

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

8. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

8.1 CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN.

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 por lo tanto es una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera de 2009 para establecer en el ámbito “Montealegre Alto” las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptivas y potestativas que dejaron de ser aplicables por efecto de la nulidad del Plan Especial de Reforma Interior 12.1 Montealegre Alto.

En el ámbito de la Modificación están integradas las manzanas lucrativas desde 12.1-1.1 hasta 12.1-22.11 expresadas de forma gráfica 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 y delimitadas por la ordenación pormenorizada potestativa del A.P.I. “Montealegre Alto” del Plan General de Ordenación urbanística del 2009.

El interés urbanístico pretendido es hacer posible la ejecución del planeamiento urbanístico del ámbito de actuación A.P.I. “Montealegre Alto”, de vocación eminentemente 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.

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. A tal fin se propone: 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

7922T500L8F0NX4
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"**

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.



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"**

8.2 NUEVAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

A continuación se establecen las determinaciones urbanísticas que complementan las actualmente vigentes, que resultan necesarias para realizar la actividad de ejecución sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo.

Como se ha indicado con anterioridad las determinaciones que han de complementarse tiene carácter pormenorizado y por tanto no se modifica ni se complementa ninguna determinación de carácter estructural.

8.2.1. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA.

Las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas que se establecen en el presente documento son la definición de los objetivos y directrices de la ordenación y las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

La ficha A.P.I. "Montealegre Alto" del vigente PGOU, al hacer remisión al Plan Especial anulado, el cual se desarrolló con los criterios y directrices establecidas en el PGM-95 y al quedar aquel derogado tras la aprobación del vigente, no recogía entre sus determinaciones la definición de los objetivos y directrices ni las previsiones de programación y gestión, dado que el Plan Especial ya contaba con sus plazos de ejecución. Únicamente recogía, tal y como se ha expuesto en el apartado 6.3.2 de esta memoria, las superficies mínimas destinadas a reserva de dotaciones, determinación que se considera dentro de los criterios y directrices establecidos como determinación pormenorizada preceptiva.

Por tanto, a continuación se definen dichas determinaciones propias de la ordenación pormenorizada preceptiva, absolutamente coherentes con la ordenación pormenorizada ya de por sí establecida.

8.2.1.1. Objetivos y directrices de la ordenación.

1. La consolidación del ámbito en su uso residencial con tipología de baja densidad similar a los núcleos consolidados ya existentes que confieren a la zona como Ciudad Jardín.
2. La creación de un gran eje viario que conecte el territorio de este a oeste. Sobre este viario principal se apoyarán las parcelas de equipamientos públicos.
3. Desdoble de la Carreta de Cartuja, uno de los principales viales de acceso la ciudad que conecta con la Autovía Jerez-Los Barrios y la Autopista A-4.
4. Creación de 3 ejes transversales Norte-Sur que dividan el ámbito en 4 grandes zonas y que comuniquen la actual carretera de Cartuja con la hijuela de la Araña que bordea el ámbito en su linde norte.

7922T500L8F0NX4
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, particularmente en el 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”

5. La creación de un viario secundario teniendo en cuenta las edificaciones preexistentes de carácter residencial que articule el resto del territorio y de lugar a las manzanas residenciales cuya superficie, edificabilidad y número de viviendas quedarán definidos en su desarrollo potestativo.
6. Las zonas verdes se ordenarán en su mayoría lineales debido a las características de CUIDAD JARDÍN de la zona. Así mismo sobre el borde del trazado de la actual carretera de Cartuja se consolidará una zona verde lineal de protección de la carretera de Cartuja.



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



8.2.1.2. Previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10.2.A).f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación son determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva.

El Plan General vigente, al contener la ordenación pormenorizada completa del ámbito de actuación no previó plazos para la formulación del planeamiento de desarrollo.

En este sentido, se establece el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la presente innovación, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

El mismo plazo se establece para la aprobación del Proyecto de Urbanización.

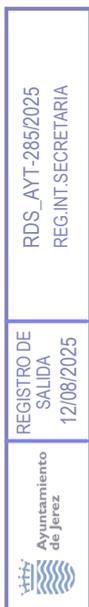
8.2.1.3. Afección de servidumbre aeronáutica.

Según lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 29 del Decreto 584/72, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas:

“Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

.../...

Estos informes tendrán el carácter de preceptivos y vinculantes en lo que se refiere a la compatibilidad del planeamiento con las servidumbres aeronáuticas. En ellos se identificarán los ámbitos o sectores del planeamiento urbanístico informado que podrán acogerse a lo previsto en el artículo 32, así como las condiciones particulares adicionales que resultasen necesarias para garantizar el cumplimiento de las servidumbres aeronáuticas a los efectos de lo previsto en los artículos 31, 32 o 33.”



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

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 762/2017, aprobado por el Ministerio de Fomento el día 21 de julio de 2017 por el que se modificaron las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez de la Frontera, el ámbito Montealegre Alto viene afectado por las líneas que delimitan el cono de aproximación aérea, las líneas que delimitan la zona de subida y bajada y la línea de prolongación de del eje de pista.



Consecuentemente el presente documento debe contar con el preceptivo informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento u otro organismo competente.

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

En este sentido se considera necesario incluir dentro de las directrices de la ordenación la siguiente determinación pormenorizada preceptiva:

Juan Carlos Ultrera Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA Justificante 04/08/2025



"Para su desarrollo se considerarán las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (Real Decreto 762/2017 o texto legal que lo sustituya)"

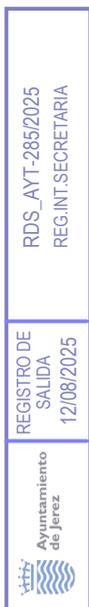
8.2.2. NUEVAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA.

El artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su apartado b), las determinaciones de ordenación pormenorizada de carácter potestativo que establece un Plan General para el suelo urbano no consolidado, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo. Y estas determinaciones son la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, determinando los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, así como los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Por otra parte, el artículo 38.2 LOUA establece que el Plan General, en este caso, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos planes tienen asignada por ley sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. En este caso al tratarse propiamente de un ámbito o sector del suelo urbano no consolidado, estas determinaciones se corresponden con las reguladas en el Art. 13.3 LOUA, y son:

"a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.



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

c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*

d) *El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, red pública de comunicaciones electrónicas, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

e) *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.”*

Como se ha analizado en la memoria informativa son determinaciones de la ordenación potestativa ya establecidas en el vigente PGOU, las siguientes:

- La definición de la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.

- La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, si bien no hay referencia de regulación de ordenanzas propias al estar referidas a las del Plan especial anulado.

- La ubicación de las reservas de dotaciones se establece en los planos de ordenación pormenorizada, si bien no aparece la asignación concreta de cada una de ellas, pero si el reparto global en las determinaciones de la ficha.

Por tanto, se estima necesario complementar las determinaciones de ordenación pormenorizada potestativa para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

8.2.2.1 Reajuste de la ordenación urbanística detallada.

Tal y como se ha expuesto en el apartado 6.3.3, 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 se recogen en los siguientes documentos:

| |
|---|
| 7922T500L8F0NX4 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”**

- 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.



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

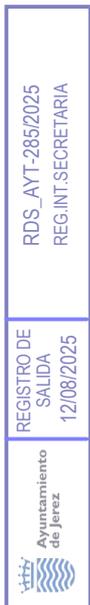
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



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.

Y por otra parte existe un desajuste en la definición del límite de la manzana 12.1-9.1, y tras proceder a un nuevo levantamiento topográfico, se ha ajustado el citado lindero, resultando una leve modificación de la superficie total del ámbito, determinándose en 1.664.258,15m². Este reajuste mínimo, que supone un aumento del 0,01% de la superficie total, es potestativo del instrumento de desarrollo en aplicación del Art 2.2.7.11 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU en coherencia con el Art 38.2 LOUA.

Las superficies de cada una de las manzanas corregidas conforme a las grafiadas en el vigente PGOU son las siguientes:



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

| MANZANA | SUPERFICIE NETA SUELO | Nº MAX. VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD | USO |
|----------|-----------------------|-------------------|----------------|-------------|
| 12.1-1.1 | 16.287 | 21 | 5.250 | Residencial |
| 12.1-1.2 | 22.049 | 26 | 6.500 | Residencial |
| 12.1-1.3 | 5.638 | 7 | 1.750 | Residencial |
| 12.1-2.1 | 25.802 | 28 | 7.000 | Residencial |
| 12.1-2.2 | 37.911 | 45 | 11.250 | Residencial |
| 12.1-2.3 | 2.795 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-2.4 | 4.941 | 6 | 1.500 | Residencial |
| 12.1-2.5 | 2.356 | 3 | 750 | Residencial |
| 12.1-3.1 | 17.185 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-3.2 | 16.959 | 21 | 5.250 | Residencial |
| 12.1-3.3 | 18.069 | 21 | 5.250 | Residencial |
| 12.1-4.1 | 9.069 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-4.2 | 9.599 | 10 | 2.500 | Residencial |
| 12.1-4.3 | 6.445 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-5.1 | 2.873 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-5.2 | 3.668 | 5 | 1.250 | Residencial |
| 12.1-5.3 | 5.935 | 7 | 1.750 | Residencial |
| 12.1-5.4 | 10.810 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-5.5 | 16.976 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-5.6 | 27.649 | 33 | 8.250 | Residencial |
| 12.1-6.1 | 3.039 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-6.2 | 17.695 | 21 | 5.250 | Residencial |
| 12.1-6.3 | 26.296 | 29 | 7.250 | Residencial |
| 12.1-6.4 | 6.501 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-6.5 | 6.362 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-6.6 | 8.469 | 11 | 2.750 | Residencial |
| 12.1-6.7 | 11.381 | 14 | 3.500 | Residencial |
| 12.1-6.8 | 13.707 | 15 | 3.750 | Residencial |
| 12.1-7.1 | 9.417 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-7.2 | 9.876 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-7.3 | 10.768 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-7.4 | 23.221 | 24 | 6.000 | Residencial |
| 12.1-7.5 | 8.667 | 11 | 2.750 | Residencial |
| 12.1-8.1 | 11.394 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-8.2 | 16.547 | 20 | 5.000 | Residencial |

| MANZANA | SUPERFICIE NETA SUELO | Nº VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD | USO |
|--------------|-----------------------|--------------|----------------|-------------|
| 12.1-9.1 | 12.893 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-10.1 | 19.608 | 23 | 5.750 | Residencial |
| 12.1-10.2 | 12.808 | 15 | 3.750 | Residencial |
| 12.1-11.1 | 10.607 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-11.2 | 10.190 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-11.3 | 13.475 | 16 | 4.000 | Residencial |
| 12.1-11.4 | 21.128 | 24 | 6.000 | Residencial |
| 12.1-12.1 | 27.700 | 32 | 8.000 | Residencial |
| 12.1-12.2 | 21.409 | 25 | 6.250 | Residencial |
| 12.1-12.3 | 7.571 | 9 | 2.250 | Residencial |
| 12.1-12.4 | 3.254 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-12.5 | 3.659 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-13.1 | 7.595 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-13.2.A | 2.955 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-13.2.B | 4.505 | 6 | 1.500 | Residencial |
| 12.1-13.3 | 9.735 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-13.4 | 17.258 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-13.5 | 8.020 | 10 | 2.500 | Residencial |
| 12.1-14.1 | 10.937 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-14.2 | 3.259 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-14.3 | 16.984 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-14.4 | 17.362 | 18 | 4.500 | Residencial |
| 12.1-14.5 | 7.248 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-15.1 | 6.262 | 7 | 1.750 | Residencial |
| 12.1-15.2 | 3.917 | 5 | 1.250 | Residencial |
| 12.1-15.3 | 3.580 | 5 | 1.250 | Residencial |
| 12.1-15.4 | 7.731 | 10 | 2.500 | Residencial |
| 12.1-15.5 | 14.675 | 18 | 4.500 | Residencial |
| 12.1-15.6 | 14.875 | 17 | 4.250 | Residencial |
| 12.1-16.1 | 13.030 | 16 | 4.000 | Residencial |
| 12.1-16.2 | 13.186 | 15 | 3.750 | Residencial |
| 12.1-17.1 | 17.029 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-17.2 | 7.037 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-17.3 | 6.466 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-17.4 | 20.104 | 24 | 6.000 | Residencial |
| 12.1-18.1 | 9.480 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-18.2 | 10.920 | 13 | 3.250 | Residencial |
| 12.1-18.3 | 21.627 | 28 | 7.000 | Residencial |
| 12.1-19.1 | 15.915 | 18 | 4.500 | Residencial |
| 12.1-19.2 | 21.504 | 24 | 6.000 | Residencial |
| 12.1-20.1 | 18.055 | 17 | 4.250 | Residencial |
| 12.1-20.2 | 9.700 | 11 | 2.750 | Residencial |
| 12.1-20.3 | 6.961 | 8 | 2.000 | Residencial |
| 12.1-20.4 | 8.740 | 10 | 2.500 | Residencial |
| 12.1-20.5 | 11.863 | 14 | 3.500 | Residencial |
| 12.1-20.6 | 6.261 | 7 | 1.750 | Residencial |
| 12.1-21.1 | 8.388 | 10 | 2.500 | Residencial |
| 12.1-21.2 | 8.573 | 14 | 3.500 | Residencial |
| 12.1-21.3 | 5.357 | 6 | 1.500 | Residencial |
| 12.1-21.4 | 2.971 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-22.1 | 29.041 | 36 | 9.000 | Residencial |
| 12.1-22.2 | 9.894 | 12 | 3.000 | Residencial |
| 12.1-22.3 | 13.774 | 16 | 4.000 | Residencial |
| 12.1-22.4 | 2.660 | 3 | 750 | Residencial |
| 12.1-22.5 | 6.397 | 7 | 1.750 | Residencial |
| 12.1-22.6 | 3.478 | 4 | 1.000 | Residencial |
| 12.1-22.7 | 995 | 2 | 500 | Residencial |
| 12.1-22.8 | 9.028 | 11 | 2.750 | Residencial |
| 12.1-22.9 | 18.573 | 24 | 6.000 | Residencial |
| 12.1-22.10 | 15.491 | 20 | 5.000 | Residencial |
| 12.1-22.11 | 4.300 | 5 | 1.250 | Residencial |
| TOTAL | 1.124.354 | 1.331 | 332.750 | |

| | SUPERFICIE NETA SUELO | USO |
|---------------------|-----------------------|------------------------|
| R 1 | 854 | Rotonda |
| ZV 1 | 3.464 | Zona Verde |
| ZV 2 | 3.738 | Zona Verde |
| ZV 3 | 2.032 | Zona Verde |
| R 6 | 1.024 | Rotonda |
| ZV 4 | 1.950 | Zona Verde |
| R 2 | 1.018 | Rotonda |
| ZV 5 | 7.276 | Zona Verde |
| R 3 | 1.018 | Rotonda |
| E 1 | 16.021 | Equipamiento Educativo |
| ZV 6 | 4.473 | Zona Verde |
| R 4 | 1.964 | Rotonda |
| ZV 7 | 2.748 | Zona Verde |
| E.C.S. | 7.984 | Equipamiento S.I.P.S |
| ZV 8 | 9.369 | Zona Verde |
| R 5 | 805 | Rotonda |
| ZV 9 | 5.644 | Zona Verde |
| ZV 10 | 1.275 | Zona Verde |
| ZV 11 | 866 | Zona Verde |
| ZV 12 | 2.698 | Zona Verde |
| ZV 13-16 | 3.438 | Zona Verde |
| ZV 14 | 1.803 | Zona Verde |
| ZV 15 | 1.278 | Zona Verde |
| ZV 17-17.1 | 2.712 | Zona Verde |
| ZV 18 | 1.681 | Zona Verde |
| ZV 19 | 3.239 | Zona Verde |
| ZV 20 | 1.187 | Zona Verde |
| ZV 21 | 3.810 | Zona Verde |
| ZV 22 | 3.794 | Zona Verde |
| ZV 23 | 1.639 | Zona Verde |
| ZV 24 | 2.895 | Zona Verde |
| D | 10.681 | Equipamiento Deportivo |
| ZV 25 | 6.476 | Zona Verde |
| ZV 26 | 5.789 | Zona Verde |
| ZV 27 | 1.069 | Zona Verde |
| ZV 28 | 7.968 | Zona Verde |
| ZV 29 | 3.053 | Zona Verde |
| ZV 30 | 7.815 | Zona Verde |
| ZV 31 | 2.498 | Zona Verde |
| ZV 32 | 7.254 | Zona Verde |
| ZV 33 | 5.205 | Zona Verde |
| ZV 34 | 3.772 | Zona Verde |
| E COMERCIAL | 3.995 | Equipamiento Comercial |
| ZV 35 | 7.135 | Zona Verde |
| ZV 36 | 2.905 | Zona Verde |
| ZV 37 | 7.032 | Zona Verde |
| ZV 38 | 2.198 | Zona Verde |
| ZV 39 | 2.240 | Zona Verde |
| ZV 40 | 1.629 | Zona Verde |
| ZV 41 | 1.322 | Zona Verde |
| ZV 42 | 1.912 | Zona Verde |
| ZV 43 | 9.535 | Zona Verde |
| AV | 1.357 | Ampliación Viario |
| TOTAL | 206.537 | |
| TOTAL ZV Y R | 166.499 | |

7922T500L8FONX4
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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

8.2.2.2 Ordenanzas.

Las ordenanzas que se establecen para el ámbito de actuación “Montealegre Alto” tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación en base al régimen urbanístico del suelo aplicable y a las normas de edificación, determinando, en otras cuestiones, las condiciones particulares de la edificación en la parcela unifamiliar pareada y aislada.

En relación a las condiciones particulares de la edificación ha de destacarse el establecimiento de una subtipología adecuada a la realidad física y registral.

Como se puede comprobar en las ortofotos del sector la realidad física del territorio se corresponde con la existencia de núcleos residenciales de gran importancia de forma diseminada. Esta realidad se corresponde en gran medida por la existencia de normativa anterior a la entrada en vigor del PGOU de 1995 que se correspondía con la ordenanza de poder edificar una vivienda cada 5.000m² de parcela o bien por la existencia de viviendas ya consolidadas anteriores.

Sin embargo, la realidad edificatoria ha superado al marco normativo y así en un recorrido por el ámbito se encuentran situaciones que superan por debajo estos parámetros, encontrando agrupaciones de viviendas unifamiliares que se corresponden más bien con zonas ya consolidadas en un marco de ordenanza actual para la tipología de unifamiliar aislada.

Tras el estudio y lectura del territorio se hace necesario dar respuesta a esta realidad tipológica, estableciendo en la ordenanza una tipología permitida sin desvirtuar el carácter de ciudad jardín con predominio de la vivienda unifamiliar aislada con parcela mínima de setecientos metros cuadrados, precisamente para dar una mayor flexibilidad en las zonas de agrupaciones donde poder compaginar la posibilidad de nuevas edificaciones con las ya existentes, dada la premisa de la conservación de todas las viviendas existentes antes del planeamiento. Esta regulación es la que existía cuando el Plan General, por analogía, asignó a las manzanas lucrativas la tipología E2 establecida en los planos de ordenación completa pormenorizada.

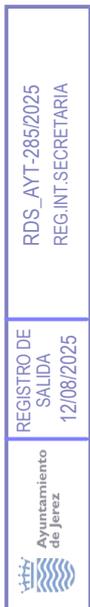
Dividiendo el total del suelo neto residencial entre el número de viviendas se obtiene una parcela media neta de 844m², que tendría un margen para que todas ellas cumplieren el parámetro genérico de parcela mínima de 800 m² establecido por el PGOU para la tipología E2. Sin embargo, la realidad de la edificación existente en las zonas de agrupaciones aconseja una reducción de la parcela mínima a fin de poder materializar el aprovechamiento asignado, en casos muy concretos.



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

Dado que la nueva tipología difiere mínimamente de la tipología E2 genérica del PGOU, se estima oportuno modificar la denominación de la tipología regulada para el ámbito "Montealegre Alto" denominándola E2M, por lo que se modifican los planos de ordenación completa pormenorizada del vigente PGOU H-18, I-18, I-19, I-20, J-18, J-19, J-20, K-19, K-20 y K-21, a los solos efectos de modificar la nomenclatura de la tipología.

Las ordenanzas también van a regular la obligación de constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora a la recepción municipal de las obras de urbanización para el mantenimiento de la misma.

Dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, y motivado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (Real Decreto 762/2017), se incluirá en ordenanzas las siguientes determinaciones:

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."

Se prevé que el Proyecto de Reparcelación establezca en aquellas parcelas que lindan con otras de tipología de vivienda unifamiliar pareada, la obligación de establecer esa misma tipología para la vivienda contigua, evitando, de tal forma, medianeras vistas.

Igualmente se establece en las ordenanzas que, para la obtención de cualquier licencia urbanística (parcelación, obra, primera ocupación.....), el titular de la parcela deberá acreditar encontrarse al corriente en el pago de las cargas urbanísticas mediante certificado emitido por la Junta de Compensación.

Se adjuntan las ordenanzas en el apartado 9.4 del presente documento.

| |
|--|
| 7922T500L8F0NX4 |
| 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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

8.2.2.3 Reajuste de la determinación para reserva de dotaciones.

Como se ha indicado en la memoria de información, las reservas de dotaciones vienen establecidas en la ficha de ordenación del ámbito, como una determinación de ordenación pormenorizada preceptiva.

Debido a las pequeñas contradicciones existentes entre los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística referidos en el punto 8.2.2.1, las reservas para dotaciones han experimentado leves modificaciones, siendo potestativo del instrumento de desarrollo en aplicación del Artículo 10.2.B).b LOUA su determinación.

Las reservas de dotaciones, ajustadas a la delimitación actual del sector (1.664.258m²) y a las determinaciones gráficas del PGOU en su totalidad, son las siguientes:

- Superficie mínima de espacios libres públicos: **166.499m²** >10% de la superficie bruta del sector $1.664.258m^2 * 0,10 = 166.425m^2$, sensiblemente superior a la exigida por las determinaciones preceptivas.
- Superficie mínima de SIPS: **11.979 m²**. $1.331viviendas \times 9m^2/viv = 11.979 m^2$ igual a la exigida por las determinaciones preceptivas.
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Deportivo: **10.681 m²**. $1.331viviendas \times 8m^2/viv = 10.648m^2$ prácticamente igual a la exigida por las determinaciones preceptivas.
- Superficie mínima de Equipamiento Público de uso Educativo: **16.021 m²**. $1.331viviendas \times 12m^2/viv = 15.972m^2$ prácticamente igual a la exigida por las determinaciones preceptivas.

Total superficies zonas verdes: 166.499m² (10,00%)

Total superficies equipamientos públicos: 38.681m² a 29,06m²/vivienda.

La ubicación de estas reservas de dotaciones se establece en los planos de ordenación pormenorizada, si bien no aparece la asignación concreta de cada una de ellas, pero si el reparto global en las determinaciones de la ficha.

A tal fin se adjunta a continuación plano de detalle de ubicación de las parcelas en las que se concretan las dotaciones estando reflejado el cuadro correspondiente en la página 39.

Igualmente, se garantiza la dotación de aparcamientos mínima siendo el total 2.346 plazas de aparcamiento y garantizando que 59 de ellas serán adaptadas para personas de movilidad reducida según Decreto 293/2009 para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

7922T500L8F0NX4
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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

7922T500L8F0NX4
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



8.2.2.4 Redes de infraestructura.

El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, red pública de comunicaciones electrónicas, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, se recoge en los siguientes planos incluidos en el anexo número 3.

1. Red de saneamiento fecales
2. Red de saneamiento pluviales
3. Red de abastecimiento
4. Red de media y baja tensión
5. Red de alumbrado público
6. Red de pública de comunicaciones electrónicas
7. Replanteo viario
8. Diseño red variaria

El trazado de las redes de saneamiento y abastecimiento deberá contar con la conformidad de la empresa municipal. La red de saneamiento será separativa conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio.

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez



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

Las instalaciones de media y baja tensión, así como las instalaciones de alumbrado público se registrarán según las determinaciones que establezcan para cada caso los reglamentos electrotécnicos vigentes.

8.2.2.5 Plazos de ejecución. Plan de Etapas.

El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, es una determinación potestativa que debe dar respuesta a las previsiones preceptivas de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

Estas se establecieron en el apartado anterior: Un año a contar desde la entrada en vigor de la aprobación definitiva de la presente innovación para la aprobación del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.

Debido a la extensión del ámbito se hace necesario el establecimiento de un Plan de Etapas para hacer posible el faseado de la urbanización de modo que la ejecución de las infraestructuras de manera secuencial pueda ir dando cobertura de servicios a las parcelas que, con esta secuencia lógica de puesta en servicio, puedan adquirir su condición de solar.

En el apartado 9.6 se recoge el plan de etapas, así como los planos donde se definen las fases de la urbanización.

8.2.2.6 Evaluación económica.

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones se incluye en el Estudio Económico Financiero (apartado 9.7) incluyéndose igualmente, y en cumplimiento del Artículo 19 LOUA y del Artículo 22.4 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Informe de Sostenibilidad Económica (apartado 9.8).

7922T500L8F0NX4
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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

**8.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NO AFECCIÓN A OTRAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE 2009
NI DEL API "MONTEALEGRE ALTO".**

La Modificación pretendida se limita a modificar y complementar parte de la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, sin afectar a las determinaciones estructurales del PGOU.

Por tanto, la presente Modificación no plantea ningún tipo de afección al resto de determinaciones del vigente Plan General.



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



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"**

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

8.4.1 Justificación del interés general.

Como se ha indicado al describir los antecedentes de este documento, el PGOU de Jerez fue 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).

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. Durante la vigencia de este documento, es decir, desde su aprobación definitiva hasta la anulación por el Tribunal Supremo el día 10 de abril de 2014, fueron redactados y aprobados los proyectos de reparcelación y de urbanización.

Dicha anulación venía motivada por el defectuoso informe sectorial sobre la existencia de recursos hídricos y no porque las determinaciones adoptadas fueran contrarias a derecho o al interés general.

En este sentido, la presente Modificación trae la necesidad de adecuar y en su caso complementar la realidad ordenada del ámbito y desarrolla igualmente el artículo 9.A.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por cuanto su aprobación asegura la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación y así dar cobertura legal a los instrumentos a ejecutar de nuevo de reparcelación y urbanización.

8.4.2 Justificación del cumplimiento del artículo 36 de la LOUA.

El artículo 36 de la LOUA, régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, prevé la posibilidad de innovar la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico, pudiendo esta innovación realizarse mediante su revisión o modificación.

A tenor del contenido del artículo 37, es evidente que el presente documento se trata de una Modificación, por cuanto no afecta a ninguna determinación estructural del planeamiento general vigente.

De acuerdo al contenido del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de los instrumentos de planeamiento está sujeta a determinadas reglas, cuyo cumplimiento se justifica a continuación:

a) De ordenación:

| |
|--|
| 7922T500L8F0NX4 |
| 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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

1.ª *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.*

Como se ha visto en el apartado anterior, la modificación no afecta a infraestructura, servicios o dotaciones de la ordenación estructural ya que tan sólo los asume y considera aspectos de la ordenación pormenorizada.

2.ª *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

No procede, pues no existe incremento alguno de aprovechamiento lucrativo en el ámbito de la innovación.

3.ª *Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor*

No procede.

4.ª *Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*

No procede.

5.ª *Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas*



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



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

generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

No procede.

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

No procede.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación

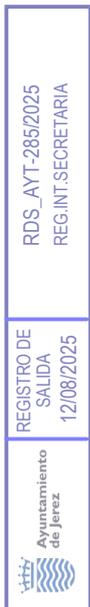
El contenido documental sustantivo de la presente innovación establece claramente cuáles son las determinaciones que se complementan en virtud del presente documento.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.



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

El presente documento es una modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera que no afecta a la ordenación estructural, sino sólo complementa la ordenación pormenorizada. En consecuencia, la aprobación de este instrumento corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

La Modificación propuesta no implica diferente zonificación o uso urbanístico de ningún tipo de dotación pública, que siguen calificados conforme a los planos de ordenación pormenorizada del PGOU vigente.

8.4.3 Justificación del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA.

La presente Modificación no afecta a las dotaciones públicas ni incrementa la edificabilidad o modifica la superficie del sector, por lo que no afecta al cumplimiento del artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

| |
|--|
| 7922T500L8F0NX4 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 |



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

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

8.5. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD DE LA MODIFICACIÓN.

Se acompaña a continuación la valoración de impacto en la salud.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, estableció la denominada Evaluación de Impacto en la Salud cuyo objeto es valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de determinados planes, programas, obras o actividades y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El artículo 56 de dicha Ley establece que deben someterse, entre otros, a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.

| |
|---|
| 7922T500L8F0NX4 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 |



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

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

ÍNDICE

- 1. INTRODUCCIÓN.....
- 2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.....
- 3. METODOLOGÍA.....
- 4. OBJETIVOS.....
- 5. CONTENIDO DEL INFORME

| |
|--|
| 7922T500L8F0NX4 |
| 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



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"

1. INTRODUCCIÓN.

La implantación de la herramienta de Evaluación de Impacto en la salud EIS es una realidad para la ciudadanía andaluza y esta consensado internacionalmente, que el concepto de salud, entendido como la ausencia de enfermedad a relacionarse con el bienestar físico, mental y social, está relacionado con los factores ambientales, los hábitos y los estilos de vida.

El EIS se entiende como un conjunto de procedimientos, métodos y herramientas con los que puede ser evaluado un proyecto en relación a sus efectos potenciales en salud y a su distribución en la población para poder detectar su inequidad o no en la salud.

El promotor de la iniciativa urbanística está obligado a la realización de un **documento de Valoración de Impacto en la Salud** en el que debe identificar, caracterizar y valorar los impactos que pueden causar en la salud de la población la ejecución de este planeamiento para posteriormente por parte de la autoridad sanitaria elaborar el consiguiente informe EIS.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Marco urbanístico.

- Ley de Suelo: RDL 2/2008, de 20 de junio.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA, Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

Marco sanitario.

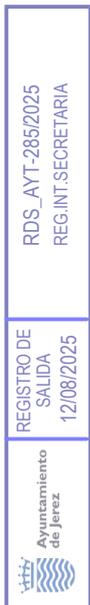
- Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública y Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, respectivamente.
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de impacto en la Salud.



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

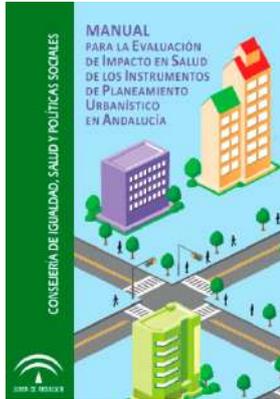
FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025



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

3. METODOLOGÍA.

Para la redacción de este documento VIS se ha tenido en cuenta y consultado el manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía.



Para la redacción del VIS se identifican siete etapas:

1. Descripción de la planificación, indicando además tanto la situación de partida como el objetivo final. El objetivo es disponer esta información de forma que ayude a identificar todos los elementos y cuestiones con mayor repercusión en el bienestar de la población y se referencie geográficamente.
2. Descripción de la población implicada y de su vulnerabilidad a través de variables sociales, económicas, ambientales, demográficas y de salud, así como de la percepción que ésta tiene de su entorno. Debe prestarse especial atención a los grupos de población más vulnerables y a las inequidades en salud existentes.
3. Identificación y caracterización de los cambios que la planificación introduce en las cuestiones (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana) que más influyen sobre la salud.
4. Análisis preliminar (cualitativo) de los potenciales impactos sobre la salud que puedan introducir los cambios identificados en la etapa anterior.
5. Estudio de la relevancia de dichos impactos a través del uso de indicadores y estándares de comparación.
6. Análisis en profundidad de aquellos impactos que se consideren relevantes para 1) describir y priorizar los impactos potenciales en salud y 2) incorporar medidas adicionales para optimizar el resultado en salud del proyecto. Esta etapa sólo se realizará en caso de detectarse potenciales impactos significativos en salud.
7. Finalmente, obtención y redacción de conclusiones, que podría llegar a incluir la revisión del proyecto y la introducción de medidas adicionales.

7922T500L8F0NX4
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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

4. OBJETIVOS.

Al tratarse de la innovación del plan General recogido en el título I, capítulo II, sección 1ª de la LOUA y en el Título I, Capítulo V, art. 56,1,b) 1º de la LSPA y Capítulo I, art. 3,b)1º del IPU, es necesario la redacción de la valoración de Impacto en la Salud (VIS) para tramitar su correspondiente Evaluación de Impacto en la Salud (EIS).

Por lo tanto la redacción de este VIS pretende demostrar la inequidad que dicho instrumento de desarrollo posee sobre la salud de los ciudadanos residentes en el ámbito y sobre el resto de ciudadanos de Jerez de la Frontera y en el caso de detectarse alguna interferencia establecer los mecanismos desde el marco de planeamiento para mitigar el posible efecto.

La Valoración de Impacto en Salud aspira a poner de manifiesto que cualquier decisión tomada, en este caso en el proceso de planificación urbanística, puede tener implicaciones sobre la salud de la comunidad. Para ello, su metodología se dirige a aportar herramientas que ayuden a ordenar información ya existente en un formato que permita la identificación de estas implicaciones de forma intuitiva e inmediata.

5. DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.

De acuerdo a la metodología se analizan y desarrollan las siete etapas:



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

A. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Información urbanística.

El PGOU de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente en 2009 por Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 17 de abril de 2009 y publicada en BOJA de 2 de julio de 2009, recoge el ámbito Montealegre Alto como área de planeamiento integrado incorporando su ordenación pormenorizada y detallada de acuerdo al siguiente cuadro que se ajustan sensiblemente al del PGOU en la modificación puntual.

| RESUMEN SUPERFICIES | |
|-----------------------------|------------------|
| Total Sup. Neta Residencial | 1.124.354 |
| Viario estructurante | 177.156 |
| Ampliación Viario | 1.357 |
| Viario secundario público | 156.211 |
| Total Zona Verde | 166.499 |
| Total Equipamiento | 38.681 |
| TOTAL SUP. | 1.664.258 |

La tipología establecida es la E2M de unifamiliar aislada y pareada con un número máximo de 1.331 viviendas y 332.750m² edificables, que supone una media de 250m² por vivienda y una parcela media de 844,60m².

Topografía

Los terrenos objeto de este ámbito se localizan en una ligera pendiente, siendo la zona noreste entre la hijuela de la Araña y la de Montealegre la zona más elevada y desde allí el terreno desciende hasta la carretera de Cartuja, estando ésta rehundida unos dos metros bajo las parcelas del Sector.

Nos encontramos con una gran superficie de terreno donde coexisten situaciones de muy diversa índole, que van desde los usos puramente agrícolas hasta la parcela urbana consolidada, pasando por los huertos familiares y las pequeñas industrias agrícolas. La concentración de viviendas en parcelas consolidadas es mayor cuanto más cerca estemos del centro urbano y más diseminada y dispersa cuanto más nos alejemos en dirección al Monasterio de la Cartuja.

Climatología

Al igual que el resto de la ciudad, la zona que nos ocupa está sometida a la influencia atlántica, con inviernos suaves y veranos muy calurosos, acentuados por la orografía del terreno.

Las lluvias oscilan entre los 400 y 600 litros anuales, siendo de todas formas muy irregulares, tanto en cuantía como en la distribución a lo largo del año.

Las propiedades hidrogeológicas de la zona de estudio se describen a continuación:

7922T500L8F0NX4
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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

Albarizas y moronitas, que son materiales impermeables y constituyen el sustrato del Acuífero de Jerez.

Calcarenitas, arenas y areniscas, que disponen de una potencia variable, llegando a los 60 metros en la zona de las marismas del Guadalquivir.

Limos, cantos, arenas, gravas y arcillas, que conforman las terrazas fluviales de escasa permeabilidad. Se distinguen tres niveles a diferentes cotas.

Escorrentía

La situación de los terrenos es la siguiente: existe una pequeña parte situada en la zona más alta y cerca del núcleo urbano que vierte hacia el centro de la ciudad y enseguida se produce un cambio de vertiente quedando la salida natural de los terrenos hacia el río Guadalete.

Vegetación y edificación

La vegetación de la zona está ligada a las edificaciones existentes existiendo zonas con una vegetación muy importante. El Pago de Montealegre era una zona de viñas según podemos apreciar en el plano de López -Cepero del término de Jerez de 1904 ,y debido a su proximidad con el casco urbano estas viñas no se replantaron después de la filoxera y se transformaron en fincas de recreo para pasar el día o los meses estivales .Estas fincas , recreos o campitos se fueron subdividiendo sucesivamente hasta llegar a la situación actual, y en ellos se plantaron numerosos árboles de toda índole , desde frutales como naranjos , limoneros , limas, toronjos, granados y otros, hasta árboles ornamentales entre los que cabe destacar las palmeras ,jacarandas y pinos.

La zona más cerca de Jerez está más densamente poblada y por tanto más densamente arbolada, existiendo hacia el Este zonas agrícolas de secano u hortalizas donde casi no hay árboles.

En la actualidad existen unas cien edificaciones aisladas con diferentes grados de consolidación , que van desde la vivienda unifamiliar aislada reciente y con licencia de obra según los diferentes Planes Generales, hasta edificaciones antiguas y ruinosas , naves agrícolas ,vaquerías y tinglados de poca relevancia constructiva.

Infraestructura existente

La ocupación edificatoria de la zona objeto del planeamiento han dado lugar a que las infraestructuras aparezcan en la zona más consolidadas.

Son detectables redes y ramales que abastecen a las viviendas existentes y redes de media tensión, que atraviesan el sector.

Abastecimiento de agua

El abastecimiento en la zona Noroeste se produce desde ramales existentes al principio de la carretera de Cartuja. Existe una zona que se abastece del canal C.H.G que atraviesa el sector, y que habrá que cambiar y la zona Suroeste se abastece desde Los Albarizones.

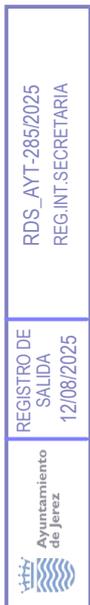
En la actualidad la mayor parte de las viviendas se abastecen de pozos y acuíferos sin determinar.



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

Energía eléctrica

Actualmente existen dos líneas aéreas de Media Tensión que cruzan los terrenos. Existe a su vez abastecimiento aéreo sobre las viviendas diseminadas existentes.

Alcantarillado

Inexistentes. Todas las viviendas y edificaciones poseen pozos negros ciegos.

Red pública de comunicaciones electrónicas

Inexistente.

Viales

El ámbito se apoya esencialmente en la Carretera de Cartuja (Jerez- Los barrios) y las hijuelas de Montealegre y La Araña.

Estructura de la propiedad

La propiedad se encuentra muy repartida en diferentes tamaños de parcelas y existe un alto grado de consolidación de viviendas unifamiliares en parcelas nunca inferiores a los 1.000m² de parcela neta.

Ordenación prevista

La ordenación pormenorizada prevista para el ámbito y objeto de esta modificación puntual.

Información de impacto en la salud.

Una vez descrita la actuación urbanística es indispensable hacer una explicación de los condicionantes existentes previo a la realización del planeamiento que tienen su incidencia en la salud.

El territorio de Montealegre está marcado por la existencia de zonas consolidadas de viviendas unifamiliares en villas de recreo que coexisten con otras grandes parcelas destinadas a usos agrícolas y ganaderos que conviven de manera precaria.

Las infraestructuras existentes se identifican por zonas coincidiendo con las agrupaciones de estas villas residenciales, que nacen de parcelaciones de viviendas unifamiliares en parcela mínima de 5.000m², pero que al amparo de los años han obviado esta circunstancia y hoy encontramos viviendas en parcelas de 1.000m² y cuyas infraestructuras en la actualidad están en precario, estando las viviendas conectadas a pozos ciegos, sin agua de la red y con acometidas eléctricas normalmente en postes aéreos. A su vez no existe en el ámbito recogida de residuos sólidos urbanos, por lo que en algunas zonas, sobre todo en las agrupaciones de viviendas es habitual las zanjas donde se queman sin control estos residuos. El crecimiento por lo tanto sin control de edificaciones y las ya existentes, lleva aparejado un riesgo en cuanto a la contaminación de acuíferos por la existencia de pozos ciegos, la sobreexplotación de pozos por la falta de existencia de agua de red y el riesgo de fuegos.

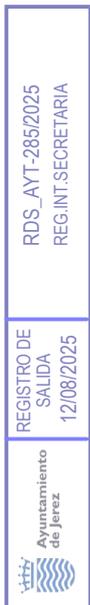
El planeamiento proyectado, por lo tanto pretende la consolidación del ámbito en verdadera ciudad jardín, con parcelas media de 844m² de suelo neto y la dotación de las infraestructuras urbanas necesarias para el correcto funcionamiento de la ciudad de baja densidad a implantar en el ámbito y que vaya eliminando paulatinamente la existencia de



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

actividades agrícolas y ganaderas incompatibles con el modelo de ciudad planteado y con el modelo actual existente.

Las limitaciones introducidas por los condicionantes físicos, económicos y sociales quedan reflejados en la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU de manera que el viario estructurante se asienta sobre caminos ya existentes que se ensanchan y el secundario sobre el terreno de manera que no se vea afectada ninguna de las viviendas existentes que se respetan en su totalidad y tampoco se ve afectado masa arbórea importante.

Las limitaciones de planificación, por la dimensión del terreno hacen que se tenga que estudiar una urbanización por fases como solución para poder meter en carga de manera ordenada y dotada de todos los servicios al ámbito planificado, teniendo como secuencia el saneamiento, abastecimiento, dotación eléctrica y la red pública de comunicaciones electrónicas de manera que el crecimiento orgánico de dichas grandes infraestructuras es la que garantiza la correcta puesta en servicio de todas las viviendas existentes y las nuevas disminuyendo de manera ordenada los impactos negativos que sobre la ciudad y el entorno proyecta en la actualidad este terreno a caballo entre el suelo urbano y rústico pero con vocación de urbano.

En cuanto a los aspectos positivos de la innovación lo constituye en convertir con los estándares adecuados el terreno en ciudad jardín con unos parámetros de densidad y número de viviendas de calidad ambiental donde predomina la zona de jardín sobre la superficie edificada.

B. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.

En la actualidad existen dentro del ámbito objeto de la innovación más de 130 viviendas unifamiliares, que sin planificación previa se extienden por todo el ámbito del territorio que abarca esta innovación.

Según los datos del Ayuntamiento de Jerez publicados en su web en su distribución territorial a esta zona se le asigna una población de 1.842 habitantes, correspondientes al distrito 6, sector 24, junto con las zonas de Parque Atlántico y unifamiliares parque del Retiro.

De los 1.842 habitantes censados unos 200 habitantes pueden tener su residencia permanente en este ámbito.

Las viviendas responden en su totalidad a la tipología de vivienda unifamiliar aislada con jardín, piscina y zonas deportivas. Muchas de las viviendas son utilizadas como primera residencia sobre todo las más a cercanas al núcleo urbano (oeste) y el resto se corresponden en su totalidad a viviendas de recreo utilizadas en tiempo estival por lo mencionado anteriormente en cuanto a sus instalaciones en precario.

La planificación del territorio y la ordenación pormenorizada del PGOU en cuanto a su viario estructurante, secundario y de zonas verdes, no afecta a ninguna de las viviendas existentes, por lo que se puede afirmar que sobre la población existente (200 personas), no se produce ningún tipo de alteración en cuanto a sus condiciones de vida.

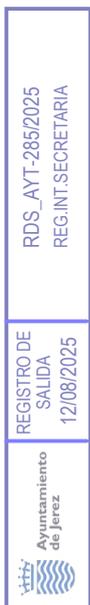
La creación de un viario adecuado que garantiza el acceso digno a todas las viviendas existentes y a las nuevas previstas al igual que garantiza unas infraestructuras acorde con los



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA
PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"**

requerimientos de una población que demanda estas infraestructuras para poder garantizar las condiciones de habitabilidad.

La existencia de la ordenación pormenorizada en el PGOU aprobado en 2009 ha garantizado la participación ciudadana en la ordenación del ámbito del territorio, no existiendo desde un punto de vista de la salud, ningún riesgo para los habitantes de Montealegre y el resto de la ciudad, más bien se debe producir una mejora con esta planificación, ya que un territorio con clara vocación natural del crecimiento de la ciudad en el modelo de ciudad jardín, no puede quedar al margen del crecimiento ordenado y con las infraestructuras básicas adecuadas y que en la actualidad existen en precario con una sobrexplotación de acuíferos naturales y de la contaminación por pozos ciegos y el inadecuado tratamiento a los residuos sólidos urbanos que se generan en la vida cotidiana de los habitantes anuales y estivales de la zona.

Tampoco se puede olvidar la existencia de explotaciones agrícolas y ganaderas existentes pegadas a las viviendas y al núcleo urbano que ocasionan problemas de convivencia y de salubridad.

| |
|---|
| 7922T500L8F0NX4 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 |



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

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

7922T500L8F0NX4

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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”

7922T500L8F0NX4

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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”

7922T500L8F0NX4

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



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

7922T500L8F0NX4

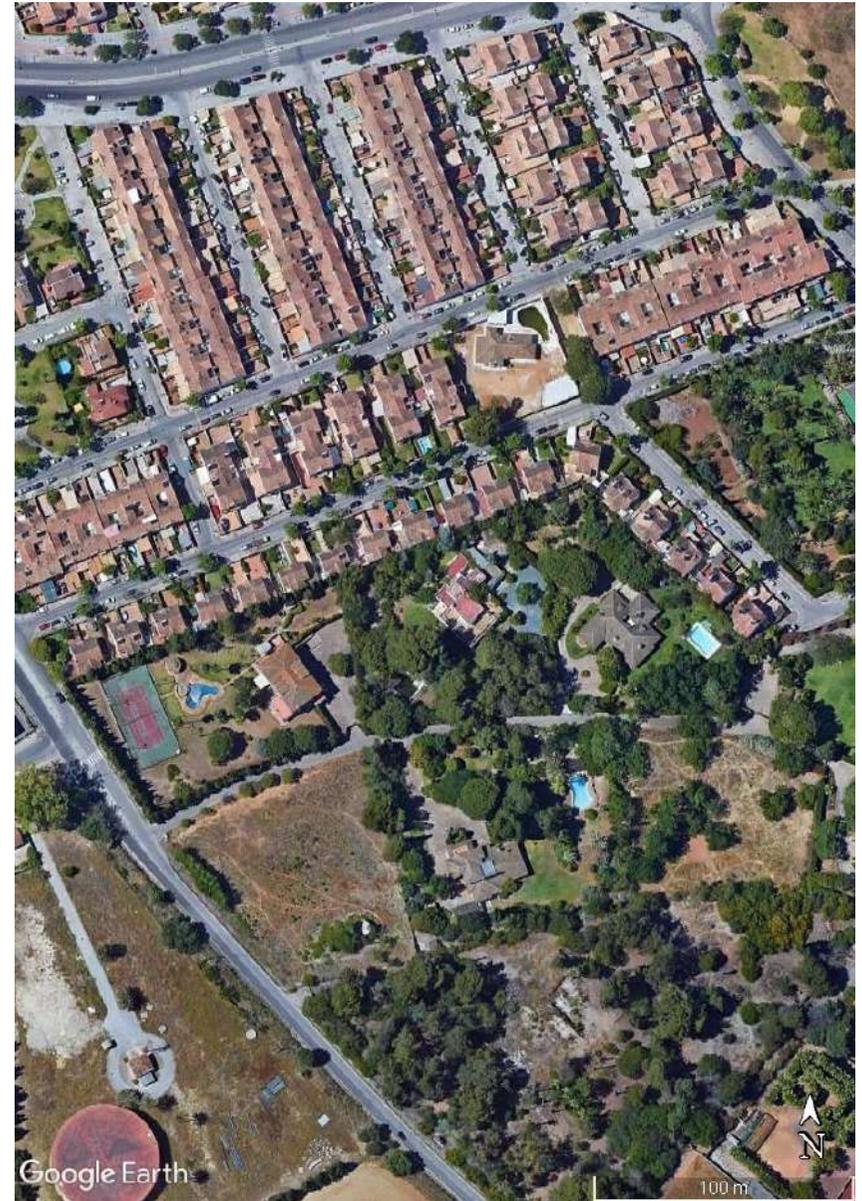
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

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



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

7922T500L8F0NX4

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, en virtud del Orden de D.F. Juan Carlos Ultrera Cámara Secretario General del Pleno.

FIRMA ELECTRONICA

Justificante 04/08/2025



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

7922T500L8F0NX4

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



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

C.IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES.

En cuanto a la identificación de los determinantes que pueden verse afectado por el planeamiento se identifican y se valoran de acuerdo al siguiente listado en alto, medio o bajo.

7922T500L8F0NX4
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



ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO.

1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.
La innovación no afecta a espacio natural alguno y su ejecución garantiza el acceso público, peatonal y rodado a las zonas verdes proyectadas y a los equipamientos comunitarios organizados en el eje principal o camino del Serrallo.

PROBABILIDAD: BAJA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJA

2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.
La innovación distribuye los nuevos equipamientos comunitarios y de servicios en cuatro grandes parcelas ubicadas de forma sostenible en el ámbito. Las zonas verdes públicas garantizan la articulación del territorio y su recorrido no afectando a la masa arbórea existente.

PROBABILIDAD: BAJA

INTENSIDAD: BAJA

PERMANENCIA: ALTA

3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.
La innovación plantea mejora de la superficie arbolada y el modelo de ciudad jardín en parcelas de tamaño medio de 844m2 garantiza mitigar este impacto.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: ALTA

4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.
No existen.

5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).

| RESUMEN SUPERFICIES | |
|-----------------------------|------------------|
| Total Sup. Neta Residencial | 1.124.354 |
| Viaro estructurante | 177.156 |
| Ampliación Viario | 1.357 |
| Viaro secundario público | 156.211 |
| Total Zona Verde | 166.499 |
| Total Equipamiento | 38.681 |
| TOTAL SUP. | 1.664.258 |

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025

Ayuntamiento de Jerez

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

La innovación plantea una cesión del 32,44% de suelo público entre zonas verdes, quedando el 67,56% del territorio en parcelas lucrativas donde existen ya viviendas unifamiliares o se podrán ejecutar.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJA

Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.
No existen.

Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
No existen.



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



MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.

1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.
El aumento de número de viviendas ocasionará un mayor tráfico, pero la ordenación en ciudad jardín y la densidad de viviendas (una por cada 1.250m² de terreno) hace considerar un impacto mínimo de densidad y por la experiencia el uso de esos viarios será exclusivos de residentes o en su caso de las visitas que puedan recibir ya que la estructura urbana secundaria no se convierte en trama intensa de la ciudad.

PROBABILIDAD: MEDIO

INTENSIDAD: MEDIO

PERMANENCIA: ALTA

2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.
Se proyectan itinerarios peatonales y carril bici que comunican el centro de la ciudad con todo el ámbito, ya que en la actualidad desde las viviendas existentes es imposible la comunicación peatonal con ninguna parte, teniendo los usuarios que realizar cualquier desplazamiento en vehículo

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

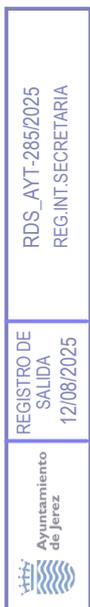
PERMANENCIA: BAJO

3. Accesibilidad a transporte público.
Por la densidad de la ciudad jardín y el final con el ámbito de los Albarizones que ya posee una línea de bus urbano se considera que se aumentará el recorrido por el viario estructurantes dotando de este servicio a este vasto terreno que en la actualidad no posee.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO



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

4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.

Con una creación de parcelas de 38.679m² de equipamiento público se dota al entorno de equipamientos inexistentes actualmente.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.

Las actuales vías, Hijueta del serrallo y Carretera de Cartuja que son las vías que dan acceso a las viviendas presentan una alta siniestrabilidad debido a su no iluminación, falta de arcén y falta de sección. La innovación plantea viarios adecuados al tráfico tanto del ámbito como del resto de la ciudad.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

7922T500L8F0NX4
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



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

6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.
La innovación plantea accesos al resto de la ciudad hoy inexistentes.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

- Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
No existen.



7922T500L8F0NX4
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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante 04/08/2025

DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.
Por la densidad de la ciudad jardín no existe en la innovación viviendas de protección social.

2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.
La vivienda considerada es la de mayor calidad que se puede localizar en un PGOU. Topología aislada y pareada.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.
Por la densidad de la ciudad jardín la ocupación de suelo por la edificación en el caso de materializar el 100% de la edificabilidad en planta baja sería del 19,99%.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.
La innovación articula el territorio dotándolo de comunicación peatonal con el resto de la ciudad actualmente inexistente sólo pudiéndose conectar con transporte de vehículo privado.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.
No existen.

6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).
El espacio público y privado se relacionan de manera armónica creando una secuencia de espacios verdes que articulan peatonalmente todo el territorio al igual que el viario. Tanto el viario como las zonas verdes y equipamientos son cedidos a la ciudad como espacios públicos.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

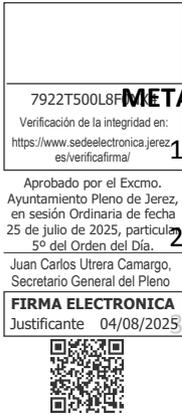
REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



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

PERMANENCIA: BAJO

7. Otras medidas relacionadas con este área de intervención
No existen.



METABOLISMO URBANO.

1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.
No existen.

2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.
No existen.

3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.
En la actualidad solo en el borde Oeste del ámbito existe algún tipo de infraestructura ya que las viviendas existentes en su mayoría carecen de este servicio pese a ser importantes villas residenciales que en la gran mayoría de los casos se abastecen de pozos subterráneos.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.
En la actualidad solo en el borde Oeste del ámbito existe algún tipo de infraestructura ya que las viviendas existentes en su mayoría carecen de este servicio pese a ser importantes villas residenciales que en la gran mayoría de los casos poseen pozos ciegos.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.
No existen.
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.
En la actualidad no existe y la innovación pretende el abastecimiento correcto, razonable y sostenible a todo el territorio que abarca.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

7. Otras medidas relacionadas con esta área de intervención.
No existen.

CONVIVENCIA SOCIAL.

1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.
El tipo de vivienda existente no establece a priori ningún tipo de impacto de exclusión o desarraigo y la ordenación no afecta a ninguna de las viviendas existentes.

PROBABILIDAD: ALTA



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

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.
En la actualidad no existen espacios públicos y la innovación los plantea.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

3. La habitabilidad del entorno urbano.
La innovación plantea la continuidad de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano en tipología de ciudad jardín.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

4. El empleo local y el desarrollo económico.
Aunque urbanizar en la actualidad supone un costo importante el desarrollo del terreno implica una actividad de construcción y una demanda de este tipo de residencia que el PGOU de Jerez solo ha previsto en este ámbito de suelo.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)
La actividad urbanizadora genera una regeneración de la población tanto en número como en menor edad. Según los datos del Ayuntamiento de Jerez publicados en su web en su distribución territorial a esta zona se le asigna una población de 1.842 habitantes, correspondientes al distrito 6, sector 24, junto con las zonas de Parque Atlántico y unifamiliares parque del Retiro.

De los 1.842 habitantes censados unos 200 habitantes pueden tener su residencia permanente en este ámbito.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.
La innovación plantea la continuidad de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano en tipología de ciudad jardín en la tipología de vivienda aislada o pareada.

PROBABILIDAD: ALTA

INTENSIDAD: ALTA

PERMANENCIA: BAJO

7. Otras medidas relacionadas con este área de intervención
No existen.



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



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

OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION.

1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.
No existen.
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.
La innovación plantea la eliminación de las zonas de explotaciones ganaderas.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.
La innovación plantea la eliminación de pozos ciegos que puedan contaminar acuíferos.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.
La innovación plantea la continuidad de las condiciones de habitabilidad del entorno urbano en tipología de ciudad jardín con zonas de baja densidad e viviendas y ocupación.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.
La innovación plantea la conservación del arbolado existente y el trazado ha tenido en cuenta la existencia de todo el arbolado.

Existe una construcción catalogada en el borde este de la parcela que como el resto de construcciones permanecen inalterados por el proceso de urbanización y se integran en la trama urbana.

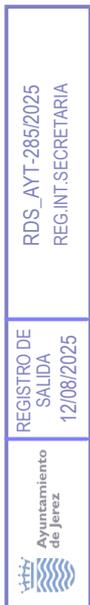
Dicha construcción es el elemento número 44, casa de recreo en Carreta de Algeciras nº 41, que data de finales del s.XIX o principio del XX y cuanta con el grado de conservación arquitectónica.
PROBABILIDAD: ALTA
INTENSIDAD: ALTA
PERMANENCIA: BAJO
7. Otras medidas relacionadas con este área de intervención
No existen.



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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL ÁMBITO DEL SUNC "MONTEALEGRE ALTO"

D. ANALISIS PRELIMINAR.

Con los datos obtenidos en el apartado anterior se puede llegar a la conclusión de que la innovación planteada descarta la presencia de riesgos significativos en la salud de los habitantes del ámbito y de los colindantes.

La transformación del terreno en un ámbito real y con todos sus condicionantes del suelo urbano consolidado, garantiza a su vez una mejora en cuanto al impacto en la salud, ya que a la larga se corrigen ciertas carencias básicas:

- Saneamiento.
- Abastecimiento.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento eléctrico.
- Red pública de comunicaciones electrónicas.
- Estructura urbana de viario peatonal, rodado y carril bici.
- Equipamientos urbanos (educacional, deportivo, social y comercial)
- Criterios de ordenación y crecimiento para implantación de tipologías acorde con el PGOU de Jerez. Criterios de disciplina urbanística.

Y a su vez se eliminan potenciales peligros para la salud:

- Contaminación de acuíferos por existencia masiva de pozos ciegos.
- Sobreexplotación de acuíferos naturales para abastecimiento.
- Quema de basuras sin control por inexistencia de recogida de residuos sólidos urbanos.
- Viarios existentes de gran peligrosidad y con alto grado de uso y comunicación.
- Desaparición de explotaciones ganaderas y agrícolas.
- Desaparición de crecimiento anárquico y desordenado, evitando el efecto llamada y de que cualquier cosa se puede construir mientras no te pillen.

En cuanto a la percepción de la población al respecto de la innovación, la única cosa a destacar y que influye sobre los mismos, son los costes de urbanización, sobre todo en aquellos habitantes que ya han materializado sobre el territorio su aprovechamiento urbanístico y que en la actualidad tienen de forma precaria todas sus necesidades cubiertas aunque con impacto para el medioambiente y para el resto de la ciudad. Por lo tanto el único grado de exposición es el económico que hoy en día tiene su importancia sobre la salud.

No obstante por la experiencia de transformación de la ciudad a la larga los beneficios de tener una ciudad ordenada son superiores a los de tener una ciudad desordenada y sin servicios.

No se considera a priori ningún impacto significativo sobre la población.

7922T500L8F0NX4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirm>

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 URBANA DE JEREZ DE LA FRONTERA PARA EL
ÁMBITO DEL SUNC “MONTEALEGRE ALTO”**

E. RELEVANCIA DE LOS IMPACTOS.

Al no existir impacto significativo sobre la población en el análisis preliminar no se considera necesario el desarrollo de esta etapa.



F. ANÁLISIS EN PROFUNDIDAD.

Al no existir impacto significativo sobre la población en el análisis preliminar no se considera necesario el desarrollo de esta etapa.



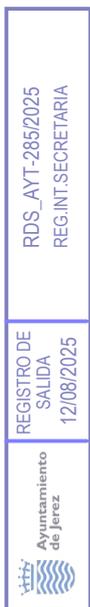
G. CONCLUSIONES.

La transformación del terreno en un ámbito funcional y con todos sus condicionantes del suelo urbano consolidado en ciudad jardín no posee efectos significativos sobre el impacto en la salud.

La propia tipología planteada como única posible de unifamiliar aislada y pareada para todo el ámbito hace que en una hipotética ocupación máxima del suelo del total de la edificabilidad como si esta se resolviese en una sola planta:

332.750m² sobre 1.664.258m² = 20%. Esta máxima ocupación implica objetivamente el menor impacto sobre el territorio, la arboleda existente que constituye un estándar de calidad con bajo impacto sobre la salud del residente por respeto máximo al entorno existente.

Los suelos planteados en esta modificación puntual ya vienen siendo transformados urbanísticamente desde el Plan General de 1995 y por lo tanto la innovación no plantea escenario nuevo en relación a la planificación ya prevista desde un documento de jerarquía superior como es el propio PGOU.



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

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

| |
|---|
| |
| 7922T500L8F0NX4 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 |



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

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

7922T500L8F0NX4

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



DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE
SALIDA
12/08/2025



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

ACTUACIÓN

7922T500L8P
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificafirma/>

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE JEREZ DE LA FRA PARA EL AMBITO DE MONTEALEGRE ALTO.

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

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

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

PLANEAMIENTO



DOTACIONES

NÚMERO

Aforo (número de personas)

Número de asientos

Superficie

1.664.075,76m2

Accesos

Ascensores

Rampas

Alojamientos

Núcleos de aseos

Aseos aislados

Núcleos de duchas

Duchas aisladas

Núcleos de vestuarios

Vestuarios aislados

Probadores

Plazas de aparcamientos

PROYECTO DE URBANIZACION

Plantas

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)

LOCALIZACIÓN

MONTEALEGRE ALTO

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

JUNTA DE COMPENSACIÓN

PROYECTISTA/S

F. JAVIER PEREZ DE EULATE VARGAS

RDS_AYT-285/2025
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALUDA
 12/08/2025



FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

7922T500L8FONX4
 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 Camarero, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 04/08/2025



OBSERVACIONES

En Jerez de la frontera a 15 de marzo de 2024

Fdo.: F. JAVIER PEREZ DE EULATE VARGAS

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

7922T500L8F0NX4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificac>

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

Juan Carlos Ultreras
 Secretario General

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 04/08/2025

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

HORMIGON
 Justificante 04/08/2025

Resbaladidad: CLASE 3

Pavimentos de rampas

Material:
 Color:
 Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:
 Color:
 Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:
 Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

RDS_AYT-285/2025
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
 12/08/2025



| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO | | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|--------------|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES | | | | | |
| NORMATIVA | | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
| CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46) | | | | | |
| Ancho mínimo | | ≥ 1,80 m (1) | ≥ 1,50 m | | >1,80 |
| Pendiente longitudinal | | ≤ 6,00 % | -- | | |
| Pendiente transversal | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | | |
| Altura libre | | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | |
| Pendiente de bordillos (serán rebajados en los vados). | | -- | ≤ 0,12 m | | |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, | | <input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales | ∅ ≤ 0,01 m | -- | |
| Abertura de las rejillas en registros. | | <input type="checkbox"/> En calzadas | ∅ ≤ 0,025 m | -- | |
| FIRMA ELECTRONICA homogénea | | Justificante: 04/08/2025 | ≥ 20 luxes | -- | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica. | | | | | |
| VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46) | | | | | |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m | ≤ 10,00 % | ≤ 8,00 % | 8,00% |
| | | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % | 6,00% |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar | | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | 2,00% |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada) | | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,80 m | >1,80 |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil | | | = 0,60 m | = Longitud de vado | |
| Rebaje con la calzada | | | 0,00 cm | 0,00 cm | |
| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46) | | | | | |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m | | = Itinerario peatonal | ≤ 8,00 % | | |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m | | -- | ≤ 6,00 % | | |
| Pendiente transversal | | = Itinerario peatonal | ≤ 2,00 % | | |
| PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46) | | | | | |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada) | | | ≥ Vado de peatones | ≥ Vado de peatones | |
| <input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones. | | | ≥ 0,90 m | -- | |
| Señalización en la acera | Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | = 0,80 m | -- | |
| | | Longitud | = Hasta línea fachada o 4 m | -- | |
| | Franja señalizadora pavimento táctil botones | Anchura | = 0,60 m | -- | |
| | | Longitud | = Encuentro calzada-vado o zona peatonal | -- | |
| ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46) | | | | | |
| Anchura | | | ≥ Paso peatones | ≥ 1,80 m | |
| Fondo | | | ≥ 1,50 m | ≥ 1,20 m | |
| Espacio libre | | | -- | -- | |
| Señalización en la acera | Nivel calzada (2-4 cm) | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,40 m | -- | |
| | | Anchura pavimento direccional | = 0,80 m | -- | |
| | Nivel acerado | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60 m | -- | |
| | | Anchura pavimento direccional | = 0,80 m | -- | |

7922T50L8FONX4
Verificación de la firma electrónica en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificar>

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

FIRMA ELECTRONICA
Justificante: 04/08/2025



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



| PUNTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30) | | | | |
|--|--|--|------------------------------------|------------------------------------|
| En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores | | | | |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,60 m | |
| Altura libre | | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | | ≤ 6,00 % | ≤ 8,00 % | |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | |
| Iluminación permanente y uniforme | | ≥ 20 lux | -- | |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional | Anchura | -- | = Itin. peatonal | |
| | Longitud | -- | = 0,60 m | |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | | Altura | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) |
| La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | | |
| Ambos lados, sin aristas y redondeados del entorno. | | Altura | 0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | 0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m |
| Distancia entre pasamanos | | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m |
| Separación entre pasamanos y paramentos | | | ≥ 0,04 m. | ≥ 0,04 m. |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo | | | = 0,30 m | -- |
| PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5) | | | | |
| En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores. | | | | |
| Anchura libre de paso en tramos horizontales | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,60 m | |
| Altura libre en pasos subterráneos | | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal | | ≤ 6,00 % | ≤ 8,00 % | |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos | | ≥ 20 lux | ≥ 200 lux | |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional | Anchura | -- | = Itin. peatonal | |
| | Longitud | -- | = 0,60 m | |
| ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46) | | | | |
| Directriz | | <input type="checkbox"/> Trazado recto <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio | | |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio | | 3 ≤ N ≤ 12 | N ≤ 10 | |
| Peldaños | Huella | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | |
| | Contrahuella (con tabica y sin bocel) | ≤ 0,16 m | ≤ 0,16 m | |
| | Relación huella / contrahuella | 0,54 2C+H 0,70 | -- | |
| | Ángulo huella / contrahuella | 75° ≤ ≤ 90° | -- | |
| | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde | = 0,05 m | -- | |
| Ancho libre | | ≥ 1,20 m | ≥ 1,20 m | |
| Ancho mesetas | | ≥ Ancho escalera | ≥ Ancho escalera | |
| Fondo mesetas | | ≥ 1,20 m | ≥ 1,20 m | |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera | | -- | ≥ 1,50 m | |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas | | -- | ≥ 1,20 m | |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | = Anchura escalera | = Anchura escalera | |
| | Longitud | = 1,20 m | = 0,60 m | |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | | Altura | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) | ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1) |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | | |

7922T5018F0NX4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.secelectronica.jerez.es/verificafirma/>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, en el 5º del Orden del Día.
 Juan Carlos Lirera 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

| | | | | | | |
|--|---|--|-----------------------------------|---------------------|----|--|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno. | | Altura. | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m | | |
| Diámetro del pasamanos | | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m | | |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques | | | ≥ 0,30 m | -- | | |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. | | | | | | |
| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46) | | | | | | |
| 7922TS00L8F0NX4 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 | Espacio colindante libre de obstáculos | | Ø ≥ 1,50 m | -- | | |
| | Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Anchura puerta | -- | | |
| | | Longitud | = 1,20 m | -- | | |
| | Altura de la botonera exterior | | | De 0,70 m a 1,20 m | -- | |
| | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior | | | ≥ 0,035 m | -- | |
| | Precisión de nivelación | | | ≥ 0,02 m | -- | |
| | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre | | | ≥ 1,00 m | -- | |
| | Dimensiones mínimas interiores de la cabina | <input type="checkbox"/> Una puerta | | 1,10 x 1,40 m | -- | |
| | | <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas | | 1,10 x 1,40 m | -- | |
| | | <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo | | 1,40 x 1,40 m | -- | |
| Tapices rodantes | Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Ancho tapiz | -- | | |
| | | Longitud | = 1,20 m | -- | | |
| Escaleras mecánicas | Franja pavimento táctil indicador direccional | Anchura | = Ancho escaleras | -- | | |
| | | Longitud | = 1,20 m | -- | | |
| RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46) | | | | | | |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m. | | | | | | |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva | | | -- | R ≥ 50 m | | |
| Anchura libre | | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | | |
| Longitud de tramos sin descansillos (1) | | | ≤ 10,00 m | ≤ 9,00 m | | |
| Pendiente longitudinal (1) | Tramos de longitud ≤ 3,00 m | | ≤ 10,00 % | ≤ 10,00 % | | |
| | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m | | ≤ 8,00 % | ≤ 8,00 % | | |
| | Tramos de longitud > 6,00 m | | ≤ 8,00 % | ≤ 6,00 % | | |
| (1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal | | | | | | |
| Pendiente transversal | | | ≤ 2,00 % | ≤ 2,00 % | | |
| Ancho de mesetas | | | Ancho de rampa | Ancho de rampa | | |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque | <input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | | ≥ 1,50 m | ≥ 1,50 m | | |
| | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | | |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional | Anchura | | = Anchura rampa | = Anchura meseta | | |
| | Longitud | | = 1,20 m | = 0,60 m | | |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | Altura(1) | | ≥ 0,90 m | ≥ 0,90 m | | |
| | | | ≥ 1,10 m | ≥ 1,10 m | | |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m | | | | | | |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno | | Altura | 0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m | De 0,90 a 1,10 m | | |
| Diámetro del pasamanos | | | De 0,045 m a 0,05 m | De 0,045 m a 0,05 m | | |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo | | | ≥ 0,30 m | ≥ 0,30 m | | |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. | | | | | | |



RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

7922T500
 Verificación de la autenticidad de la firma electrónica en <https://www.seoelectronica.jerez.es/verificadores>
 Aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Jerez, en sesión Ordinaria de 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
 Juan Carlos Lirio Camargo, Secretario General del Ayuntamiento Pleno

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

| | | | | | |
|--------------|--|---|----------|----------|--|
| Plaza | Separación a la zona a señalizar | -- | ≥ 0,50 m | | |
| | Altura | -- | ≥ 0,90 m | | |
| | Altura del pasamano continuo | ≥ 0,90 m | -- | | |
| | Anchura libre de obstáculos | ≥ 1,80 m | ≥ 0,90 m | | |
| | Altura libre de obstáculos | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | |
| Señalización | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho | = 0,40 m | -- | | |
| | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado | ≤ 50 m | -- | | |
| | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras | Anchura franja pintura reflectante contomo superior | -- | ≥ 0,10 m | |

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante: 04/08/2025

Camios o estabilizadores de
 gradadas con túneles inferiores

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----|-----------|
| Dotación de aparcamientos accesibles | 1 de cada 40 o fracción | 1 cada 40 o fracción | | 1 CADA 40 |
| Dimensiones | Batería o diagonal | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | -- | |
| | Línea | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1) | -- | |

(1) ZT: Zona de transferencia:
 - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.
 - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m
 Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|----------------|
| Compactación de tierras | 90 % Proctor modif. | 90 % Proctor modif. | 90%PROCT MODIF |
| Altura libre de obstáculos | -- | ≥ 2,20 m | >2,20 |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal | -- | De 0,90 a 1,20 m | |

7922T500L8F0NX4
 Verificación de la integridad en:
<https://www.sedelectronica.jerez.es/verificar>
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez en sesión Ordinaria de fecha 25 de julio de 2025, particular 5º del Orden del Día.
 Juan Carlos Ulteira Camargo, Secretario General del Pleno

FIRMA ELECTRONICA
 Justificante 04/08/2025



| | | | | | |
|--|------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------------|
| Zonas de descanso | Distancia entre zonas | | ≤ 50,00 m | ≤ 50,00 m | |
| | Dotación | Banco | Obligatorio | Obligatorio | OBLIGATORIO |
| | | Espacio libre | Ø ≥ 1,50 m a un lado | 0,90 m x 1,20 m | |
| Rejillas | Resalte máximo | | -- | Enrasadas | |
| | Orificios en áreas de uso peatonal | | Ø ≥ 0,01 m | -- | |
| | Orificios en calzadas | | Ø ≥ 0,025 m | -- | |
| | Distancia a paso de peatones | | ≥ 0,50 m | -- | |
| SECTORES DE JUEGOS | | | | | |
| Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen: | | | | | |
| Juegos | Anchura del plano de trabajo | | ≥ 0,80 m | -- | |
| | Altura | | ≤ 0,85 m | -- | |
| | Espacio libre inferior | Alto | ≥ 0,70 m | -- | |
| | | Ancho | ≥ 0,80 m | -- | |
| | | Fondo | ≥ 0,50 m | -- | |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales) | | Ø ≥ 1,50 m | -- | | |

| | | | | | |
|---|---|----------------------------|------------------|---------------------|--|
| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO | | | | | |
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL | | | | | |
| NORMATIVA | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA | |
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL | | | | | |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa | | | | | |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla | Superficie horizontal al final del itinerario | | ≥ 1,80 x 2,50 m | ≥ 1,50 x 2,30 m | |
| | Anchura libre de itinerario | | ≥ 1,80 m | ≥ 1,50 m | |
| | Pendiente | Longitudinal | ≤ 6,00 % | ≤ 6,00 % | |
| | | Transversal | ≤ 2,00 % | ≤ 1,00 % | |

| | | | | | |
|--|---|--------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|
| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO | | | | | |
| MOBILIARIO URBANO | | | | | |
| NORMATIVA | O. VIV/561/2010 | DEC.293/2009 (Rgto) | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA | |
| MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN | | | | | |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...) | | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | | >2,20 |
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano | | ≤ 0,15 m | -- | | |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles) | | -- | ≥ 1,60 m | | |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada | | ≥ 0,40 m | -- | | |
| Kioscos y puestos comerciales | Altura de tramo de mostrador adaptado | | De 0,70 m a 0,75 m | De 0,70 m a 0,80 m | |
| | Longitud de tramo de mostrador adaptado | | ≥ 0,80 m | ≥ 0,80 m | |
| | Altura de elementos salientes (toldos...) | | ≥ 2,20 m | ≥ 2,20 m | |
| | Altura información básica | | -- | De 1,45 m a 1,75 m | |
| Semáforos | Pulsador | Altura | De 0,90 m a 1,20 m | De 0,90 m a 1,20 m | 0,90 A 1,20 |
| | | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m | -- | |
| | | Diámetro pulsador | ≥ 0,04 m | -- | |

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

7922T500L8F0NX4
Verificación de la integridad en:
<https://www.sede.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



| | | | | | | |
|--|---|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------|--------|
| Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| | Altura dispositivos manipulables | | De 0,70 m a 1,20 m | $\leq 1,20$ m | | |
| | Altura pantalla | | De 1,00 m a 1,40 m | -- | | |
| | Inclinación pantalla | | Entre 15 y 30° | -- | | |
| | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma. | | -- | $\leq 0,80$ m | | |
| Papeleras y buzones | Altura boca papeleras | | De 0,70 m a 0,90 m | De 0,70 m a 1,20 m | 0,70 A 1,20 | |
| | Altura boca buzón | | -- | De 0,70 m a 1,20 m | | |
| Fuentes bebederas | Altura caño o grifo | | De 0,80 m a 0,90 m | -- | | |
| | Área utilización libre obstáculos | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| Cabinas de aseo público accesibles | Anchura franja pavimento circundante | | -- | $\geq 0,50$ m | | |
| | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) | | 1 de cada 10 o fracción | -- | | |
| | Espacio libre no barrido por las puertas | | $\varnothing \geq 1,50$ m | -- | | |
| | Anchura libre de hueco de paso | | $\geq 0,80$ m | -- | | |
| | Altura interior de cabina | | $\geq 2,20$ m | -- | | |
| | Altura del lavabo (sin pedestal) | | $\leq 0,85$ m | -- | | |
| | Inodoro | Espacio lateral libre al inodoro | | $\geq 0,80$ m | -- | |
| | | Altura del inodoro | | De 0,45 m a 0,50 m | -- | |
| | Barras de apoyo | Altura | | De 0,70 m a 0,75 m | -- | |
| | | Longitud | | $\geq 0,70$ m | -- | |
| | Altura de mecanismos | | $\leq 0,95$ m | -- | | |
| | <input type="checkbox"/> Ducha | Altura del asiento (40 x 40 cm.) | | De 0,45 m a 0,50 m | -- | |
| Espacio lateral transferencia | | $\geq 0,80$ m | -- | | | |
| Bancos accesibles | Dotación mínima | | 1 de cada 5 o fracción | 1 cada 10 o fracción | | |
| | Altura asiento | | De 0,40 m a 0,45 m | De 0,43 m a 0,46 m | | |
| | Profundidad asiento | | De 0,40 m a 0,45 m | De 0,40 m a 0,45 m | | |
| | Altura Respaldo | | $\geq 0,40$ m | De 0,40 m a 0,50 m | | |
| | Altura de reposabrazos respecto del asiento | | -- | De 0,18 m a 0,20 m | | |
| | Ángulo inclinación asiento- respaldo | | -- | $\leq 105^\circ$ | | |
| | Dimensión soporte región lumbar | | -- | ≥ 15 cm. | | |
| | Espacio libre al lado del banco | | $\varnothing \geq 1,50$ m a un lado | $\geq 0,80$ x 1,20 m | | |
| | Espacio libre en el frontal del banco | | $\geq 0,60$ m | -- | | |
| Bolardos (1) | Separación entre bolardos | | -- | $\geq 1,20$ m | | |
| | Diámetro | | $\geq 0,10$ m | -- | | |
| | Altura | | De 0,75 m a 0,90 m | $\geq 0,70$ m | | |
| (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste. | | | | | | |
| Paradas de autobuses (2) | Altura información básica | | -- | De 1,45 m a 1,75 m | | |
| | Altura libre bajo la marquesina | | -- | $\geq 2,20$ m | | |
| (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. | | | | | | |
| Contenedores de residuos | Enterrados | Altura de boca | | De 0,70 a 0,90 m | -- | |
| | | Altura parte inferior boca | | $\leq 1,40$ m | -- | |
| | No enterrados | Altura de elementos manipulables | | $\leq 0,90$ m | -- | <1,40M |
| | | | | <0,90M | | |

RDS_AYT-285/2025
REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
12/08/2025



OBSERVACIONES

SE TRATA DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, LAS DETERMINACIONES QUE ESTABLECE EL DECRETO 293/2009 PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO SERÁN RECOGIDAS EN EL CORRESPONDIENTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE SERÁ PRESENTADO UNA VEZ APROBADA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

7922T500L8F0NX4
 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



DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
 No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

RDS_AYT-285/2025
 REG.INT.SECRETARIA

REGISTRO DE SALIDA
 12/08/2025

