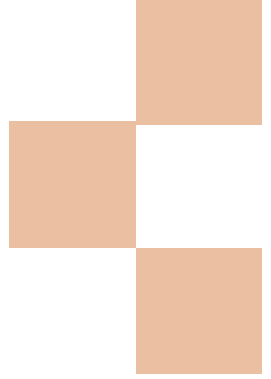


**ANEXOS**







## **Anexo 1**

### **FICHAS DE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO**





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** *El Aljibe*

**Superficie:** *60 ha*

**Municipio:** *Alcalá de los Gazules*

### Justificación

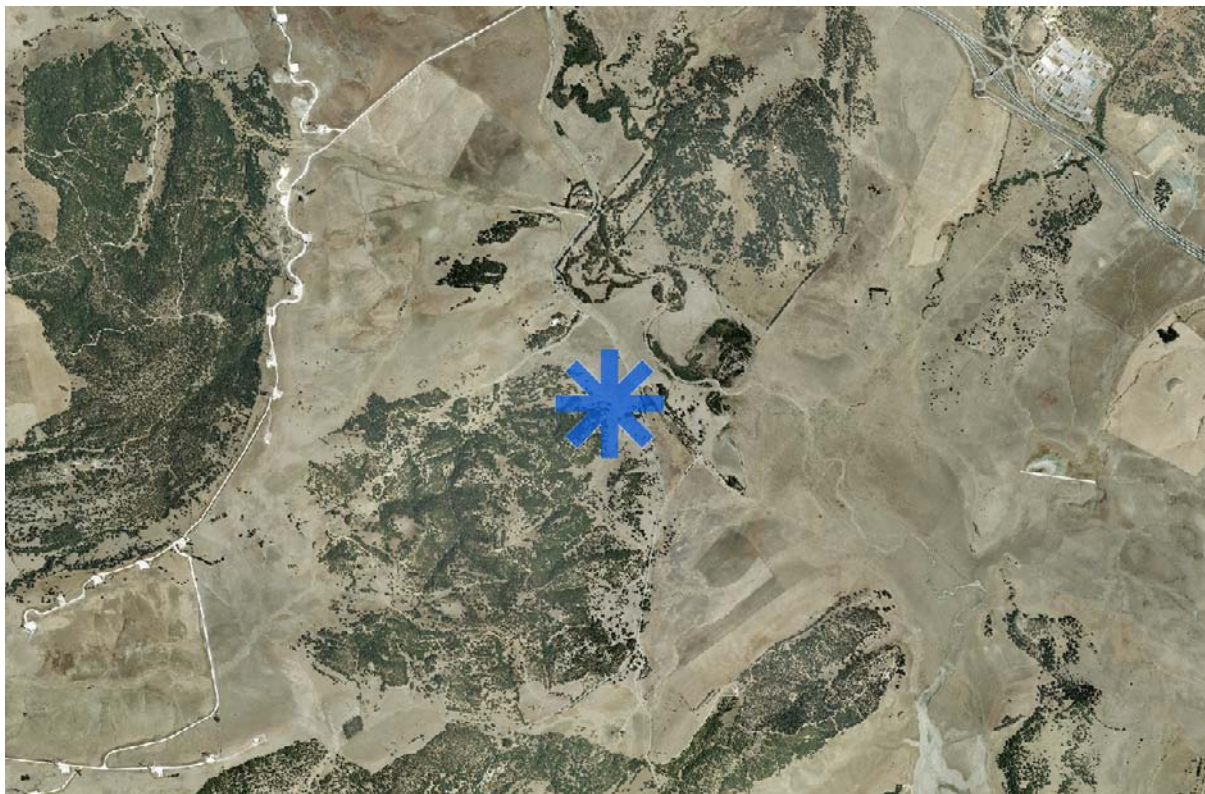
El área de oportunidad se sitúa colindante a la autovía A-381 en torno al enlace con la A-2228, que conecta con Benalup-Casas Viejas y la autovía litoral. Su localización sobre el eje de la autovía y su conectividad viaria con el interior de La Janda le dota de una gran accesibilidad territorial respecto al interior de la comarca y respecto a la aglomeración urbana de la Bahía de Algeciras, por lo que la vocación del área es la de posible instalación de empresas con mayores requerimientos de suelo correspondientes tanto de La Janda como de fuera del ámbito.

### Criterios de actuación

- Serán compatibles los usos industriales, logísticos y comerciales.
- No se admitirá la gran superficie minorista.
- El acceso se efectuará desde la A-2228 sin que afecte a la funcionalidad de este viario ni al Parque Natural de Los Alcornocales.
- El área de oportunidad no supondrá ninguna afección a la Red Natura 2000 ni al Parque Natural. El sistema de espacios libres se establecerá, en caso de que el área de oportunidad sea limítrofe con el espacio de la red Natura 2000, colindante con el mismo y con una anchura no inferior a 100 metros.
- Incorporará los servicios y dotaciones necesarios para la posible futura instalación de un centro de formación de seguridad contra el fuego, a ubicar próximo al área de oportunidad.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** Parque agroganadero

**Superficie:** 15 ha

**Municipio:** Alcalá de los Gazules

### Justificación

El ámbito de La Janda es una zona con una importante ganadería vacuna de raza autóctona para carne y de toros de lidia, generándose, respecto a la primera, una actividad económica que no se encuentra plenamente desarrollada por el bajo valor añadido asociado, ya que la transformación se produce prácticamente en el exterior del ámbito.

Por este motivo, el Plan se plantea la potenciación de la ganadería, apoyando la concentración de actividades asociadas al sector, incluida la investigación.

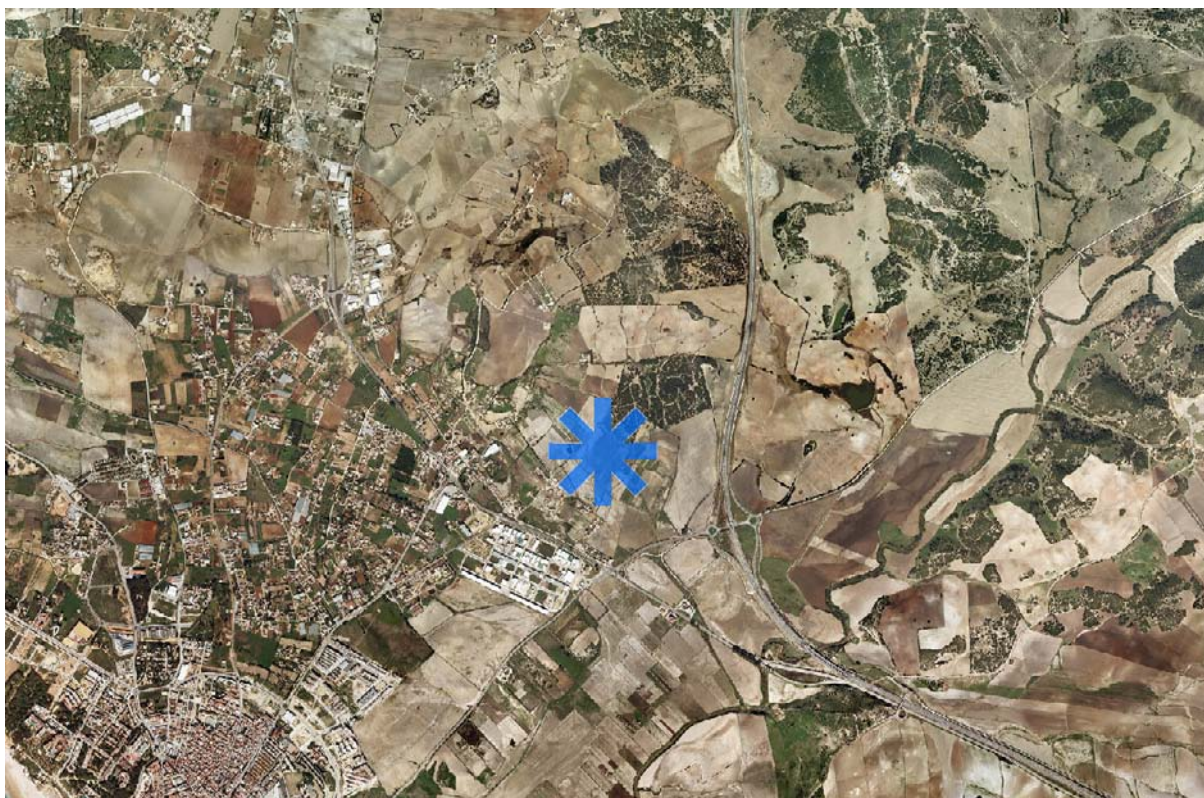
El área de oportunidad se sitúa en una zona del interior de La Janda, de importante actividad ganadera, entre Alcalá de los Gazules y Benalup-Casa Viejas y colindante a la A-2228.

### Criterios de actuación

- El planeamiento urbanístico de Alcalá de los Gazules deberá reservar superficie de suelo, de al menos 15 hectáreas, destinada a empresas vinculadas con el sector agrario, ganadero y agroalimentario.
- En el suelo afectado solo se implantarán empresas de transformación, de investigación y desarrollo de productos agrícolas y ganaderos, así como industriales auxiliares agrarias, actividades logísticas, empresas de comercialización y de servicios vinculados al sector agrícola y ganadero.
- Será compatible la industria auxiliar de la agricultura y ganadería con las actividades logísticas y de servicios y comercialización del sector así como centros de investigación.
- Será compatible la instalación de cebaderos para la ganadería.
- En caso de verse afectada la zona de valor paisajístico próxima, esta formará parte del sistema general de espacios libres.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** *La Zorrera*

**Superficie:** *125 ha*

**Municipio:** *Conil de la Frontera*

### Justificación

El área de oportunidad de La Zorrera se sitúa al noreste del término municipal y muy próximo al núcleo principal. Emplazada entre la autovía A-48 y el antiguo viario de la N-340, su localización trata de responder a las demandas de suelo para actividades productivas que se están produciendo como consecuencia de la construcción de la nueva autovía antes citada y la expansión del área de influencia de la aglomeración urbana de Cádiz-Jerez.

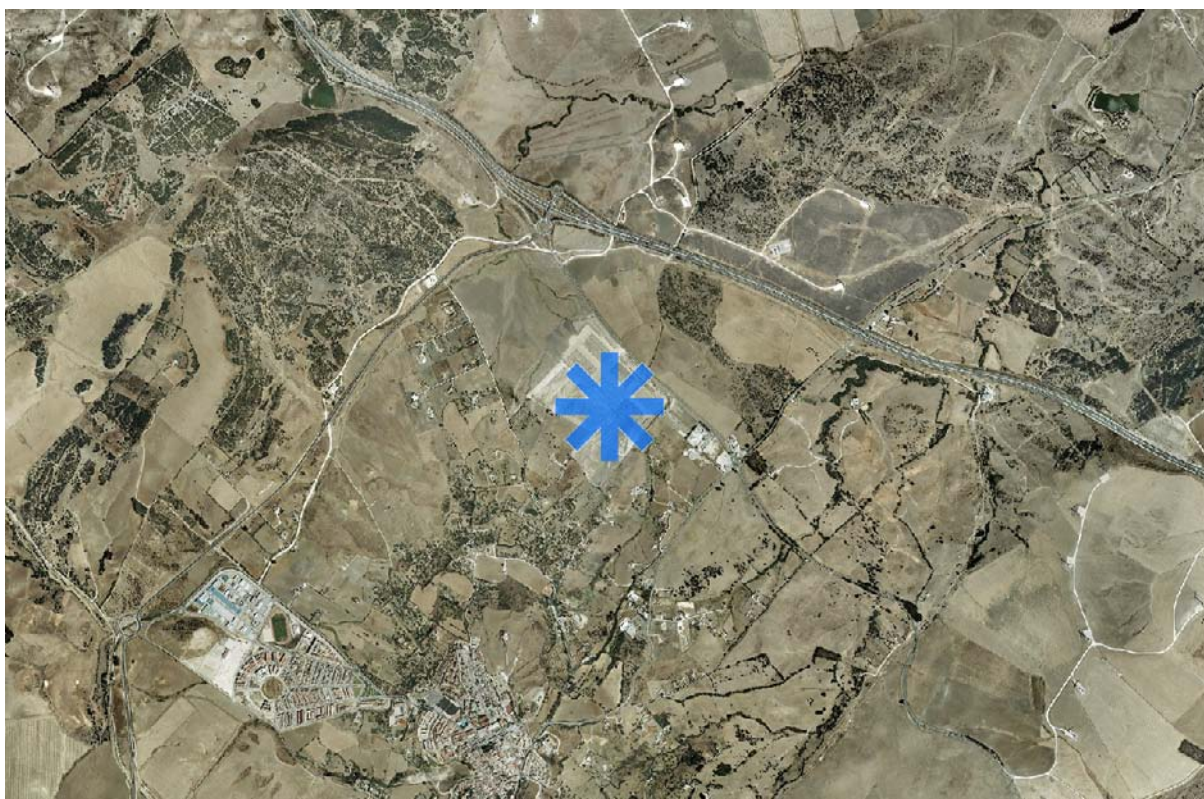
El emplazamiento tiene una posición estratégica, ya que se sitúa en el borde del ámbito de la aglomeración metropolitana de la Bahía de Cádiz, lo que permite atender las demandas de las actividades productivas que tienen su mercado tanto en la aglomeración como en la zona litoral de La Janda y acoger la relocalización de actividades que se están produciendo desde las zonas centrales de la aglomeración hacia su periferia.

### Criterios de actuación

- Serán compatibles los usos industriales y logísticos y la gran superficie minorista.
- Con independencia de los sistemas locales de dotaciones públicas que correspondan, la ordenación deberá reservar una superficie no inferior a 5 hectáreas con destino a equipamiento metropolitano.
- En caso de que el área de oportunidad afecte a la zona de valor paisajístico próxima, así como, en su caso, a la ladera forestada situada el norte del mismo, sólo se permitirán sobre los mismos los sistemas de espacios libres.
- Se deberá establecer una ordenación interna de la movilidad que no afecte a la funcionalidad de los dos ejes viarios entre los que se sitúa esta área, así como al enlace que los conecta. Cualquier modificación a realizar en estos viarios se ejecutará con cargo al desarrollo del área de oportunidad.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** *El Machorro*

**Superficie:** *80 ha*

**Municipio:** *Medina Sidonia*

### Justificación

El área de oportunidad de El Machorro se sitúa colindante a la autovía A-381 en torno al enlace de la A-390 que conecta con la autovía A-48 y próxima al núcleo de Medina Sidonia.

La localización en el nuevo eje de alta capacidad de conexión entre la Bahía de Algeciras y Bahía de Cádiz-Jerez y su conectividad con la autovía litoral dota de una elevada accesibilidad a esta área de oportunidad que ocupa una posición de rótula entre las aglomeraciones urbanas citadas, lo que permite considerar que esta área esta llamada a atender las actividades logísticas y productivas de apoyo a ambas aglomeraciones urbanas.

### Criterios de actuación

- Serán compatibles los usos industriales y logísticos.
- No se admitirá la gran superficie minorista.
- El acceso se efectuará desde la A-381 y A-390 sin que afecte a la funcionalidad de estos viarios.
- Será necesaria la realización de un estudio de integración paisajística que considere la menor afección sobre el núcleo de Medina Sidonia, así como su percepción desde el mismo. A estos efectos, el estudio deberá establecer las determinaciones paisajísticas a integrar en el planeamiento de desarrollo en relación con los aspectos formales de composición, cromatismo y escala de las instalaciones a localizar y los condicionantes visuales que permitan la mejor inserción paisajística del área de oportunidad, previendo sus efectos sobre el núcleo de Medina Sidonia.
- Se minimizarán los movimientos de tierras y se utilizará la topografía como elemento de integración de la actuación, así como el uso de la vegetación como elemento de filtro de la visión desde el exterior, procurando espacios de transición entre el borde del área de oportunidad y el espacio colindante.





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** *Montecote*

**Superficie:** *50 ha*

**Municipio:** *Vejer de la Frontera*

### Justificación

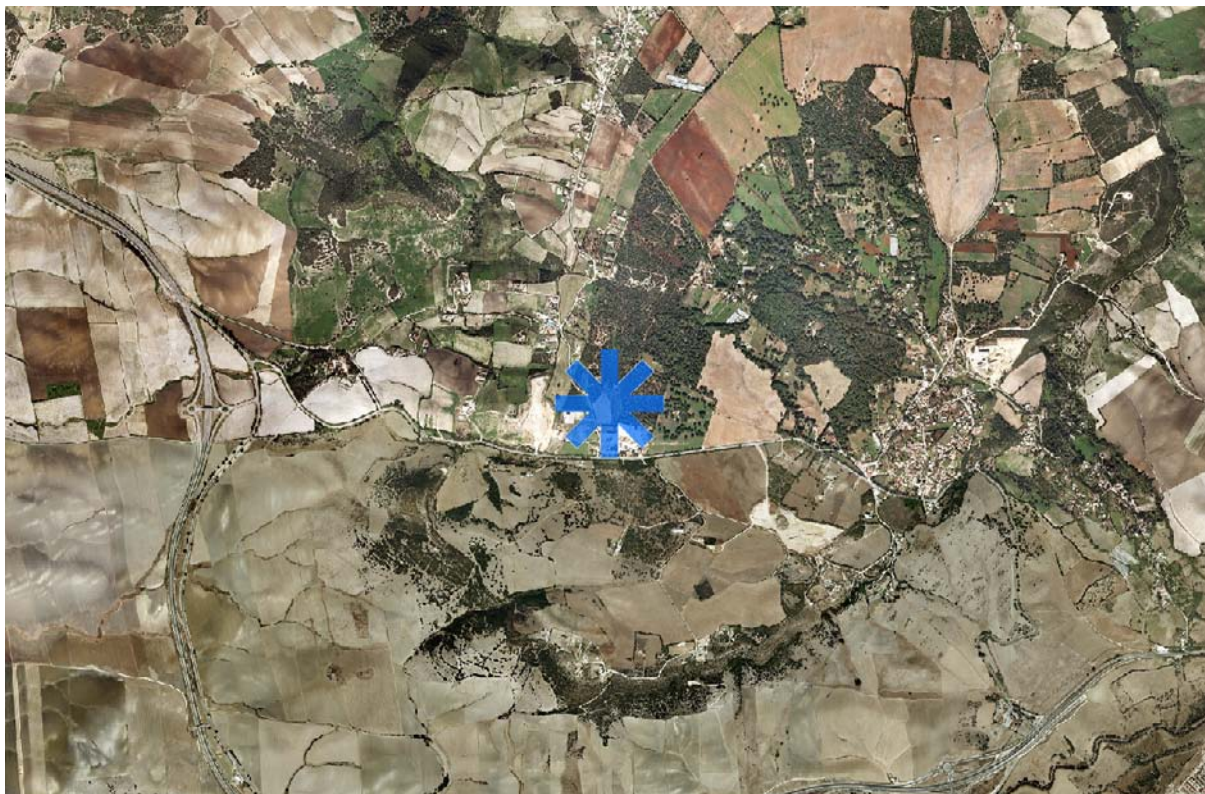
El área de oportunidad se sitúa próxima al enlace de la autovía A-48, en el eje viario de A-2230 que conecta la autovía con el litoral de Vejer. En este emplazamiento está ubicado el Hospital de Alta Resolución de La Janda, configurándose este espacio como un área de equipamiento público que requiere ser complementada con dotaciones terciarias, que sirven además, por su ubicación, a la zona costera y al propio núcleo de Vejer.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad estará destinada a la localización de dotaciones de equipamiento público, usos comerciales y de servicios y usos turísticos y de ocio.
- No estará permitido el uso industrial, logístico y residencial.
- El acceso se efectuará a través de la A-2230. La remodelación de este viario para garantizar su funcionalidad y su carácter de viario paisajístico se ejecutará con cargo al desarrollo del área de oportunidad.
- En caso de que el área de oportunidad afecte a la zona de valor paisajístico, sólo se permitirán sobre el mismo los sistemas de espacios libres.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER PRODUCTIVO



**Nombre:** Parque agroalimentario

**Superficie:** 30 ha

**Municipio:** Vejer de la Frontera

### Justificación

Creación de una oferta de suelo para concentrar industrias y servicios vinculados con la actividad agrícola y ganadera del ámbito.

El área se localiza en La Muela, en el entorno de una de las más importantes cooperativas del ámbito vinculada al cultivo del arroz y al desarrollo de piensos ecológicos y cebadero de vacuno, que ha servido como centro impulsor para la expansión de la actividad agropecuaria.

### Criterios de actuación

- La ordenación del parque agroalimentario se apoyará en el viario CA-4200 sin afectar a su funcionalidad.
- Se admitirán las industrias auxiliares de la agricultura y ganadería así como logística y los servicios y actividades comerciales vinculados al sector agropecuario.
- No se admitirán las industrias ajenas al sector.
- La superficie del área podrá ampliarse de acuerdo con las previsiones de demanda debidamente justificadas.



## **Anexo 2**

### **FICHAS DE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA**





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** *La Sacristana*

**Superficie:** *100 ha*

**Municipio:** *Alcalá de los Gazules*

### Justificación

Se localiza al norte del núcleo de Alcalá de los Gazules, colindante a la carretera A-2304, en suelos actualmente incluidos en el LIC Acebuchales de la Campiña Sur de Cádiz y se plantea con el propósito de potenciar en La Janda el turismo de golf y diversificar la actividad económica del interior del ámbito e integrar el turismo del litoral y del interior.

Su ubicación en el extremo noreste del ámbito contribuye a asegurar una distribución equilibrada de dotaciones turísticas y deportivas en La Janda.

### Criterios de actuación

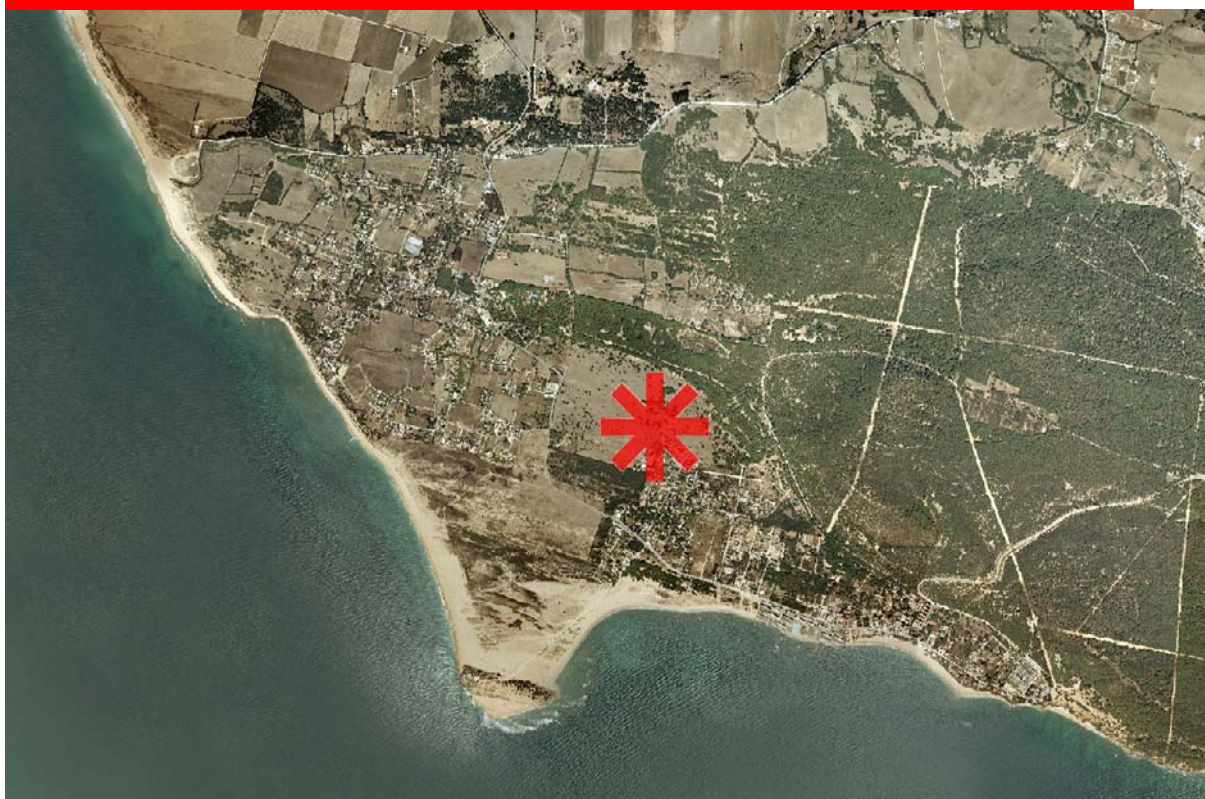
- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y hotelero, equipamientos turísticos y deportivos. Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 350 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 840.
- En la ordenación del área, los suelos residenciales se localizarán en la zona colindante con el núcleo urbano de Alcalá de los Gazules.
- El sistema de espacios libres se establecerá colindante con los espacios protegidos.

### Condicionantes

La inclusión de esta área de oportunidad en el planeamiento urbanístico y su posterior desarrollo estará condicionada a la evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y los hábitats presentes en el ámbito, particularmente sobre aquellas que han motivado su designación como Lugar de Interés Comunitario.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** *Trafalgar-San Ambrosio*

**Superficie:** *70 ha*

**Municipios:** *Barbate*

### Justificación

El área de oportunidad se sitúa colindante a las nuevas zonas de desarrollo turístico y residencial de Cabo Trafalgar, siendo colindante además al Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate. Se ubica entre la carretera A-2233 y el espacio natural, conformando una pieza urbana que ordena el conjunto de los suelos actualmente muy tensionados con ocupaciones ilegales.

La situación privilegiada de este espacio en el litoral aconseja potenciar el uso turístico para compensar el actual desequilibrio a favor del uso exclusivo residencial.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, equipamientos turísticos y deportivos). Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 325 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 800.
- La ordenación de la zona deberá efectuar la transición entre el parque natural y las edificaciones con espacios libres, incorporando los suelos forestales no incluidos en aquél como sistema general de espacios libres.
- Se deberá delimitar la zona inundable del río San Ambrosio que se incluirá, junto a la margen izquierda, como espacio libre adscrito al sector para conformar el parque fluvial comarcal.
- Las condiciones de ordenación del área garantizarán que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros.

### Condicionantes

El desarrollo del área no afectará en ningún caso al espacio natural protegido Parque Natural de la Breña y Marismas del Barbate. La inclusión de esta área de oportunidad en el planeamiento urbanístico y su posterior desarrollo estará condicionada a la evaluación por el órgano sectorial competente de las posibles repercusiones ambientales sobre las especies y los hábitats presentes en el ámbito, particularmente sobre aquellas que han motivado su designación como Lugar de Interés Comunitario del parque natural.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** El Jardinillo **Superficie:** 100 ha

**Municipio:** Benalup-Casas Viejas

### Justificación

Se localiza colindante a los suelos urbanos y urbanizables del núcleo de Benalup-Casas Viejas y se plantea con el objeto de potenciar el desarrollo turístico del municipio en el marco de una estrategia general de potenciación del turismo de golf en todo el ámbito de La Janda, la cual cuenta ya con varias instalaciones de este tipo.

La localización del municipio en el centro del ámbito, bien conectada por la red viaria con el litoral y restantes municipios y con la autovía A-381 y A-48 favorece la estrategia planteada por el Plan de desarrollar y diversificar las actividades socioeconómicas del interior y propicia la integración turística con el litoral, a la vez que se potencia la opción de turismo de golf que promueve el municipio.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, equipamientos turísticos y deportivos). Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 300 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 700.
- La ordenación deberá asegurar la plena conexión con el parque comarcal previsto por este Plan y con los suelos urbanos y urbanizables colindantes.
- Dada la posición elevada del área en relación a su entorno territorial y, en consecuencia su gran intervisibilidad, el planeamiento de desarrollo deberá acompañarse de un estudio paisajístico que asegura la integración paisajística de las edificaciones.
- La ordenación del área de oportunidad asegurará la preservación de las zonas de valor paisajístico y propiciará la interconexión entre los mismos.
- Las condiciones de ordenación del área garantizarán que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** Ampliación golf

**Superficie:** 40 ha

**Municipio:** Benalup-Casas Viejas

### Justificación

Se localiza colindante al actual campo de golf y se plantea con el objeto de ampliar el mismo en el marco de una estrategia general de potenciación del turismo de golf en el ámbito y de mejora de la calidad de las instalaciones.

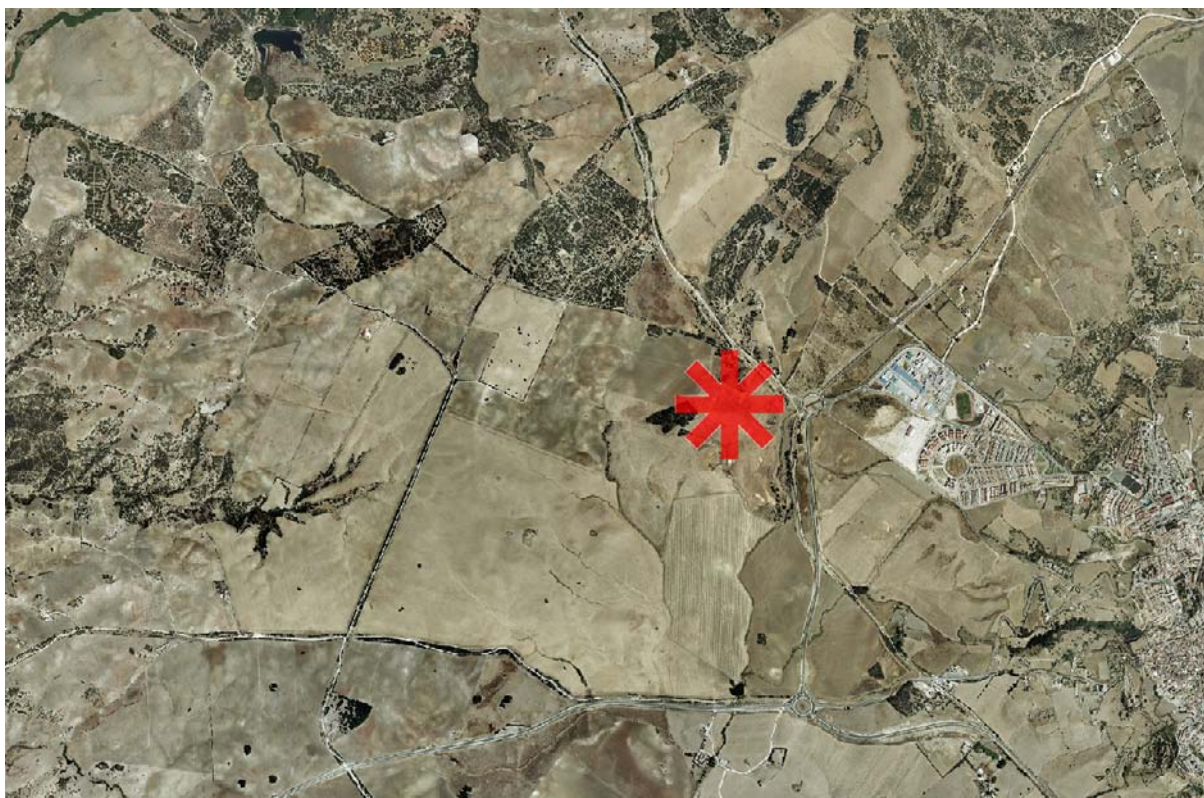
### Criterios de actuación

- El campo de golf será colindante con el existente.
- No se incluirá uso residencial y estarán permitidos los usos hoteleros, club social y equipamiento deportivo al servicio de la actividad de golf.





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** Pocasangre

**Superficie:** 170 ha

**Municipio:** Medina-Sidonia

### Justificación

En torno a los valores históricos y arquitectónicos del conjunto histórico de Medina Sidonia se está desarrollando una incipiente actividad basada en el turismo cultural que se pretende potenciar con nuevos usos turísticos deportivos para aprovechar las sinergias resultantes de la diversificación de la oferta y contribuir a la desestacionalización de la oferta turística.

El área de oportunidad se localizará colindante a los suelos urbanizables y se propone con el objeto de potenciar La Janda como turismo de golf y diversificar la actividad socioeconómica del interior del ámbito e integrar el turismo litoral con el de interior.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, equipamientos turísticos y deportivos). Se considerarán compatibles los usos comercial y terciario ligados a la demanda del turismo. No se considera compatible la gran superficie minorista.
- El número máximo de viviendas será de 400 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hoteleras no será inferior a 950.
- El área de oportunidad será colindante a los suelos urbanizables del núcleo y deberá estar conectada con la A-390.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** *La Fuensanta*

**Superficie:** *115 ha*

**Municipio:** *Paterna de Rivera*

### Justificación

El área de oportunidad se localiza al noreste de núcleo de Paterna y colindante con los suelos urbanos y urbanizables. El emplazamiento se sitúa en el entorno de las fuentes de aguas sulfurosas que antaño dieron origen a un balneario.

La propuesta planteada, liderada por el ayuntamiento mediante una sociedad mixta, contribuye a potenciar la diversificación productiva y desarrollo turístico del municipio de Paterna, aprovechando el potencial existente.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso turístico, equipamientos deportivos, centro termal, centro de negocios y convenciones y otros equipamientos comerciales y de servicios.
- No se admitirá el uso residencial.
- El número de plazas en establecimientos turísticos en los que concurren los principios de uso exclusivo y unidad de explotación no será inferior a 3.000 de las que al menos 750 serán hoteleras. Se garantizará que el 25% de las plazas turísticas sea para categoría no inferior a cuatro estrellas.
- Las condiciones de ordenación del área garantizarán que las parcelas mejor ubicadas se destinen a establecimientos hoteleros.
- Como mínimo se destinará el 20% de la superficie del área de oportunidad a espacios libres.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA



**Nombre:** *Montenmedio*

**Superficie:** *380 ha*

**Municipio:** *Vejer de la Frontera-Barbate*

### Justificación

El área de oportunidad se sitúa en torno al eje viario de la N-340 e incorpora los suelos actualmente urbanizables no desarrollados del sector SAU 4 SICALEC. El área de oportunidad se plantea como ampliación del complejo turístico y deportivo existente (golf e hípica) y su ordenación conjunta.

### Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a uso residencial y turístico (hotelero, hípico y campo de golf).
- La ordenación de la zona deberá conformar un conjunto integrado del suelo clasificado por las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera SAU 4 SICALEC. Con los nuevos suelos situados al este del mismo.
- El número máximo de viviendas será de 800 y, en proporción con las mismas, el número de plazas hotelerasno será inferior a 2.000.
- La propuesta de ordenación no podrá afectar al LIC colindante al ámbito territorial de la actuación, procurándose además que los espacios libres y/o los terrenos destinados al campo de golf sean adyacentes al mencionado LIC.
- En la zona de valor paisajístico sólo se permitirán los sistemas de espacios libres.
- No se considera compatible la gran superficie minorista.





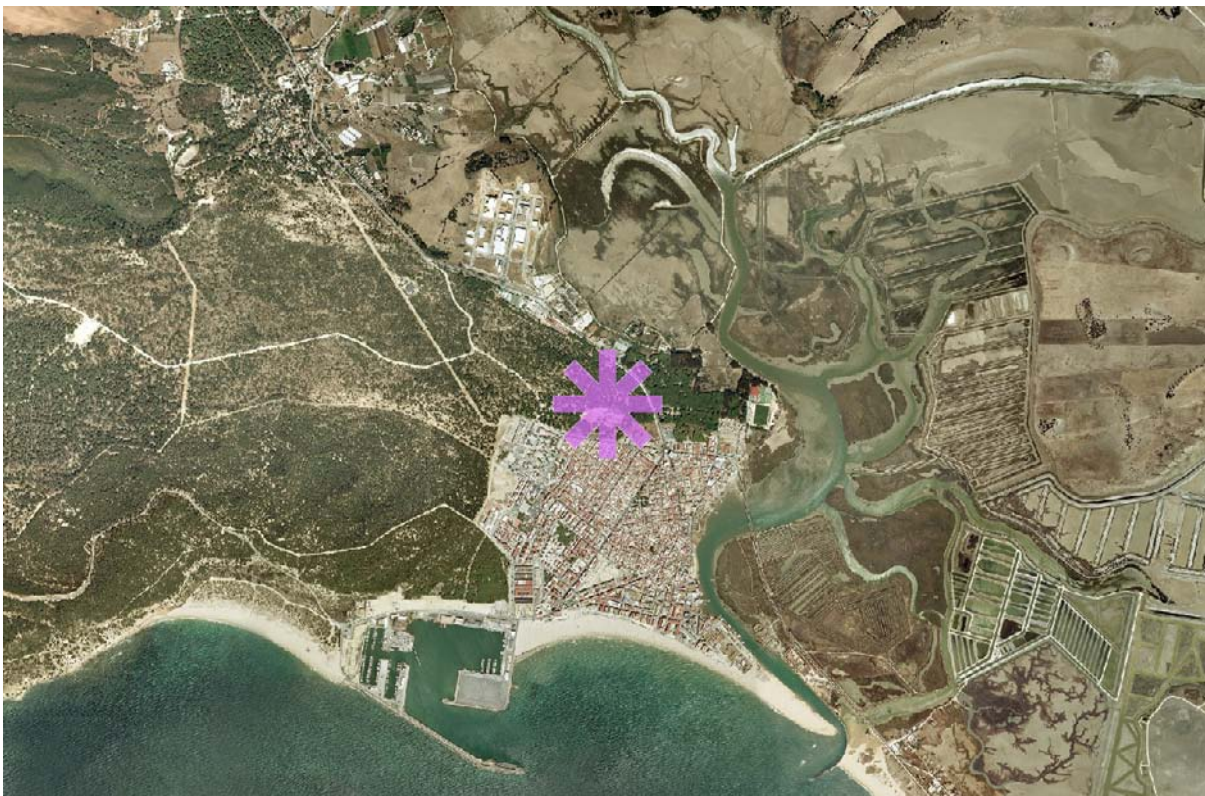
## **Anexo 3**

### **FICHAS DE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL**





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



**Nombre:** *La Tarayuela*

**Superficie:** *13 ha*

**Municipio:** *Barbate*

### Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con graves carencias de viviendas para familias de bajos ingresos. El área se localiza al norte del núcleo y colindante con el mismo.

### Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 500 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- El desarrollo del área deberá integrarse con las zonas urbanas existentes y deberá incorporar un viario estructurante de articulación de las rondas norte y oeste de Barbate.
- El sistema de espacios libres vinculado al sector se establecerá colindante al Parque Natural.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



**Nombre:** *Benalup*

**Superficie:** *8 ha*

**Municipio:** *Benalup-Casas Viejas*

### **Justificación**

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con déficits de viviendas para familias de bajos ingresos.

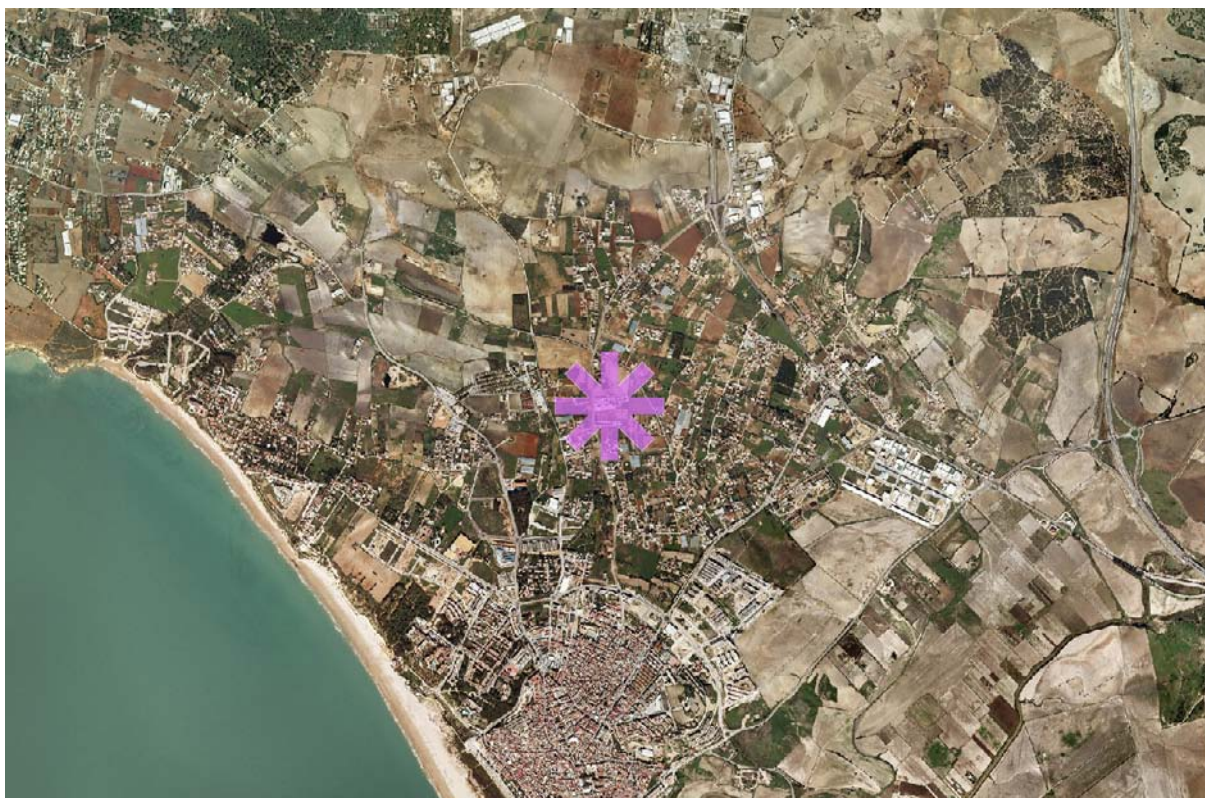
### **Criterios de actuación**

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 300 viviendas.
- El planeamiento general programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de los suelos colindantes al núcleo previa o simultáneamente al área de oportunidad, y se asegure la ejecución de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.





## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



**Nombre:** *Dehesa de la Villa*

**Superficie:** 65 ha

**Municipio:** *Conil de la Frontera*

### Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con déficits de viviendas para familias de bajos ingresos.

Los terrenos se localizan colindantes al núcleo de Conil de la Frontera en una de zona en la que existen construcciones diseminadas.

### Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 2.200 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- En la ordenación de los suelos del área de oportunidad deberá garantizarse la integración del ámbito con los suelos urbanos existentes, tanto con las zonas colindantes del núcleo urbano de Conil de la Frontera como con los que se incorporen al proceso urbanístico en desarrollo de lo establecido en el Artículo 17.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



**Nombre:** Galapacho

**Superficie:** 12 ha

**Municipio:** Medina Sidonia

### Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública en un municipio con déficits de viviendas para familias de bajos ingresos.

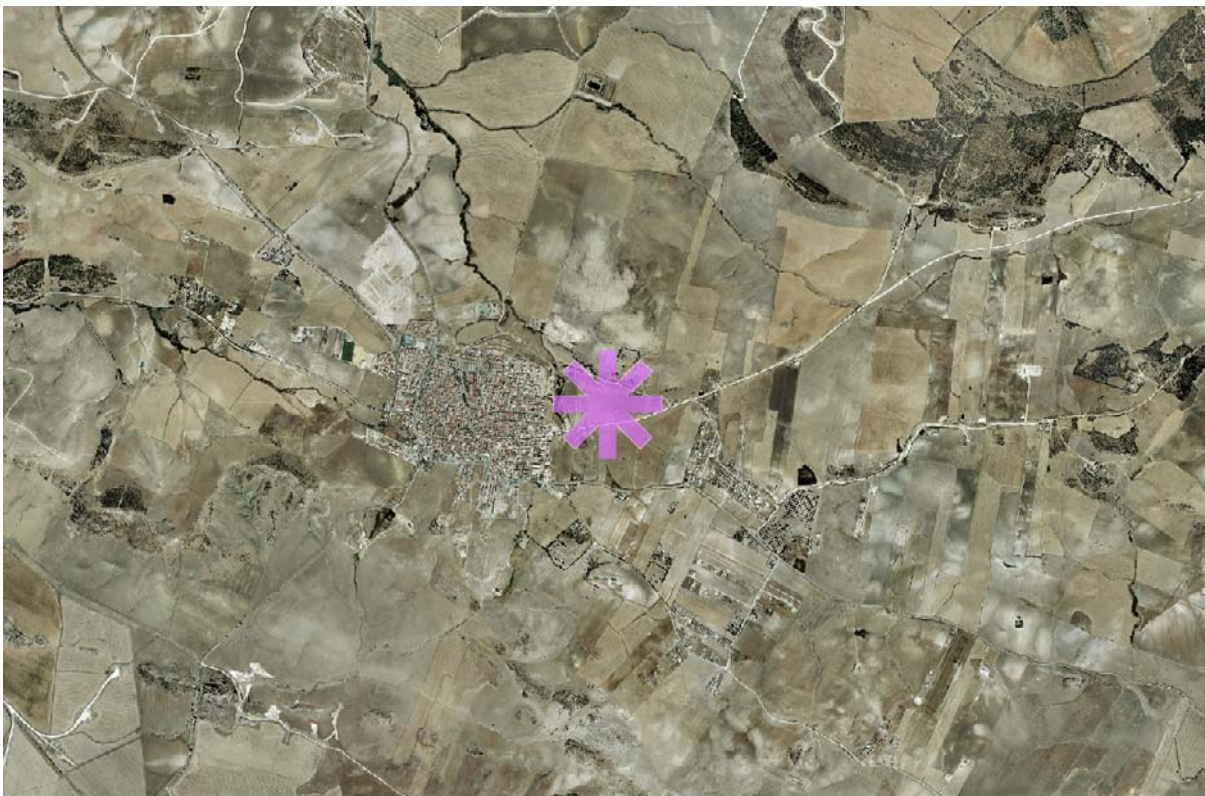
El área se localiza oeste del núcleo y colindante con el mismo.

### Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 420 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- El desarrollo del área de oportunidad deberá garantizar la continuidad urbana con el núcleo y mantener sus mismas características morfológicas y tipológicas.
- Los sistemas de espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno del arroyo Galapacho, que transcurre por la zona central del área de oportunidad.
- La superficie del área se podrá ampliar en sucesivas fases cuando exista demanda que lo justifique y la edificación inicialmente permitida por este Plan esté consolidada en un porcentaje no inferior al 70%. Las fases sucesivas deberán respetar los parámetros y proporciones contenidas en la normativa y en esta ficha.



## ÁREA DE OPORTUNIDAD DE CARÁCTER RESIDENCIAL



**Nombre:** *La Calerilla*

**Superficie:** *11 ha*

**Municipio:** *Paterna de Rivera*

### Justificación

Necesidad de viviendas de protección pública ligada además al empleo que se cree con el área de oportunidad turística propuesta.

### Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial, e incluirá al menos 450 viviendas, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial.
- El desarrollo del área de oportunidad deberá garantizar la continuidad urbana con el núcleo y mantener sus mismas características morfológicas y tipológicas.
- Se ordenará la vaguada que constituye la zona de transición entre el área de oportunidad con el núcleo evitando la conformación de un vacío urbano, procurando que la transición entre ambas piezas se efectúe mediante la dotación de sistema de espacios libres.





