

**ANEXO**







### Área de Oportunidad para actividades productivas y de servicios al transporte.



Superficie: 300 ha

Municipio: Sanlúcar de Barrameda

#### Justificación.

El área de oportunidad se sitúa entre los viarios A-480 (Chipiona – Jerez de la Frontera y la A-2001 (Sanlúcar de Barrameda- El Puerto de Santa María) y junto al enlace con la A-471. Es, por tanto, una zona con muy buenas condiciones de accesibilidad respecto al conjunto de los núcleos del ámbito, y respecto al área metropolitana Bahía de Cádiz - Jerez.

La posición central del área de oportunidad en la Zona Regable de la Costa Noroeste favorece la localización de actividades logísticas, la implantación de la industria auxiliar de la agricultura y la implantación de actividades industriales y terciarias al servicio de todo el ámbito, e incluso del área metropolitana colindante.

#### Criterios de actuación

- Integrará en su ordenación una zona destinada a la ubicación de un complejo ambiental de recogida, clasificación, recuperación y reciclaje de materiales y residuos.
- Estarán excluidos los usos residenciales y las grandes superficies comerciales
- Se diseñará con calidades urbanas compatibles con su funcionalidad, procurando ofrecer una imagen corporativa a las empresas, y garantizando la diversificación en cuanto al tamaño de las parcelas, de manera que permitan el asentamiento de las pequeñas y medianas empresas.

- Los itinerarios A-480 y A-2001 contarán con los accesos de conexión al área de oportunidad y, en su caso, se adecuarán para adaptarlos a las nuevas condiciones funcionales que se deriven de su desarrollo.
- El planeamiento urbanístico de Sanlúcar preverá que el acceso desde el municipio permita la ejecución de plataforma reservada para el transporte público.
- Integrará y garantizará la funcionalidad de las vías pecuarias existentes.



## Área de Oportunidad de dinamización turística de Trebujena



Superficie: 232 ha  
Municipio: Trebujena

### Justificación.

El área se sitúa sobre un sector de suelo clasificado por el planeamiento urbanístico de Trebujena como urbanizable en el que se prevén como uso global el turístico (hotelero y deportivo), y compatibles, comercial y terciario. Su posición en la zona marismeña, que este Plan contempla como una de las áreas a potenciar para su desarrollo turístico, la necesidad incrementar la oferta de equipamientos turísticos y la oferta de alojamientos en el interior, y la conveniencia de integrar al municipio de Trebujena en la actividad turística del ámbito, justifican la necesidad de dar viabilidad económica al desarrollo de los suelos turísticos previstos e incluir una parte reducida de uso residencial en esta área de oportunidad.

### Criterios de actuación

- Mediante la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena se modificarán las determinaciones establecidas para este sector de suelo urbanizable y se admitirá el uso residencial, con un número de viviendas no superior a las 300.
- En la innovación del instrumento de planeamiento se deberán prever, además de las dotaciones locales y los criterios de ordenación establecidos en el Artículo 43.3, los sistemas generales, infraestructuras y servicios que garanticen la autonomía e independencia del sector respecto al núcleo principal.
- El planeamiento general garantizará la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con el núcleo de Trebujena.

–

- El desarrollo de la actuación estará condicionado al informe favorable de la administración competente respecto a las medidas a adoptar para la resolución de las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de periodo de retorno de 500 años y de la ausencia de repercusión en el resto de la subcuenca.
- Se acompañará de un estudio de integración paisajística que incluya la incidencia de las medidas correctoras en materia de inundabilidad en el conjunto del espacio marismeño.



### Área de Oportunidad de dinamización turística de El Maestre



Superficie: 40ha

Municipio: Sanlúcar de Barrameda

#### Justificación.

Su objeto es corregir los desequilibrios producidos por el excesivo predominio de la vivienda vacacional e incrementar la oferta de equipamientos turísticos en un suelo colindante a la A-2077 (carretera de Munive) y a la A-480.

#### Criterios de actuación.

- Integrará en su ordenación un uso hotelero no inferior a 400 plazas, equipamiento deportivo vinculado a la enseñanza y práctica de polo y otras actividades hípcas, así como un centro de alto rendimiento para deportistas, siendo compatibles el uso comercial y terciario destinado al turismo.
- Quedarán prohibidos los usos residencial e industrial.
- Estarán funcionalmente separados los equipamientos vinculados a la enseñanza de actividades ecuestres del centro de alto rendimiento.
- El desarrollo del área de oportunidad garantizará a su cargo el acceso a la carretera A- 2077.

## Área de oportunidad para uso residencial Sanlúcar de Barrameda



Superficie: 100 ha  
Municipio: Sanlúcar de Barrameda

### Justificación

Creación de una oferta de suelo residencial mayoritariamente destinada a vivienda de protección pública, dadas las necesidades existentes en el municipio, que no pueden ser resueltas exclusivamente con el porcentaje previsto en la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los terrenos se localizan colindantes al núcleo de Sanlúcar de Barrameda, en una de las zonas con menor incidencia de las construcciones diseminadas que proliferan en torno al mismo.

### Criterios de actuación

- El uso global de los terrenos será residencial con una capacidad aproximada entre 4.500 y 5.500 viviendas de las que como mínimo el 55% serán viviendas de protección pública, debiendo reservarse el 15% de la edificabilidad total para usos de actividades económicas compatibles con el uso residencial, de forma que se favorezca la creación de empleo de proximidad.
- El planeamiento general sectorizará y programará los terrenos de forma que garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.