

# ARI(OD)-GIBALBÍN

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clasificación del suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Uso dominante:	RESIDENCIAL
Superficie bruta:	216.028 m <sup>2</sup>	Superficie aprox. suelo edificable:	97.310 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo con aprovechamiento:	216.028 m <sup>2</sup>	Superficie espacio libre público:	(10,00%) 21.603 m <sup>2</sup>
Superficie de suelo público asociado:	0 m <sup>2</sup>	Superficie equipamiento público:	(10,00%) 21.603 m <sup>2</sup>
Coeficiente edificabilidad:	0,2500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad mínima de VPO	16.202* m <sup>2</sup>
Máxima edificabilidad:	54.007 m <sup>2</sup>	Nº max. total viviendas / Nº min VPO:	343 / 180*
Densidad máxima de viviendas:	16 viv/ha		
Área de Reparto:	SUNC - 14.2.1	Aprovechamiento medio:	0,2469
Coeficiente Subzonal:	1,0000	Aprovechamiento objetivo homog:	52.971 UA
Coeficiente Aprovechamiento Subjetivo:	0,9877	Derechos de los propietarios:	47.669 UA

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

ID	Tipología	Parcela mínima total (m <sup>2</sup> )	Parcela mínima privativa (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Altura máx. (ml)	Retranqueos			Edif. Máx. por parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Zonas de aplicación
						Fach. (ml)	Fondo (ml)	Lateral (ml)		
C3	Res. Unifamiliar entre medianeras	150	150	7	II	≥ 4	--	0	1	Según planos
D2.1	Res. Unifamiliar hilera 1 pedanías	360	90	6	II	≥ 4	≥ 3	0	1	Según planos
D2.2	Res. Unifamiliar hilera 2 pedanías	90	90	9	II	≥ 5	≥ 3	0	1	Según planos
E1.1	Unifamiliares aisladas	500	500	15	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos
E1.2	Unifamiliares pareadas	250	250	10	II	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6	Según planos

- Se admitirá la tipología C3 para materializar edificabilidad de la vivienda protegida, definiendo el plan Especial su ubicación concreta y regulando su implantación.
- La edificabilidad de cada manzana será la establecida en el Estudio de Detalle, siendo la máxima para la tipología C3 la admitida en las Normas Particulares o, en su defecto, la señalada para C1.(Tit. VII).
- La superficie de suelo edificable vendrá fijada por la ordenación que se establezca en el Plan Especial.

### DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA MANZANA:

- Edificación Aislada.
- Manzana cerrada, abierta o semiabierta.

### OTRAS DETERMINACIONES:

El desarrollo urbanístico se concretará mediante un Plan Especial que cumpla los puntos descritos a continuación.

- La ordenación planteada en el documento del PGOU es indicativa, pudiéndose reajustar los siguientes aspectos:
  - Alineaciones de manzanas edificadas para adaptarlas a la realidad construida y a los requerimientos mínimos de viarios.
  - Ordenación de las manzanas de nuevos crecimientos, respetando los límites marcados para el suelo urbano.
  - Posiciones de los suelos dotacionales, debiendo respetarse los parámetros superficiales y la idea de distribución de dichos suelos, que deben ocupar vacíos de edificaciones y respetar como espacios libres los escarpes y arroyos.
- La edificabilidad, superficie de dotaciones, densidad y tipologías admisibles son determinaciones estructurantes.
- Los viarios proyectados se fijarán en el PERI, y se ajustarán a las determinaciones sobre los mínimos contenidos en el PGOU, siendo la sección mínima admisible Tipo VIII para viales de un solo sentido con edificación en una sola margen y de Tipo V para viales de dos sentidos y aparcamientos en ambas márgenes, siendo admisibles viales de menor sección sólo en aquellas zonas con viviendas existentes en ambas márgenes.
- El Plan Especial podrá delimitar unidades de ejecución en zonas libres para un desarrollo posterior, debiendo contener en ese caso todas las determinaciones incluidas en las fichas de los ARI del presente Plan.
- El Plan Especial deberá regular unos mínimos de uso comercial pudiéndolo situar en alguna manzana o parcela con uso exclusivo o marcando un mínimo en la U.E. a delimitar.
- El Plan Especial podrá regular zonas con uso de Actividades Económicas o admitir este uso como compatible siempre que se adecue el viario y no provoque molestias, por su naturaleza, al residencial.
- El Plan Especial deberá llevar a cabo un estudio de infraestructuras requeridas para la demanda de las nuevas viviendas previstas, cuantificando este requerimiento y dilucidando sus posibles dificultades.
- Dadas las especiales características del área, con un gran número de viviendas existentes a regularizar, y a su vez con necesidades de nuevos crecimientos, el Plan Especial, una vez conocida la edificabilidad concreta a consumir en estos nuevos crecimientos diferenciada de la existente a regularizar, podrá regular la edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida en dichos nuevos crecimientos que no podrá ser inferior al 30% de la misma, de acuerdo con lo establecido en la LOUA. Siendo por tanto orientativas estas determinaciones (\*) establecidas.
- Dadas sus características se concibe como Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida.
- Para su desarrollo será de aplicación lo dispuesto en el apartado 4 del Art. 10.2.5 de las Normas Urbanísticas

### OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN Y CONSIDERACIONES:

Gibalbín es el segundo de los asentamientos en importancia dentro del ámbito rural de Jerez, con gran mayoría de residentes y alto grado de colmatación dentro de su morfología lineal.

La marcada como suelo urbano no consolidado es la zona norte, en la que se propone la consolidación de lo existente con la Carretera CA-P-4011 como eje central, incluyendo en la propuesta dos áreas de crecimiento, una en la margen izquierda de la carretera, continuando con lo iniciado con el Campo de Fútbol y en la que se proponen manzanas de uso residencial intercaladas con manzanas de equipamiento público; la segunda área de crecimiento se sitúa en la margen derecha, en unos terrenos que aparentemente son vía pecuaria y la propuesta de deslinde de la CMA deja fuera, en la que se amplía el centro de barrio y se proponen tres manzanas edificables y un suelo de espacio libre público.

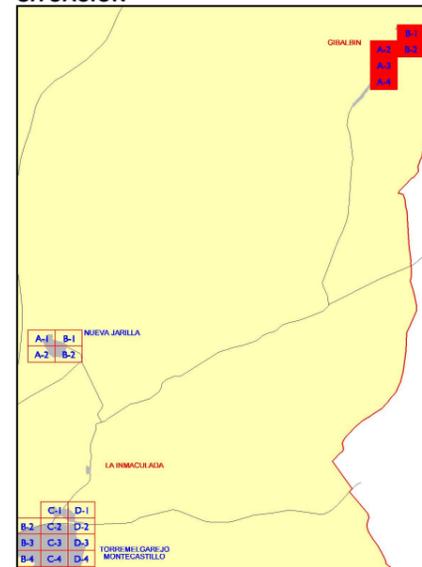
En la propuesta, los vacíos existentes en la zona norte (salida hacia Espera), se recogen como suelos dotacionales.

En cuanto a la vía pecuaria, dado el grado de colmatación de la trama por edificaciones, la continuidad de dicha vía está seriamente limitada y comprometida, existiendo paso libre por los márgenes de la carretera, por lo que en el caso de aplicación el artículo 32 del Decreto de Vías Pecuarias, el trazado alternativo se propone en los terrenos situados en la margen izquierda sentido salida hacia Espera, teniendo así continuidad con el descansadero existente en el límite norte del núcleo, que se propone como espacio dotacional público, debiendo el Plan Especial delimitar, si fuera preciso, ese trazado alternativo.

### SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

**PLAZOS:** Plan Especial: 2 años Proyecto de Urbanización: 2 años Ejecución: 3 años

### SITUACIÓN



### FOTOGRAFÍA AEREA



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

