



**D. JUAN CARLOS UTRERA CAMARGO, SECRETARIO GENERAL DEL
PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA**

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de Julio de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

ASUNTO 5.-PTOMP2-2017/1 APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO "MONTEALEGRE ALTO".

Vista la siguiente Propuesta de la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda:

"Por Acuerdo del Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión ordinaria celebrada el 29 de abril de 2021, se aprobó, con carácter inicial, el Documento de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto".

El Anuncio fue publicado en el Boletín Oficial del Estado, nº 119 de fecha 19 de mayo de 2021, en el Diario de Jerez, de fecha 17 de mayo de 2021 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 94, de fecha 20 de mayo de 2021.

El expediente se sometió a información pública por el plazo de UN MES, estando disponible, para su consulta, en la página web del Ayuntamiento de Jerez (www.jerez.es), en el Portal de Transparencia, en el Tablón de Edictos desde el 20 de mayo de 2021 al 20 de junio de 2021, y de forma presencial, en las oficinas de la Delegación de Urbanismo, sita en Plaza del Arenal, s/n, Edificio Los Arcos, en horario de 9:00 a 13:00 horas.

Finalizada la fase de información pública, según informe emitido por la Oficina de Atención al Ciudadano, de fecha 23 de junio de 2021 y según consta en el Departamento de Planeamiento, salvo error u omisión, se han presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Jerez los siguientes escritos en relación con el acuerdo referido:

N.º Registro	Remitente	Fecha
94236/2021 y 94498/202	[REDACTED]	16/06/2021 y 17/06/2021
94383/2021	[REDACTED]	17/06/2021
94630/2021	Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio	17/06/2021
95749/2021	Edistribución Redes Digitales, S.L.	18/06/2021
95804/2021	[REDACTED]	19/06/2021
95805/2021 y 95975/202	[REDACTED]	19/06/2021 y 21/06/2021
95855/2021 y 95961/202	[REDACTED]	20/06/2021 y 21/06/2021
95857/2021	[REDACTED]	20/06/2021
99470/2021	[REDACTED]	25/06/2021
99823/2021 y 107548/202	[REDACTED]	28/06/2021 y 13/07/2021

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9

Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>



Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

102062/2021 y 105239/2021		01/07/2021 y 07/07/2021
100369/2021	Dirección Gral de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica Consejería de Salud y Familias	29/06/2021
101672/2021	Ministerio Asuntos Económicos y Transformación Digital – Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales	29/06/2021
102175/2021		01/07/2021
N.º Registro	Remitente	Fecha
103498/2021		01/07/2021
103688/2021		01/07/2021
103711/2021	Molino del Serrallo, S.L.	01/07/2021
104170/2021		01/07/2021
104223/2021		01/07/2021
104497/2021		01/07/2021
102809/2021		02/07/2021
102816/2021		02/07/2021
102860/2021		02/07/2021
104601/2021		02/07/2021
103512/2021		05/07/2021
104183/2021		06/07/2021
104182/2021		06/07/2021
104128/2021		06/07/2021
104221/2021		06/07/2021
104247/2021		06/07/2021
104995/2021		07/07/2021
106657/2021		07/07/2021
107398/2021		07/07/2021
105594/2021		08/07/2021
105605/2021		08/07/2021
105612/2021		08/07/2021
105713/2021		08/07/2021
106097/2021		09/07/2021
108158/2021		12/07/2021
113172/2021		22/07/2021
113548/2021		23/07/2021
113553/2021		23/07/2021
164671/2021		19/10/2021
195564/2021	Registro de la Propiedad N°2 de Jerez	13/12/2021
200182/2021	Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial en Cádiz	20/12/2021

Tras el plazo de exposición pública y habiéndose trasladado previamente las alegaciones y los informes sectoriales recibidos, el 26 de julio de 2022, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 30892/2022 y de forma reiterada, el 8 de febrero de 2023, con Registro General de salida del

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 9201/2023, se requirió a la Junta de Compensación a presentar informe respecto a las alegaciones presentadas, así como, en su caso, documento de Modificación Puntual adaptado a las mismas y a los informes sectoriales emitidos, al efecto de continuar con la tramitación del procedimiento administrativo iniciado.

El 7 de marzo de 2023, con Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 44889/2023, la Junta de Compensación presentó informe valorando las alegaciones presentadas.

Con fecha 27 de junio de 2024, se ha presentado documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", ajustado a las consideraciones establecidas en los informes sectoriales ya emitidos y modificando el informe de viabilidad económica, en los términos considerados desde la propia Junta de Compensación, a resultados de las alegaciones presentadas.

Este documento se remitió al Ministerio de Industria, Energía y Turismo para solicitud de nuevo Informe de afecciones sectoriales en materia de Telecomunicaciones. Se remitió al Servicio de Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, para ratificación de su informe favorable condicionado. Y se remitió al Servicio Económico Financiero del Ayuntamiento para nueva valoración sobre Sostenibilidad Económica e Impacto en la Hacienda Local.

El día 5 de octubre de 2024 y Registro General de Entrada en el Ayuntamiento de Jerez, nº 171459, se presentó para su aprobación definitiva el Documento de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", ajustado de nuevo a las consideraciones establecidas en los informes sectoriales ya emitidos. El documento presentado subsana las ordenanzas, introduciendo el alcance de la conservación que debe realizar la Entidad Urbanística de Conservación, limitándolo a las zonas verdes del sector, así como el plazo de conservación, y considerando por tanto las alegaciones presentadas en este sentido.

En fecha 3 de junio de 2025, se emite informe técnico jurídico relativo a las alegaciones presentadas en la fase de información pública, en el siguiente sentido:

En el plazo de información pública se presentaron 41 alegaciones que se relacionan continuación:

Identificación de las alegaciones.-

1. [REDACTED] el 16/06/2021 (RGE_AYT 94236/2021), reiterada el 17/6/2021 (RGE_AYT 94498/2021).
2. [REDACTED] el 17/06/2021 (RGE_AYT 94383/2021).
3. [REDACTED] el 19/06/2021 (RGE_AYT 95805/2021), reiterada el 21/6/2021 (RGE_AYT 95975/2021) incluyendo como solicitante a D. Esteban García del Salto Morales.
4. [REDACTED] el 19/06/2021 (RGE_AYT 95804/2021).
5. [REDACTED] el 20/06/2021 (RGE_AYT 95855/2021), en su nombre y en representación de [REDACTED] reiterada el 21/6/2021 (RGE_AYT 95961/2021).
6. Edistribución Redes Digitales, S.L. el 18/06/2021 (RGE_AYT 95749/2021).
7. [REDACTED] el 20/06/2021 (RGE_AYT 95857/2021).
8. [REDACTED] el 28/06/2021 (RGE_AYT 99823/2021).
9. Harri Hegoalde-2 el 25/06/2021 (RGE_AYT 99470/2021).
10. [REDACTED] el 01/07/2021 (RGE_AYT 102062/2021).
11. [REDACTED] el 01/07/2021 (RGE_AYT 102175/2021).

Código Cifrado de Verificación: A52SJ5B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

12. [REDACTED] el 02/07/2021 (RGE_AYT 102809/2021).
13. [REDACTED] el 02/07/2021 (RGE_AYT 102816/2021).
14. [REDACTED] el 05/07/2021 (RGE_AYT 103512/2021).
15. [REDACTED] el 05/07/2021 (RGE_AYT 103498/2021).
16. [REDACTED] el 02/07/2021 (RGE_AYT 102860/2021).
17. [REDACTED] el 05/07/2021 (RGE_AYT 1103688/2021).
18. Molino del Serrallo, S.L., el 05/07/2021 (RGE_AYT 103711/2021).
19. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104170/2021).
20. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104183/2021).
21. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104182/2021).
22. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104128/2021).
23. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104223/2021).
24. [REDACTED] el 06/07/2021 (RGE_AYT 104497/2021).
25. [REDACTED] el 07/07/2021 (RGE_AYT 104601/2021).
26. [REDACTED] el 07/07/2021 (RGE_AYT 104995/2021).
27. [REDACTED] el 07/07/2021 (RGE_AYT 105239/2021).
28. [REDACTED] el 08/07/2021 (RGE_AYT 105594/2021).
29. [REDACTED], el 08/07/2021 (RGE_AYT 105605/2021).
30. [REDACTED] el 08/07/2021 (RGE_AYT 105612/2021).
31. [REDACTED] el 12/07/2021 (RGE_AYT 106757/2021).
32. [REDACTED] el 8/07/2021 (RGE_AYT 105713/2021).
33. [REDACTED] el 9/07/2021 (RGE_AYT 106097/2021).
34. [REDACTED] el 12/07/2021 (RGE_AYT 107398/2021).
35. [REDACTED] el 13/07/2021 (RGE_AYT 107548/2021).
36. [REDACTED] en nombre y representación de los herederos de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] el 6/07/2021 (RGE_AYT 104221/2021).

Código Cifrado de Verificación: A52SJ5B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

37. [REDACTED] el 6/07/2021 (RGE_AYT 104247/2021).
38. [REDACTED] el 13/07/2021 (RGE_AYT 108158/2021).
39. [REDACTED] el 22/07/2021 (RGE_AYT 113172/2021).
40. La Onzilla XXI, el 23/07/2021 (RGE_AYT 113548/2021).
41. [REDACTED] el 23/07/2021 (RGE_AYT 113553/2021).

Análisis y Valoración de las alegaciones presentadas.-

Finalizado el plazo de exposición pública y habiéndose trasladado previamente las alegaciones y los informes sectoriales recibidos, el 26 de julio de 2022, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 30892/2022, y, de forma reiterada, el 8 de febrero de 2023, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 9201/2023, se requirió a la Junta de Compensación a presentar informe respecto a las alegaciones presentadas, así como, en su caso, el documento de Modificación Puntual adaptado a las mismas y a los informes sectoriales emitidos, al efecto de continuar con la tramitación del procedimiento administrativo iniciado.

El 7 de marzo de 2023, con Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 44889/2023, la Junta de Compensación presentó informe valorando las alegaciones presentadas. En dicho informe se hacen consideraciones a las alegaciones presentadas, que guardan relación con el objeto de la modificación. Y se lleva a cabo, con carácter genérico, una consideración previa, común a todas ellas, y dos consideraciones generales.

Vistas las alegaciones presentadas, y el informe emitido por la Junta de Compensación, se emite informe por los servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Planeamiento de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el sentido que se establece a continuación, partiendo de la consideración previa y de las dos consideraciones generales para pasar después a analizar de manera individualizada, y en su caso, acumulativa, las alegaciones planteadas:

Consideración previa.-

Se informa por la Junta de Compensación:

"CONSIDERACIÓN PREVIA.- Necesaria relación entre las alegaciones presentadas y el objeto de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el ámbito de suelo urbano no consolidado "Montealegre Alto".

Entre las numerosas alegaciones efectuadas, un número importante de ellas no tiene que ver con el objeto de tramitación y se refieren a cuestiones previstas ya en la ordenación existente o en los instrumentos de ejecución del planeamiento urbanístico que deberán ser consideradas, en su caso, en los correspondientes procedimientos de tramitación para su aprobación.

El presente documento se limita a informar sobre las alegaciones que guardan relación con el objeto de la modificación puntual del PGOU para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto".

Consideraciones generales.-

Se informa por la Junta de Compensación:

"CONSIDERACIÓN DECIMOQUINTA.- Consideraciones sobre las alegaciones planteadas en relación a los convenios urbanísticos de gestión y planeamiento formalizados entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta de Compensación.

Sin perjuicio de las consideraciones ya efectuadas en relación con las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en virtud del convenio urbanístico de planeamiento, consideramos que el valor de los aprovechamientos urbanísticos fijado en ambos convenios no es conforme a mercado y deberán ser objeto de revisión, al igual que los aprovechamientos urbanísticos que se adjudiquen en exceso o defecto respecto

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

FECHA 29/07/2025

de los derechos correspondientes los propietarios del ámbito de actuación, mediante las oportunas tasaciones."

"CONSIDERACIÓN DECIMOSEXTA.- Consideraciones en relación con alegaciones planteadas en relación al informe de sostenibilidad económica.

El apartado 4 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la necesidad de incluir, en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Conforme a lo establecido en el citado precepto, el documento presentado a la Administración para su tramitación incluyó un informe de sostenibilidad económica en su apartado 9.8. en el que, tras un análisis de los gastos e ingresos y el saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística, se concluye que, en cualquiera de los escenarios contemplados, por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal y de la nueva ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero, ya que la actuación se considera generadora de sus propios recursos en el marco global del presupuesto municipal.

Durante la tramitación del documento, la Administración, por medio del Servicio Económico Financiero, emitió con fecha 15 de enero de 2021, un informe de sostenibilidad económica e impacto sobre la hacienda local, concluyendo que la actuación en el Sector Montealegre Alto respecto de la capacidad del Ayuntamiento de sufragar los gastos corrientes, sólo es sostenible económicamente si en el mantenimiento de las infraestructuras de la nueva creación y la prestación de los servicios en dicho sector interviene una Entidad Urbanística de Conservación que asuma parte de los mismos.

Esta consideración, recogida en el acuerdo de aprobación inicial del documento de modificación puntual adoptado por el Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión Ordinaria, celebrada el día 29 de abril de 2021, ha sido motivo de numerosas alegaciones que, en gran medida el órgano de administración de la Junta de Compensación hace suyas, con base a los fundamentos que a continuación se exponen:

- Evaluación del ámbito sin desarrollo urbanístico:

Para poder determinar el impacto que tendrá la actuación de modificación puntual, previamente debería valorarse previamente la situación del ámbito de actuación en el supuesto de no desarrollarse urbanísticamente, análisis obviado en el informe de sostenibilidad económica elaborado por el Ayuntamiento.

En dicha valoración, deberían suprimirse, como ingresos de carácter permanente del Ayuntamiento, el IBI urbano de las fincas incluidas en el ámbito, sustituyéndose por el IBI rústico. Igualmente deberá suprimirse los ingresos de carácter puntual por ICIO, tasas de licencias de obra y primeras ocupaciones y el IIVTNU.

Una vez determinados los ingresos, deberá ponerse en relación con los gastos corrientes actuales para poder determinar el balance actual sin desarrollo urbanístico.

- Determinación de ingresos:

Consideramos que los ingresos de carácter permanente por IBI no están correctamente calculados, ya que deben establecerse en función del valor catastral que, tras el desarrollo urbanístico, se asigne al valor fijado actualmente y no. Para ellos, debemos atender a los valores asignados en otros ámbitos de similares características como, por ejemplo, Pagosolete Bajo.

Esta revisión del valor catastral afectará igualmente a otros ingresos.

Igualmente, entendemos que los ritmos edificatorios previstos en los distintos escenarios recogidos en el informe municipal no se ajustan a la realidad, siendo muy inferiores a los ritmos razonablemente esperados en este ámbito de actuación.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

La estimación de ingresos calculada subsanando las deficiencias consideradas, arrojaría un saldo fiscal anual positivo en cualquiera de los escenarios, sin considerar la participación de Entidad Urbanística de Conservación.

- Plazo y alcance de Entidad Urbanística de Conservación:

En el informe de sostenibilidad económica del Ayuntamiento se considera que la futura Entidad Urbanística de Conservación sostenga unos gastos que no han sido concretados hasta la fecha.

Esta circunstancia, unida al indeterminado plazo de duración de la citada entidad, aconsejan establecer en las ordenanzas d ella modificación puntual del PGOU, el alcance y duración de la Entidad Urbanística de Conservación.

Consideramos que los gastos que debería asumir la citada entidad debería limitarse a la conservación de los jardines y el plazo no debería exceder de cinco años a contar desde el acta de recepción de las obras de urbanización o de cualquiera de sus fases.

- Balance fiscal de la actuación:

La estimación de ingresos, calculada corrigiendo y complementando las objeciones consideradas, arrojaría un saldo fiscal anual positivo en cualquiera de los escenarios, sin considerar la participación de la Entidad Urbanística de Conservación."

Respecto a las consideraciones sobre los convenios urbanísticos:

Sobre las alegaciones planteadas en relación a los Convenios Urbanísticos de Gestión y Planeamiento, formalizados entre la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Junta de Compensación, (consideración general decimoquinta del escrito presentado por la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto"), que el documento justifica su adaptación al cumplimiento de las estipulaciones establecidas en el Convenio Urbanístico de Planeamiento, suscrito entre la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 22 de mayo de 2008.

Respecto a las consideraciones sobre el Informe de Sostenibilidad Económica:

En relación a las alegaciones planteadas sobre el Informe de Sostenibilidad Económica (consideración general decimosexta del escrito presentado por la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto"), se informa por los servicios técnicos y jurídicos del Departamento de Planeamiento:

La Ley 2/2012, de 30 de enero, que modificaba la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.1.a).3ª), aplicable en este expediente, establecía que:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posible implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En la propuesta presentada, en el apartado 9.7 se incluye el Estudio Económico-Financiero y en el apartado 9.8 el Informe de Sostenibilidad Económica.

Código Cifrado de Verificación: A52SJ5B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

El 25 de septiembre de 2020, la Delegación de Urbanismo solicita a la Delegación de Economía la emisión del informe donde se valore el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda Local y que a su vez complemente al Informe de Sostenibilidad Económica emitido por la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" en su propuesta (apartado 9.8 de la Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" de Julio de 2020).

Con fecha 15 de enero de 2021, se emite por el Servicio Económico-Financiero informe que analiza exclusivamente el impacto que para la Hacienda Local tendrá la actuación de dicha Modificación Puntual. En el mismo se concluye que la actuación en el Sector "Montealegre Alto" respecto de la capacidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de sufragar los gastos corrientes con los ingresos que allí se generen, sólo es sostenible económicamente si en el mantenimiento de las infraestructuras de la nueva creación y la prestación de los servicios en dicho sector interviene una Entidad Urbanística de Conservación que asuma parte de los mismos.

Con fecha 27 de junio de 2024, la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" presenta Documento de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", con las modificaciones realizadas en atención a los informes sectoriales, las consultas de las compañías suministradoras y las alegaciones efectuadas a la Aprobación Inicial.

Según justifica el documento presentado, el informe municipal partía principalmente de una situación inexacta en cuanto a la determinación de ingresos motivada por el actual valor catastral de las fincas, recogiendo en el documento aprobado inicialmente una estimación de esos valores adecuados a la tipología de vivienda prevista en el ámbito de actuación.

En fecha 9 de julio de 2024, la Delegación de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda solicita al Servicio Económico-Financiero la emisión de informe sobre el impacto en la Hacienda Local relativo a la nueva propuesta presentada por la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" para el ámbito de Montealegre Alto, lo que motiva la elaboración y emisión, el día 9 de enero de 2025, del "Informe de valoración sobre el impacto económico en la Hacienda Local" emitido por la Dirección de Servicio Económico-Financiero de este Ayuntamiento en relación a "Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto".

En el informe que se emite se actualizan algunas variables contenidas en el informe inicial, como el volumen de demanda conforme a los últimos años del mercado inmobiliario, los gastos corrientes del sector, el gravamen de ICIO y licencias urbanísticas, los cálculos de plusvalía municipal y la tasa de recogida de basuras y residuos. Así como los cálculos de IBI que, tras aclarar la situación del ámbito con la Dirección General del Catastro, se plantea un escenario en el que se actualizarán los valores catastrales, a medio plazo, equiparándolos a los de zonas similares.

El informe concluye que la actuación en el Sector "Montealegre Alto" respecto a la capacidad del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de sufragar los gastos corrientes, sólo será sostenible económicamente si tras la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual se llevan a cabo todos los trámites necesarios para la actualización de los valores catastrales del suelo.

Con ese escenario, el informe justifica la admisión de que la Entidad Urbanística de Conservación asuma exclusivamente el gasto de mantenimiento y conservación de jardines durante un período de cinco años desde la recepción de las obras de urbanización de cada una de las fases, tal y como recoge el documento de la Modificación Puntual de PGOU presentado.

Respecto a las alegaciones:

El resto de las alegaciones presentadas son analizadas tal y como se detalla a continuación:

1. Alegación nº 1.

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en 5 alegaciones:

1.1.- Entiende que existen anomalías y defectos para concluir que la Modificación de PGOU no es la figura más adecuada y que un mero informe de Aquajerez no garantiza el suministro de agua, que debe ser la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir quien lo emita.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

1.2.- Cuestiona el impacto en las Haciendas Públicas de la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios.

1.3.- Alega que no es posible que la primera etapa de urbanización se concluya a finales de 2021 y que se da el valor residual como el único y no se contabiliza a efectos de rendimiento el propio valor del terreno.

1.4.- Cuestiona que la modificación no sea estructural dado el número de viviendas y densidad permitida.

1.5.- Estima que debe plantearse edificación en altura, más conveniente, rentable y con menor mantenimiento.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración decimoprimera).

"La modificación puntual no se efectúa para promover una zona residencial sino para complementar los parámetros y determinaciones urbanísticas establecidas en el PGOU que legitimen directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Los informes solicitados se consideran los adecuados, sin perjuicio de la competencia que la administración actuante tiene en este trámite.

En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, se dedica un apartado al final del escrito.

El resto de consideraciones se alejan del objeto de la modificación tramitada."

Valoración:

El objeto de la Modificación de PGOU es definir las determinaciones complementarias pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General vigente y en él se justifica la no modificación de determinaciones estructurales.

Los informes a la Administración competente en materia de aguas se han solicitado tras la aprobación Inicial, tal y como consta en el expediente y recoge el documento. Siendo competente la Administración andaluza al tratarse de cuenca intracomunitaria.

Respecto al impacto en las Haciendas Locales el expediente cuenta con informe del Área Económica del Ayuntamiento que justifica su sostenibilidad económica.

La posibilidad de cambiar el modelo de ciudad previsto no es el objeto de esta Modificación de PGOU.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

2. Alegación nº2.

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

Inicia la alegación exponiendo antecedentes sobre su título de propiedad y titularidad dudosa declarada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 12 de septiembre de 20213:

2.1.- Alega la inexistencia de la Junta de Compensación por carecer de objeto.

2.2.- Alega la elusión de la acción de la justicia. Alega la nulidad de las Modificación de planeamiento adoptada en "fraude de Sentencia judicial firme".

2.3.- Alega el cumplimiento de la parcelación inversa.

2.4.- Alega falta de datos en la estructura de la propiedad. Solicita notas simples y planos de fincas con superficies y propietarios afectados.

2.5.- Alega la inclusión del Convenio al que alude la Modificación, mayo 2008, en el documento y caducidad del Convenio Urbanístico.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

2.6.- Respecto a las fases de urbanización y desarrollo determinan la nulidad del mismo. Solicitan compensación por diferencia de fechas en la ejecución. Y la inclusión en el Estudio Económico de cargas ya abonadas.

2.7.- Respecto al plan Económico-Financiero: Cuestionan la capacidad económica de los propietarios. Requiere de estudio comparativo de ingresos y gastos, con estudio de mercado real.

2.8 Alega el incumplimiento del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) por no permitir con su contenido documental, establecer claramente cuáles son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas

2.9.- Alega los incumplimientos de los artículos 19 A, 5 y 6 y C de la LOUA. Respecto a la identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica; la notificación individualizada en el trámite de exposición pública debe incluir la identidad de los propietarios y sus domicilios; y la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

2.10.- Alega que el documento es inconexo y no permite su comprensión.

2.11.- Solicita firma de un convenio que para continuar viviendo en el suelo que eligieron hace años.

2.12.- Solicita se atienda su petición de acuerdos económicos, se retiren los embargos, cobros por vía de apremio, intereses cobrados. Solicitan copia de la Resolución de responsabilidad patrimonial exigida.

2.13.- Solicita al Ayuntamiento inicio del procedimiento para declaración de incumplimiento y sustitución del Sistema de Actuación.

2.14.- Alega incumplimiento del artículo 128 del RGU y del artículo 89 de la LOUA.

2.15 Solicitan: *"expediente de la Junta de Compensación relacionados con dicho incumplimiento cuya correspondencia nos consta existe, así como las responsabilidades exigidas en todo el proceso"*.

2.16.- Solicitan la retirada de la Modificación y creación nuevo Sector E-06 Montealegre y acuerdo con todos los propietarios el futuro desarrollo del sector.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración decimotercera).

"La modificación puntual se ha interesado por el órgano de administración de la Junta de Compensación, en ejecución de su objeto social, legitimado como cualquier otra persona, física o jurídica, para plantear tal iniciativa.

La modificación puntual del PGOU no supone un incumplimiento a las resoluciones judiciales referidas en los escritos de los propietarios.

La nulidad de los instrumentos urbanísticos se produjo por un defecto de forma, no por su contenido. La modificación puntual trata de complementar las determinaciones que no se recogieron de forma directa en el PGOU.

Los criterios para el establecimiento de las fases están debidamente fundamentados en el documento de modificación puntual y se han establecido de forma objetiva.

En el estudio económico-financiero analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

En contra de lo mantenido por el alegante, el documento de modificación permite diferenciar claramente las determinaciones urbanísticas vigentes y las nuevas que se establecen.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

FECHA 29/07/2025

El documento está articulado de forma que pueda comprenderse fácilmente e incluye un resumen ejecutivo comprensible para la ciudadanía, que facilita su participación en el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación.

El resto de consideraciones se alejan del objeto de la modificación tramitada."

Valoración:

El documento de Modificación Puntual del PGOU se tramita a instancias de la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto", constituida mediante escritura otorgada ante el Notario D. Javier Manrique Plaza el día 8 de noviembre de 2006, bajo el número 3005 de protocolo. El Consejo de Gestión de la extinta Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2007, al Punto 20 del Orden del Día, adoptó Acuerdo relativo a la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", dándose posterior traslado al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras a efectos de su inscripción. La Junta de Compensación sigue vigente.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.2 de los Estatutos, la Junta de Compensación es una entidad de derecho público de naturaleza administrativa, con personalidad jurídica propia y tan amplia capacidad como requiere la realización de sus fines, por lo que podrá realizar toda clase de actos encaminados al desarrollo de la referida Unidad de Ejecución por el Sistema de Compensación.

El artículo 4 de los Estatutos de la Junta de Compensación establece que el objeto de la Junta de Compensación es la gestión y urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre" delimitado por el PGOU, con solidaridad de beneficios y cargas, por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro y/o agente urbanizador en su caso, así como por los demás titulares de aprovechamientos urbanísticos en dicha unidad y la administración actuante, de conformidad con las Bases de Actuación y determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.

Constituye su ámbito el P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" del PGOU formado por los terrenos que se encuentran en la zona conocida comúnmente como "Montealegre".

Entre sus funciones, artículo 5 de los Estatutos, se relacionan las de redacción, aprobación en su instancia e impulso de la tramitación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad, así como la realización de todas las actuaciones tendentes a su desarrollo, ejecución y debida inscripción en el Registro de la Propiedad; la contratación, control y ejecución a su costa de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución en los términos y condiciones establecidos en el planeamiento vigente; la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización hasta su recepción por parte de la Administración actuante; y la cesión efectiva a la Administración de los terrenos dotacionales de dominio público una vez urbanizados, así como de las obras de urbanización e instalaciones previstas en el plan que se ejecuta.

Una vez se apruebe con carácter definitivo la Modificación del PGOU se realizarán los trabajos de elaboración y tramitación de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización por parte de la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto", de conformidad con los Estatutos y con la legislación urbanística aplicable.

Con respecto a las manifestaciones relativas a la elusión de la justicia, se indica que en fecha 31 de mayo de 2017 se dictó Auto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, P.O. 125/2009, en virtud del cual se dispone declarar la nulidad de los siguientes instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", declarado nulo en Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2014:

- Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" ratificado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 23 de septiembre de 2010, publicado en el BOP nº 215 de la provincia de Cádiz, de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscrito el Registro de la Propiedad en fecha 11 de mayo de 2011.
- Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", aprobado definitivamente mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 21 de diciembre de 2012.

En el plazo establecido al efecto no se presentó Recurso de Casación por lo que el Auto adquirió firmeza, siendo preciso ejecutarlo. A tal fin la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

Frontera, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, al Particular 58 del Orden del Día, adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal: "Cumplimiento del Auto dictado el 31 de Mayo de 2017, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009 por el que se declara la nulidad de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto". En virtud de dicho Acuerdo se aprobó acatar el Auto dictado el día 31 de mayo de 2017 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, mediante el que se acuerda declarar la nulidad de los instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto" cuya nulidad fue declarada en sentencia de 10 de abril de 2014 dictada por el Tribunal Supremo.

Y se aprobó dar oportuno traslado del Acuerdo adoptado a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, comunicando el cumplimiento del Auto dictado.

Asimismo se remitió Anuncio al Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz al objeto de que se publicara y se diera cuenta, para general conocimiento del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento mediante el que se acuerda acatar el Auto anteriormente referenciado, anuncio que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 34, de fecha 19 de febrero de 2018.

Asimismo, y para el resto de cuestiones formuladas se considera valorada la alegación con las propias manifestaciones expuestas por la Junta de Compensación, en su escrito de respuesta a las alegaciones presentadas.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

3. Alegación nº3.

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en 4 alegaciones:

3.1.- Solicita la revisión de la situación del vial colindante a finca M.12.2.29.1 (calle D).

3.2.- Solicita el replanteo de las etapas y costas asociadas a la ejecución de esas fases. Que se aborden sectores en orden de alejamiento a la ciudad por lo que los costes deberán ser acordes a la situación de cada grupo vecinal, servicios existentes y ventajas/necesidades.

3.3.- Que la viabilidad del proyecto se corresponda con las necesidades del PGOU y fundamentado en estudios e informes técnicos.

3.4.- Que se prime la ejecución de la Sentencia en lo que se refiere a la eliminación de las cargas registrales actuales hasta que se regularice y determinen las etapas y costes asociados y se permita la validación (ante arquitecto del Ayuntamiento) de los viales y estructuras propuestas en los planos por cada uno de los propietarios.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración sexta).

"El viario referido en la alegación no es objeto de la modificación puntual del PGOU.

El faseado de las obras de urbanización se ha establecido de forma coordinada con la ejecución de las infraestructuras previstas, y las fases se apoyan en los viarios que van ejecutándose conforme a las necesidades de las obras de urbanización.

El establecimiento de fases propuesto por el propietario no es adecuado, ya que las infraestructuras de suministro eléctrico y de saneamiento deben ejecutarse en una misma fase y debería simultanearse con la ejecución de los viarios por donde discurre, lo que supone un faseado longitudinal al sector.

En relación con el informe de sostenibilidad económica, se considerará al final del documento. (Consideración general decimosexta).

Las determinaciones procedentes del PERI que se establecieron directamente en el PGOU no se han visto afectadas por la declaración de nulidad, sirviendo la modificación puntual de complemento a las mismas, no

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

teniendo nada que ver con las cargas urbanísticas a las que se refiere el propietario."

Valoración:

La modificación de la ordenación viaria establecida en el vigente PGOU no es objeto de la presente Modificación.

Respecto a las fases, el documento establece el plan de etapas y las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, entendiéndose coherente la propuesta.

Gran parte de las determinaciones urbanísticas del ámbito las establece el vigente PGOU. El objeto de la modificación de PGOU es definir las determinaciones complementarias pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I "Montealegre Alto" del suelo urbano no consolidado del Plan General vigente.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

4. Alegación nº4.

Contenido.

4.1 Solicita la eliminación de vial que transcurre por la parcela nº 6, que no suponga alteración de superficies resultantes colindantes y con ello, ahorro costes y urbanización. O, en caso de desestimación, desplazamiento vial al límite de la propiedad actual existente.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración cuarta).

"El viario al que se refiere el recurrente está previsto en el PGOU, no siendo objeto de modificación, motivo por el que debe desestimarse su alegación."

Valoración:

La modificación de la ordenación viaria establecida en el vigente PGOU no es objeto de la presente Modificación.

Por lo expuesto se informa la desestimación de la alegación presentada.

5. Alegación nº5

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

5.1.- Alega que una de las alegantes no ha recibido notificación.

5.2.- Alega que no le consta que el Presidente de la Junta de Compensación esté autorizado por el Ayuntamiento para solicitar la Modificación Puntual del PGOU y que, por ello, no se está procediendo según el mandato que ostenta actualmente la Junta de Compensación que trabaja en función de y para el interés de todos sus miembros.

5.3.- Alega que el Tribunal Supremo declaró la nulidad del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" y que se está pendiente de la ejecución de la Sentencia, por lo que formula nulidad completa y radical de lo aprobado hasta ahora.

5.4.- Alega que la modificación es económicamente inviable:

- No cuenta con asesoramiento o valoración realizada por profesional independiente. Propone la contratación por los copropietarios de profesional independiente.
- Alega situación incierta tras pandemia y con una alta probabilidad de subida de inflación muy significativa.
- No está de acuerdo con los valores en zonas similares de media 180.000€. No ve posibilidad de comercializar viviendas a 240.000€.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

- Esté en desacuerdo con la capacidad financiera de los propietarios.

5.5.- Respecto al Plan de Etapas requiere que cada etapa sea financiada exclusivamente por los propietarios directamente afectados. No entiende los criterios utilizados para categorizar qué parcelas caen bajo las distintas fases.

5.6.- Innecesidad de 2 autovías: Camino del Serrallo y Carretera de la Cartuja, ésta última, con inversión económica y de impacto medioambiental muy significativo. El coste de esta autovía debería ser asumido por el Estado, Comunidad Autónoma y/ o Ayuntamiento íntegramente, pero no por los propietarios de la Junta de Compensación.

Propuesta de urbanizar por sectores o cuadrantes perpendiculares a los dos grandes ejes de urbanización. Los propietarios de fincas de cada cuadrante abordarían los costes de urbanización a medida que se llegue a su sector.

5.7.- Propone que la nueva reparcelación se consensúe con cada propietario, así como las cargas urbanísticas.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración octava).

"Las notificaciones se han remitido a los domicilios señalados a efectos de notificación por los propietarios pertenecientes a la Junta de Compensación y, además, se han efectuado las publicaciones oportunas, por lo que no se ha mermado el derecho Doña Mercedes Picardo.

La modificación puntual del PGOU se realiza por iniciativa del órgano de administración de la Junta de Compensación, pudiendo haberla solicitado cualquier persona.

En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, se tratará más adelante.

La tramitación de la modificación puntual se inició antes de la pandemia, si bien el mercado inmobiliario no se ha visto especialmente alterado desde la fecha de su formulación.

La pandemia impidió mantener reuniones y posteriormente no ha sido posible disponer de espacios que posibilitasen mantener reuniones de unas trescientas personas. Próximamente se celebrará una reunión de Asamblea General para la aprobación de las cuentas anuales de los últimos ejercicios económicos.

Las obras de urbanización deben financiarse por todos los propietarios. Sin perjuicio de ellos, el establecimiento de fases posibilita el adelanto de las cargas urbanísticas de los propietarios interesados de edificar de forma simultánea con la fase en la que se encuentre su parcela, lo que significará menor necesidad de financiación por parte del resto de propietarios.

Los criterios seguidos para el establecimiento de las fases quedan recogidos en la modificación puntual.

En relación con el desdoble de la carretera de Cartuja, se debe a una obligación asumida por la Junta de Compensación recogida en el convenio urbanístico de planeamiento formalizado el día 22 de mayo de 2008.

La reparcelación no es objeto de la modificación puntual, como tampoco lo son las transmisiones de parcelas realizadas durante estos años."

Valoración:

Respecto a la alegación 5.1, la persona referida en la alegación fue notificada el 8 de junio de 2020.

Respecto a la nulidad del P.E.R.I. y ejecución de su Sentencia, se indica que:

En fecha 31 de mayo de 2017 se dictó Auto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se dispone declarar la nulidad de los siguientes instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", declarado nulo en Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2014:

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	29/07/2025	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

- Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto" ratificado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 23 de septiembre de 2010, publicado en el BOP nº 215 de la provincia de Cádiz, de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscrito el Registro de la Propiedad en fecha 11 de mayo de 2011.

- Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto", aprobado definitivamente mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 21 de diciembre de 2012.

En el plazo establecido al efecto no se presentó Recurso de Casación por lo que el Auto adquirió firmeza, siendo preciso ejecutarlo. A tal fin, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, al Particular 58 del Orden del Día, adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal: "Cumplimiento del Auto dictado el 31 de Mayo de 2017, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009 por el que se declara la nulidad de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto". En virtud de dicho Acuerdo se aprobó acatar el Auto dictado el día 31 de mayo de 2017 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, mediante el que se acuerda declarar la nulidad de los instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto" cuya nulidad fue declarada en sentencia de 10 de abril de 2014 dictada por el Tribunal Supremo.

Y se aprobó dar oportuno traslado del Acuerdo adoptado a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, comunicando el cumplimiento del Auto dictado.

Asimismo se remitió Anuncio al Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz al objeto de que se publicara y se diera cuenta, para general conocimiento del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento mediante el que se acuerda acatar el Auto anteriormente referenciado, anuncio que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 34, de fecha 19 de febrero de 2018. Por lo que se dio oportuno cumplimiento al Auto dictado.

Respecto a las fases, el documento establece el plan de etapas y las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, entendiéndose coherente la propuesta.

El documento justifica su viabilidad económica y cuenta con informe del Área Económica del Ayuntamiento que justifica su sostenibilidad económica respecto al impacto en las Hacienda Local.

Respecto a la definición de la anchura de los viales, ésta no es objeto de la modificación de PGOU, y en cuanto al desdoble de la carretera de Cartuja, efectivamente es una obligación asumida en el Convenio urbanístico de Planeamiento de 22 de mayo de 2008.

Para el resto de cuestiones se considera valorada la alegación con las propias manifestaciones expuestas por la Junta de Compensación, en su escrito de respuesta a las alegaciones formuladas.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

6. Alegación nº 6

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en 3:

6.1.- Hacer constar el necesario cumplimiento de los hitos de los convenios de suministro eléctrico firmados por las partes al objeto de garantizar el suministro de energía eléctrica en el Sector.

6.2 Que se realice una petición de suministro para la asignación de CTE.

6.3 Que se determine y recoja expresamente en las ordenanzas y planos de Modificación del PGOU la necesidad de soterrar las líneas eléctricas aéreas existentes en el Sector "Montealegre Alto".

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración décimo segunda).

Código Cifrado de Verificación: A52SJ5B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	



1. En el documento en tramitación queda constancia del convenio suscrito con ENDESA.
2. La petición de suministro para la asignación del CTE no es objeto de la modificación puntual sino del proyecto de urbanización.
3. En cuanto al soterramiento de las líneas eléctricas existentes es evidente que serán soterradas como así se recoge en la documentación gráfica del documento tramitado, si bien debemos hacer constar que ENDESA no ha facilitado plano de infraestructura existente, motivo por el que no resulta posible distinguir las líneas de ENDESA de la de los propietarios privados.

Valoración:

Se considera valorada la alegación con las propias manifestaciones expuestas por la Junta de Compensación.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

7. Alegación n.º 7

Contenido.

Solicita indicación de las referencias catastral y registral de la/s parcela/s de su propiedad con delimitación en coordenadas UTM indicados usos para contestación al documento.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración quinta).

"La información solicitada por los recurrentes (referencias registrales y catastrales de las parcelas de su propiedad y coordenadas UTM) es accesible por los titulares y no resultan necesarias para poder responder a modificación puntual del PGOU."

Valoración:

La información solicitada no se considera alegación a la modificación del PGOU, sino que se trata de una petición de interesado, por lo que no se emite informe sobre el contenido de la misma.

8. Alegación nº 8.

Las alegaciones números 8, 10 y 20 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 8.

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

8.1.- Alega la inexistencia de la Junta de Compensación por carecer de objeto.

8.2.- Alega la elusión de la acción de la Justicia. Alega la nulidad de la Modificación de planeamiento adoptada en "fraude de Sentencia judicial firme".

8.3.- Alega el cumplimiento de la reparcelación inversa.

8.4.- Alega falta de datos en la estructura de la propiedad. Solicita notas simples y planos de fincas con superficies y propietarios afectados.

8.5.- Alega la inclusión del convenio al que alude la Modificación, mayo 2008, en el documento y caducidad del Convenio Urbanístico.

8.6.- Respecto a las fases de urbanización y desarrollo determinan la nulidad del mismo. Solicitan compensación por diferencia de fechas en la ejecución y la inclusión en el Estudio Económico de cargas ya abonadas.

8.7 Respecto al plan Económico-Financiero: Cuestionan la capacidad económica de los propietarios. Requiere de estudio comparativo de ingresos y gastos, con estudio de mercado real.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

8.8.- Alega el incumplimiento del artículo 36 de la LOUA por no permitir con su contenido documental, establecer claramente cuáles son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas

8.9.- Alega los incumplimientos de los artículos 19 A, 5 y 6 y C de la LOUA. Respecto a la identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica; la notificación individualizada en el trámite de exposición pública debe incluir la identidad de los propietarios y sus domicilios; y la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.

8.10.- Alega que el documento es inconexo y no permite su comprensión.

8.11.- Solicita firma de un convenio que para continuar viviendo en el suelo que eligieron hace años.

8.12.- Solicita se atienda su petición de acuerdos económicos, se retiren los embargos, cobros por vía de apremio, intereses cobrados. Solicitan copia de la Resolución de responsabilidad patrimonial exigida.

8.13.- Solicita al Ayuntamiento inicio del procedimiento para declaración de incumplimiento y sustitución del Sistema de Actuación.

8.14.- Alega incumplimiento del artículo 128 del RGU y del artículo 89 de la LOUA.

8.15.- Solicitan: *"expediente de la Junta de Compensación relacionados con dicho incumplimiento cuya correspondencia nos consta existe, así como las responsabilidades exigidas en todo el proceso"*.

8.16.- Solicitan la retirada de la Modificación y creación nuevo sector E-06 Montealegre y acuerdo con todos los propietarios el futuro desarrollo del sector.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración novena).

"La modificación puntual del PGOU no supone un incumplimiento a las resoluciones judiciales referidas en los escritos de los propietarios.

La nulidad de los instrumentos urbanísticos se produjo por un defecto de forma, no por su contenido. La modificación puntual trata de complementar las determinaciones que no se recogieron de forma directa en el PGOU.

Los criterios para el establecimiento de las fases están debidamente fundamentados en el documento de modificación puntual y se han establecido de forma objetiva.

En el estudio económico-financiero analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

En contra de lo mantenido por los propietarios, el documento de modificación permite diferenciar claramente las determinaciones urbanísticas vigentes y las nuevas que se establecen.

El documento está articulado de forma que pueda comprenderse fácilmente e incluye un resumen ejecutivo comprensible para la ciudadanía, que facilita su participación en el procedimiento de elaboración, tramitación y aprobación.

El resto de consideraciones se alejan del objeto de la modificación tramitada."

Valoración:

El documento de Modificación Puntual del PGOU se tramita a instancias de la Junta de Compensación del P.E.R.I 12.1. "Montealegre Alto", constituida mediante escritura otorgada ante el Notario D. Javier Manrique Plaza el día 8 de noviembre de 2006, bajo el número 3005 de protocolo. El Consejo de Gestión de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2007, al Punto 20 del Orden del Día, adoptó Acuerdo relativo a la aprobación de la constitución de la Junta de Compensación del P.E.R.I.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

FECHA 29/07/2025

12.1 "Montealegre Alto". Inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Provincia de Cádiz y actualmente en vigor, no se ha disuelto ni liquidado hasta el momento, siendo el objeto de la misma, entre otros, el desarrollo urbanístico del ámbito de actuación.

Con respecto a las manifestaciones relativas a la elusión de la justicia, se indica que en fecha 31 de mayo de 2017 se dictó Auto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se dispone declarar la nulidad de los siguientes instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", declarado nulo en Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2014:

- Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto" ratificado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 23 de septiembre de 2010, publicado en el BOP nº 215 de la provincia de Cádiz, de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscrito el Registro de la Propiedad en fecha 11 de mayo de 2011.
- Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto", aprobado definitivamente mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 21 de diciembre de 2012.

En el plazo establecido al efecto no se presentó Recurso de Casación por lo que el Auto adquirió firmeza, siendo preciso ejecutarlo. A tal fin, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, al Particular 58 del Orden del Día, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal: "Cumplimiento del Auto dictado el 31 de Mayo de 2017, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009 por el que se declara la nulidad de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto". En virtud de dicho Acuerdo se aprobó acatar el Auto dictado el día 31 de mayo de 2017 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, mediante el que se acuerda declarar la nulidad de los instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo P.E.R.I 12.1 "Montealegre Alto" cuya nulidad fue declarada en sentencia de 10 de abril de 2014 dictada por el Tribunal Supremo.

Y se aprobó dar oportuno traslado del Acuerdo adoptado a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, comunicando el cumplimiento del Auto dictado.

Asimismo se remitió Anuncio al Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz al objeto de que se publicara y se diera cuenta, para general conocimiento del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento mediante el que se acuerda acatar el Auto anteriormente referenciado, anuncio que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 34, de fecha 19 de febrero de 2018.

Para el resto de cuestiones se considera valorada la alegación con las propias manifestaciones expuestas por la Junta de Compensación, en su escrito de respuesta a las alegaciones formuladas.

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

9. Alegación nº 9

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

9.1.- Indican que no ha podido acceder al Informe del Servicio Económico-Financiero por no formar parte del expediente de información pública.

9.2.- Alude que no se justifica la necesidad de intervención de la figura de la Entidad Urbanística de Conservación según el artículo 3.3.14 del PGOU y, en todo caso, si procediese la obligatoriedad de la figura, según legislación vigente, debe tener carácter definido.

9.3.- Por lo anterior alega: eliminar del Acuerdo de Aprobación Inicial la referencia a la necesidad de intervención de una Entidad Urbanística de Conservación que asuma gastos de urbanización o, en su caso, incluir referencia al carácter limitado de su vigencia (tendencia jurisprudencial de entre 5-10 años).

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración séptima).

"La alegación presentada por el propietario se refiere al informe de sostenibilidad económica del Ayuntamiento, al que se dedicará un apartado al final del escrito."

Valoración:

El documento para Aprobación Definitiva cuenta con Informe del Área Económica del Ayuntamiento que justifica su sostenibilidad económica respecto al impacto en la Hacienda Local y en él se contempla necesario, tal y como se regula en las ordenanzas, que "la Entidad Urbanística de Conservación tendrá un plazo de cinco años a contar desde la fecha del acta de Recepción de las Obras de Urbanización o de la última de sus fases."

Por lo expuesto se informa la desestimación de las alegaciones presentadas, si bien se admite la alegación relativa a la duración de la Entidad Urbanística de Conservación ya prevista en el informe del Área Económica del Ayuntamiento.

10. Alegación nº 10

Las alegaciones números 8, 10 y 20 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 8.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

11. Alegación nº 11

Contenido: Solicitud de ampliación de plazo de 15 días para presentar alegaciones.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración tercera).

"El propietario ha dispuesto del tiempo solicitado a efecto de hacer las alegaciones que considerase oportunas."

Valoración:

No se han registrado alegaciones a nombre del solicitante a posteriori, no considerándose el presente escrito como escrito de alegación.

12. Alegación nº 12

Las alegaciones nºs 12, 28, 29 y 30 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 12.

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

12.1.- Alega que la Modificación del PGOU ignora las necesidades colectivas de los ciudadanos y no tiene en cuenta los principios racionalidad y sostenibilidad.

12.2.- Alega que la clasificación de suelo urbano y la ordenación detallada conculca los principios legales de aplicación y rebaja sistemáticamente las obligaciones de los promotores en detrimento de los ciudadanos afectados.

12.3.- Alega que el desdoble del Serrallo y Cartuja recae sobre los ciudadanos afectados obviando que son viales generales de utilidad pública.

12.4.- Prevé que las consecuencias de la Modificación del PGOU van a ser: la aparición de islas semi-habitadas y mal urbanizadas, paisaje rural roto, graves problemas de tráfico y conectividad viaria, déficit de equipamiento público, despilfarro y deficiencias infraestructuras y servicios, e ineficiencia energética.

12.5.- Disconformidad con Informe del Servicio Económico-Financiero sobre sostenibilidad económica e impacto en la Hacienda Local.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

12.6.- Disconformidad por la elaboración de la modificación sin participación pública ciudadana efectiva.

12.7.- Solicita, por tanto:

- Anulación, revocación y dejar sin efectos la modificación.
- Inicio modificación con participación activa de ciudadanos afectados y que los viales los soporten las entidades pública que legítimamente les corresponda, y de no ser admitida la alegación, que el coste sea soportado por los promotores y los constructores y el mantenimiento por el titular de los viales.
- Impugnación y disconformidad del Informe del Servicio Económico-Financiero
- Solucionar error administrativo relacionado con la finca 136A.
- Revisión sobre el modo en que los propietarios realizan el abono, puesto que las circunstancias económicas, familiares y sociales difieren notablemente en comparación al momento en que se propusieron.
- Revisión de la salida/entrada puerta de garaje de la finca 134, no se ha tenido en cuenta dejando 2 mts. desde la puerta.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración primera).

"El alcance de la innovación no afecta en modo alguno a las "necesidades colectivas de los ciudadanos" respetando los "principios de racionalidad y sostenibilidad".

La clasificación del suelo, así como una parte importante de la ordenación pormenorizada, viene prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones establecidas en la modificación puntual cumplen los principios legalmente establecidos y no originan discriminación entre propietarios.

La viabilidad económica de la actuación viene recogida en el estudio económico-financiero del documento de modificación puntual, es un apartado 9.7, en el que se analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Los convenios formalizados entre la Junta de Compensación y la administración no se han visto afectados por las declaraciones de nulidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística, por tanto, las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en virtud del convenio de planeamiento de fecha 22 de mayo de 2008 deben ser debidamente atendidas.

En contra de lo mantenido por los recurrentes, el coste de las infraestructuras asumidas por la Junta de Compensación en virtud del citado convenio urbanístico, valorado en 7.303.965 euros, no supone un importe desequilibrio económico alguno respecto de la edificabilidad incrementada, que asciende a 188.047,76 m². El valor del metro cuadrado incrementado por efecto del convenio urbanístico, una vez deducida la edificabilidad objeto de cesión a favor de la administración, es de 43,16 euros, importe notablemente inferior a su valor de mercado.

El desdoble de la Carretera de Cartuja e Higuera del Serrallo supone un coste elevado y son vías públicas de acceso a la ciudad, se han vuelto a incluir en la modificación a pesar Auto 31 Mayo 2017 de TSJA, que declara nulos Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Si existe Convenio también debe ser nulo por la sentencia.

La modificación puntual del PGOU se está tramitando garantizando el derecho de participación ciudadana, que precisamente están ejercitando los recurrentes.

En relación con el informe del servicio económico-financiero del Ayuntamiento de 15 enero de 2021, sobre la sostenibilidad económica e impacto sobre la Hacienda Local de la actuación, se dedicará un apartado al final del documento, tras la consideración de todas las alegaciones."

Valoración:

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009), delimitó ese ámbito como A.P.I. "Montealegre Alto", quedando las determinaciones de su desarrollo reguladas en el Anexo B de sus normas urbanísticas, denominado "Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en el Suelo Urbano No Consolidado",

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

en el que se define el reparto de superficies, edificabilidades y número de vivienda por manzana.

Sin embargo, en la ficha del A.P.I. "Montealegre Alto" recogida en el "Documento C- Normas urbanísticas y Ordenanzas - Tomo II - Anexo Fichas de Ámbitos de Planeamiento o Gestión - B- Áreas de Planeamiento incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado", se efectúan dos remisiones al Plan Especial de Reforma Interior: La primera, en el apartado relativo al planeamiento de desarrollo; y la otra remisión se realiza al final del apartado referente a las determinaciones, que indica: "Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente". Estas remisiones suponían que, aquellas que no se hubiesen recogido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística, se aplicarían conforme a lo establecido en el Plan Especial.

A resultas del Auto de 31 de mayo de 2017, dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" al considerar que el PGOU no les daba total cobertura jurídica, al remitirse para alguna de las determinaciones urbanísticas al P.E.R.I. declarado nulo mediante Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014, para hacer posible la actividad de ejecución del ámbito sin ulterior planeamiento de desarrollo, se estimó necesario establecer las determinaciones que se aplicaban por remisión al Plan Especial.

El documento presentado se redacta con el objeto de definir las determinaciones complementarias pormenorizadas, preceptivas y potestativas necesarias, para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I "Montealegre Alto" del suelo urbano no consolidado del Plan General vigente.

Estas determinaciones son: el complemento de los objetivos y directrices de la ordenación; el establecimiento de las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación; la regulación de ordenanzas; la pormenorización de la reserva de dotaciones, la definición del trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas; el establecimiento del plan de etapas y de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas; y la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones; el estudio económico-financiero; y el informe de sostenibilidad económica.

Con respecto a la cuestión consistente en la revisión sobre el modo en que los propietarios realizan el abono, puesto que las circunstancias económicas, familiares y sociales difieren notablemente en comparación al momento en que se propusieron, no se entra a valorar la misma al no ser contenido propio del documento de Modificación Puntual del PGOU.

Respecto a las consideraciones sobre las parcelas 136A y 134, la Modificación de PGOU no tiene por objeto alterar la ordenación de las manzanas establecida en el vigente PGOU.

Con respecto al resto de las alegaciones formuladas se recogen los extremos manifestados por la propia Junta de Compensación en su respuesta a dichas alegaciones.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

13. Alegación nº 13

Contenido: La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

- 1.- Alega que la Modificación del PGOU ignora las necesidades colectivas de los ciudadanos y no tiene en cuenta los principios racionalidad y sostenibilidad.
- 2.- Alega que la clasificación de suelo urbano y la ordenación detallada conculca los principios legales de aplicación y rebaja sistemáticamente las obligaciones de los promotores en detrimento de los ciudadanos afectados.
- 3.- Alega que el desdoble del Serrallo y Cartuja recae sobre los ciudadanos afectados obviando que son viales generales de utilidad pública.
- 4.- Prevé que las consecuencias de la Modificación del PGOU van a ser: la aparición de islas semi-habitadas

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

y mal urbanizadas, paisaje rural roto, graves problemas de tráfico y conectividad viaria, déficit de equipamiento público, despilfarro y deficiencias infraestructuras y servicios, e ineficiencia energética.

5.- Alega que de existir convenio este sería nulo por la Sentencia y por el tiempo transcurrido.

6.- Disconformidad con Informe del Servicio Económico-Financiero sobre Sostenibilidad Económica e impacto en la Hacienda Local.

7 Disconformidad por la elaboración de la modificación sin participación pública ciudadana efectiva.

8. Solicita, por tanto:

- Anulación, revocación y dejar sin efectos la modificación.
- Inicio modificación con participación activa de ciudadanos afectados y se excluya la carretera de Cartuja e Hijuela del Serrallo y se asuman por las entidades públicas que corresponda, y de no ser admitida la alegación, que el coste sea soportado por los promotores y los constructores y el mantenimiento por el titular de los viales.
- Impugnación y disconformidad del Informe del Servicio Económico-Financiero porque solo valora la repercusión para la Hacienda Local, y se impugna asimismo la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.
- Solucionar error administrativo relacionado con la finca 136A.
- Revisión sobre el modo en que los propietarios realizan el abono, puesto que las circunstancias económicas, familiares y sociales difieren notablemente en comparación al momento en que se propusieron.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración primera).

El alcance de la innovación no afecta en modo alguno a las “necesidades colectivas de los ciudadanos” respetando los “principios de racionalidad y sostenibilidad”.

La clasificación del suelo, así como una parte importante de la ordenación pormenorizada, viene prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones establecidas en la modificación puntual cumplen los principios legalmente establecidos y no originan discriminación entre propietarios.

La viabilidad económica de la actuación viene recogida en el estudio económico-financiero del documento de modificación puntual, es un apartado 9.7, en el que se analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Los convenios formalizados entre la Junta de Compensación y la administración no se han visto afectados por las declaraciones de nulidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística, por tanto, las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en virtud del convenio de planeamiento de fecha 22 de mayo de 2008 deben ser debidamente atendidas.

En contra de lo mantenido por los recurrentes, el coste de las infraestructuras asumidas por la Junta de Compensación en virtud del citado convenio urbanístico, valorado en 7.303.965 euros, no supone un importe desequilibrio económico alguno respecto de la edificabilidad incrementada, que asciende a 188.047,76 m². El valor del metro cuadrado incrementado por efecto del convenio urbanístico, una vez deducida la edificabilidad objeto de cesión a favor de la administración, es de 43,16 euros, importe notablemente inferior a su valor de mercado.

El desdoble de la Carretera de Cartuja e Hijuela del Serrallo supone un coste elevado y son vías públicas de acceso a la ciudad, se han vuelto a incluir en la modificación a pesar Auto 31 Mayo 2017 de TSJA, que declara nulos Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Si existe Convenio también debe ser nulo por la sentencia.

La modificación puntual del PGOU se está tramitando garantizando el derecho de participación ciudadana, que precisamente están ejercitado los recurrentes.

En relación con el informe del servicio económico-financiero del Ayuntamiento de 15 enero de 2021, sobre la

Código Cifrado de Verificación: A52SJ5B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

sostenibilidad económica e impacto sobre la Hacienda Local de la actuación, se dedicará un apartado al final del documento, tras la consideración de todas las alegaciones.

Valoración:

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009), delimitó ese ámbito como A.P.I. "Montealegre Alto", quedando las determinaciones de su desarrollo reguladas en el Anexo B de sus normas urbanísticas, denominado "Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en el Suelo Urbano No Consolidado", en el que se define el reparto de superficies, edificabilidades y número de vivienda por manzana.

Sin embargo, en la ficha del A.P.I. "Montealegre Alto" recogida en el "Documento C- Normas urbanísticas y Ordenanzas - Tomo II - Anexo Fichas de Ámbitos de Planeamiento o Gestión - B - Áreas de Planeamiento incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado", se efectúan dos remisiones al Plan Especial de Reforma Interior: La primera, en el apartado relativo al planeamiento de desarrollo; y la otra remisión se realiza al final del apartado referente a las determinaciones, que indica: "Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente". Estas remisiones suponían que, aquellas que no se hubiesen recogido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística, se aplicarían conforme a lo establecido en el Plan Especial.

A resultas del Auto de 31 de mayo de 2017, dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" al considerar que el PGOU no les daba total cobertura jurídica, al remitirse para alguna de las determinaciones urbanísticas al P.E.R.I. declarado nulo mediante Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014, para hacer posible la actividad de ejecución del ámbito sin ulterior planeamiento de desarrollo, se estimó necesario establecer las determinaciones que se aplicaban por remisión al Plan Especial.

El documento presentado se redacta con el objeto de definir las determinaciones complementarias pormenorizadas, preceptivas y potestativas necesarias, para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I. "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No consolidado del Plan General vigente.

Estas determinaciones son: el complemento de los objetivos y directrices de la ordenación; el establecimiento de las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación; la regulación de ordenanzas; la pormenorización de la reserva de dotaciones, la definición del trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas; el establecimiento del plan de etapas y de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas; y la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones; el estudio económico-financiero; y el informe de sostenibilidad económica.

Con respecto a la cuestión consistente en la revisión sobre el modo en que los propietarios realizan el abono, puesto que las circunstancias económicas, familiares y sociales difieren notablemente en comparación al momento en que se propusieron, no se entra a valorar la misma al no ser contenido propio del documento de Modificación Puntual del PGOU.

Respecto a las consideraciones sobre la parcela 136A, la Modificación de PGOU no tiene por objeto alterar la ordenación de las manzanas establecida en el vigente PGOU.

Con respecto al resto de las alegaciones formuladas se recogen los extremos manifestados por la propia Junta de Compensación en su respuesta a dichas alegaciones.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

14. Alegación nº 14

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025



Contenido: La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

- 1.- Alega que la Modificación del PGOU ignora las necesidades colectivas de los ciudadanos y no tiene en cuenta los principios racionalidad y sostenibilidad.
- 2.- Alega que la clasificación de suelo urbano y la ordenación detallada conculca los principios legales de aplicación y rebaja sistemáticamente las obligaciones de los promotores en detrimento de los ciudadanos afectados.
- 3.- Alega que el desdoble del Serrallo y Cartuja recae sobre los ciudadanos afectados obviando que son viales generales de utilidad pública.
- 4.- Prevé que las consecuencias de la Modificación del PGOU van a ser: la aparición de islas semi-habitadas y mal urbanizadas, paisaje rural roto, graves problemas de tráfico y conectividad viaria, déficit de equipamiento público, despilfarro y deficiencias infraestructuras y servicios, e ineficiencia energética.
- 5.- Alega que de existir convenio este sería nulo por la Sentencia y por el tiempo transcurrido.
- 6.- Disconformidad con Informe del Servicio Económico-Financiero sobre Sostenibilidad económica e impacto en la Hacienda Local.
- 7.- Disconformidad por la elaboración de la modificación sin participación pública ciudadana efectiva.
- 8.- Solicita, por tanto:
 - Anulación, revocación y dejar sin efectos la Modificación.
 - Inicio modificación con participación activa de ciudadanos afectados y se excluya la carretera de Cartuja e Higuera del Serrallo y se asuman por las entidades públicas que corresponda, y de no ser admitida la alegación, que el coste sea soportado por los promotores y los constructores y el mantenimiento por el titular de los viales.
 - Impugnación y disconformidad del Informe del Servicio Económico-Financiero porque solo valora la repercusión para la Hacienda Local, y se impugna asimismo la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración primera).

El alcance de la innovación no afecta en modo alguno a las “necesidades colectivas de los ciudadanos” respetando los “principios de racionalidad y sostenibilidad”.

La clasificación del suelo, así como una parte importante de la ordenación pormenorizada, viene prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones establecidas en la modificación puntual cumplen los principios legalmente establecidos y no originan discriminación entre propietarios.

La viabilidad económica de la actuación viene recogida en el estudio económico-financiero del documento de modificación puntual, es un apartado 9.7, en el que se analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Los convenios formalizados entre la Junta de Compensación y la administración no se han visto afectados por las declaraciones de nulidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística, por tanto, las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en virtud del convenio de planeamiento de fecha 22 de mayo de 2008 deben ser debidamente atendidas.

En contra de lo mantenido por los recurrentes, el coste de las infraestructuras asumidas por la Junta de Compensación en virtud del citado convenio urbanístico, valorado en 7.303.965 euros, no supone un importe desequilibrio económico alguno respecto de la edificabilidad incrementada, que asciende a 188.047,76 m². El valor del metro cuadrado incrementado por efecto del convenio urbanístico, una vez deducida la edificabilidad objeto de cesión a favor de la administración, es de 43,16 euros, importe notablemente inferior a su valor de

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

mercado.

El desdoble de la Carretera de Cartuja e Hijuela del Serrallo supone un coste elevado y son vías públicas de acceso a la ciudad, se han vuelto a incluir en la modificación a pesar Auto 31 Mayo 2017 de TSJA, que declara nulos Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Si existe Convenio también debe ser nulo por la sentencia.

La modificación puntual del PGOU se está tramitando garantizando el derecho de participación ciudadana, que precisamente están ejercitado los recurrentes.

En relación con el informe del servicio económico-financiero del Ayuntamiento de 15 enero de 2021, sobre la sostenibilidad económica e impacto sobre la Hacienda Local de la actuación, se dedicará un apartado al final del documento, tras la consideración de todas las alegaciones.

Valoración:

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009), delimitó ese ámbito como A.P.I. "Montealegre Alto", quedando las determinaciones de su desarrollo reguladas en el Anexo B de sus normas urbanísticas, denominado "Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en el Suelo Urbano No Consolidado", en el que se define el reparto de superficies, edificabilidades y número de vivienda por manzana.

Sin embargo, en la ficha del A.P.I. "Montealegre Alto" recogida en el "Documento C- Normas urbanísticas y Ordenanzas - Tomo II - Anexo Fichas de Ámbitos de Planeamiento o Gestión - B- Áreas de Planeamiento incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado", se efectúan dos remisiones al Plan Especial de Reforma Interior: La primera, en el apartado relativo al planeamiento de desarrollo; y la otra remisión se realiza al final del apartado referente a las determinaciones, que indica: "Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente". Estas remisiones suponían que, aquellas que no se hubiesen recogido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística, se aplicarían conforme a lo establecido en el Plan Especial.

A resultas del Auto de 31 de mayo de 2017, dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" al considerar que el PGOU no les daba total cobertura jurídica, al remitirse para alguna de las determinaciones urbanísticas al P.E.R.I. declarado nulo mediante Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014, para hacer posible la actividad de ejecución del ámbito sin ulterior planeamiento de desarrollo, se estimó necesario establecer las determinaciones que se aplicaban por remisión al Plan Especial.

El documento presentado se redacta con el objeto de definir las determinaciones complementarias pormenorizadas, preceptivas y potestativas necesarias, para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I. "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No consolidado del Plan General vigente.

Estas determinaciones son: el complemento de los objetivos y directrices de la ordenación; el establecimiento de las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación; la regulación de ordenanzas; la pormenorización de la reserva de dotaciones, la definición del trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas; el establecimiento del plan de etapas y de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas; y la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones; el estudio económico-financiero; y el informe de sostenibilidad económica.

Con respecto al resto de las alegaciones formuladas se recogen los extremos manifestados por la propia Junta de Compensación en su respuesta a dichas alegaciones.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

15. Alegación nº 15

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025



en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

16. Alegación nº 16

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Se informa la desestimación del escrito de alegaciones presentado.

17. Alegación nº 17

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

18. Alegación nº 18

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

19. Alegación nº 19

Las alegaciones números 19, 23 y 38 son idénticas, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 19.

Contenido: La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

1.- Alega que la Modificación del PGOU ignora las necesidades colectivas de los ciudadanos y no tiene en cuenta los principios racionalidad y sostenibilidad.

2.- Disconformidad con Informe del Servicio Económico-Financiero sobre Sostenibilidad Económica e impacto en la Hacienda Local.

3.- Manifiesta que la Junta de Compensación reunió a propietarios interesados para hacer aclaraciones de dicha modificación y que esta reunión se tendría que haber realizado antes de la publicación del documento.

4.- Alega que el desdoble del Serrallo y Cartuja recae sobre los ciudadanos afectados obviando que son viales estructurales y de utilidad pública y que no procede afrontar dicho pago.

5.- Manifiesta la opción de pagar cuando se urbanice su finca.

6.- Solicita, por tanto:

- Se escuche a todos los afectados antes de hacer la Modificación o, en su caso, atendiendo las indicaciones alegadas por esa parte.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación.

Según el informe de la Junta de Compensación la alegación se analiza en la consideración Segunda, si bien, según su contenido se considera analizada en la consideración primera:

“El alcance de la innovación no afecta en modo alguno a las “necesidades colectivas de los ciudadanos”

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

respetando los "principios de racionalidad y sostenibilidad".

La clasificación del suelo, así como una parte importante de la ordenación pormenorizada, viene prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana. Las determinaciones establecidas en la modificación puntual cumplen los principios legalmente establecidos y no originan discriminación entre propietarios.

La viabilidad económica de la actuación viene recogida en el estudio económico-financiero del documento de modificación puntual, es un apartado 9.7, en el que se analiza la viabilidad económica de la ejecución de la actuación de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Los convenios formalizados entre la Junta de Compensación y la administración no se han visto afectados por las declaraciones de nulidad de los instrumentos de planeamiento y ejecución urbanística, por tanto, las obligaciones asumidas por la Junta de Compensación en virtud del convenio de planeamiento de fecha 22 de mayo de 2008 deben ser debidamente atendidas.

En contra de lo mantenido por los recurrentes, el coste de las infraestructuras asumidas por la Junta de Compensación en virtud del citado convenio urbanístico, valorado en 7.303.965 euros, no supone un importe de desequilibrio económico alguno respecto de la edificabilidad incrementada, que asciende a 188.047,76 m². El valor del metro cuadrado incrementado por efecto del convenio urbanístico, una vez deducida la edificabilidad objeto de cesión a favor de la administración, es de 43,16 euros, importe notablemente inferior a su valor de mercado.

El desdoble de la Carretera de Cartuja e Higuera del Serrallo supone un coste elevado y son vías públicas de acceso a la ciudad, se han vuelto a incluir en la modificación a pesar Auto 31 Mayo 2017 de TSJA, que declara nulos Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Si existe Convenio también debe ser nulo por la sentencia.

La modificación puntual del PGOU se está tramitando garantizando el derecho de participación ciudadana, que precisamente están ejercitado los recurrentes.

En relación con el informe del servicio económico-financiero del Ayuntamiento de 15 enero de 2021, sobre la sostenibilidad económica e impacto sobre la Hacienda Local de la actuación, se dedicará un apartado al final del documento, tras la consideración de todas las alegaciones.

Valoración:

La Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127, de 2 de julio de 2009), delimitó ese ámbito como A.P.I. "Montealegre Alto", quedando las determinaciones de su desarrollo reguladas en el Anexo B de sus normas urbanísticas, denominado "Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en el Suelo Urbano No Consolidado", en el que se define el reparto de superficies, edificabilidades y número de vivienda por manzana.

Sin embargo, en la ficha del A.P.I. "Montealegre Alto" recogida en el "Documento C- Normas urbanísticas y Ordenanzas - Tomo II - Anexo Fichas de Ámbitos de Planeamiento o Gestión - B - Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el Suelo Urbano No Consolidado", se efectúan dos remisiones al Plan Especial de Reforma Interior: La primera, en el apartado relativo al planeamiento de desarrollo; y la otra remisión se realiza al final del apartado referente a las determinaciones, que indica: "Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente". Estas remisiones suponían que, aquellas que no se hubiesen recogido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística, se aplicarían conforme a lo establecido en el Plan Especial.

A resultas del Auto de 31 de mayo de 2017, dictado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" al considerar que el PGOU no les daba total cobertura jurídica, al remitirse para alguna de las determinaciones urbanísticas al P.E.R.I. declarado nulo mediante Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014, para hacer posible la actividad de

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

ejecución del ámbito sin ulterior planeamiento de desarrollo, se estimó necesario establecer las determinaciones que se aplicaban por remisión al Plan Especial.

El documento presentado se redacta con el objeto de definir las determinaciones complementarias pormenorizadas, preceptivas y potestativas necesarias, para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No consolidado del Plan General vigente.

Estas determinaciones son: el complemento de los objetivos y directrices de la ordenación; el establecimiento de las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación; la regulación de ordenanzas; la pormenorización de la reserva de dotaciones, la definición del trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas; el establecimiento del plan de etapas y de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas; y la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones; el Estudio Económico-Financiero; y el Informe de Sostenibilidad Económica.

Respecta a las fases y su financiación, el documento establece el plan de etapas y las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, entendiéndose coherente la propuesta.

Con respecto al resto de las alegaciones formuladas se recogen los extremos manifestados por la propia Junta de Compensación en su respuesta a dichas alegaciones.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

20. Alegaciones nº 20.

Las alegaciones números 8, 10 y 20 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 8.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

21. Alegación número 21

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

22. Alegación nº 22

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

23. Alegación nº 23.

Las alegaciones números 19, 23 y 38 son idénticas, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 19.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

24. Alegación nº 24

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

25. Alegación nº 25

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

26. Alegación nº 26

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

1.- Alega que no le consta que el Presidente de la Junta de Compensación esté autorizado por el Ayuntamiento para solicitar la Modificación Puntual del PGOU y que, por ello, no se está procediendo según el mandato que ostenta actualmente la Junta de Compensación que trabaja en función de y para el interés de todos sus miembros.

2.- Alega que el Tribunal Supremo declaró la nulidad del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" y que se está pendiente de la ejecución de la Sentencia, por lo que formula nulidad completa y radical de lo aprobado hasta ahora.

3. - Alega que la modificación es económicamente inviable:

- No cuenta con asesoramiento o valoración realizada por profesional independiente. Propone la contratación por los copropietarios de profesional independiente.
- Alega situación incierta tras pandemia y con una alta probabilidad de subida de inflación muy significativa.
- No está de acuerdo con los valores en zonas similares de media 180.000 €. No ve posibilidad de comercializar viviendas a 240.000 €.
- Esté en desacuerdo con la capacidad financiera de los propietarios.

4.- Respecto al Plan de Etapas requiere que cada etapa sea financiada exclusivamente por los propietarios directamente afectados. No entiende los criterios utilizados para categorizar qué parcelas caen bajo las distintas fases.

5.- Innecesariedad de 2 autovías: Camino del Serrallo y Carretera de la Cartuja, ésta última, con inversión económica y de impacto medioambiental muy significativo. El coste de esta autovía debería ser asumido por el Estado, Comunidad Autónoma y/o Ayuntamiento íntegramente, pero no por los propietarios de la Junta de Compensación.

Propuesta de urbanizar por sectores o cuadrantes perpendiculares a los dos grandes ejes de Urbanización. Los propietarios de fincas de cada cuadrante abordarían los costes de urbanización a medida que se llegue a su sector.

6. Propone que la nueva reparcelación se consensue con cada propietario, así como las cargas urbanísticas.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración octava).

" (...)

La modificación puntual del PGOU se realiza por iniciativa del órgano de administración de la Junta de Compensación, pudiendo haberla solicitado cualquier persona.

En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, se tratará más adelante.

La tramitación de la modificación puntual se inició antes de la pandemia, si bien el mercado inmobiliario no se ha visto especialmente alterado desde la fecha de su formulación.

La pandemia impidió mantener reuniones y posteriormente no ha sido posible disponer de espacios que posibilitasen mantener reuniones de unas trescientas personas. Próximamente se celebrará una reunión de

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

Asamblea General para la aprobación de las cuentas anuales de los últimos ejercicios económicos.

Las obras de urbanización deben financiarse por todos los propietarios. Sin perjuicio de ellos, el establecimiento de fases posibilita el adelanto de las cargas urbanísticas de los propietarios interesados de edificar de forma simultánea con la fase en la que se encuentre su parcela, lo que significará menor necesidad de financiación por parte del resto de propietarios.

Los criterios seguidos para el establecimiento de las fases quedan recogidos en la modificación puntual.

En relación con el desdoble de la carretera de Cartuja, se debe a una obligación asumida por la Junta de Compensación recogida en el convenio urbanístico de planeamiento formalizado el día 22 de mayo de 2008.

La reparcelación no es objeto de la modificación puntual, como tampoco lo son las transmisiones de parcelas realizadas durante estos años."

Valoración:

Respecto a la nulidad del P.E.R.I. y ejecución de su Sentencia, se indica que:

En fecha 31 de mayo de 2017 se dictó Auto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se dispone declarar la nulidad de los siguientes instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", declarado nulo en Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2014:

- Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" ratificado mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 23 de septiembre de 2010, publicado en el BOP nº 215 de la provincia de Cádiz, de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscrito el Registro de la Propiedad en fecha 11 de mayo de 2011.
- Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", aprobado definitivamente mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 21 de diciembre de 2012.

En el plazo establecido al efecto no se presentó Recurso de Casación por lo que el Auto adquirió firmeza, siendo preciso ejecutarlo. A tal fin, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, al Particular 58 del Orden del Día, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal: "Cumplimiento del Auto dictado el 31 de Mayo de 2017, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009 por el que se declara la nulidad de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto". En virtud de dicho Acuerdo se aprobó acatar el Auto dictado el día 31 de mayo de 2017 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, mediante el que se acuerda declarar la nulidad de los instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" cuya nulidad fue declarada en Sentencia de 10 de abril de 2014 dictada por el Tribunal Supremo.

Y se aprobó dar oportuno traslado del Acuerdo adoptado a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, comunicando el cumplimiento del Auto dictado.

Asimismo se remitió Anuncio al Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz al objeto de que se publicara y se diera cuenta, para general conocimiento del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento mediante el que se acuerda acatar el Auto anteriormente referenciado, anuncio que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 34, de fecha 19 de febrero de 2018.

Por lo que se dio oportuno cumplimiento al Auto dictado.

Respecta a las fases, el documento establece el plan de etapas y las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, entendiéndose coherente la propuesta.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9				
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/				
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA		29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA		29/07/2025

El documento justifica su viabilidad económica y cuenta con informe del Área económica del Ayuntamiento que justifica su sostenibilidad económica respecto al impacto en la Hacienda Local.

Respecto a la definición de la anchura de los viales, ésta no es objeto de la Modificación de PGOU, y en cuanto al desdoble de la carretera de Cartuja, efectivamente es una obligación asumida en el Convenio Urbanístico de Planeamiento de 22 de mayo de 2008.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

27. Alegación nº 27

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

28. Alegación nº 28

Las alegaciones números 12, 28, 29 y 30 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 12.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

29. Alegación número 29

Las alegaciones números 12, 28, 29 y 30 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 12.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

30. Alegación número 30

Las alegaciones números 12, 28, 29 y 30 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 12.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

31. Alegación nº 31

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

32. Alegación nº 32

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas.

Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las de alegaciones presentadas.

33. Alegación número 33

Contenido. La alegación se puede considerar estructurada en las siguientes:

1.- Tras aludir a la Revisión-Adaptación del PGOU 2009, así como al Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 relativa a la aprobación de la Revisión- Adaptación del PGOU y al Documento

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

de subsanación de las deficiencias señala que dado el tiempo transcurrido sin haberse desarrollado el A.P.I. "Montealegre Alto" da la sensación de que los nuevos actos o disposiciones persiguen como objetivo propio eludir una responsabilidad adherida a la anulación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto".

2.- La Administración se acoge a la Modificación Puntual de unas determinaciones que deberían ser subsanadas en la revisión del PGOU Jerez no habiéndose elevado a la Consejera para su aprobación definitiva.

3. Falta en la memoria la justificación de la estructura de la propiedad. Y siendo la realidad jurídica distinta a la registral es preciso para la aprobación del nuevo Proyecto de Reparcelación.

4.- Alega que no aparece por ningún lado datos reales que existen, de partida del estudio de viabilidad económica financiera. Al tratarse de una modificación puntual requiere de una motivación intensa con un máximo de detalles, por lo que falta un informe técnico acreditado con un balance de situación económico financiera del último ejercicio contable, que justifique la viabilidad del programa de actuación urbanística, gastos de urbanización, costes del suelo y costes de gestión, del proyecto aprobado y refrendado por los propietarios en Asamblea General Ordinaria como garantía de los datos expuestos.

5.- Falta el importe de las reclamaciones patrimoniales efectuadas a la Junta de Andalucía así como al Ayuntamiento por los perjuicios derivados de la nulidad de los instrumentos urbanísticos.

6.- Solicita:

- Se de toda la transparencia necesaria en relación con las A.P.I. no desarrolladas en la Revisión del PGOU de Jerez de la Frontera y que motivos han originado su no desarrollo.
- Se publique la relación de propietarios afectados con cuota de participación
- Se complete el Estudio Económico Financiero con la situación económica real anterior a la Modificación tomando como punto de partida el informe del Auditor Independiente (EUDITA), junto con las reclamaciones patrimoniales.
- Solicita un reparto justo y equitativo buscando un equilibrio económico de beneficios y cargas.

Consideraciones de la Junta de Compensación a la alegación (consideración décimo cuarta).

"La modificación puntual tiene el objetivo recogido en su memoria de complementar las determinaciones urbanísticas del ámbito Montealegre Alto que no se recogieron de forma directa en el PGOU. No se trata pues de eludir las resoluciones judiciales que declararon la nulidad de los distintos instrumentos urbanísticos si no, por el contrario, cumplir con la legalidad vigente en orden a la ejecución del planeamiento contenido en el vigente PGOU.

Mantener lo contrario sería tanto como sostener que un planeamiento declarado nulo por un defecto formal no puede volver a tramitarse.

Consideramos que no es preciso establecer la estructura de la propiedad en el documento de modificación puntual del PGOU y que, en todo caso, será la que resulte del Registro de la Propiedad.

En cuanto a la adhesión a la Junta de Compensación, esta circunstancia es ajena al trámite que se está realizando, si bien, la citada entidad sigue manteniendo la iniciativa para la ejecución urbanística del ámbito.

En relación al estudio económico-financiero que se acompaña al documento, recoge un análisis de la viabilidad económica de la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

La reclamación de responsabilidad patrimonial a la administración no puede ser considerada en el estudio de viabilidad, mientras no haya resolución firme respecto de la misma.

Valoración:

Respecto a la nulidad del P.E.R.I. y ejecución de su Sentencia, se indica que:

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA 29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025

En fecha 31 de mayo de 2017 se dictó Auto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, Procedimiento Ordinario 125/2009, en virtud del cual se dispone declarar la nulidad de los siguientes instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", declarado nulo en Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 2014:

- Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" ratificado mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 23 de septiembre de 2010, publicado en el BOP número 215 de la provincia de Cádiz, de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscrito el Registro de la Propiedad en fecha 11 de mayo de 2011.
- Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto", aprobado definitivamente mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 21 de diciembre de 2012.

En el plazo establecido al efecto no se presentó Recurso de Casación por lo que el Auto adquirió firmeza, siendo preciso ejecutarlo. A tal fin, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2017, al Particular 58 del Orden del Día, adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal: "Cumplimiento del Auto dictado el 31 de Mayo de 2017, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009 por el que se declara la nulidad de los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización del P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto". En virtud de dicho Acuerdo se aprobó acatar el Auto dictado el día 31 de mayo de 2017 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el incidente de ejecución del Procedimiento Ordinario 125/2009, mediante el que se acuerda declarar la nulidad de los instrumentos de gestión, aprobados en ejecución de las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo P.E.R.I. 12.1 "Montealegre Alto" cuya nulidad fue declarada en Sentencia de 10 de abril de 2014 dictada por el Tribunal Supremo.

Y se aprobó dar oportuno traslado del Acuerdo adoptado a la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, comunicando el cumplimiento del Auto dictado.

Asimismo se remitió Anuncio al Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz al objeto de que se publicara y se diera cuenta, para general conocimiento del Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento mediante el que se acuerda acatar el Auto anteriormente referenciado, anuncio que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, nº 34 de fecha 19 de febrero de 2018.

El documento presentado se redacta con el objeto de definir las determinaciones complementarias pormenorizadas, preceptivas y potestativas necesarias, para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito A.P.I. "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No consolidado del Plan General vigente.

Estas determinaciones son: el complemento de los objetivos y directrices de la ordenación; el establecimiento de las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación; la regulación de ordenanzas; la pormenorización de la reserva de dotaciones, la definición del trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas; el establecimiento del plan de etapas y de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas; y la evolución económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones; el estudio económico-financiero; y el informe de sostenibilidad económica.

Tal y como se indica por la propia Junta de Compensación, la Modificación Puntual tiene el objetivo recogido en su memoria de complementar las determinaciones urbanísticas del ámbito "Montealegre Alto" que no se recogieron de forma directa en el PGOU. No se trata pues de eludir las resoluciones judiciales que declararon la nulidad de los distintos instrumentos urbanísticos si no, por el contrario, cumplir con la legalidad vigente en orden a la ejecución del planeamiento contenido en el vigente PGOU.

El documento justifica su viabilidad económica y cuenta con informe del Área económica del Ayuntamiento que justifica su sostenibilidad económica respecto al impacto en la Hacienda Local.

En relación al estudio económico-financiero que se acompaña al documento, tal y como expresa la propia Junta de Compensación, recoge un análisis de la viabilidad económica de la ejecución de las actuaciones de

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

transformación urbanística, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre beneficios y cargas entre los propietarios afectados, concluyendo que resulta un saldo positivo de la actuación urbanizadora que representa una inversión a realizar dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

Respecto a la estructura de la propiedad del ámbito, el documento expone que en la actualidad la realidad jurídica es distinta a la realidad registral, siendo precisa la aprobación de un nuevo Proyecto de Reparcelación para casar ambas realidades. Se aporta plano de Información I.6 de estructura de la propiedad, definiendo la situación registral de las mismas.

La reclamación de responsabilidad patrimonial a la administración no forma parte del contenido del documento de Modificación, por lo que no puede ser objeto de alegación.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

34. Alegación nº 34

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

35. Alegación nº 35

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

36. Alegación nº 36

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

37. Alegación nº 37

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

38. Alegación nº 38

Las alegaciones números 19, 23 y 38 son idénticas, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 19.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

39. Alegación nº 39

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	

40. Alegación nº 40

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación nº 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

41. Alegación nº 41

Las alegaciones números 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40 y 41 son idénticas en su contenido, por lo que son acumuladas para dar respuesta a las mismas. Quedan todas ellas analizadas y respondidas en la resolución de la alegación número 14.

Se informa la desestimación de las alegaciones presentadas.

Contenido.-

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la innovación de los instrumentos de planeamiento está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento queda justificado en el documento de Modificación, tanto en lo que a la ordenación se refiere, como en cuanto al contenido documental que establece, claramente, cuales son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

El documento elaborado cuenta con lo exigido en el artículo 19 de la LOUA, relativo al contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

Al tener por objeto la definición de las determinaciones complementarias pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo del ámbito "Montealegre Alto" del Suelo Urbano No consolidado del Plan General vigente, y en aplicación del artículo 38.2 de la LOUA, se complementan las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dichos planes tienen asignada, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. En este caso al tratarse propiamente de un ámbito o sector del suelo urbano no consolidado, estas determinaciones se corresponden con las reguladas en el artículo 13.3 LOUA.

En cumplimiento del artículo 19.1.apartado a).3ª) de la LOUA, como del artículo 22.4 del Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU), incluye el correspondiente Estudio Económico-Financiero, así como Memoria de Sostenibilidad Económica, que cuenta con análisis del impacto de las actuaciones en las Haciendas de las Administraciones Públicas.

Queda, asimismo, justificado el cumplimiento del artículo 19.2 de la LOUA, en lo que a las afecciones sectoriales se refiere, tal y como se expone seguidamente.

Y se incluye en el Documento de Modificación, Resumen Ejecutivo en cumplimiento del apartado 3 del artículo 19 de la LOUA.

El Documento justifica el cumplimiento del artículo 36.2ª.1ª de la LOUA, y así justifica las mejoras que la Modificación supone para el bienestar de la población, fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de la ordenación.

Asimismo, en cumplimiento del artículo 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental sustantivo de la Modificación establece, claramente, cuáles son las determinaciones modificadas y sustituidas por las nuevas.

Informes sectoriales.-

Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez

En fecha 22 de junio de 2020 se remite informe favorable por la Dirección General de Aviación Civil, tras solicitud formulada al respecto. En dicho informe indica que se debe incorporar al documento entre sus planos

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

normativos, las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez adjuntas como Anexo I a dicho informe sectorial, que son debidamente incluidas en el documento previo a su Aprobación Inicial. El documento aprobado inicialmente ya incluía plano 7.5 con las servidumbres representadas en dicho informe sectorial.

Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Rota

En fecha 4 de enero de 2021 se emite por la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa, informe sectorial de Infraestructuras Aeroportuarias en sentido favorable, en cumplimiento del artículo 29.2 del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (nº 6410 del Registro General de Entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de 18 de enero de 2021).

Dominio Público Hidráulico.-

El 12 de mayo de 2021, se solicita informe al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de Andalucía.

El 20 de noviembre de 2021, con Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 200182/2021, se emite informe favorable Condicionado.

El 18 de julio de 2024, con Registro General de salida del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 44006/2024, se remite al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas de Andalucía el documento presentado el 27 de junio de 2024 para la ratificación, en su caso, del informe favorable previo emitido.

Con fecha 30 de enero de 2025 y Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 16243/2025, se ha recibido informe sectorial de aguas favorable a la Ratificación para Aprobación Definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto".

Carreteras.-

El 12 de mayo de 2021 se solicita informe al Servicio de Carreteras de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El 11 de junio de 2021 y Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 94630/2021, se emite Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, favorable con una prescripción a tener en cuenta en el documento.

Impacto en la Salud.-

El 12 de mayo de 2021 se solicita informe a la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. El 29 de junio de 2021 se remite Informe de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), que considera el instrumento de planeamiento viable.

Telecomunicaciones.-

El 12 de mayo de 2021 se solicita informe al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

El 29 de junio de 2021, y Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 101672/2021, la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual emite informe desfavorable, estableciendo las observaciones que deben subsanarse.

Tras la presentación el 27 de junio de 2024 de nuevo Documento de Modificación de PGOU, el 18 de julio de 2024 se solicita nuevo informe en materia de Telecomunicaciones al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

El 1 de agosto de 2024 y Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 137831/2024, la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual emite nuevo informe desfavorable, en relación con la adecuación de dicho instrumento urbanístico a la normativa sectorial de Telecomunicaciones.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9				
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/				
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA		29/07/2025
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA		29/07/2025

Tras la presentación el 5 de octubre de 2024 de nuevo Documento de Modificación de PGOU y de Resumen de subsanaciones de Telecomunicaciones, el 9 de octubre de 2024 se solicita nuevo informe en materia de Telecomunicaciones al Ministerio de industria, Energía y Turismo.

Con fecha 7 de noviembre de 2024 y Registro General de entrada del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera nº 195003/2024, se recibió informe del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, relativo a "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" en sentido favorable.

Informe relativo al Impacto Haciendas Locales.-

El 25 de septiembre de 2020, la Delegación de Urbanismo solicita a la Delegación de Economía la emisión del informe donde se valore el impacto de las actuaciones previstas en la Hacienda Local y que a su vez complen al Informe de Sostenibilidad Económica emitido por la Junta de Compensación P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" en su propuesta (apartado 9.8 de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera para el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" de Julio de 2020).

En contestación a su petición, con fecha 15 de enero de 2021 se emite por el Servicio Económico-Financiero informe que analiza exclusivamente el impacto que para la Hacienda Local tendrá la actuación de dicha Modificación Puntual. En el mismo se concluye que la actuación en el Sector "Montealegre Alto" respecto de la capacidad del Ayuntamiento de sufragar los gastos corrientes con los ingresos que allí se generen, sólo es sostenible económicamente si en el mantenimiento de las infraestructuras de la nueva creación y la prestación de los servicios en dicho sector interviene una Entidad Urbanística de Conservación que asuma parte de los mismos.

Con fecha 27 de junio de 2024, la Junta de Compensación presenta Documento de "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", con las modificaciones realizadas en atención a los informes sectoriales, las consultas de las compañías suministradoras y las alegaciones efectuadas a la Aprobación Inicial.

Según justifica el documento redactado, presentado por la Junta de Compensación, el informe municipal partía principalmente de una situación inexacta en cuanto a la determinación de ingresos motivada por el actual valor catastral de las fincas, recogiendo en el Documento aprobado inicialmente una estimación de esos valores adecuados a la tipología de vivienda prevista en el ámbito de actuación.

En fecha 9 de julio de 2024, la Delegación de Urbanismo solicita al Servicio Económico Financiero la emisión de informe sobre el impacto en la Hacienda Local relativo a la nueva propuesta presentada por la Junta de Compensación para el ámbito de "Montealegre Alto", lo que motiva la elaboración y emisión, el día 9 de enero de 2025, del "Informe de valoración sobre el Impacto Económico en la Hacienda Local" emitido por la Dirección de Servicio Económico-Financiero de este Ayuntamiento en relación a "Documento de Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano no Consolidado "Montealegre Alto".

En él se actualizan algunas variables contenidas en el informe inicial, como el volumen de demanda conforme a los últimos años del mercado inmobiliario, los gastos corrientes del sector, el gravamen de ICIO y licencias urbanísticas, los cálculos de plusvalía municipal y la tasa de recogida de basuras y residuos. Así como los cálculos de IBI que, tras aclarar la situación del ámbito con la Dirección General del Catastro, se plantea un escenario en el que se actualizarán los valores catastrales, a medio plazo, equiparándolos a los de zonas similares.

El informe concluye que la actuación en el Sector "Montealegre Alto" respecto a la capacidad del Ayuntamiento de sufragar los gastos corrientes, sólo será sostenible económicamente si tras la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual se llevan a cabo todos los trámites necesarios para la actualización de los valores catastrales del suelo.

El informe justifica la admisión de que la Entidad Urbanística de Conservación asuma exclusivamente el gasto de mantenimiento y conservación de jardines durante un período de cinco años desde la recepción de las obras de urbanización de cada una de las fases, tal y como recoge el documento de la Modificación Puntual de PGOU presentado.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

Informe del Área de Intervención.-

En fecha 7 de abril de 2021 se emite informe favorable desde el Área de Intervención que se incorpora al expediente administrativo.

Tramitación.-

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de dicha Ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

En el presente supuesto, el procedimiento se inicia antes de la entrada en vigor de la LISTA.

El artículo 31 de la LOUA relativo a las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento preceptúa, en su apartado 1, que corresponde a los municipios la formulación de proyectos de cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal; asimismo en su apartado 3 preceptúa que corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de planes parciales de ordenación, planes especiales o estudios de detalles, catálogos así como de propuestas o peticiones de modificaciones del PGOU o del Plan de Ordenación Intermunicipal.

El artículo 36 de la LOUA, relativo al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, en su apartado 2.c), relativo al procedimiento, señala que la competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones que no afecten a la ordenación estructural, corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 31.2.c) de la citada Ley. Por su parte, el artículo 32.1 de esta misma Ley, regula el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento.

Y así, en su regla 3ª preceptúa que la Administración responsable de la tramitación, deberá resolver a la vista del resultado de los trámites previstos en letra anterior, sobre la aprobación provisional, o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva, y en los casos que se prevé en la LOUA, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

El documento justifica que, en cumplimiento del artículo 36.2.c) de la LOUA, al tratarse de una Modificación de PGOU que no afecta a la ordenación estructural, sino sólo a la Ordenación Pormenorizada, la aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

Al objeto de poder elevar el expediente administrativo al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad para la resolución de las alegaciones presentadas y la aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.2.C) de la LOUA, en fecha 13 de junio de 2025 se remitió el expediente administrativo a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, a los efectos de que por ésta se emitiera informe preceptivo previo a la aprobación definitiva del Documento por parte del Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez de la Frontera, emitiéndose en fecha 21 de julio de 2025 en sentido favorable.

El Acuerdo aprobatorio del documento habrá de ser trasladado conjuntamente con el Documento de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, para el depósito del instrumento de planeamiento, siendo ésta condición legal

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9		
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA 29/07/2025



para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, y en concreto, en su artículo 19.

Igualmente y en virtud del mismo texto legal, se ha de dar traslado del Certificado del Acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" así como del propio documento, al Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento para llevar a efecto el depósito e inscripción del mismo.

El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, confiere al Pleno Municipal la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, y el artículo 127.1.c) del mismo texto legal, confiere a la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística, cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Por ello, se propone al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que, en uso de sus competencias, **ACUERDE**:

Primero.- Resolver las alegaciones presentadas en el periodo de información pública en el siguiente sentido:

Se resuelve la desestimación de las siguientes alegaciones:

1. Alegación nº 1.
2. Alegación nº 2.
3. Alegación nº 3.
4. Alegación nº 4.
5. Alegación nº 5
6. Alegación nº 6
8. Alegación nº 8.
10. Alegación nº 10
12. Alegación nº 12
13. Alegación nº 13
14. Alegación nº 14
15. Alegación nº 15
16. Alegación nº 16
17. Alegación nº 17
18. Alegación nº 18
19. Alegación nº 19
20. Alegación nº 20.
21. Alegación nº 21
22. Alegación nº 22
23. Alegación nº 23.
24. Alegación nº 24
25. Alegación nº 25
26. Alegación nº 26
27. Alegación nº 27
28. Alegación nº 28
29. Alegación nº 29
30. Alegación nº 30
31. Alegación nº 31
32. Alegación nº 32
33. Alegación nº 33
34. Alegación nº 34
35. Alegación nº 35
36. Alegación nº 36
37. Alegación nº 37
38. Alegación nº 38
39. Alegación nº 39
40. Alegación nº 40

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025

41. Alegación nº 41

Con respecto a la alegación número 7:

7. Alegación n.º 7

La información solicitada no se considera alegación a la modificación del PGOU, sino que se trata de una petición de interesado, por lo que no se emite informe sobre el contenido de la misma.

Con respecto a la alegación n.º 9:

9. Alegación nº 9

Se resuelve la desestimación de las alegaciones presentadas, si bien se admite la alegación relativa a la duración de la Entidad Urbanística de Conservación ya prevista en el informe del Área Económica del Ayuntamiento.

Y con respecto a la alegación número 11:

11. Alegación nº 11

No se han registrado alegaciones a nombre del solicitante, no considerándose el presente escrito como escrito de alegación.

Segundo. - Aprobar definitivamente la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto".

Tercero. - Dar traslado del Acuerdo de aprobación definitiva, conjuntamente con el Documento de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el depósito del instrumento de planeamiento, siendo ésta condición legal para la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, y en concreto, en su artículo 19.

Igualmente y en virtud del mismo texto legal, se ha de dar traslado del Certificado del Acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto" así como del propio documento, al Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento para llevar a efecto el depósito e inscripción del mismo.

Cuarto. - Publicar en el Boletín Oficial que corresponda, el Acuerdo de aprobación definitiva de la "Modificación Puntual del PGOU de Jerez de la Frontera para el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado "Montealegre Alto", de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y con lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico".

Visto dictamen favorable de la Comisión de Presidencia, Centro Histórico, Fondos Europeos, Coordinación de Gobierno y Ordenación del Territorio.

Visto informe jurídico de la Jefa de Unidad de Tramitación de Procesos Urbanísticos, técnico del Jefe del Departamento de Planeamiento, informe del Secretario General del Pleno y demás documentos que integran el expediente.

Por todo lo expuesto, el Pleno con 25 votos A FAVOR de los Grupos Municipales Popular (14), Socialista (9) y Vox (2) que conforman la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación y 2 ABSTENCIONES del Grupo Municipal La Confluencia, acuerda APROBAR la transcrita Propuesta.

Y para que así conste y surta sus efectos, de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, expido la presente haciendo la salvedad del art. 206 del ROF, que firmo en la ciudad de Jerez de la Frontera.

Código Cifrado de Verificación: A52S35B0N7L2GI9			
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/			
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	
Visto Bueno	Visto Bueno María José García-Pelayo, Alcaldesa de Jerez	FECHA	29/07/2025