*
- f) *Almacenes.*
- g) *Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.*
- h) *Suministro de carburantes.*

Actividades que desarrollan los usos anteriores.

1) Centro administrativo-lonja de contratación.

Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

2) Administración interior y viviendas de empleados.

Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

Ayuntamiento de Jerez

3) **Servicios públicos a las empresas del CTM.**

Correos y telégrafos, teléfono y télex, policía, bomberos, etc.

4) **Servicios públicos básicos para los usuarios del CTM.**

Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

5) **Actividades privadas de servicios personales.**

Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

6) **Comercio minorista para trabajadores y usuarios del CTM.**

Supermercado, estanco, comercio textil, prensa, librería, video-club, etc.

7) **Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.**

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras.

Art. 67 "Ordenanza Zona de Centro Integrado de Servicios".

Modificación propuesta:

La zona Centro Integrado de Servicios está constituida por las manzanas números 1 y 2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Los usos predominantes y compatibles serán los propios de un Centro Administrativo y Comercial de servicios a las empresas; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- a) Comercio, incluyendo locales de exposición y venta de vehículos.
- b) Oficinas.
- c) Recreativos.
- d) Garaje-aparcamiento.

Ayuntamiento de Jerez

- e) Equipamientos docentes, asistenciales, deportivos y socioculturales y administrativos.
- f) Almacenes.
- g) Actividades industriales de empaquetamiento o pequeñas transformaciones.
- h) Suministro de carburantes.

Es decir, usos b2 "pequeña industria", b4 "almacenaje", b3 "actividades de transporte y aparcamiento", (incluido b3b "estaciones de servicio"), d1 "hostelería y esparcimiento", d2 "comercio", d3 "oficinas y servicios privados de interés público", d4 "hospedaje", d5 "recreativo", e1 "servicios administrativos y municipales", e2 "educativo y cultural", e3 "sanitario y asistencial" y e5 "recreativo y deportivo" de las Normas Urbanísticas de la Revisión-Adaptación del PGOU.

Las actividades que desarrollen los usos anteriores estarán de acuerdo con lo establecido en las NN.UU. del PGOU.

1) Centro administrativo-lonja de contratación.

Centro administrativo de la sociedad gestora, oficinas, salas polivalentes, lonja de contratación, salas de reuniones y descanso, etc.

2) Administración interior y viviendas de empleados.

Vigilancia interior, recepción-información, servicios de mantenimiento y limpieza, etc.

3) Servicios públicos a las empresas del CTM.

Correos y telégrafos, teléfono y télex, policía, bomberos, etc.

4) Servicios públicos básicos para los usuarios del CTM.

Centro sanitario, centro de primeros auxilios, guardería, oficina de empleo, equipamiento cultural y deportivo, aseos, vestuarios, etc.

5) Actividades privadas de servicios personales.

Cafeterías, restauración, hoteles, centro recreativo-sala de juegos, lavandería, peluquería, farmacia, servicios bancarios, locales de espectáculos, etc.

Ayuntamiento de Jerez

6) **Comercio minorista para trabajadores y usuarios del CTM.**

Supermercado, estanco, comercio textil, prensa, librería, video-club, etc.

7) **Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores.**

Casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras.

Art. 68 "Ordenanza Zona de Centro de Servicios al Vehículo".

Texto en el Plan Parcial en vigor:

La zona Centro de Servicios al Vehículo está constituida por las manzanas números 3.1 y 3.2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Serán usos predominantes y compatibles los de interés público y social específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- a) *Aparcamiento de vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas taquillas, auto-lavados, talleres adjuntos, báscula, etc.*
- b) *Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.*
- c) *Locales de exposición y venta de vehículos.*
- d) *Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.*
- e) *Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería de servicio a transportistas, oficinas administrativas.*

Actividades que desarrollan los usos anteriores.

- 1) *Actividades auxiliares del transporte.*

Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, inspección técnica de vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

Ayuntamiento de Jerez

2) *Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, conductores, empresas y trabajadores usuarios del CTM y servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada.*

Art. 68 "Ordenanza Zona de Centro de Servicios al Vehículo".

Modificación propuesta:

La zona Centro de Servicios al Vehículo está constituida por las manzanas números 3.1 y 3.2 del presente PPO.

Usos predominantes y compatibles.

Serán usos predominantes los específicos de un Centro de Servicios al Vehículo y de un Centro del Motor; entre ellos pueden señalarse los siguientes:

- a) Aparcamiento de vehículos Pesados, con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas taquillas, auto-lavados, talleres adjuntos, báscula, etc.
- b) Talleres de reparación de vehículos, especializados, ITV, etc.
- c) Locales de exposición y venta de vehículos.
- d) Estación de servicio, con los usos asociados: servicio de carburantes, aire y aceite, venta de suministros y lubricantes, etc.
- e) Servicios complementarios: restauración, comercio asociado, hostelería, oficinas.

Actividades que desarrollan los usos anteriores.

- 1) Actividades auxiliares del transporte.

Talleres de reparaciones, asistencia a vehículos frigoríficos, inspección técnica de vehículos, reparación y venta de neumáticos, exposición y venta de vehículos y recambios, servicio de grúas, servicios de lavado, báscula, etc.

- 2) Todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que ofrezcan servicios a los vehículos, empresas y trabajadores y usuarios del polígono y servicios a los vehículos medios auxiliares y a la maquinaria utilizada.
-

Ayuntamiento de Jerez

Art. 69 "Ordenanza de la Zona de Industria Nido".

Texto en el Plan Parcial en vigor:

...

Condiciones de uso

Uso industrial. Producción, almacenaje, etc.

Art. 69 "Ordenanza de la Zona de Industria Nido".

Modificación propuesta:

...

Condiciones de uso

De acuerdo con lo establecido en el apartado 53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias" de las presentes Normas urbanísticas.

Art. 70 "Ordenanza de la Zona de Industria Media".

Texto en el Plan Parcial en vigor:

...

Condiciones de uso

Uso industrial. Producción, almacenaje, etc.

Art. 70 "Ordenanza de la Zona de Industria Media".

Modificación propuesta:

...

Condiciones de uso

De acuerdo con lo establecido en el apartado 53.2 "Uso Polígono de Actividades Complementarias" de las presentes Normas urbanísticas.

Ayuntamiento de Jerez

3. CONCLUSIONES.-

A la vista de las modificaciones propuestas, se puede comprobar que las mismas NO AFECTAN, ni a la ordenación urbanística del Sector, ni a su edificabilidad y aprovechamiento, ni a las cesiones de suelos de usos públicos y dotacionales, ni a su uso global ni a su zonificación, por lo que no existe inconveniente en tramitar la presente modificación puntual.

El Arquitecto-Subdirector del Área de Planeamiento Urbanístico

Benito García Morán