

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL
ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
MONTEALEGRE ALTO.**

SEPTIEMBRE 2024.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

I. ANTECEDENTES.



Una vez aprobado inicialmente el documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para el Área de Planeamiento Incorporado en el Suelo Urbano No Consolidado A.P.I. "Montealegre Alto" por acuerdo de del Excelentísimo Pleno del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera en sesión ordinaria de 29 de abril de 2021 y tras su sometimiento a información pública, se presenta este documento con las modificaciones realizadas en atención a los informes sectoriales, las consultas de las compañías suministradoras y las alegaciones efectuadas durante este periodo.

II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE.

A continuación se recogen sucintamente las modificaciones efectuadas en el presente documento respecto del aprobado inicialmente.

1. Informe infraestructuras aeroportuarias Jerez.

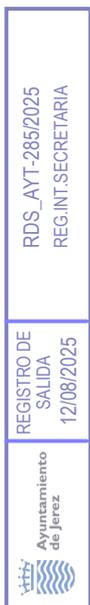
El documento inicial fue informado favorable, si bien, el informe requería la incorporación, entre sus planos normativos, de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que se adjuntan como Anexo I al informe.

En atención a lo informado, este documento ha incorporado en los planos de ordenación planos en los que se recoge la totalidad de las servidumbres aeronáuticas que afectan el ámbito de estudio.

- a. Plano nº O.9 de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas, Real Decreto 762/2017.
- b. Plano nº O.10 de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez de servidumbres de operación de las aeronaves, Real Decreto 762/2017.

2. Informe sectorial en materia de aguas.

El informe emitido en materia de aguas del Servicio de dominio público Hidráulico y Calidad de aguas de Cádiz fue favorable, condicionado a la incorporación de los certificados y condicionantes indicados en el mismo y la adaptación de la dotación de litros por habitante y día al Plan Hidrológico vigente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

Al objeto de atender el citado informe, en el apartado 6.4. del presente documento se aportan los certificados y condicionantes recogidos en el informe. Así mismo, se han incorporado a las ordenanzas las recomendaciones efectuadas.



3. Informe Sectorial en materia de carreteras.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

El informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio fue favorable, con la siguiente atribución:



"De acuerdo con la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, la Zona de No Edificación es una franja de terreno de 50 metros de anchura (no de 25 metros como figura en los planos del documento aportado) medidos desde la arista exterior de la calzada, lo que deberá tenerse en cuenta en las limitaciones a la edificación, quedando fuera de ordenación aquellas edificaciones que existen actualmente dentro de esa Zona. Esta Zona deberá quedar CLARAMENTE definida en los planos de ordenación."

Con motivo de la modificación del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, efectuada por el artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía vigente a partir del 18 de diciembre de 2021, la franja de terreno de la Zona de No Edificación es de 25 metros, como figura en los planos del documento de modificación puntual inicialmente aprobado, por lo que no es preciso efectuar ninguna modificación respecto de este apartado.

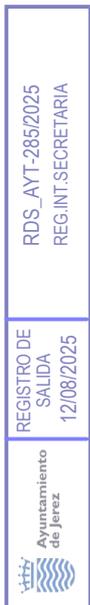
En el plano de ordenación O.7.0 de replanteo de red viaria se recoge de forma gráfica dicha línea sobre la ordenación quedando dicha línea siempre por debajo de la que delimita la zona verde.

4. Informe sectorial en materia de comunicaciones electrónicas.

El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual fue desfavorable, estableciendo una serie de observaciones que debían subsanarse.

En atención al informe emitido, se modificó el plano O.6, eliminando denominación de las "arquetas tipo D", indicando "arqueta normalizada de operadores de telecomunicaciones".

En las ordenanzas se eliminó la referencia a la empresa de telefonía y se ha sustituido el término "red de telefonía" por "red pública de comunicaciones electrónicas" en todos los casos.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

Al remitir el documento supuestamente subsanado se vuelve a recibir informe desfavorable según las observaciones marcadas como vinculantes del nuevo informe bajo Expediente: URB00246/21 y S/REFª: PTOMP2-2017/1 que dan paso a este documento completo en el que se acompaña la hoja de resumen con el control de los cambios y/o modificaciones.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

5. Informe de sostenibilidad económica e impacto sobre la hacienda local.

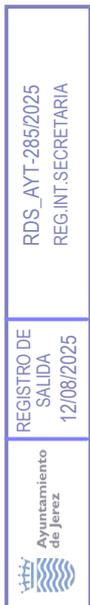
El informe de sostenibilidad económica aportado en el documento aprobado inicialmente, en un análisis de los gastos e ingresos y el saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística, concluye que, en cualquiera de los escenarios contemplados, por lo que se refiere a los resultados en el presupuesto municipal 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. Sin embargo, 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.

El informe municipal parte de una situación inexacta en cuanto a la determinación de ingresos motivada principalmente por el actual valor catastral de las fincas. Sin embargo, el informe de sostenibilidad económica presentado junto al documento que se aprobó inicialmente, recogía unos valores catastrales adecuados a la tipología de vivienda prevista en el ámbito de actuación.

La diferencia de ingresos previsto en el informe municipal, además de otras cuestiones consideradas en las contestaciones a las alegaciones efectuadas durante el periodo de información pública, concluye 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 asumiendo una gran parte de los mismos.

En cambio, considerando los valores catastrales que, por comparación, deben alcanzar las fincas incluidas en el ámbito cuando éste se encuentre desarrollado urbanísticamente, el saldo fiscal anual sería positivo en cualquiera de los escenarios, sin considerar la participación de Entidad Urbanística de Conservación o, al menos, considerándola por un tiempo y alcance determinado.

En atención a esta cuestión, las ordenanzas introducen el alcance de la conservación que debe realizar la Entidad Urbanística de Conservación, limitándolas a las zonas verdes del sector, así como el plazo de conservación, que fija en cinco años a contar desde la fecha de la recepción de las obras de urbanización o de sus fases.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

6. Alegaciones efectuadas durante el periodo de información pública.

Mediante escrito presentado el día 7 de marzo de 2023, la Junta de Compensación presentó al Ayuntamiento un informe sobre las alegaciones recibidas en relación con el documento tramitado.

Las modificaciones efectuadas en el presente documento, atienden a las alegaciones formuladas en relación a sostenibilidad económica e impacto sobre la Hacienda Local de la actuación, en los términos ya adelantados anteriormente. Recogiéndose en las ordenanzas un alcance determinado respecto del mantenimiento que deba realizar la Entidad Urbanística de Conservación y el plazo que deba constituirse a tal fin, así como un plazo determinado para ello.

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
5º del Orden de
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



El presente documento se redacta a solicitud de la Junta de Compensación del P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto", en Jerez de la Frontera a 26 de Septiembre de 2024.

Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas
Arquitecto colegiado número 368 del Colegio de Arquitectos de Cádiz

Gabriel María de Jove Mateos
Abogado colegiado número

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
5º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
MONTEALEGRE ALTO.**

SEPTIEMBRE 2024.

RDS_AYT-285/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
 Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

ÍNDICE:

1. PRESENTACIÓN.

2. RESUMEN EJECUTIVO.

3. ANTECEDENTES.

4. ÁMBITO Y OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.

6. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

6.1 ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

6.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

6.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTES.

6.3.1 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTES.

6.3.2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA VIGENTES.

6.3.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA VIGENTES.

6.4 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

7. PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1 SITUACIÓN EN LA CIUDAD.

I.2 TOPOGRÁFICO.

I.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

I.4 ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLETA ESTABLECIDA EN EL P.G.O.U.

I.5 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

I.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD REGISTRAL.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

8.1 CARACTER DE LA INNOVACIÓN.

8.2. NUEVAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

8.2.1. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

8.2.2. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

8.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN A OTRAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE NI DEL ÁMBITO MONTEALEGRE ALTO.

8.4 JUSTIFICACIÓN DE LA LEGALIDAD DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

8.4.1 JUSTIFICACIÓN DEL INTERES GENERAL.

8.4.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA.

8.4.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.

8.5 VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN.

8.6 FICHA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD CONFORME AL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO.

9. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACIÓN.

9.1 ELIMINACIÓN DE LA FICHA DEL ÁMBITO "API MONTEALEGRE ALTO".

9.2 CREACIÓN DE LA FICHA SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".

9.3 MODIFICACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA PORMENORIZADA.

9.4 ORDENANZAS SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".

9.5 PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".

9.6 PLAN DE ETAPAS SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".

9.7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".

9.8 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR-E06-"MONTEALGRE ALTO".



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

1. PRESENTACIÓN.

En virtud del presente documento se propone la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2.009 para el ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (A.P.I.) EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO A.P.I. "MONTEALEGRE ALTO" promovida por la Junta de Compensación Montealegre Alto 12.1 con C.I.F. V11855707, con domicilio social en Jerez de la Frontera, Ronda de Pelirón, Edificio Pelirón I, 2ª planta, puerta 1ª.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden de Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General de Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

La redacción del presente documento ha sido realizada por el arquitecto Francisco Javier Pérez de Eulate Vargas, colegiado número 368 del Colegio de Arquitectos de Cádiz y el abogado Adrián del María de Jove Mateos, colegiado nº 1.314 del Colegio de Abogados de Jerez de la Frontera.

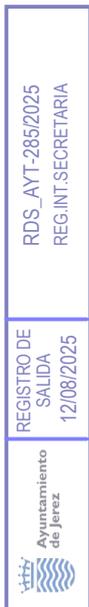
El Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 incorporó como propia la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva y potestativa establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de 1995 y el Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de fecha 26 de junio de 2008, con las modificaciones acordadas en el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre la Junta de Compensación PERI 12.1 Montealegre Alto y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, al incluirla como el Área de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) "Montealegre Alto".

Las determinaciones de desarrollo quedaron 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, en cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se determina que el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera es el documento que establece la ordenación detallada del A.P.I. considerándose Área de Suelo Urbano No Consolidado, definiéndose en dicho Anexo el reparto de superficies, edificabilidades y número de viviendas por manzana.

La Junta de Compensación, en cumplimiento de las nuevas determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, aprobó el día 30 de junio de 2011, el Documento de Adaptación del Proyecto de Reparcelación a dichas determinaciones, ratificándose por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 14 de diciembre de 2012.

El día 10 de abril de 2014 el Tribunal Supremo declaró la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto. Consecuentemente, las determinaciones pormenorizadas contenidas en el citado Plan Especial no recogidas de forma directa en el A.P.I. "Montealegre Alto" del Plan General de Ordenación Urbanística del 2009 devinieron nulas, por lo que resulta necesario su establecimiento.

Así mismo, el día 31 de mayo de 2.017 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, dictó auto en el que declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del PERI 12.1 Montealegre Alto, considerando que el P.G.O.U. no les daba total cobertura jurídica, al remitirse para alguna de las determinaciones urbanísticas al Plan Especial de Reforma Interior declarado nulo por el Tribunal Supremo.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

En el ámbito de la Modificación se integran las manzanas desde 12.1-1.1 hasta 12.1-22.11 delimitadas por la ordenación pormenorizada potestativa del A.P.I. Montealegre Alto del Plan General de Ordenación Urbanística del 2009.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria, de fecha 25 de julio de 2025, por el 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



La presente Modificación tiene por objeto el complemento de las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa del A.P.I. Montealegre Alto del Plan General de Ordenación Urbanística de 2009 que, tras la declaración de nulidad del Plan Especial de Reforma Interior, son necesarias para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

No se modifica ninguna determinación de la ordenación estructural, por lo que su aprobación y aprobación definitiva corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

2. RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 19.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía los instrumentos de planeamiento deben incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de sus determinaciones, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

RJ2ZT52068L00020
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.es/verificafirma>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



El resumen ejecutivo debe contener la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración, así como los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Ámbito de Planeamiento Incorporado A.P.I. "Montealegre Alto" del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 incorporó las determinaciones urbanísticas estructurales y pormenorizadas del Plan General de Ordenación Urbanística de 1995 y del Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto, incorporando modificaciones de algunas de ellas en virtud del convenio urbanístico de planeamiento suscrito entre la Junta de Compensación PERI 12.1. Montealegre Alto y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 22 de mayo de 2008. No obstante, algunas de las determinaciones pormenorizadas no se establecieron de forma directa, si no por remisión al citado Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto.

Como consecuencia de la anulación del citado instrumento por sentencia dictada por el Tribunal Supremo el 10 de abril de 2014, es preciso establecerlas de forma directa en el Plan General de Ordenación Urbanística, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

El presente documento es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para establecer en el ámbito de planeamiento incorporado A.P.I. "Montealegre Alto" las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa que dejaron de ser aplicables por efecto de la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto.

El ámbito de la Modificación está formado por las manzanas desde 12.1-1.1 hasta 12.1-22.11 delimitadas por la ordenación pormenorizada potestativa del A.P.I. "Montealegre Alto" del Plan General de Ordenación urbanística del 2009.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

La delimitación espacial del citado ámbito se indica en la siguiente imagen.



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad por
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camarero, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



El interés urbanístico pretendido es hacer posible la ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito de actuación A.P.I. "Montealegre Alto", de eminente vocación residencial, como así se prevé en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre la Junta de Compensación y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 22 de mayo de 2008.

En la actualidad y para el ámbito de desarrollo el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, se establecen las siguientes determinaciones:

Determinaciones de ordenación estructural vigente:

- Clase de suelo: Suelo urbano
- Categoría de suelo: No consolidado
- La delimitación de la superficie adscrita a esa categoría (ámbito): 1.664.075 m²
- Uso global: Residencial
- Edificabilidad global o bruta: 0,20m²/ m², equivalente a 332.750 m²
- Densidad: 8viv/has, (equivalente a un número máximo de viviendas 1.331)
- Sistemas generales que afectan al ámbito.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

Determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva vigentes

1. Las pertenecientes a los criterios y directrices para la ordenación detallada:

– Superficie mínima de espacios libres públicos: 10% de la sup. Bruta

(Potestativamente se reservan 166.407,60 m2).

– Superficie mínima de SIPS: 9 m²/viv

(Potestativamente se reservan 11.979 m2)

– Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 8 m²/viv

(Potestativamente se reservan 10.680 m2).

– Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: 12 m²/viv

(Potestativamente se reservan 16.020 m2)

2. La existencia de una única área de reparto: S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO".

– Aprovechamiento medio: 0,3

– Aprovechamiento Objetivo: 499.125 Uas

– Aprovechamiento Subjetivo: 449.212 Uas

– Coeficiente tipológico: 1,50

3. El modelo tipológico: Residencial unifamiliar aislada y pareada.

Determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa vigentes

1. La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, así como la delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias. Definidas en los planos de ordenación pormenorizada y en la ficha de desarrollo del ámbito.

2. La Tipología admitida, por analogía asimilada a la E.2 definida en el PGOU, pero con necesidad de ser complementada con ordenanzas que la regulen.

3. La ubicación de las reservas de dotaciones mínimas viene establecida en los planos de ordenación completa pormenorizada, si bien no aparece la asignación concreta.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Gamargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

El objetivo de la modificación es complementar las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa necesarias para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo. Las determinaciones que se complementan son las siguientes:

Nuevas determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Se complementan los objetivos y directrices de la ordenación.
2. Se establecen las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

Nuevas determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa:

1. Se establecen Ordenanzas.
2. Se concreta la pormenorización de la reserva de dotaciones.
3. Se define el trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
4. Se define el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
5. Se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones, en estudio económico financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

El **contenido sustantivo** de la presente Modificación de Planeamiento General con relación al Plan General vigente es el siguiente:

- Se elimina la Ficha del ámbito "API Montea Alegre Alto"

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

- Se crea nueva ficha del ámbito Montealegre Alto, SECTOR-E06- Montealegre Alto.
- Se modifican los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del Núcleo Principal: h-18, i-18, i-19, i-20, j-18, j-19, j-20, k-19, k-20 y k-21.

Se incluye la siguiente documentación para definir las determinaciones potestativas complementarias propias de los instrumentos de desarrollo no definidas en el vigente Plan General:

Ordenanzas SECTOR-E06- Montealegre Alto.

Planos de infraestructuras SECTOR-E06- Montealegre Alto

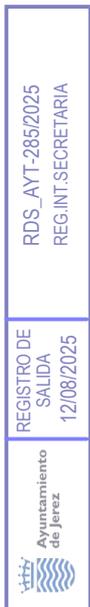
Plan de etapas SECTOR-E06- Montealegre Alto.

- Estudio económico financiero SECTOR-E06- Montealegre Alto
- Informe de Sostenibilidad Económica. SECTOR-E06- Montealegre Alto

Por otra parte, el documento cuenta con valoración de impacto en la Salud, conforme a lo establecido en el artículo 55.1b).19 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27.2 Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la aprobación inicial del presente documento determina la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el A.P.I. "Montealegre Alto", en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Se adjunta plano de ordenación del ámbito de actuación.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

3. ANTECEDENTES.

El ámbito de actuación denominado P.E.R.I.12.1 "Montealegre Alto" fue delimitado en el anterior Plan General Municipal de Ordenación de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 22 de marzo de 1995 del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (BOJA de 18 de abril de 1995), estableciendo su desarrollo por el sistema de actuación de compensación.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden de Jerez, Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

La Junta de Compensación presentó a tramitación ante el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, todos los instrumentos urbanísticos necesarios para el desarrollo urbanístico del referido ámbito urbanístico.

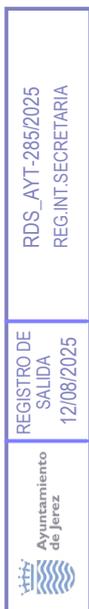
El Plan Especial de Reforma Interior fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de fecha 26 de junio de 2008.

El día 22 de mayo de 2008 se formalizó un Convenio Urbanístico de Planeamiento entre la Junta de Compensación P.E.R.I. 12.1. "Montealegre Alto" y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, con objeto de recoger en la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística que se encontraba en tramitación, una propuesta de nueva ordenación urbanística que suponía un incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito. En base al citado Convenio Urbanístico se previeron las siguientes determinaciones:

- Edificabilidad máxima: 332.750 m².
- Densidad: 1.331 viviendas.
- Aprovechamiento medio: 0,30.

El Proyecto de Reparcelación redactado conforme al Plan Especial de Reforma Interior fue ratificado mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de fecha 23 de septiembre de 2010, siendo publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Cádiz, número 215 de fecha 11 de noviembre de 2010, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad número 2 de Jerez de la Frontera el día 11 de mayo de 2011.

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". Las determinaciones de desarrollo quedaron 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, en cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía relativa a la Revisión – Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se determinaba que el Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento que establece la ordenación detallada del A.P.I. considerándose Área de Suelo Urbano No Consolidado,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

definiéndose en dicho Anexo -en el que se recogen las determinaciones incluidas en el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística- el reparto de superficies, edificabilidades y número de vivienda por manzana.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, artículo 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera del Pino
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRÓNICA
Justificante 04/08/2025



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, aquello que no se hubiese recogido expresamente en el Plan General de Ordenación Urbanística, se aplicaba conforme a lo establecido en el Plan Especial.

Tras la entrada en vigor del P.G.O.U., se presentó un Documento de Adaptación del Proyecto de Reparcelación a las nuevas determinaciones del P.G.O.U. vigente que, tras los trámites administrativos oportunos, fue ratificado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 14 de diciembre de 2012, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, número 26, de fecha 7 de febrero de 2013, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día 1 de octubre de 2013.

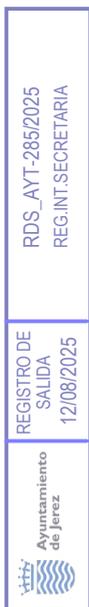
El Proyecto de Urbanización del ámbito de actuación del P.E.R.I. 1 2.1 "Montealegre Alto", fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de fecha 21 de diciembre de 2012, fecha en la que ya había entrado en vigor el P.G.O.U. de Jerez de la Frontera.

El día 10 de abril de 2014 el Tribunal Supremo declaró la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior por efecto del defectuoso informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua, entidad que además fue declarada incompetente para su emisión.

En ejecución de la citada sentencia, con fecha 31 de mayo de 2017, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, dictó Auto en procedimiento ordinario número 125/2009, en virtud del cual declaró la nulidad del Proyecto de Reparcelación de 23 de septiembre de 2010 y del Proyecto de Urbanización de 20 de diciembre de 2012, 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.

No obstante, las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Jerez de la Frontera, son las resultantes del Proyecto de Reparcelación anulado, existiendo por tanto una divergencia entre la realidad jurídica y la realidad registral.

Las determinaciones de la ordenación actualmente vigentes son las establecidas de forma directa el Plan General de Ordenación Urbanística para el Área de Planeamiento Incorporado A.P.I "Montealegre Alto" y que se recogen en los planos de ordenación estructural, en la ficha de ordenación del citado ámbito y en los planos de ordenación pormenorizada.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

En relación a la ordenación pormenorizada del ámbito, el Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, recoge en el documento B- Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en el SUNC, del Tomo II - Anexo Fichas de Ámbitos de Planeamiento de desarrollo o Gestión del Documento C- Normas Urbanísticas y Ordenanzas, modificado, en este ámbito, por el Documento de Cumplimiento de la Resolución Segunda de la Orden de 17 de abril de 2009 de lo Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio relativa a la Revisión -Adaptación del PGOU de Jerez respecto a las determinaciones que es preciso subsanar, corregir o completar, concretamente en el apartado



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirm>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Fichas del Tomo II del documento.



A.P.I. "Montealegre Alto"

Planeamiento de Desarrollo:

P.E.R.I. 12.1 Montealegre Alto, aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de Junio 2008 y sujeto a las estipulaciones del convenio urbanístico de planeamiento firmado el 22 de mayo de 2008 con la Junta de Compensación.

En cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía relativa a la Revisión- Adaptación del Plan general de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, se establece la ordenación detallada del API considerándose Área de Suelo Urbano No Consolidado en la que se define a continuación el reparto de superficies, edificabilidades y número de viviendas por manzana, y en la que se recogen las determinaciones incluidas en el Documento de Cumplimiento de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Revisión PGOU.

Determinaciones:

Las determinaciones generales de desarrollo de la zona serán las siguientes:

- Superficie bruta del PERI: 1.664.075,76 m²
- Edificabilidad: 332.750 m² (0,20 m²/m²)
- Número máximo de viviendas: 1.331 viv (8 viv/ha)
- Superficie de suelo residencial: 1.124.168 m²
- Superficie mínima de espacios libres públicos: 166.407,6 m² (10% de la sup. Bruta)
- Superficie mínima de SIPS: 11.979,00 m²
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 10.680 m²
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: 16.020 m²

Las nuevas determinaciones establecidas en esta ordenación detallada en cumplimiento de la orden de 17 de abril de 2009 y como consecuencia del convenio urbanístico de 22 de mayo de 2008, por las que el ámbito se considera Área de Suelo Urbano No Consolidado en las que el PGOU define su ordenación pormenorizada, suponen considerar que dichos ámbitos constituyen unidades de ejecución, y que por lo tanto en su seno deberá producirse la pertinente equidistribución de beneficios y cargas mediante la reparcelación correspondiente.

Para el resto de determinaciones y normativa urbanística se estará a lo dispuesto en el Plan Especial aprobado definitivamente.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL S.U.N.C. "MONTEALEGRE ALTO"**

MANZANA	Superficie	Nº VIV.	EDIF.	USO
12.1-1.1	16.287	21	5.250,00	Residencial
12.1-1.2	22.049	26	6.500,00	Residencial
12.1-1.3	5.636	7	1.750,00	Residencial
12.1-2.1	25.802	32	8.000,00	Residencial
12.1-2.2	37.910	41	10.250,00	Residencial
12.1-2.3	2.796	4	1.000,00	Residencial
12.1-2.4	4.941	6	1.500,00	Residencial
12.1-2.5	2.355	3	750,00	Residencial
12.1-3.1	17.185	20	5.000,00	Residencial
12.1-3.2	16.958	21	5.250,00	Residencial
12.1-3.3	18.068	21	5.250,00	Residencial
12.1-4.1	9.068	12	3.000,00	Residencial
12.1-4.2	9.600	10	2.500,00	Residencial
12.1-4.3	6.455	8	2.000,00	Residencial
12.1-5.1	2.873	4	1.000,00	Residencial
12.1-5.2	3.668	5	1.250,00	Residencial
12.1-5.3	5.935	7	1.750,00	Residencial
12.1-5.4	10.810	13	3.250,00	Residencial
12.1-5.5	16.983	20	5.000,00	Residencial
12.1-5.6	27.649	33	8.250,00	Residencial
12.1-6.1	3.050	4	1.000,00	Residencial
12.1-6.2	17.692	21	5.250,00	Residencial
12.1-6.3	26.296	29	7.250,00	Residencial
12.1-6.4	6.500	8	2.000,00	Residencial
12.1-6.5	6.366	8	2.000,00	Residencial
12.1-6.6	8.470	11	2.750,00	Residencial
12.1-6.7	11.382	14	3.500,00	Residencial
12.1-6.8	13.706	15	3.750,00	Residencial
12.1-7.1	9.415	12	3.000,00	Residencial
12.1-7.2	9.876	12	3.000,00	Residencial
12.1-7.3	10.763	13	3.250,00	Residencial
12.1-7.4	23.220	24	6.000,00	Residencial
12.1-7.5	8.663	11	2.750,00	Residencial
12.1-8.1	11.400	13	3.250,00	Residencial
12.1-8.2	16.540	20	5.000,00	Residencial
12.1-9.1	12.735	13	3.250,00	Residencial
12.1-10.1	19.600	23	5.750,00	Residencial
12.1-10.2	12.810	15	3.750,00	Residencial
12.1-11.1	10.600	13	3.250,00	Residencial
12.1-11.2	10.193	12	3.000,00	Residencial
12.1-11.3	13.480	16	4.000,00	Residencial
12.1-11.4	21.127	24	6.000,00	Residencial
12.1-12.1	27.699	32	8.000,00	Residencial
12.1-12.2	21.413	25	6.250,00	Residencial
12.1-12.3	7.581	9	2.250,00	Residencial
12.1-12.4	3.251	4	1.000,00	Residencial
12.1-12.5	3.652	4	1.000,00	Residencial

MANZANA	Superficie	Nº VIV.	EDIF.	USO
12.1-13.1	7.592	8	2.000,00	Residencial
12.1-13.2A	2.955	4	1.000,00	Residencial
12.1-13.2B	4.503	6	1.500,00	Residencial
12.1-13.3	9.775	12	3.000,00	Residencial
12.1-13.4	17.267	20	5.000,00	Residencial
12.1-13.5	8.018	10	2.500,00	Residencial
12.1-14.1	10.937	13	3.250,00	Residencial
12.1-14.2	3.259	4	1.000,00	Residencial
12.1-14.3	16.989	20	5.000,00	Residencial
12.1-14.4	17.362	18	4.500,00	Residencial
12.1-14.5	7.248	8	2.000,00	Residencial
12.1-15.1	6.260	7	1.750,00	Residencial
12.1-15.2	3.917	5	1.250,00	Residencial
12.1-15.3	3.580	5	1.250,00	Residencial
12.1-15.4	7.732	10	2.500,00	Residencial
12.1-15.5	14.674	18	4.500,00	Residencial
12.1-15.6	14.875	17	4.250,00	Residencial
12.1-16.1	13.030	16	4.000,00	Residencial
12.1-16.2	13.182	15	3.750,00	Residencial
12.1-17.1	17.035	20	5.000,00	Residencial
12.1-17.2	7.038	8	2.000,00	Residencial
12.1-17.3	6.440	8	2.000,00	Residencial
12.1-17.4	20.100	24	6.000,00	Residencial
12.1-18.1	9.480	12	3.000,00	Residencial
12.1-18.2	10.920	13	3.250,00	Residencial
12.1-18.3	21.634	28	7.000,00	Residencial
12.1-19.1	15.910	18	4.500,00	Residencial
12.1-19.2	21.466	24	6.000,00	Residencial
12.1-20.1	18.056	17	4.250,00	Residencial
12.1-20.2	9.694	11	2.750,00	Residencial
12.1-20.3	6.962	8	2.000,00	Residencial
12.1-20.4	8.742	10	2.500,00	Residencial
12.1-20.5	11.866	14	3.500,00	Residencial
12.1-20.6	6.256	7	1.750,00	Residencial
12.1-21.1	8.383	10	2.500,00	Residencial
12.1-21.2	8.557	14	3.500,00	Residencial
12.1-21.3	5.380	6	1.500,00	Residencial
12.1-21.4	2.972	4	1.000,00	Residencial
12.1-22.1	29.022	36	9.000,00	Residencial
12.1-22.2	9.893	12	3.000,00	Residencial
12.1-22.3	13.774	16	4.000,00	Residencial
12.1-22.4	2.660	3	750,00	Residencial
12.1-22.5	6.394	7	1.750,00	Residencial
12.1-22.6	3.478	4	1.000,00	Residencial
12.1-22.7	1.000	2	500,00	Residencial
12.1-22.8	9.027	11	2.750,00	Residencial
12.1-22.9	18.573	24	6.000,00	Residencial
12.1-22.10	15.490	20	5.000,00	Residencial
12.1-22.11	4.303	5	1.250,00	Residencial
	1.124.168	1.331	332.750,00	

RJ2ZT5206#L0084
 Verificación de la integridad de los datos en <https://www.sede.sede.es/verificafirma>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de 25 de julio de 2025, por el 5º del Orden del Día.
 Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Ayuntamiento de Jerez.
FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 04/08/2025



El ámbito del suelo Urbano No Consolidado está formado por la delimitación gráfica de los planos de ordenación general pormenorizada del PGOU, concretamente en el Tomo II del documento, donde se incluyen los planos H-18, H-19, I-18, I-19, I-20, J-18, J-19, J-20, J-21, K-19, K-20, K-21 Y L-20, que recogen la ordenación pormenorizada del ámbito en el que se encuentran las manzanas desde la 12.1.1.1 hasta 12.1.22.11. Los planos H-18, H-19, I-18, I-19, I-20, J-19, J-20 y K-19 fueron modificados, precisamente por las determinaciones que afectaban al ámbito de Montealegre, por el Documento de Cumplimiento de la Resolución Segunda de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio relativa a la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez respecto a las determinaciones que es preciso subsanar, corregir o complementar.

RDS_AYT-285/2025
 REG.INT.SECRETARIA
 REGISTRO DE SALIDA
 12/08/2025
 Ayuntamiento de Jerez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

4. ÁMBITO Y OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

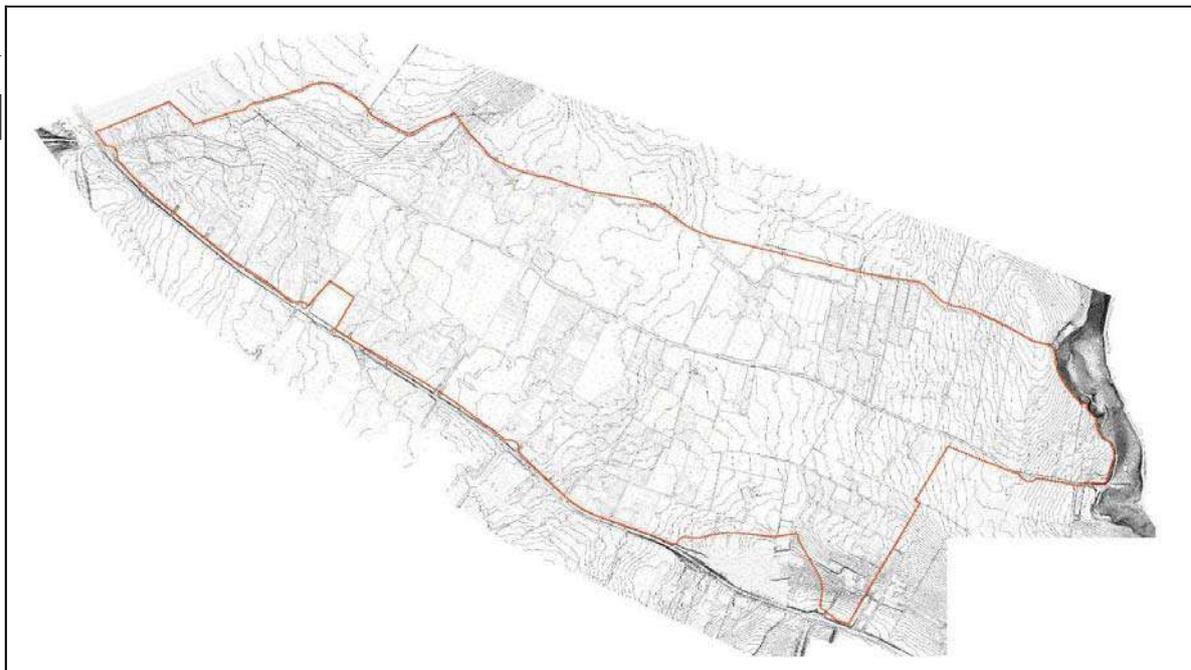
El ámbito de la presente Modificación, es el delimitado en el plano siguiente, donde se integran las manzanas desde 12.1-1.1 hasta 12.1-22.11 establecidas por la ordenación pormenorizada potestativa del A.P.I. "Montealegre Alto" del Plan General de Ordenación Urbanística del 2009.

RJ2ZT520681
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



El Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para el Ámbito de Planeamiento Incorporado A.P.I. "Montealegre Alto" incorporó las determinaciones urbanísticas estructurales y la mayoría de las determinaciones pormenorizadas preceptivas del Plan General de Ordenación Urbanística de 1995, algunas de ellas modificadas en virtud del Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre la Junta de Compensación PERI 12.1. Montealegre Alto y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 22 de mayo de 2008. Igualmente estableció de forma directa algunas determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto. El resto de determinaciones de ordenación pormenorizada se establecieron por remisión al citado Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto.

Como consecuencia de la anulación del citado instrumento por sentencia del Tribunal Supremo, las determinaciones pormenorizadas preceptivas y potestativas establecidas por remisión al Plan Especial de Reforma Interior anulado tienen una cobertura jurídica que la misma sentencia cuestiona.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

Considerando no aplicables esas determinaciones, la carencia en el A.P.I. "Montealegre Alto" de las determinaciones pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, hace necesario su establecimiento, considerando que el instrumento idóneo para proceder al complemento de las citadas determinaciones urbanísticas sea la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 2009.



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, artículo 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



En base a lo expuesto, el presente documento tiene por objeto, previo análisis de las determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas vigentes, la definición de las determinaciones complementarias pormenorizadas preceptivas y potestativas necesarias para posibilitar la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo. 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.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19.1.a).3º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento contiene un estudio económico-financiero que incluye una evaluación analítica de las posibles implicaciones de la innovación propuesta, 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 contiene 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.

Conforme a lo establecido en el artículo 55.1b).1º de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, el documento contiene igualmente una Valoración del Impacto en la Salud en el que se identifica, caracteriza y valora los posibles efectos directos o indirectos que puede causar la presente innovación sobre la salud de la población, señalando las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

No se ha sometido la propuesta al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Como se ha indicado anteriormente, la presente Modificación no afecta a determinaciones estructurales ni a determinaciones pormenorizadas preceptivas del A.P.I. "Montealegre Alto", que vienen establecidas directamente en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

5. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL.

La presente modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y, en consecuencia, no es necesario someterlo al trámite de evaluación ambiental estratégica.

En este sentido se ha pronunciado la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía a consulta efectuada por la Junta de Compensación del PERI 12.1 “Montealegre Alto” concluyendo que la modificación puntual aprobada *“no afecta a la ordenación estructural del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera, ni altera el uso de los terrenos o parcelas de suelo urbano, en los términos que establece el artículo 40, apartados 2 y 3, de la Ley 7/2007, modificada por el Real Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, no encontrándose por consiguiente sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que establece dicha disposición legal.”*

Conforme a lo expuesto, no se ha instado la citada tramitación ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Se acompañan las consultas efectuadas por la Junta de Compensación, así como la resolución de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

Copia

RECEPCION	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO	
	- 2 MAY 2018	
	Registro General Delegación Territorial	3 Hora

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN CÁDIZ
PLAZA ASDRÚBAL, Nº 6 - EDIFICIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
11071 - CÁDIZ

RJ2ZT52068L00K4

Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Utrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



Don Gabriel de Jove Mateos, mayor de edad, provisto con DNI 50.731.297-J, en su calidad de Presidente de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI 12.1 MONTEALEGRE ALGO, con CIF. V-11855707, nombramiento que se acredita mediante copia de la resolución dictada por Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el día 20 de diciembre de 2016, que se acompaña como Documento Número 1, con domicilio a efectos de notificaciones el sito en Jerez de la Frontera, Ronda del Pelirón, Edificio Pelirón I, planta 2ª, puerta 1ª, ante esa Administración comparezco y como mejor proceda en derecho:

EXPONGO

I.- Que el antiguo Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Jerez de la Frontera, aprobado el 22 de marzo de 1995, delimitó la Unidad de Ejecución PERI 12.1 "MONTEALEGRE ALTO" como Suelo Urbano No Consolidado, estableciéndose su gestión por el sistema de compensación.

La ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución fue recogida en el Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el día 26 de junio de 2008.

El Proyecto de Reparcelación fue ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, el día 23 de septiembre de 2010.

II.- Con ocasión de la Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, la Junta de Compensación y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera suscribieron, con fecha 22 de mayo de 2008, un convenio urbanístico de planeamiento al objeto de modificar las determinaciones urbanísticas del citado ámbito.

Dichas determinaciones urbanísticas fueron incorporadas al documento de Revisión-Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente el 19 de abril de 2009 que, a diferencia del PGOU anterior, no remitió su ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Reforma Interior, sino que la contiene en el mismo PGOU, denominando la Unidad de Ejecución como "API Montealegre Alto". Se acompaña como Documento Número 2 las determinaciones del citado recogidas en el documento de Revisión-Adaptación del PGOU.

Al objeto de adaptar el Proyecto de Reparcelación a las determinaciones urbanísticas de la Revisión-Adaptación PGOU aprobada, se tramitó por la Junta de Compensación un Documento de Cumplimiento al PGOU del Proyecto de Reparcelación, que fue ratificado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el 14 de diciembre de 2012.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente en junio de 2013.

III.- El Plan Especial de Reforma Interior referido en el expositivo I fue declarado nulo en sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

Comoquiera que a esa fecha ya se encontraba en vigor el vigente PGOU, que ordenaba pormenorizadamente el API Montealegre Alto, se consideró, tanto por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, como por la Junta de Compensación, que la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior no afectaba al Proyecto de Reparcelación aprobado.

En contra del parecer de ambas entidades, el pasado día 31 de mayo de 2017 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía declaró nulo el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, al considerar que el vigente PGOU no comprende la totalidad de la cobertura jurídica al remitir determinaciones y normativa urbanística al PERI anulado por el Tribunal Supremo.

El auto viene a desvirtuar la ordenación pormenorizada del ámbito recogida en el PGOU, ya que, al remitir algunas de las determinaciones al PERI anulado por el Tribunal Supremo, no es posible la tramitación de un instrumento de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, siendo preciso a tal fin, la tramitación y aprobación de un instrumento de desarrollo o la modificación del vigente PGOU al objeto de recoger, de forma directa, todas las determinaciones urbanísticas del API "Montealegre Alto", sin remisión a las establecidas en el PERI anulado por el Tribunal Supremo.

IV.- Consecuentemente el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por medio del Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico del Área de Gobierno de Urbanismo, Dinamización Cultural, Patrimonio y Seguridad, ha iniciado los trabajos de elaboración, tramitación y aprobación de la innovación del PGOU de Jerez de la Frontera, incoándose el expediente mediante documento emitido por el Área de Gobierno, de fecha 15 de noviembre de 2017.

V.- Las determinaciones remitidas al PERI anulado, que serán recogidas en el PGOU, tras la pretendida modificación puntual, son potestativas, y en particular, las siguientes:

- Parcela mínima de parcelas aisladas.
- Plazos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico y de las obras de urbanización.

Además, habrá de eliminarse de la descripción del ámbito efectuada en el PGOU la referencia al Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto, aprobado definitivamente por Ayuntamiento Pleno de 26 de junio 2008, como planeamiento de desarrollo.

El resto de determinaciones urbanísticas vienen ya establecidas en el PGOU y, por tanto, no serán objeto de modificación.

VI.- Conforme a lo establecido en el artículo 40.2.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, si bien, a fecha de la aprobación definitiva del PGOU de Jerez de la Frontera, aún no había entrado en vigor la citada normativa, por lo que no se sometió a evaluación ambiental estratégica.

VII.- La modificación puntual del PGOU no se encuentra dentro de los supuestos previstos en el artículo 40.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que, en principio, no debería someterse a evaluación ambiental estratégica.

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

No obstante lo anterior, se trata de una modificación puntual de un planeamiento general que no fue sometido a evaluación ambiental estratégica, lo que genera una duda razonable sobre la necesidad de que dicha modificación puntual sea sometida a la misma.

VIII.- Por los motivos indicados, interesa al derecho de esta Junta de Compensación, que se informe por esa administración sobre la cuestión planteada, al objeto de poder iniciar la tramitación de la modificación puntual del PGOU en los términos manifestados.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITO, que se tenga por presentado el presente escrito y, en su virtud, emitan informe sobre la necesidad de someter la modificación puntual del PGOU de API Montealegre a evaluación ambiental estratégica.

En Jerez de la Frontera, a 19 de abril de 2018.

JUNTA DE COMPENSACIÓN

PERI 12.1 MONTEALEGRE ALTO

Fdo: Gabriel María Jove Mateos

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento
de Jerez

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	Consejería de Hacienda y Administración Pública	
	201899902029727	08/05/2018
	Registro Electrónico	HORA 13:08:23

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)
Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificarFirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



1 DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE						
NOMBRE Y APELLIDOS / RAZÓN SOCIAL JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL PERI 12.1 MONTEALEGRE ALTO					DNI/NIF/NIE V11855707	
SEXO	TIPO DE VÍA Ronda	NOMBRE DE VÍA Pelirón			NÚMERO/KM 1	CALIF. NÚM
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO 2	PTA./LETRA 1	COMPLEMENTO DOMICILIO	
MUNICIPIO Jerez de la Frontera		LOCALIDAD		PROVINCIA CÁDIZ	CÓDIGO POSTAL 11405	
TELÉFONO	MÓVIL 636766677	CORREO ELECTRÓNICO gjove@icadiz.net				

2 DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE						
NOMBRE Y APELLIDOS GABRIEL MARIA DE JOVE MATEOS					DNI/NIF/NIE 50731297J	
SEXO Hombre	TIPO DE VÍA Ronda	NOMBRE DE VÍA Pelirón			NÚMERO/KM 1	CALIF. NÚM
BLOQUE	PORTAL	ESCALERA	PLTA./PISO 2	PTA./LETRA 1	COMPLEMENTO DOMICILIO	
MUNICIPIO Jerez de la Frontera		LOCALIDAD		PROVINCIA CÁDIZ	CÓDIGO POSTAL 11405	
TELÉFONO	MÓVIL 636766677	CORREO ELECTRÓNICO gjove@icadiz.net				

3 DESTINATARIO
CONSEJERÍA Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
ÓRGANO/AGENCIA/ETC Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Cádiz
DENOMINACIÓN DE PROCEDIMIENTO Presentación Electrónica General

4 EXPONE
<p>I.- Que el pasado día 2 de mayo de 2018, se presentó escrito ante esa Delegación cuya copia se acompaña, solicitando la emisión de informe sobre la necesidad de someter la modificación puntual del PGOU en relación al ámbito API Montealegre a evaluación ambiental estratégica.</p> <p>II.- En el citado escrito se indicó que el objeto de la modificación puntual del PGOU sería recoger en el PGOU las determinaciones remitidas al PERI anulado: -Parcela mínima de parcelas aisladas. -Plazos de gestión y ejecución del planeamiento urbanístico y de las obras de urbanización.</p> <p>III.- Que por error involuntario se omitió indicar que se pretende incluir en la modificación puntual del PGOU, el plan de etapas de las obras de urbanización.</p> <p>Aun cuando consideramos que esta inclusión no hará variar el sentido del informe solicitado, queremos ponerlo en conocimiento de esa Delegación a los efectos oportunos.</p>

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez



R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Hacienda y Administración Pública	
	201899902029727	08/05/2018
	Registro Electrónico	HORA 13:08:23

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA GENERAL

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (BOE núm. 150 de 23 de junio)
Decreto 183/2003, de 24 de junio, por el que se regula la información y atención al ciudadano y la tramitación de procedimientos administrativos por medios electrónicos (Internet) (BOJA núm. 134 de 15 de julio)

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificarFirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRÓNICA
Justificante 04/08/2025



5 SOLICITA
Que tengan por presentado el presente escrito complementario del presentado el pasado día 2 de mayo y, conforme a lo manifestado, emitan informe sobre la necesidad de someter la modificación puntual del PGOU en relación al ámbito API Montealegre, en los términos indicados en sendos escritos, a evaluación ambiental estratégica.

6 DOCUMENTACIÓN APORTADA
- Documento 1: 20180508085705424.pdf (3893721 bytes)
Verificación: PECLAED15404E947E1693E705BC23B

7 DECLARACIÓN Y SOLICITUD
La persona abajo firmante DECLARA, bajo su expresa responsabilidad, que son ciertos cuantos datos figuran en este documento y SOLICITA se tenga por admitido en el registro electrónico único de la Administración de la Junta de Andalucía.

Fdo.: GABRIEL MARIA DE JOVE MATEOS

PROTECCIÓN DE DATOS

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la Consejería de Hacienda y Administración Pública le informa que los datos personales obtenidos mediante la cumplimentación de este documento/impreso/formulario y demás que se adjuntan van a ser incorporados, para su tratamiento, en un fichero automatizado. Asimismo, se le informa que la recogida y tratamiento de dichos datos tienen como finalidad la tramitación de la solicitud. De acuerdo con lo previsto en la citada Ley Orgánica, puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiendo un escrito a la Dirección General de Planificación y Evaluación.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

GABRIEL MARIA DE JOVE MATEOS		08/05/2018 13:08	PÁGINA 2 / 2
VERIFICACIÓN	PECLA9032B4CCFE3687FADDF29D182	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



16-5-18
CORREO ORDINARIO

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Cádiz



A/at. Gabriel de Jove Mateos
Junta de Compensación del PERI 12.1
Montealegre Alto
Ronda del Pelirón, Edf. Pelirón 1, Planta 2ª, puerta 1ª

11405 – JEREZ DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificarfirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camero
Secretario General del Ayuntamiento de Jerez

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



Asunto: Consulta trámite MP PGOU Jerez de la
Fra. API Montealegre Alto
Expediente: Cº 36/18

En relación con la consulta formulada relativa al trámite de prevención ambiental que le sería de aplicación a la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE JEREZ DE LA FRONTERA RELATIVA A LA API MONTEALEGRE ALTO, una vez analizado el contenido y en los términos expresados en la misma, le informo que dicha Modificación Puntual no afecta a la ordenación estructural del P.G.O.U. de Jerez de la Frontera, ni altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano, en los términos que establece el artículo 40, apartados 2 y 3, de la Ley 7/2007, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, no encontrándose por consiguiente sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica que establece dicha disposición legal.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

RAMON BRAVO LOPEZ



Plaza Asdrubal, 6, 3ª Planta, 11008 Cádiz
Tfno. 956 00 87 00. Fax 956 90 00 04

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

Código:640xu721AWND5DxiLgkm+2CR97uIL5. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	RAMÓN BRAVO LÓPEZ	FECHA	08/05/2018
ID. FIRMA	640xu721AWND5DxiLgkm+2CR97uIL5	PÁGINA	1/1

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

6. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

6.1 ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta modificación puntual como puede observarse en la ortofoto lo constituye un extenso terreno delimitado en los bordes por la actual carreta de Cartuja al sur y la Hijuela de la Araña al norte y cruzado de oeste a este por la denomina Hijuela del Serrallo.

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad de la información
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



Cabe destacar la agrupación de núcleos de viviendas unifamiliares aisladas y casas cortijos agrupados en zonas localizadas y discontinúas sobre el territorio, con otros espacios vacíos de tierras de labor o pastos y construcciones diseminadas de carácter agrícola que han perdido en la mayor de los casos su función.

En las zonas de agrupaciones de viviendas se localiza la mayor parte del arbolado.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

6.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El documento de Adaptación del Proyecto de Reparcelación del P.E.R.I. 12.1 “Montealegre Alto” fue debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Jerez de la Frontera.

Con ocasión de la declaración de nulidad del Proyecto de Reparcelación, los propietarios recurrentes solicitaron al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía la cancelación de los asientos registrales practicados con motivo de la inscripción del Proyecto de Reparcelación, interesando que se dejaran inscritas las fincas origen aportadas en su día al mismo.

Dicha solicitud fue transmitida al registro de la Propiedad número 2 de Jerez de la Frontera, cuyo titular, en nota de calificación expedida el día 21 de mayo de 2018, resolvió desestimar la solicitud planteada por considerar que el auto dictado por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 31 de mayo de 2017 no concretaba acto alguno inscribible; porque la solicitud planteada no resultaba de la citada resolución judicial; y no constaba la enervación de los efectos de la fe pública registral respecto de los terceros titulares ajenos al procedimiento judicial por medio de la oportuna anotación preventiva de demanda.

Consecuentemente, 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.

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

6.3 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

Como se ha explicado anteriormente, la ordenación vigente para el ámbito de la presente innovación es la establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística de 2009, concretamente en el "Documento de Cumplimiento de la Resolución Segunda de la Orden de 17 de abril de 2009 de la Consejería de Vivienda y ordenación del Territorio relativa a la Revisión —Adaptación del PGOU de Jerez respecto a las determinaciones que es preciso subsanar, corregir o completar" aprobado por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 10 de diciembre de 2010, donde, en su disposición segunda, se determinaban deficiencias que debían subsanarse, que quedaron subsanadas y aprobadas en sesión plenaria del Ayuntamiento de Jerez de 26 de julio de 2011, e informadas favorablemente por la Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 14 de diciembre de 2011, publicándose en BOJA 156 de 9 de agosto de 2012.

RJ2ZT52068L
Verificación de la integridad en: https://www.sedelectronica.es/verificafirma
Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria, fecha 25 de julio de 2025, en la 5ª del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera y Martínez, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



Tras un análisis de las determinaciones que figuran en el apartado de antecedentes y de acuerdo al artículo 10 de la LOUA y tras la información obtenida se pasan a considerar de las determinaciones urbanísticas previstas para el ámbito cuales son las estructurales, cuales las pormenorizadas preceptivas y cuales las pormenorizadas potestativas.

6.3.1 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL VIGENTE.

Conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ordenación estructural, para el ámbito de “Montealegre Alto” al tratarse de un suelo urbano no consolidado, se establece mediante las siguientes determinaciones:

“a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C.e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el

RDS_AYT-285/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, en la 5ª del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

- 1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.*
- 2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.*
- 3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.*
- 4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.*
- 5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.*
- 6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.”*

Las determinaciones urbanísticas vigentes que deben considerarse estructurales en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado “Montealegre Alto” en base al citado precepto son las siguientes:



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

Clase de suelo: Suelo urbano

Categoría de suelo: No consolidado

La delimitación de la superficie adscrita a esa categoría (ámbito): 1.664.075 m²

Uso global: Residencial

Edificabilidad global o bruta: 0,20m²/ m², equivalente a 332.750 m²

Densidad: 8viv/ha, equivalente a 1.331 viviendas

Sistemas generales que afectan al ámbito:

- 1. Sistemas generales de servicios técnicos infraestructuras generales y arterias principales de abastecimiento: arteria actual Agencia Andaluza del Agua.**

En la zona oeste del ámbito y marcado en los planos de sistemas generales de servicios técnicos generales y arterias principales de abastecimiento, la arteria de la Agencia Andaluza del Agua atraviesa el ámbito.

- 2. Actuaciones urbanizadoras no integradas: actuación viaria en carretera de Cartuja recogida en el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre la Junta de Compensación y el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera el día 22 de mayo de 2008.**

6.3.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA VIGENTES.

El artículo 10.2.A) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, detallando las correspondientes al suelo urbano no consolidado en el apartado b):

"b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios."



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

Igualmente se considera determinación pormenorizada preceptiva, según establece el apartado f) del citado artículo 10.2.A): *"Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado."*



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particularmente en el punto 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



De acuerdo con lo previsto en el citado apartado, las determinaciones pormenorizadas preceptivas vigentes son las siguientes:

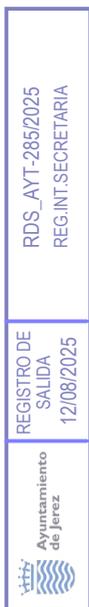
1. Conforme a la ficha de ordenación, forman parte de los criterios y directrices para la ordenación detallada las determinaciones sobre las reservas de dotaciones que podemos extraer de la ficha:

- **Superficie mínima de espacios libres públicos: 10% de la sup. Bruta**
(Potestativamente se reservan 166.407,60 m2).
- **Superficie mínima de SIPS: 9 m²/viv**
(Potestativamente se reservan 11.979 m2)
- **Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: 8 m²/viv**
(Potestativamente se reservan 10.680 m2).
- **Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: 12 m²/viv**
(Potestativamente se reservan 16.020 m2)

2. La existencia de una única área de reparto, el aprovechamiento medio, aprovechamiento objetivo, subjetivo y coeficiente tipológico, si bien no aparecen como datos numéricos en la información escrita del documento del Plan General de Ordenación Urbanística, son el resultado de la extrapolación de los cálculos que aparecen en el Convenio Urbanístico de Planeamiento de 22 de mayo de 2008, como consecuencia de la aplicación del coeficiente tipológico como media entre el coeficiente de la vivienda unifamiliar aislada y pareada, que son la única tipología permitida para el ámbito y que se recogen en el título II del régimen urbanístico del suelo y de las edificaciones, artículo 3.2.2., donde para las tipologías provenientes del Plan General de Ordenación Urbanística de 1995 se fija 1,53 para la tipología aislada y 1,36 para la pareada.

De acuerdo a lo manifestado dichas determinaciones son las siguientes:

- **Área de reparto: API MONTEALEGRE.**
- **Aprovechamiento medio: 0,3**
- **Aprovechamiento Objetivo: 499.125 Uas**



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

- **Aprovechamiento Subjetivo: 449.212 Uas**

Coefficiente tipológico: 1,50

3. Es evidente que la asignación de la tipología concreta, establecida en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU, así como las ordenanzas de la edificación que la regulan, son determinaciones propias de la ordenación pormenorizada potestativa (artículo 10.2.B).a) de la LOUA). Sin embargo, es también evidente que el modelo tipológico que se pretende establecer debe considerarse dentro de los criterios y directrices para la ordenación detallada y, por tanto, debe considerarse una determinación pormenorizada preceptiva. Analizando la documentación, el modelo de ciudad planteado desde el Plan General de Ordenación Urbanística con los datos de la ordenación estructural y sobre todo de número de viviendas y edificabilidad máxima, se llega a la conclusión que el territorio se identifica como ciudad jardín, por lo que se deduce que la tipología determinada para el ámbito es "tipo E. Residencial unifamiliar Asilada y Pareada".

- **Modelo tipológico: Residencial unifamiliar aislada y pareada.**

4. Respecto a las previsiones de Programación y Gestión y en aplicación del Art. 108.2 LOUA el sistema de actuación es el de compensación.

6.3.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA VIGENTES.

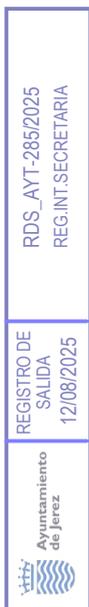
Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa son las recogidas en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

"a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores."

Es decir, *"la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo."*

Conforme a lo previsto en el artículo 38.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

“2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.”



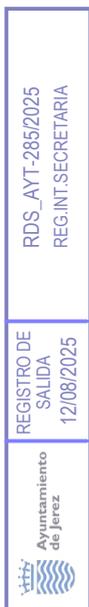
En base a lo expuesto en el citado precepto, las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa vigentes son las siguientes:

La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, así como la delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias. Estas determinaciones se recogen en los siguientes documentos:

- En los planos de ordenación completa pormenorizada H-18, H-19, I-18, I-19, I-20, J-18, J-19, J-20, J-21, K-19, K-20, K-21 Y L-20 donde se definen gráficamente.
- Y en documento B – Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.) en el S.U.N.C. del Tomo II – Anexo Fichas de Ámbito de Planeamiento de Desarrollo o Gestión, del Documento C – Normas Urbanísticas y Ordenanzas, donde se establecen las superficies, edificabilidad y número de viviendas por manzana lucrativa.

Sin embargo, existen pequeñas contradicciones entre ambos documentos, ya que las superficies gráficas representadas en planos no se corresponden en algunos casos exactamente con las superficies incluidas en los cuadros del Anexo.

- **Tipología admitida:** De acuerdo a la memoria de información del Plan General y para las zonas provenientes de planeamientos de desarrollo anteriores, el documento estableció en los planos de ordenación completa pormenorizada las tipologías que por analogía se asemejaban más a las determinaciones desarrolladas al amparo de las ordenanzas en los instrumentos de desarrollo. Para el ámbito Montealegre Alto, tal y como aparece en los planos de ordenación pormenorizada, la tipología se asemejó al subtipo E2, del tipo E. Residencial Unifamiliar Asilada y Pareada (UF/A-UF/P). Esta tipología se regula en el vigente PGOU en el artículo 7.4.6. de las Normas Urbanísticas, siendo sus determinaciones de la parcela mínima, altura, frente, reserva de aparcamiento, retranqueos y edificabilidad máxima en subparcela, propias de la ordenación pormenorizada potestativa. La tipología considerada en el Plan Especial anulado se regulaba con determinaciones básicamente idénticas a las reguladas en el PGOU, de ahí su analogía con la E2, con la única diferencia de que las ordenanzas del Plan Especial, al cual se remitía el PGOU, establecían como parcela mínima para la unifamiliar aislada 700 metros cuadrados.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

- **La ubicación de las reservas de dotaciones mínimas recogidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento viene establecida en los planos de ordenación completa pormenorizada antes mencionados. Si bien no aparece la asignación concreta en planos, el reparto global viene indicado en las determinaciones de la ficha.**

RJ2ZT52068L00K4 Verificación de la integridad en: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025 REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA 12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

6.4 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

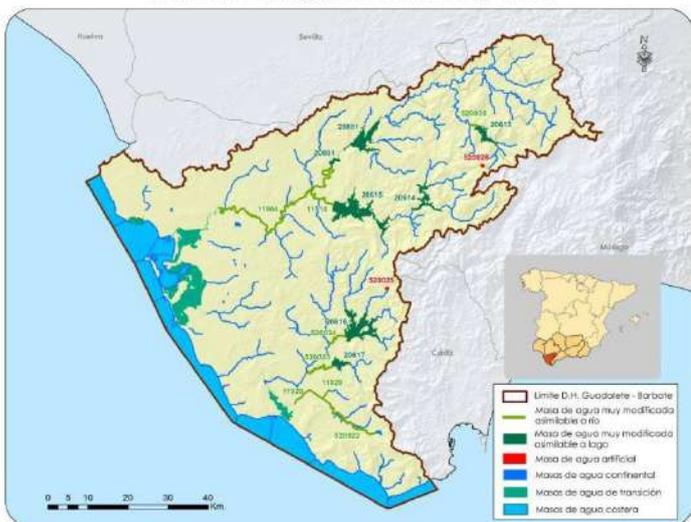
El entorno del ámbito de la Modificación está sujeto a diversas afecciones y servidumbres limitantes.

En cumplimiento del artículo 22.3 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, el instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización deberá recabar los siguientes informes:

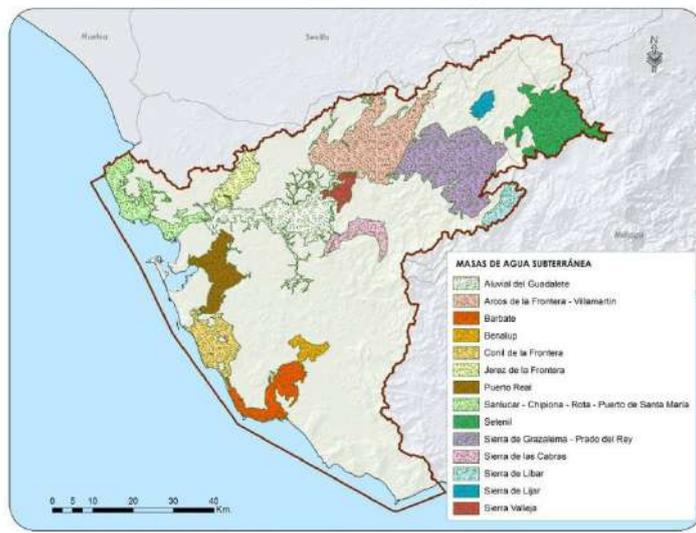
3) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

Recabado el oportuno informe del organismo competente Aquajerez-Aqualia, que se incorpora, sobre la viabilidad del ciclo integral del agua y condiciones técnicas a seguir por las infraestructuras relacionadas a ejecutar en el ámbito en el mismo se describe la disponibilidad de recursos hídricos relacionada con el ámbito, así como la no existencia de afección sobre el dominio público hidráulico o masas de aguas subterráneas y las pautas a desarrollar en el proyecto de urbanización de cara al ciclo integral del agua de acuerdo a las características del territorio, recomendaciones del diseño de redes de saneamiento separativas y resto de recomendaciones que se recogen en el apartado de las ordenanzas.

Masas de agua muy modificadas y artificiales continentales
Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate



Masas de agua subterráneas de la
Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate



Fuente: Planificación Hidrológica 2015/2021.
Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate

Fuente: Planificación Hidrológica 2015/2021.
Demarcación Hidrográfica del Guadalete y Barbate



No consta la existencia de pozos legalizados dentro de las zonas cedidas de viarios, equipamientos y zonas verdes que serán de dominio público ni en las parcelas privativas que, en todo caso, deben de estar identificados en la base de datos de la Junta de Andalucía (AGUA 0) y que son accesibles a usuarios particulares.

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de Jerez,
en sesión Ordinaria de fecha
25 de julio de 2025, particular
5º del Orden de la J.A.
Juan Carlos Ultrera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

- b) El de la administración de Costas sobre el deslinde y protección del dominio público y terrestre, en su caso.

No es necesaria la emisión del informe referido al no estar el ámbito afectado territorialmente.

Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras:

El ámbito cuenta con borde a la carretera de Cartuja (carreta A-2004) entre la barriada de los Albarizones y Jerez, por lo que será preciso la emisión del **informe del servicio de carreteras de la consejería competente de la Junta de Andalucía**.

La zona de afección de dicha carretera viene delimitada por la zona de no edificación de la misma, de acuerdo a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus modificaciones, consistente en la franja de terreno hacia el interior del sector delimitada por una línea paralela a la arista exterior de la calzada más próxima al sector a una distancia de veinticinco metros de ésta, medida en horizontal y perpendicularmente desde la citada arista.

Esta zona de servidumbre, donde no se permitirá edificación alguna, está recogida en los planos de información y de ordenación correspondientes.

2. En relación a las infraestructuras aéreas y servidumbres aeronáuticas.

2.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia.

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Real Decreto 762/2017, de 21 de julio de 2017, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001 (B.O.E. nº 190, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

2.2- Afecciones sobre el Territorio.

La totalidad del ámbito "Sector E-06 Montealegre Alto 12.1" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.



La presente modificación de PGOU distinguirá por una parte las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas y las potestativas.



Por una parte se regulará como determinación pormenorizada preceptiva y dentro de las directrices de ordenación "la necesidad de consideración para su desarrollo de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (Real Decreto 762/2017 o texto legal que lo sustituya)"

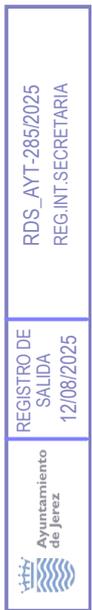
Y por otra parte dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa se incluirá en normativa (en ordenanzas) los siguientes párrafos:

"La totalidad del ámbito del "Sector E-06 Montealegre Alto 12.1" se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Jerez. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Al encontrarse la totalidad del ámbito incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento."

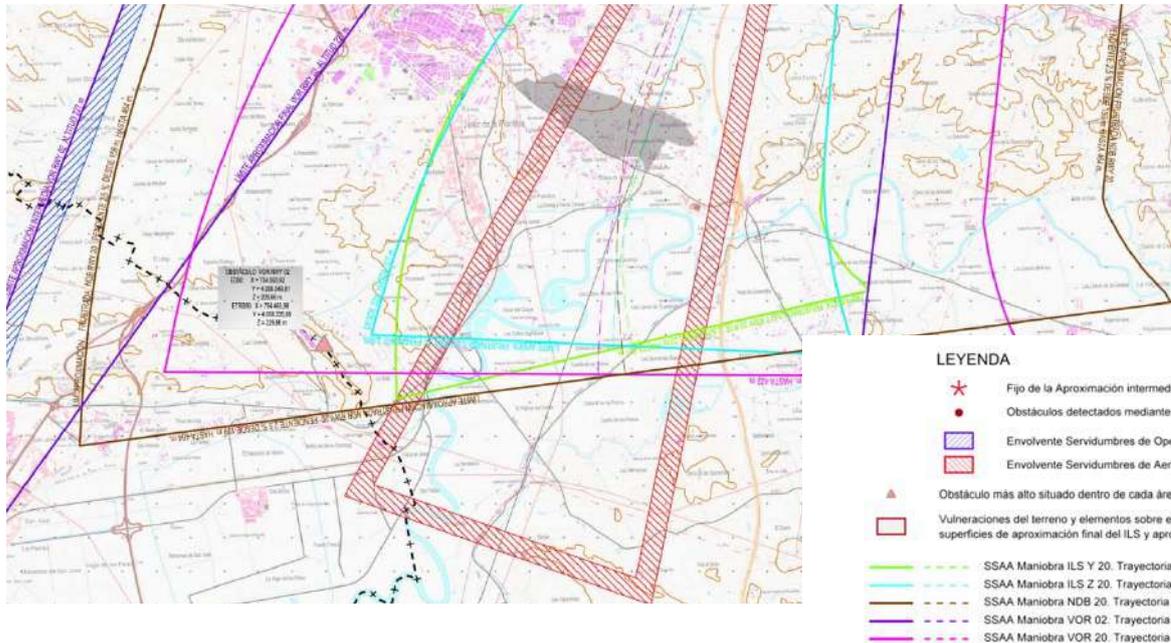
El presente documento incorpora entre sus planos, el plano de información I.5-SERVIDUMBRES Y AFECCIONES que recoge las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez que afectan a su ámbito de ordenación y los planos 9 y 10 de infraestructuras de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez, de servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas y de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez de servidumbres de operación de las aeronaves.

En particular, el ámbito "Sector E-06 Montealegre Alto 12.1" se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Subida en el Despegue, la Superficie de Aproximación, por la Superficie de Aproximación Final de la maniobra VOR RWY 02 y por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR RWY 02, entre otras.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

Plano de servidumbres de la operación de aeronaves:



RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

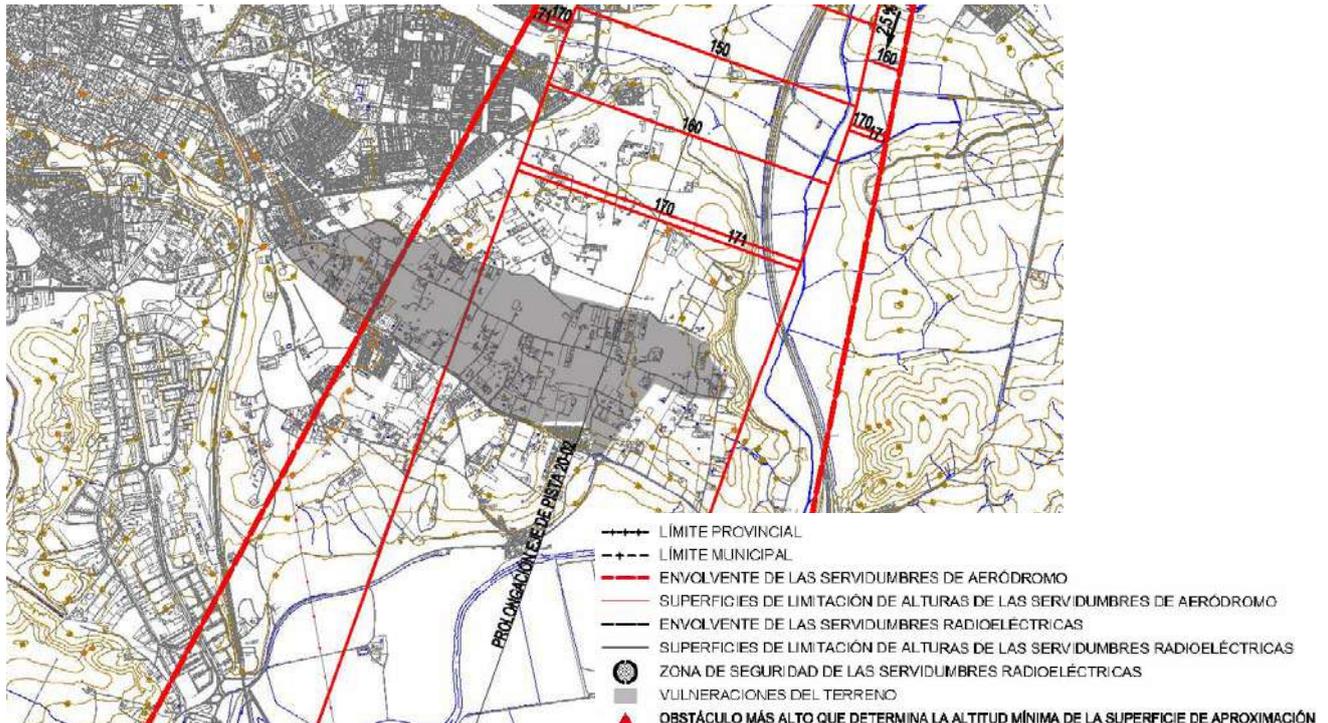
Juan Carlos Ultera Camargo,
Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



Teniendo en cuenta que, según la cartografía disponible, las cotas del terreno en dicha zona se encuentran aproximadamente por debajo de 60 metros y las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de 171 metros, ambas sobre el nivel del mar, así como la altura máxima de las mayores construcciones propuestas en la documentación recibida, que es de 2 plantas, hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por dichas construcciones, las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Plano afecciones radioeléctricas:



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

2.3- Otras consideraciones

Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas en su actual redacción, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal naturaleza que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

3. Al objeto de garantizar el suministro eléctrico en el ámbito será necesaria la emisión de informe por parte de la Compañía suministradora. A estos efectos la Junta de Compensación suscribió un convenio con el Ayuntamiento y la compañía suministradora Endesa actualmente en vigor donde se fijó el punto de conexión en la nueva subestación "Los Negros".

RJ2ZT52068L00R4
Verificación de la integridad de la información
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirm>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025
Ayuntamiento de Jerez

INFORME de Infraestructuras, Tratamiento y Vertidos de la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado “Montealegre Alto”

RJ2ZT52068L00K4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo
 Secretario General del Pleno

FECHA: 31 de enero de 2024

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 04/08/2025



1. Antecedentes

Sin remontarnos en exceso a los trámites llevados a cabo para el desarrollo del ámbito en cuestión, los hitos más relevantes han sido:

- Con fecha 18 de octubre de 2012 se informa favorablemente el proyecto de urbanización redactado para el desarrollo de dicho ámbito.
- Desde la fecha de aprobación del proyecto de urbanización, el cual tenía un año de validez, no se comenzó con el desarrollo de las obras ni de las fases planteadas en su momento.
- Posteriormente, se producen una serie de modificaciones normativas las cuales, deben ser tenidas en cuenta para la nueva puesta en marcha del ámbito de Montealegre Alto más de 10 años después de su informe favorable de urbanización, además así fue comunicado en su momento a la Delegación Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez mediante escrito el pasado 5 de diciembre de 2017 en el cual se informaba que los ámbitos de actuación del PGOU de Jerez, Montealegre Alto, Pagosolete Bajo y Geraldino deberían desarrollarse con redes separativas de saneamiento. La nueva normativa se resume:
 - o Entrada en vigor el 12/01/2016 de la Ley 3/2015 que adapta la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal, quedando regulada la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental en Andalucía, la cual obliga a someter a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada los nuevos Planes Parciales. Aunque este no sea el caso, para sectores en desarrollo del planeamiento actual ya se ha emitido dicha Evaluación Ambiental y se seguirá el mismo criterio en futuros desarrollos, como es este caso.
 - o Igualmente, la entrada en vigor del Plan Hidrológico Guadalete - Barbate (BOE 22 de enero de 2016) y la publicación del Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía (BOJA 12 de mayo de 2015) hacen que las consideraciones planteadas en el presente informe, se encuentren adaptadas al mismo y deban ser contempladas en el Planeamiento para la obtener la Aprobación inicial de la Modificación Puntual la cual, actualmente se encuentra informada en sentido FAVORABLE CONDICIONADO.
 - o Posterior a dicho Informe Favorable Condicionado, RD 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento de DPH, aprobado por el RD 849/1986 de 11 abril en el cual se establecen modificaciones sobre el art 259 referente a desbordamientos de sistemas de saneamiento.

REGISTRO DE RDS_AYT-285/2025 B11910242 REG. INFRAESTRUCTURAS REGISTRO MERCANTIL DE CÁDIZ AL TOMO 2379, FOLIO 143, HOJA N° CA-44736, INSCRIPCIÓN N° 10748/2019
 REGISTRO DE SALIDA N° 12/08/2025
 Ayuntamiento de AQUAJEREZ

2. Infraestructuras

2.1. Abastecimiento

En cuanto a la viabilidad del suministro para la demanda de agua potable de este desarrollo, no existen problemas que se puedan provocar por incapacidad de la red de distribución existente, ni por los puntos de conexión informados, ni por las nuevas redes a instalar por el desarrollo ya informadas durante el proceso de este planeamiento. Es decir, existe y se desarrollará por la propia urbanización, infraestructura hidráulica para abastecer la demanda del desarrollo siempre y cuando sea el Consorcio de Aguas de Zona Gaditana o la Oficina de Planificación Hidrológica de la Junta de Andalucía quien garantice recurso suficiente para ello acorde a las demandas hídricas establecidas en el Plan Hidrológico de las Cuencas Atlánticas Andaluzas vigente.

La red existente, los puntos de conexión a la misma y las redes a instalar por el ámbito, informadas durante el desarrollo de este planeamiento, además de garantizar las demandas del ámbito que nos ocupa, serán suficientes para dar suministro y dejarán previstas las conexiones para otros suelos adyacentes pendientes de urbanizar.

No obstante, en un futuro, toda la ciudad debería estar abastecida desde depósitos y no directamente desde las arterias del Consorcio, como va a ser este caso concreto del ámbito de Montealegre Alto. De esta manera, se tendrían reservas ante incidencias en dichas arterias para no dejar sin suministro a parte de la ciudad, como ya sucediera en los años 2008 y 2017. Además de poder abastecer desde depósitos, es necesario que estos tengan capacidad de almacenar recurso para al menos 1.5 días de suministro. En este sentido, se informa al Ayto. de Jerez que existe un acuerdo escrito con la Junta de Andalucía para que se hagan cargo de la ejecución de la ampliación de 40.000 m³ de los depósitos de Montealto, por lo que el Ayto. de Jerez debería reiterar ese compromiso de la Junta de Andalucía y poner en marcha dicha ampliación.

Por otro lado, es necesario hacer mención a las casi 17 has de zonas verdes que existen planificadas en el ámbito del desarrollo. Siendo esta una superficie muy a tener en cuenta, las necesidades hídricas de dichas zonas verdes deberían ser mínimas, por lo que dicho aspecto debería ser tenido en cuenta por el Excmo. Ayto. de Jerez, así como por los redactores del proyecto a la hora del diseño de las mismas en cuanto a necesidades hídricas se refiere.

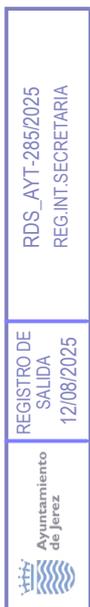
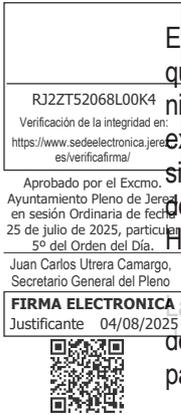
2.2. Alcantarillado

Para el anterior desarrollo de este ámbito se encontraba previsto e informado en el proyecto de urbanización del año 2012, un saneamiento con redes unitarias de alcantarillado.

El motivo para esta decisión era que la cuenca en la que se encuentra este ámbito, (junto a otros desarrollos previstos en el PGOU como son el Sector Geraldino y Pago Solete Bajo), poseen un índice de viviendas consolidadas a tener en cuenta, por lo tanto, algunos de los colectores existentes en la zona son ya unitarios. Tras exponer este razonamiento al Servicio de Dominio Público Hidráulico, y dado el desarrollo normativo posterior a la aprobación del PGOU de Jerez de la Frontera, se adapta el criterio establecido para los sectores, Geraldino, Montealegre Alto y Pago Solete Bajo, indicando que se realice en redes separativas y no en unitarias como se había informado hasta la fecha, siguiendo de este modo, las indicaciones marcadas en el Informe Ambiental Estratégico que se emitió para el Sector Geraldino y adaptándose a la nueva normativa vigente.

2.2.1. Red de Pluviales

La red de pluviales a ejecutar es bastante coincidente con la red de alcantarillado unitario informado y aprobado en el proyecto de urbanización del año 2012, sólo que en esta ocasión servirá para la evacuación únicamente de las pluviales del ámbito de Montealegre Alto y no como red unitaria, evitando la conexión con el emisario de aguas negras existente en la zona. Dichas redes se diseñarán conforme a las normas técnicas de Aquajerez y serán suficientes para el ámbito de Montealegre Alto así como para futuros desarrollos colindantes que puedan conectarse a las mismas.



Para la correcta evacuación de pluviales del desarrollo son necesarias tres conexiones a diferentes puntos debido a la topografía del terreno, el cual conforma tres cuencas a efectos de evacuación, las conexiones necesarias son las siguientes:

- Conexión a la red de alcantarillado unitaria existente en la Avd. Juan Carlos I, tal y como se encontraba recogido el proyecto de urbanización aprobado en el año 2012. Con la salvedad que, en esta ocasión, se tratará de una conexión de un colector de pluviales y no de uno de un sistema unitario. Con el desarrollo de los Sectores Montealegre I, Montealegre II y Canaleja (sectores igualmente con desarrollo en redes separativas), será necesaria la ejecución de un colector de Pluviales por la Avd. Juan Carlos I hasta el Arroyo de la Canaleja que deberá recoger en cabecera esta conexión del ámbito de Montealegre Alto. Mientras no se desarrollen dichos sectores, quedará conectado al colector unitario existen en dicha Avd.
- Evacuación de pluviales al Río Guadalete. Buena parte del desarrollo de Montealegre Alto conforma una cuenca cuya salida natural por gravedad es el Río Guadalete, tal y como estaba informado y aprobado en el proyecto del año 2012, con la diferencia que, al ejecutarse ahora redes separativas, no se va a tratar de un aliviadero de un sistema unitario, sino de la evacuación de la red de pluviales de un sistema separativo de un desarrollo residencial.
- Evacuación de pluviales al Arroyo Salado, a este punto verterán las pluviales generadas por la parte más oriental del desarrollo de Montealegre Alto, tal y como se encontraba aprobado e informado en el proyecto de urbanización del año 2012, en esta ocasión con la misma salvedad que el caso anterior, ya que al tener que ejecutarse ahora redes separativas, no se tratará de un aliviadero de un sistema unitario sino de la evacuación de las pluviales de un sistema separativo de un desarrollo residencial.

En cuanto a las dos últimas conexiones de pluviales enumeradas anteriormente, la del Río Guadalete y la del Arroyo Salado, será necesario que **previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización**, se encuentren gestionadas en la Consejería de Medio Ambiente de la JJAA **las siguientes autorizaciones**, sin las cuales no se podrá dar por aprobado el nuevo proyecto de urbanización a redactar **y las cuales deberán quedar entregadas** al Excmo. Ayuntamiento de Jerez (como propietario de las futuras redes a instalar) y a este Concesionario (como gestor de las mismas):

- Autorizaciones para ejecución de obras en zona de Dominio Público Hidráulico (Río Guadalete y Arroyo Salado). De este modo, se podrán recoger en el proyecto de urbanización, los condicionantes que se impongan desde dicha Consejería para las obras de entrega al medio receptor (Río Guadalete y Arroyo Salado).
- Autorizaciones de vertidos de pluviales de un sistema separativo de un desarrollo residencial al Medio Receptor (Río Guadalete y Arroyo Salado). De este modo, será posible reflejar en el proyecto de construcción los condicionantes y elementos constructivos que se impongan en las mismas en cuanto a la calidad de los vertidos. A día de hoy, con la legislación vigente y tras elevar consulta a la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería sobre la interpretación de los condicionantes que impone el nuevo RD 665/2023, de 18 de julio para los vertidos pluviales de un desarrollo residencial como el que nos ocupa, no han sido capaces de aclarar las condiciones que se debe cumplir para dicho vertido y nos han emplazado a que sea la Junta de Andalucía la que saque la legislación de vertidos propia de la Comunidad Autónoma. Mientras tanto, será necesario contemplar la implantación de sistemas de medición en continuo, interconectados con el sistema de control del servicio del concesionario, para conocer cuándo y cuanto se vierte por ese punto, así como una arqueta de toma de muestras para poder evaluar la calidad del vertido y detectar la posible conexión de algún efluente que no sea el ocasionado por las escorrentías de las precipitaciones. **Todo ello, sin menoscabo de que antes de finalizar la actuación se publique un reglamento de vertidos, por la Junta de Andalucía, que obligue a tratar esos vertidos o endurecer sus medidas de control,**
- Respecto a estas dos autorizaciones de vertidos, es necesario aclarar que, aunque todas las parcelas resultantes del proyecto tendrán acometidas de pluviales y de fecales para la conexión de las instalaciones interiores de las edificaciones que se vayan a desarrollar. **No obstante, las edificaciones existentes en el ámbito, las cuales no poseen instalaciones interiores separativas, la conexión de dichas edificaciones y sus parcelas deberá ejecutarse a la red de FECALES de modo que la red de pluviales quede exenta de cualquier**

RJ2ZT52068L00K4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
 12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

tipo de vertido residual.

2.2.2. Red de fecales

La red de fecales a instalar por el desarrollo seguirá las mismas cuencas y vertientes que mantiene la red de pluviales, es decir, habrá tres conexiones que serán las siguientes:

- Conexión a la red de alcantarillado unitario existente en la Avd. Juan Carlos I. Con el desarrollo de los Sectores Montealegre I, Montealegre II y Canaleja (sectores con desarrollo en redes separativas), será necesaria la ejecución de un colector de fecales que recoja esta cuenca de Montealegre Alto por la Avd. Juan Carlos I hasta el emisario que va a la EDAR Guadalete que deberá recoger en cabecera esta conexión del ámbito de Montealegre Alto. Mientras no se desarrollen dichos sectores, quedará conectado al colector de pluviales que evacua esta cuenca y conecta en la Ronda Juan Carlos I en un emisario unitario.
- Las aguas fecales de la cuenca de Montealegre cuyas pluviales evacuan al Río Guadalete, deberán quedar conectadas al emisario que va a la EDAR Guadalete a la altura de Los Albarizones.
- Las aguas fecales de la cuenca de Montealegre cuyas pluviales evacuan al Arroyo Salado, deberán quedar conectadas al emisario que va a la EDAR Guadalete en un punto de su trazado por la zona oriental del desarrollo.

Una vez conectado al emisario que va a la EDAR, dicho emisario tiene capacidad suficiente en la actualidad, para evacuar las aguas fecales del desarrollo de Montealegre hasta la EDAR donde serán debidamente tratadas.

3. Tratamiento de Depuración

El incremento de los caudales y cargas contaminantes correspondientes a este desarrollo, para una población prevista de unos 3.200 habitantes, se considera que es admisible en la EDAR Guadalete (Jerez de la Frontera), dado que actualmente trata una carga contaminante equivalente a unos 300.000 habitantes y tiene una capacidad de tratamiento claramente superior. Por lo tanto, puede garantizarse que esta actuación no interferirá en los valores límites de emisión de esa EDAR.

Atentamente,



Alfonso Lorenzo Vaquero
Jefe Dpto. Proyectos y Planificación

Departamento de Proyectos
AQUAJEREZ, S.L.U.
Telf: 956 806 437

RJ2ZT52068L00K4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

