



Plan de Ordenación Urbana (POU) El Puerto de Santa María

Fase I BORRADOR DEL PLAN: AVANCE POU.

Documento Resumen



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UTE Ordenación urbanística El
Puerto Santa María

TERRITORIO  CIUDAD SLP
TKO

31599208Z
MANUEL
ANGEL
GONZALEZ (R:
U19973361)
2026.04.22
10:59:41 +02'00'

TERRITORIO  CIUDAD SLP
TKO

ÍNDICE

DR.1	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.....	5
DR.2	LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS.....	7
DR.3	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	13
3.1.	SUELO URBANO RECONOCIDO EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU 1992 A LA LOUA EN 2009	13
3.2.	NUEVAS INCORPORACIONES AL SUELO URBANO QUE PROPONE EL POU.....	14
3.3.	AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU DEL PGMO 1992 CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SE PROPONE POR EL POU CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN URBANA POR EL PGOM	15
3.4.	OTRAS SITUACIONES URBANÍSTICAS CON CLASIFICACIÓN EN TRANSICIÓN	15
DR.4	REFERENTES ESTRATÉGICOS Y CONCEPTUALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.....	19
4.1.	REFERENCIAS NORMATIVAS Y DE GOBERNANZA MULTINIVEL	19
4.2.	REFERENTES SECTORIALES Y TEMÁTICOS.....	19
4.3.	CONCEPTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO URBANÍSTICO	20
4.4.	IMPLICACIONES PARA LA ESTRUCTURA DEL POU	20
DR.5	OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA ADECUAR LAS DETERMINACIONES DEL POU_ PSM A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.....	21
5.1.	MODELO URBANO SOSTENIBLE Y SALUDABLE.....	21
5.2.	CRITERIOS ESTRUCTURALES PARA LA SOSTENIBILIDAD URBANA.....	21
5.2.1.	Reorganización de la estructura urbana y densificación responsable	21
5.2.2.	Renaturalización de la ciudad y reverdecimiento urbano	22
5.2.3.	Proximidad urbana y equilibrio funcional.....	22
5.2.4.	Movilidad sostenible y accesibilidad universal	22
5.2.5.	Justicia territorial y cohesión socioespacial	22
5.3.	HERRAMIENTAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN	22
5.4.	CONCLUSIÓN	22
DR.6	PROPUESTAS PARA LA MEJORA Y REGENERACIÓN URBANA	23
6.1.	DELIMITACIÓN DE ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS	23
6.2.	PROPUESTAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL MEDIO URBANO.	23
6.2.1.	Las intervenciones se priorizan según los siguientes criterios:.....	23
6.2.2.	Tipologías de intervención.....	23
6.3.	CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)	24
DR.7	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL MODELO URBANO	29
7.1.	DIRECTRICES PARA LA CULMINACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN CON EJECUCIÓN INICIADA EN EL SUELO URBANO	29
7.2.	DIRECTRICES PARA EL FOMENTO DE LA COMPLECIÓN DE LAS TRAMAS URBANAS EN LOS VACÍOS URBANOS.....	29
7.3.	DIRECTRICES CON RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.....	29
7.4.	ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES CON RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS QUE PROVIENEN DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES CON CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN EN MALLA URBANA.....	32
7.5.	DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DESARROLLO DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NO INCORPORADAS AL POU	32
7.6.	DIRECTRICES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	32

DR.8	DEFINICIÓN DE LA MALLA URBANA. COMPONENTES	33
8.1.	RED VIARIA. JERARQUIZACIÓN Y PROPUESTAS PARA TRANSITAR HACIA LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE	33
8.1.1.	La clasificación funcional propuesta para la malla viaria urbana.....	33
8.1.2.	Propuestas básicas para transitar hacia una movilidad urbana sostenible	33
8.2.	DOTACIONES PÚBLICAS.....	34
8.2.1.	Criterios para la ordenación de espacios libres y zonas verdes	34
DR.9	LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO	35
9.1..	FUNDAMENTO LEGAL.....	35
9.2.	USOS GLOBALES POR ÁMBITO	35
9.3.	USOS PORMENORIZADOS POR ÁREA HOMOGÉNEA	38
9.4.	CONDICIONES DE USO MIXTO Y MULTIFUNCIONALIDAD.....	38
DR.10	DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.....	39
10.1.	INTRODUCCIÓN	39
10.2	CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL ..	39
10.3.	DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA CONCRETAR LA PROTECCIÓN.....	42
10.3.1.	El Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico.....	42
10.3.2.	El Sistema de Protección del Patrimonio Arquitectónico	42
10.3.3.	El Sistema de Protección del Patrimonio Etnológico	42
DR.11	PROPUESTA PARA REHACER VÍNCULOS ENTRE NATURALEZA Y CIUDAD. REVERDECER LO URBANO	43
11.1.	OBJETIVOS GENERALES DEL REVERDECIMIENTO URBANO	43
11.2.	DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE INTERVENCIÓN	43
11.3.	ÁMBITOS PRIORITARIOS PARA EL REVERDECIMIENTO.....	46
11.4.	HERRAMIENTAS Y MECANISMOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN	46
DR.12	DIRECTRICES PARA CONSEGUIR UN URBANISMO INCLUSIVO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA	47
12.1.	PRINCIPIOS RECTORES DEL URBANISMO INCLUSIVO	47
12.2.	CRITERIOS DE DISEÑO URBANO INCLUSIVO	47
12.3.	ESTRATEGIAS PARA LA INCLUSIÓN TERRITORIAL Y SOCIAL.....	48
12.4.	INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTACIÓN	48
DR.13	AVANCE DE LA ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	49
DR.14	LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA	51
14.1.	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL POU_PSM	51
14.1.1.	Criterios para la elaboración del estudio económico financiero por el documento completo del POU_PSM	51
14.2.	EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO	51
14.2.1.	El impacto de las actuaciones previstas en las haciendas públicas	51
14.3.	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	52
14.3.1.	Recomendaciones sobre la metodología a emplear para la elaboración de MVE por instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística.....	52
DR.15	EL PRECEPTIVO INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA. AVANCE DE PROPUESTA PARA SU ESTRUCTURA Y CONTENIDO.....	53



DR. 1 /

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

El presente apartado tiene por objeto fundamentar la necesidad y oportunidad de iniciar la formulación del nuevo Plan de Ordenación Urbana (POU) de El Puerto de Santa María, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento General (RGLISTA). Este instrumento urbanístico permitirá dar respuesta a los retos normativos, territoriales, sociales, económicos y ambientales que enfrenta el municipio, tras más de tres décadas de vigencia del PGOU de 1992.

El actual planeamiento general —el PGOU aprobado definitivamente en 1992— fue objeto de una adaptación parcial a la LOUA en 2009, centrada únicamente en la clasificación de suelos, sin modificar su estructura, ordenación pormenorizada ni su modelo urbano. Este marco normativo resulta hoy claramente insuficiente para abordar:

- Las exigencias derivadas de la nueva legislación autonómica en materia de ordenación territorial y urbanística.
- La actualización de los criterios de sostenibilidad, eficiencia, resiliencia y gobernanza.
- La integración de nuevos enfoques como el urbanismo inclusivo, la mitigación y adaptación al cambio climático y la gestión integrada del suelo urbano existente.

En este contexto, la formulación del POU se plantea como una respuesta directa a lo dispuesto en el artículo 73 de la LISTA, en el marco del nuevo sistema de planeamiento, que distingue entre el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) —que define el modelo territorial— y el POU, que concreta la ordenación urbana en el suelo urbano delimitado.

El Puerto de Santa María presenta un modelo urbano caracterizado por:

- Desigual distribución territorial de usos y dotaciones, con zonas con alta concentración de población y otras con baja densidad y escasa accesibilidad.
- Fragmentación del tejido urbano y existencia de vacíos urbanos sin desarrollar.
- Presencia de asentamientos irregulares y suelos urbanizados sin consolidación completa.
- Deficiencias en materia de infraestructura verde, conectividad peatonal, movilidad sostenible y accesibilidad universal.
- Ausencia de una estrategia clara para la regeneración urbana integrada.

Estas condiciones evidencian la necesidad de reorientar el modelo de ciudad, partiendo de una visión estructural del espacio urbano consolidado, priorizando la mejora y cualificación del suelo existente frente a la expansión, y propiciando una mayor eficiencia en el uso del territorio.

La redacción del POU se enmarca en una serie de procesos estratégicos que refuerzan su pertinencia:

- Elaboración paralela del PGOM, que establece el modelo territorial del municipio, del cual el POU será su desarrollo.
- Implementación de la Agenda Urbana Local de El Puerto de Santa María, alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Agenda 2030), la Agenda Urbana Española y Andaluza.
- Integración de las directrices del Plan Andaluz de Acción por el Clima, planes de vivienda, estrategias de igualdad y programas de rehabilitación urbana.
- Marco de financiación europeo (Next Generation EU), que favorece actuaciones vinculadas a la regeneración, eficiencia energética y sostenibilidad urbana.

Este contexto convierte al POU en una herramienta clave para la articulación de políticas públicas locales, orientadas a la transformación de la ciudad desde criterios de equidad territorial, inclusión social y sostenibilidad ambiental.

La formulación del POU persigue los siguientes objetivos fundamentales:

- Establecer una ordenación detallada del suelo urbano, coherente con el modelo territorial definido por el PGOM.
- Actualizar y racionalizar la normativa urbanística aplicable al municipio, incorporando criterios de calidad, diversidad tipológica y eficiencia energética.
- Promover un modelo de ciudad compacta, integrada, conectada y saludable, que articule sus barrios y centralidades a través de una malla urbana continua y accesible.
- Incorporar instrumentos de regeneración urbana, mejora del espacio público y reverdecimiento del entorno construido.
- Reforzar la capacidad del planeamiento para responder a los desafíos ambientales y sociales, mediante estrategias de mitigación del cambio climático, adaptación a riesgos, inclusión y participación ciudadana.



DR. 2 /

LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS

El capítulo AO.2 describe y evalúa comparativamente tres alternativas de ordenación urbana, tal como exige el artículo 77 de la LISTA. Estas alternativas son sometidas a una evaluación técnica, ambiental y socioeconómica, y se configuran como escenarios preliminares para el diseño del futuro modelo urbano, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

ALTERNATIVA I

“MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONTEMPLADA EN EL PGOU 1992, SU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN APROBADOS POSTERIORMENTE”

Esta alternativa (correspondiente a la “Alternativa 0” de GICA) propone mantener el modelo vigente de planeamiento:

- Basado en el PGMO 1992 y su Adaptación Parcial a la LOUA (2009).
- Incluye modificaciones puntuales y estudios de ordenación aprobados entre 2024 y 2025.
- Mantiene los ámbitos de suelo urbano reconocidos, tanto consolidados como no consolidados.
- Incorpora sectores urbanizados como Camino Juncal, Bahía Blanca y Golf Vistahermosa.

Limitaciones:

- Escasa capacidad para generar vivienda nueva.
- No se adapta a los nuevos estándares de sostenibilidad y cohesión.
- No integra adecuadamente suelos desafectados del dominio portuario ni estructuras verdes.
- Obliga a un mayor consumo de suelo rústico en el PGOM para compensar su baja capacidad transformadora.

ALTERNATIVA II

“UNA ORDENACIÓN QUE ASEGURE UN MODELO DE CIUDAD COMPACTA, VERDE E INCLUSIVA ADOPTANDO LAS DECISIONES ADECUADAS DESDE EL PRIMER MOMENTO DE SU ENTRADA EN VIGOR”

Es la alternativa de referencia del Avance. Plantea un nuevo modelo urbano en consonancia con:

- La Agenda Urbana Española y Andaluza.
- Los ODS, el Plan Andaluz de Acción por el Clima y la Agenda Urbana Local 2030.

Propone:

- Rehabilitar y regenerar el tejido urbano consolidado.
- Fomentar la ciudad mixta, con mezcla de usos.
- Reaprovechar suelos vacíos, consolidar barrios, y reducir la fragmentación urbana.

Incorpora al suelo urbano:

- Agrupaciones de edificaciones irregulares con expedientes previos.
- Vacíos urbanos y zonas con potencial de integración urbana.
- Suelo portuario desafectado (como La Puntilla).
- Terrenos públicos con usos consolidados.

Actuaciones:

- Actuaciones Urbanísticas (AU): regeneración de barrios, dotaciones, espacios libres.
- Actuaciones de Compleción Urbanística (AU/CTU): mejora de infraestructuras pendientes.
- Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU): con ordenación directa o diferida (futura), según su madurez.

ALTERNATIVA III

“UNA ORDENACIÓN QUE DIFIERA DECISIONES SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA A LA FASE DE REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO POSTERIORES”

Esta alternativa propone una estrategia intermedia, en la que el Plan de Ordenación Urbana (POU):

- **Reconoce el suelo urbano conforme al artículo 13 de la LISTA.**
- **Define criterios generales de ordenación, sin detallar aún la ordenación pormenorizada.**
- **Se limita a delimitar actuaciones que serán desarrolladas posteriormente por instrumentos específicos (Estudios de Ordenación, Planes de Reforma Interior, etc.).**

Objetivo: diferir decisiones complejas a fases posteriores del planeamiento, para permitir:

- **Mayor margen de adaptación a los cambios.**
- **Flexibilidad normativa.**
- **Menor conflictividad técnica o social en el corto plazo.**

Limitaciones:

- **Postergar decisiones clave podría generar incertidumbre urbanística.**
- **No se facilita una activación inmediata de intervenciones prioritarias.**
- **Riesgo de no resolver déficits actuales en zonas vulnerables o en conflicto**

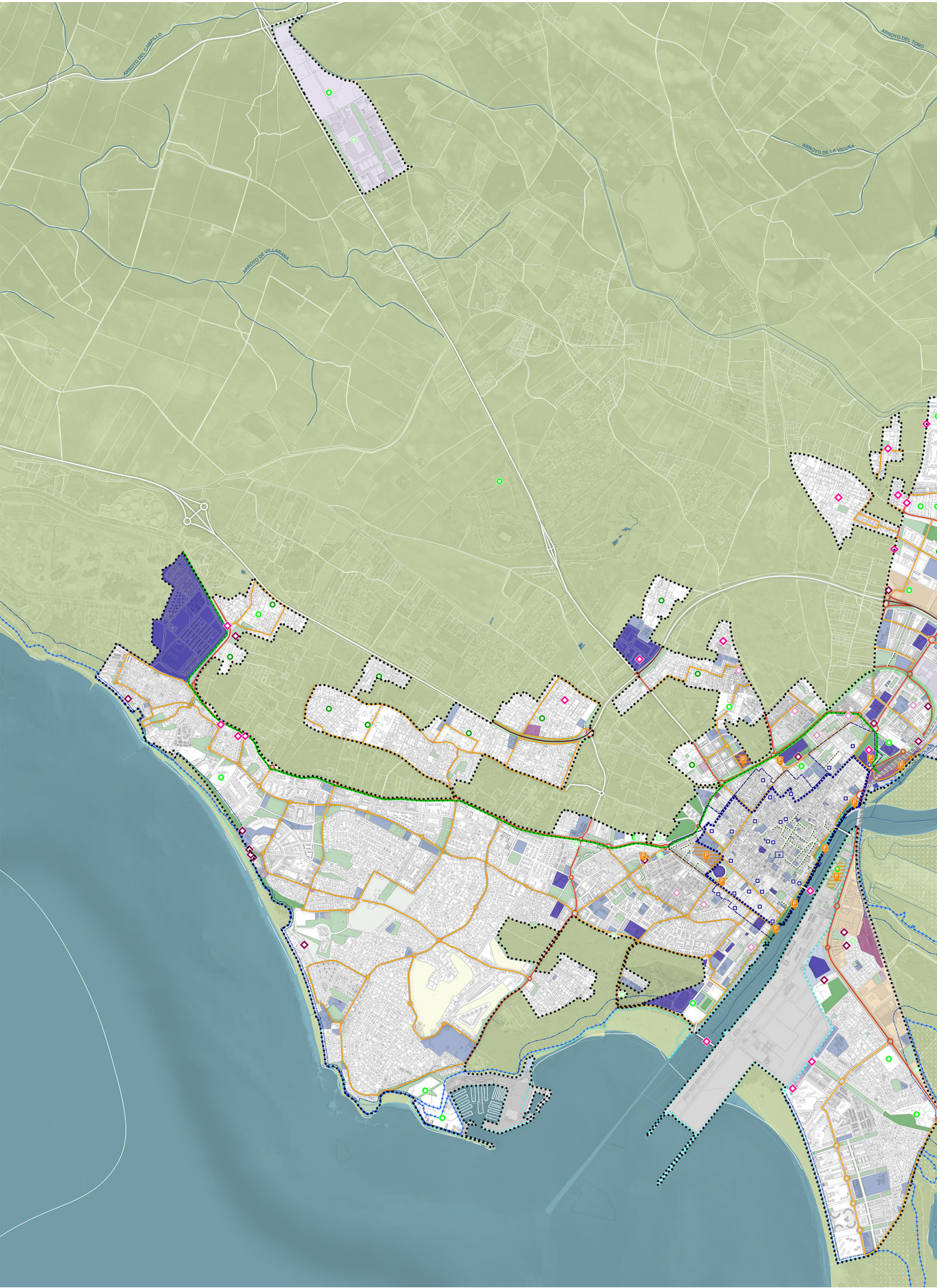
El capítulo AO.2 constituye una pieza clave en la formulación del Plan de Ordenación Urbana, ya que permite explorar y comparar tres enfoques diferenciados para afrontar el futuro urbanístico del municipio. Las tres alternativas planteadas responden a modelos de intervención distintos en el suelo urbano, desde una perspectiva estratégica, técnica y ambiental, y permiten valorar sus implicaciones en términos de sostenibilidad, cohesión social y eficiencia territorial.

La Alternativa I, basada en el mantenimiento del modelo vigente definido por el PGOU de 1992 y sus adaptaciones, refleja un enfoque continuista que ofrece seguridad jurídica al conservar el marco normativo conocido. Sin embargo, presenta claras limitaciones: su escasa capacidad transformadora, la obsolescencia del modelo urbano, la falta de integración de nuevos suelos ya consolidados o desafectados, y la imposibilidad de dar respuesta efectiva a los retos actuales de regeneración, vivienda asequible, movilidad sostenible o resiliencia climática.

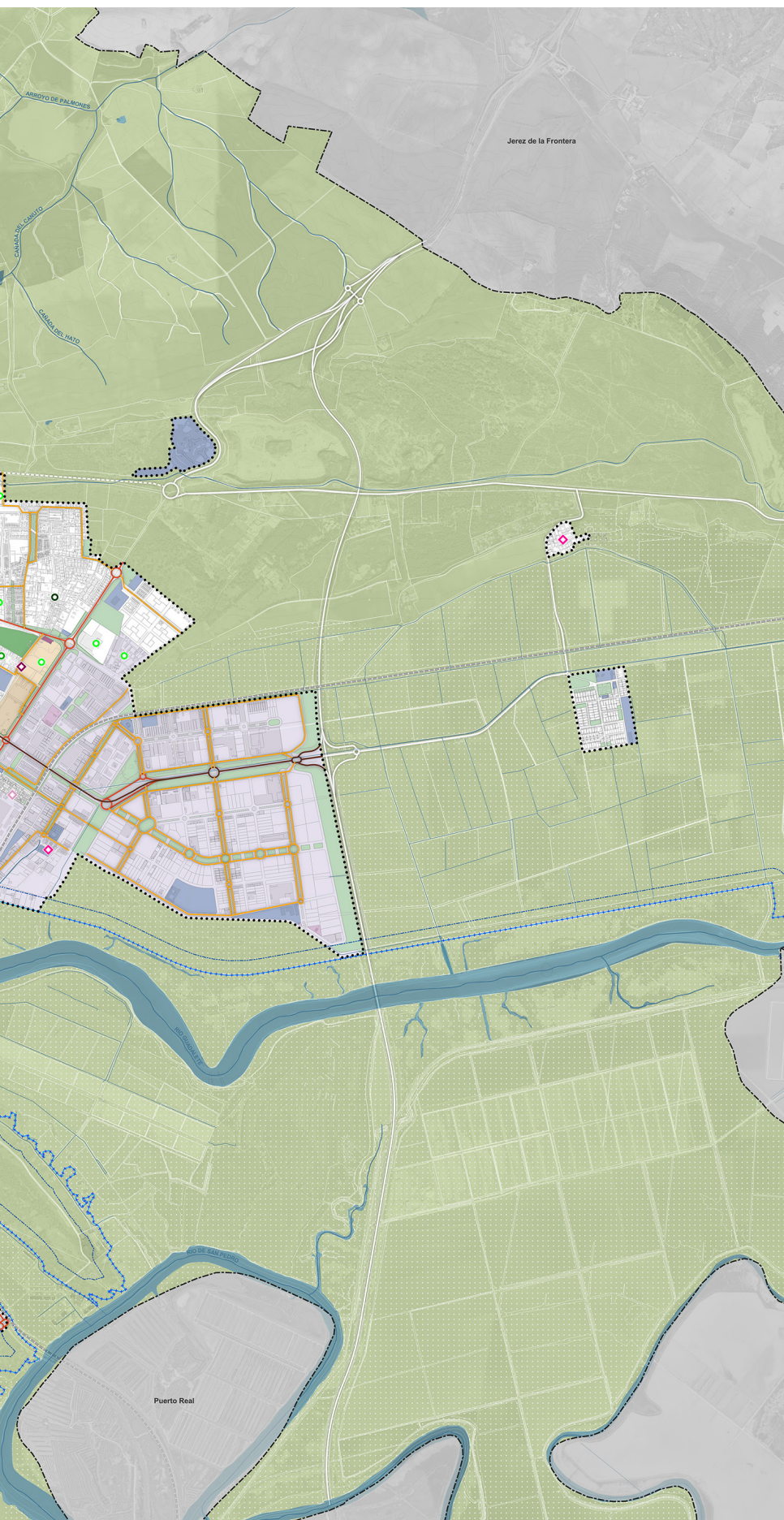
Por su parte, **la Alternativa II** constituye la opción preferente y más propositiva del Avance. Representa un giro hacia un modelo de ciudad compacta, verde, inclusiva y eficiente. Integra de forma decidida los criterios de sostenibilidad urbana, cohesión social, equidad territorial y eficiencia en el uso del suelo, alineándose con la Agenda Urbana Española y Andaluza, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y el Plan Andaluz de Acción por el Clima. Este modelo permite activar de inmediato actuaciones urbanísticas y de transformación, incorpora suelos hoy irregulares que cumplen condiciones de consolidación urbana, y propone instrumentos concretos para regenerar barrios vulnerables, mejorar infraestructuras y optimizar el aprovechamiento del suelo urbano ya transformado. Todo ello, con un enfoque técnico riguroso y jurídicamente viable.

La Alternativa III, en cambio, plantea una opción intermedia que difiere la toma de decisiones detalladas a instrumentos posteriores de desarrollo, como estudios de ordenación o planes de reforma interior. Si bien ofrece flexibilidad y menor nivel de conflicto inmediato, también conlleva un riesgo elevado de ralentizar la acción urbanística efectiva, mantener situaciones de inseguridad jurídica en determinados suelos y dificultar la respuesta inmediata a los desafíos urbanos más urgentes.

En definitiva, el análisis comparativo realizado en el documento de Avance evidencia que **la Alternativa II es la más adecuada para orientar el nuevo modelo de ciudad de El Puerto de Santa María**. Frente al inmovilismo de la Alternativa I o a la indefinición de la Alternativa III, esta propuesta permite configurar desde el inicio un modelo urbano más resiliente, sostenible y justo, con capacidad de articular de forma equilibrada la protección del entorno, el aprovechamiento racional del suelo, la revitalización de la ciudad existente y la mejora de la calidad de vida para toda la población.



Plano de la Alternativa II.

**1. SUELO URBANO**

- Delimitación del suelo urbano propuesta

ACTUACIONES

- Localización de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU/MCSU)
- Localización de actuaciones de completación que precisan de gestión a ejecutar asistemáticamente (AU/CTU)
- Localización de actuaciones urbanísticas dirigidas a la adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación (AU/AS)
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATU/MU)
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATU/RI)
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regularización de agrupaciones de edificaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/RG)
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regularización transitorias de agrupaciones de edificaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/RG/T)

2. RESERVAS DOTACIONALES**I. SISTEMAS GENERALES****A. MOVILIDAD****A. RED VIARIA: JERARQUÍA VIARIA**

- Red existente**
 - Vialidad territorial
 - Vialidad urbana primer nivel
 - Vialidad urbana distribuidor
 - Red existente fuera del ámbito del POU
- Red propuesta**
 - Vialidad territorial
 - Vialidad urbana primer nivel
 - Vialidad urbana distribuidor
 - Red propuesta fuera del ámbito del POU

B. RED FERROVIARIA

- Red ferroviaria
- Tranvía

C. RED PEATONAL

- Vía verde

- Aparcamientos disuasorios

B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (SGEC)

- Delimitación

C. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SGEL)

- Delimitación

D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS (SGIF)

- Delimitación

E. SISTEMA GENERAL PORTUARIO (SGPU)

- Delimitación

II. SISTEMAS LOCALES ESTRUCTURANTES COMPLEMENTARIOS

- Equipamientos Comunitarios (SLEC)
- Espacios Libres y Zonas Verdes (SLEL)
- Infraestructuras y Servicios Técnicos (SLIF)
- Movilidad (SLMOV)

3. USOS GLOBALES MAYORITARIOS

- Residencial
- Servicios
- Productivo
- Dotacional

4. DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Límite del término municipal
- Verde urbano
- Límite del conjunto histórico
- Límite del ámbito del PEPRICHyE
- Actuaciones que se mantienen propuestas por el PEPRICHyE
- Suelo Rústico
- Campo de golf
- Marisma
- Dominio público hidráulico cartográfico (DPH)
- Itinerarios exclusivamente peatonales
- Dominio público marítimo terrestre (DPMT)**
 - Límite dominio público marítimo terrestre
 - Límite DPMT provisional o en tramitación
 - Límite de la ribera del mar
 - Límite servidumbre de protección

- PEPRICHyE (Instrumento vigente para el conjunto histórico)

© 2024 Google





DR. 3/

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

El capítulo AO.3 establece los límites del ámbito urbano sobre el que actúa el Plan de Ordenación Urbana (POU), conforme a la clasificación del suelo recogida en la legislación urbanística vigente (LISTA) y a criterios técnico-urbanísticos definidos en el Avance.

El objetivo es definir qué ámbitos serán considerados como suelo urbano en el nuevo planeamiento, estableciendo cuatro bloques diferenciados que responden a situaciones consolidadas, incorporaciones nuevas, posibles integraciones futuras y zonas con clasificación en transición.

3.1. SUELO URBANO RECONOCIDO EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU 1992 A LA LOUA EN 2009

Este grupo recoge los suelos urbanos consolidados (SUC) y no consolidados (SUNC) reconocidos oficialmente en la Adaptación Parcial del PGOU de 1992 a la LOUA, aprobada definitivamente en 2009.

- Estos suelos mantienen su validez jurídica y urbanística conforme a la disposición transitoria segunda de la LISTA.
- Se asumen en el POU sin alteraciones estructurales, aunque podrán ser objeto de ajustes puntuales para mejorar su funcionalidad urbana o resolver vacíos normativos.

Se listan 29 sectores de suelo urbano no consolidado, entre ellos:

- PERI-CC-14 (Monasterio de la Victoria)
- S-NO.1 Serones
- S-NO.2 Rompeserones
- S-NO.3 La Caridad
- PERI S-NO.5 Los Romanos
- S-NO.8 Arenas Cárdenas
- S-CN.3 La Valenciana
- PERI S-NO.13 Cantarranas 1
- S-CN.2 El Chinarral 1 y 2
- S-CN.9 Vega de los Pérez
- S-CO.10 / ARI-11 La China (Puerto Sherry), entre otros

Estos suelos reflejan la herencia del planeamiento anterior, y serán objeto de ordenación detallada o actuaciones de compleción, según su grado de urbanización y viabilidad.

3.2. NUEVAS INCORPORACIONES AL SUELO URBANO QUE PROPONE EL POU

Este apartado detalla los nuevos ámbitos que el Avance del POU propone incorporar como suelo urbano, con base en el artículo 13 de la LISTA, el cual permite reconocer como urbanos ciertos suelos en función de su consolidación física, funcional y social, sin necesidad de una transformación urbanística compleja.

Criterios aplicados:

1. Presencia de edificaciones consolidadas (mínimo 50% del suelo).
2. Acceso a servicios urbanos (abastecimiento, saneamiento, energía, viario).
3. Integración morfológica con el tejido urbano adyacente.
4. No afección significativa a suelos rústicos de especial protección o a la Infraestructura Verde.
5. Suelo desafectado de uso portuario con viabilidad de transformación.

Ámbitos incorporados:

- Agrupaciones de edificación regularizadas:
 - La Belleza, Bella Bahía, Hijuela del Tío Prieto, Cantarranas 2 y 3, Los Almendros, Las Banderas.
- Ámbitos colindantes a suelo urbano:
 - Valdezahares, El Carmen 2, Puerto Bajo.
- Vacíos urbanos consolidados:
 - Caño Molino, Cañada del Verdugo, Pryca Oeste, Pryca Norte.
- Ámbitos de uso público consolidado:
 - Estación de mercancías, Estadio El Cuvillo, Poblado Naval.
- Suelos portuarios desafectados:
 - La Puntilla.
- Otros sectores urbanos para homogeneizar el perímetro:
 - El Faro, Las Palmas, Avda. Valdelagrana, Avda. del Descubrimiento.

Estas incorporaciones permiten resolver situaciones históricas de irregularidad, mejorar la continuidad del tejido urbano, y reforzar la eficiencia territorial del modelo urbano.

3.3. AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SNU DEL PGMO 1992 CUYA COMPATIBILIDAD CON LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SE PROPONE POR EL POU CONDICIONADA A LA VERIFICACIÓN DE SU INTEGRACIÓN URBANA POR EL PGOM

Este bloque recoge agrupaciones edificadas ubicadas actualmente en Suelo No Urbanizable (SNU), cuya situación no permite su incorporación inmediata como suelo urbano, pero que podrían ser regularizadas en el futuro si cumplen condiciones de integración urbana verificables en el PGOM.

Criterios de evaluación para el PGOM:

- Consolidación de la edificación (densidad mínima y estabilidad morfológica).
- Acceso a infraestructuras básicas y servicios urbanos.
- Viabilidad ambiental (no afección a zonas protegidas ni riesgos).
- Posibilidad de conexión funcional con el entorno urbano.

Estas agrupaciones permanecen en situación jurídica no urbana, pero se consideran compatibles de forma condicionada con el modelo territorial, a la espera de verificación técnica.

3.4. OTRAS SITUACIONES URBANÍSTICAS CON CLASIFICACIÓN EN TRANSICIÓN

Este apartado contempla situaciones urbanísticas complejas o indefinidas, cuya clasificación definitiva requiere una evaluación más precisa por parte del PGOM.

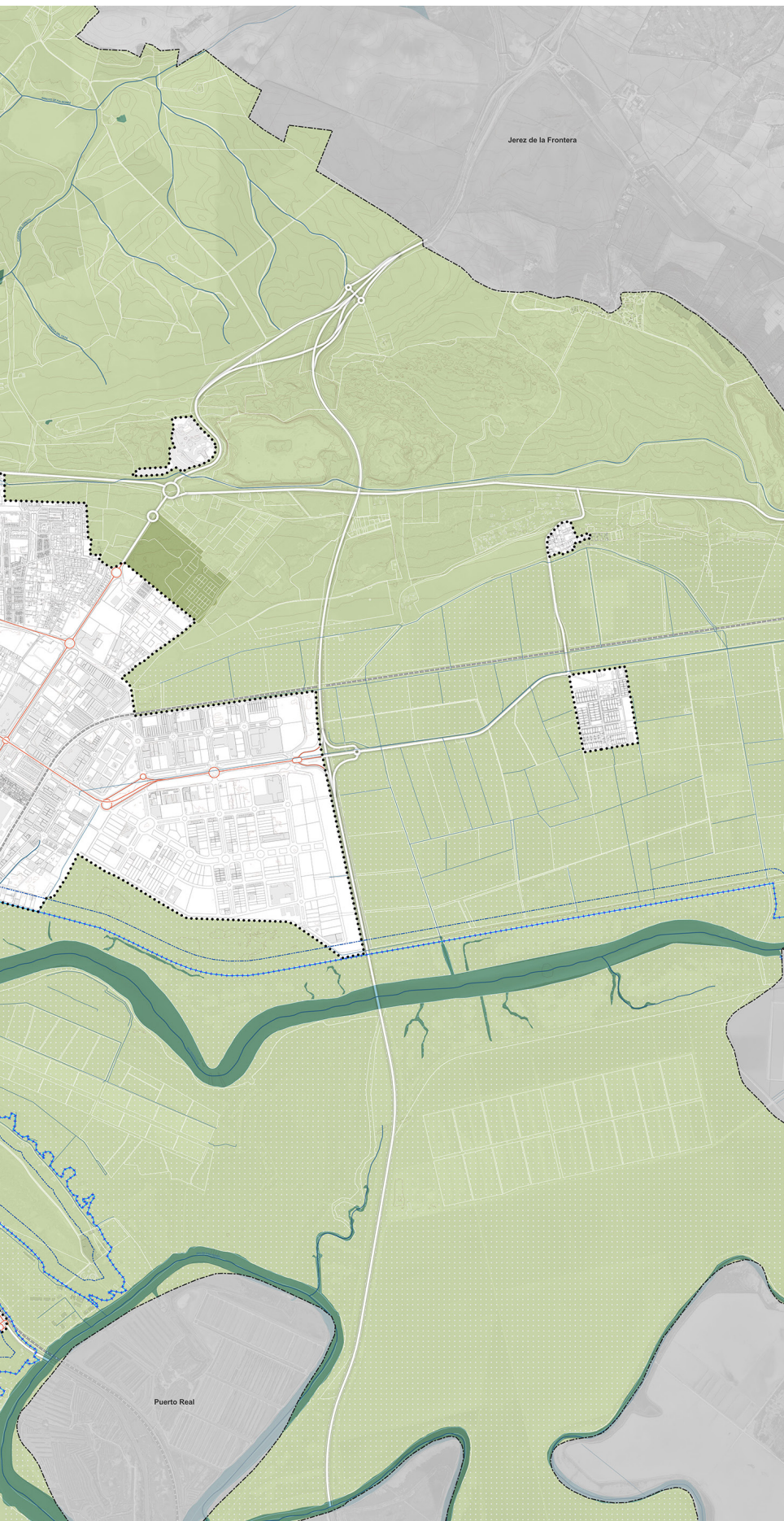
Casos incluidos:

- Ámbitos con planeamiento aprobado sin ejecución.
- Zonas urbanizadas sin reconocimiento oficial como suelo urbano.
- Ámbitos afectados por conflictos jurídicos o registrales (dominio público, procedimientos judiciales en curso).
- Suelos con usos públicos no regularizados.

El POU opta por mantener una clasificación en transición para estos sectores, en espera de su resolución jurídica o de estudios técnicos más detallados. Se reconoce su existencia funcional, pero se reserva su tratamiento definitivo al PGOM.



Delimitación del suelo urbano.



1. SUELO URBANO

- Delimitación del suelo urbano propuesta
- Límite del conjunto histórico
- Límite del ámbito del PEPRICHyE

2. DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Límite del término municipal
- Suelo rústico
- Terrenos en transformación con clasificación en transición hacia suelo urbano
- Suelo Rústico Común con propuesta de delimitación aprobada y Plan Parcial en tramitación
- Agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo No Urbanizable del PGMO 1992 cuya compatibilidad con la nueva ordenación urbanística se propone en el POU condicionada a su verificación de su integración en el PGOM
- Suelo Rústico Común con urbanización parcialmente ejecutada en desarrollo de un planeamiento anterior anulado por sentencia judicial y con proyecto de reparcelación inscrito
- Marisma
- Dominio público hidráulico cartográfico (DPH)
- Red ferroviaria
- Red viaria principal dentro del ámbito del POU
- Red viaria principal existente fuera del ámbito del POU

Dominio público marítimo terrestre (DPMT)

- Límite dominio público marítimo terrestre
- Límite DPMT provisional o en tramitación
- Límite de la ribera del mar
- Límite servidumbre de protección
- PEPRICHyE (Instrumento vigente para el conjunto histórico)





DR. 4/

REFERENTES ESTRATÉGICOS Y CONCEPTUALES DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Este capítulo define el marco estratégico y conceptual que orienta el modelo de ordenación propuesto por el Avance del POU, alineando las determinaciones urbanísticas con los compromisos internacionales, nacionales, autonómicos y locales en materia de sostenibilidad, equidad territorial, justicia urbana y cambio climático.

4.1. REFERENCIAS NORMATIVAS Y DE GOBERNANZA MULTINIVEL

El modelo de ordenación se fundamenta en una articulación multinivel, integrando directrices procedentes de distintos niveles de gobernanza:

- Internacional:
 - Agenda 2030 de Naciones Unidas y sus 17 ODS, especialmente los vinculados al derecho a la ciudad, sostenibilidad urbana y gobernanza inclusiva (ODS 11, 13, 16).
- Nacional:
 - Agenda Urbana Española (AUE), adoptada como política pública estatal, propone 10 objetivos estratégicos y un marco común de actuación.
- Autonómico:
 - Agenda Urbana de Andalucía y la Estrategia Andaluza de Desarrollo Urbano Sostenible (EADUS), que promueven un modelo de ciudad resiliente, eficiente, compacta y conectada.
- Local:
 - Plan de Acción Local de El Puerto de Santa María (Agenda Urbana 2030), aprobado en 2022, que adapta los objetivos estratégicos al contexto municipal.

4.2. REFERENTES SECTORIALES Y TEMÁTICOS

El modelo integra aportaciones clave de otras estrategias sectoriales:

- Políticas de igualdad de género y planificación con enfoque interseccional.
- Planes de salud urbana, con especial atención a los determinantes sociales del entorno construido.

- Planes locales de clima y energía sostenible (PACES), ligados al Pacto de Alcaldías por el Clima.
- Estrategias de patrimonio, paisaje y cultura, que defienden la valorización del entorno construido y la memoria colectiva.

4.3. CONCEPTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO URBANÍSTICO

A partir del cruce entre estos marcos estratégicos, el modelo de ordenación del POU se asienta en varios conceptos estructurantes:

- Derecho a la ciudad y equidad territorial:
 - Superación de desigualdades espaciales.
 - Garantía de acceso universal a equipamientos, espacios públicos y vivienda adecuada.
- Regeneración urbana integral:
 - Intervención sobre tejidos urbanos degradados y vacíos urbanos.
 - Mejora del espacio público y condiciones habitacionales.
- Ciudad compacta, diversa y conectada:
 - Redensificación equilibrada.
 - Proximidad funcional.
 - Accesibilidad universal y movilidad sostenible.
- Infraestructura verde y sostenibilidad ambiental:
 - Renaturalización del entorno construido.
 - Corredores ecológicos y soluciones basadas en la naturaleza.
- Gobernanza y participación:
 - Procesos colaborativos e inclusivos.
 - Transparencia y seguimiento mediante indicadores.

4.4. IMPLICACIONES PARA LA ESTRUCTURA DEL POU

Estos referentes conceptuales se concretan en el Avance mediante:

- Ejes de intervención territorial.
- Directrices para la malla urbana y los sistemas generales.
- Criterios de clasificación y regulación del suelo.
- Incorporación transversal de la sostenibilidad y la inclusión.

El modelo resultante es coherente, viable, alineado con la legislación vigente, y proyectado para dar respuesta a los desafíos contemporáneos del municipio.



DR. 5/

OBJETIVOS Y PROPUESTAS PARA ADECUAR LAS DETERMINACIONES DEL POU_PSM A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTABLECIDOS POR EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA

Este capítulo establece los **principios rectores de sostenibilidad** que guían el modelo de ciudad propuesto por el POU, traduciendo los referentes estratégicos y normativos en **objetivos operativos y líneas de actuación concretas**. El enfoque combina sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica, con criterios adaptados a la escala urbana.

5.1. MODELO URBANO SOSTENIBLE Y SALUDABLE

El POU apuesta por un **modelo de ciudad compacta, compleja, cohesionada, inclusiva, conectada y saludable**, con los siguientes principios:

- **Aprovechamiento del suelo urbano existente** mediante regeneración, reciclaje urbano y densificación selectiva.
- Integración de la **infraestructura verde como sistema estructurante**, conectando espacios libres y corredores ecológicos.
- Promoción de **formas urbanas saludables y resilientes**, mediante intervenciones sobre el microclima urbano, la movilidad y los espacios públicos.
- Mejora de la **habitabilidad urbana**, considerando factores sociales, económicos y ambientales.

5.2. CRITERIOS ESTRUCTURALES PARA LA SOSTENIBILIDAD URBANA

Se definen cinco líneas estratégicas que organizan las propuestas del modelo:

5.2.1. Reorganización de la estructura urbana y densificación responsable

- Racionalizar el uso del suelo y contener el crecimiento disperso.
- Priorizar el desarrollo en áreas ya transformadas o infrautilizadas.
- Establecer densidades mínimas para garantizar la eficiencia urbana.

5.2.2. Renaturalización de la ciudad y reverdecimiento urbano

- Incorporación de naturaleza en el espacio público y edificado.
- Creación de una red interconectada de espacios libres y arbolado urbano.
- Soluciones basadas en la naturaleza (SBN) y sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS).

5.2.3. Proximidad urbana y equilibrio funcional

- Promoción del modelo de **“ciudad de los 15 minutos”**.
- Integración de usos en los tejidos residenciales.
- Garantía de acceso equitativo a dotaciones y servicios.

5.2.4. Movilidad sostenible y accesibilidad universal

- Jerarquización viaria y prioridad al transporte público y modos activos.
- Red de itinerarios peatonales y ciclistas.
- Reducción del espacio viario destinado al coche privado.

5.2.5. Justicia territorial y cohesión socioespacial

- Equilibrio entre los distintos distritos urbanos.
- Mejora de barrios vulnerables o aislados mediante regeneración integrada.
- Garantía del derecho a la ciudad, con enfoque inclusivo.

5.3. HERRAMIENTAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN

El POU se dotará de herramientas normativas y estratégicas para:

- Evaluar la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas (fichas, indicadores).
- Incorporar criterios de **mitigación y adaptación climática**.
- Establecer condiciones para la gestión progresiva de la infraestructura verde.
- Impulsar la **colaboración público-privada** y la participación ciudadana en las intervenciones sostenibles.

5.4. CONCLUSIÓN

El capítulo AO.5 articula un **modelo urbano ambientalmente responsable, socialmente justo y territorialmente equilibrado**, con propuestas sólidas para avanzar hacia una ciudad más resiliente, saludable y sostenible. Estas directrices informarán las decisiones de ordenación pormenorizada y el contenido normativo del futuro POU.



DR. 6/

PROPUESTAS PARA LA MEJORA Y REGENERACIÓN URBANA

Este capítulo plantea las estrategias y ámbitos prioritarios para la **mejora funcional, ambiental y social del tejido urbano consolidado** del municipio, con base en un diagnóstico detallado. La regeneración se asume como un eje estructural del modelo urbano, más allá de actuaciones puntuales, con impacto en barrios, infraestructuras, equipamientos y calidad del entorno construido.

6.1. DELIMITACIÓN DE ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS

Se identifican **20 áreas urbanas homogéneas (ZUH)**, en función de:

- Su morfología urbana y estructura viaria.
- El uso predominante (residencial, servicios, productivo y dotacional).
- Su estado de consolidación y necesidades de intervención.

Estas áreas sirven como base para priorizar actuaciones de regeneración, ordenación y adecuación normativa.

6.2. PROPUESTAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL MEDIO URBANO.

6.2.1. Las intervenciones se priorizan según los siguientes criterios:

- **Déficit de infraestructuras básicas.**
- **Presencia de infravivienda o vulnerabilidad residencial.**
- **Falta de dotaciones o conectividad peatonal.**
- **Oportunidad de integrar espacios libres, equipamientos o ejes verdes.**
- **Necesidad de reordenar la movilidad interna o el viario.**

6.2.2. Tipologías de intervención

Se contemplan cuatro líneas principales de actuación:

A. Rehabilitación edificatoria en barrios

- Mejora de condiciones estructurales y de eficiencia energética.
- Accesibilidad y adaptación funcional.
- Incentivos al mantenimiento y recuperación del parque edificado.

B. Intervenciones sobre espacio público mediante a actuaciones de reurbanización y completión de determinados tramos viarios.

- Rediseño y mejora del espacio peatonal, zonas verdes y mobiliario.
- Integración de naturaleza urbana y gestión del agua.

C. Mejora de los niveles de equipamiento de ámbitos de la ciudad.

- Localización estratégica de nuevos equipamientos (sociales, educativos, sanitarios, deportivos).
- Mejora de la accesibilidad a infraestructuras existentes.

D. Actuaciones urbanísticas para completar la urbanización u que las parcelas alcancen la condición de solar.

E. Renovación urbana

- Transformación de tejidos degradados o infrautilizados.
- Reestructuración del viario y dotación de nuevos servicios urbanos.

6.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU)

El POU establece criterios técnicos y normativos para la ordenación detallada de las ATU, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 79 del Reglamento General de la LISTA (RGLISTA). Estos criterios tienen como finalidad guiar el desarrollo urbano hacia un modelo más eficiente, sostenible y cohesionado.

a) Ciudad compacta y racionalidad en el uso del suelo

Se promueve una ocupación eficiente del suelo mediante un modelo de **ciudad compacta**, que priorice la **vivienda colectiva o plurifamiliar** frente a la vivienda unifamiliar. Esta decisión busca **reducir el consumo de suelo**, que es un recurso finito, y corregir la baja densidad dominante en muchas zonas del municipio.

b) Diversidad de usos y proximidad funcional

Se favorece la **mezcla de usos compatibles con el residencial**, promoviendo la **diversidad funcional** y fomentando la cercanía entre viviendas, espacios libres, zonas verdes y equipamientos. El objetivo es facilitar **desplazamientos a pie** y mejorar la calidad de vida mediante la creación de entornos urbanos accesibles y equilibrados.

c) Eficiencia energética y sostenibilidad ambiental

Conforme a los principios de la LISTA, se introducen medidas para:

- Mejorar la **eficiencia energética** de edificaciones, especialmente en procesos de rehabilitación o regeneración.
- Optimizar el **diseño urbano** (orientación, soleamiento, ventilación natural).

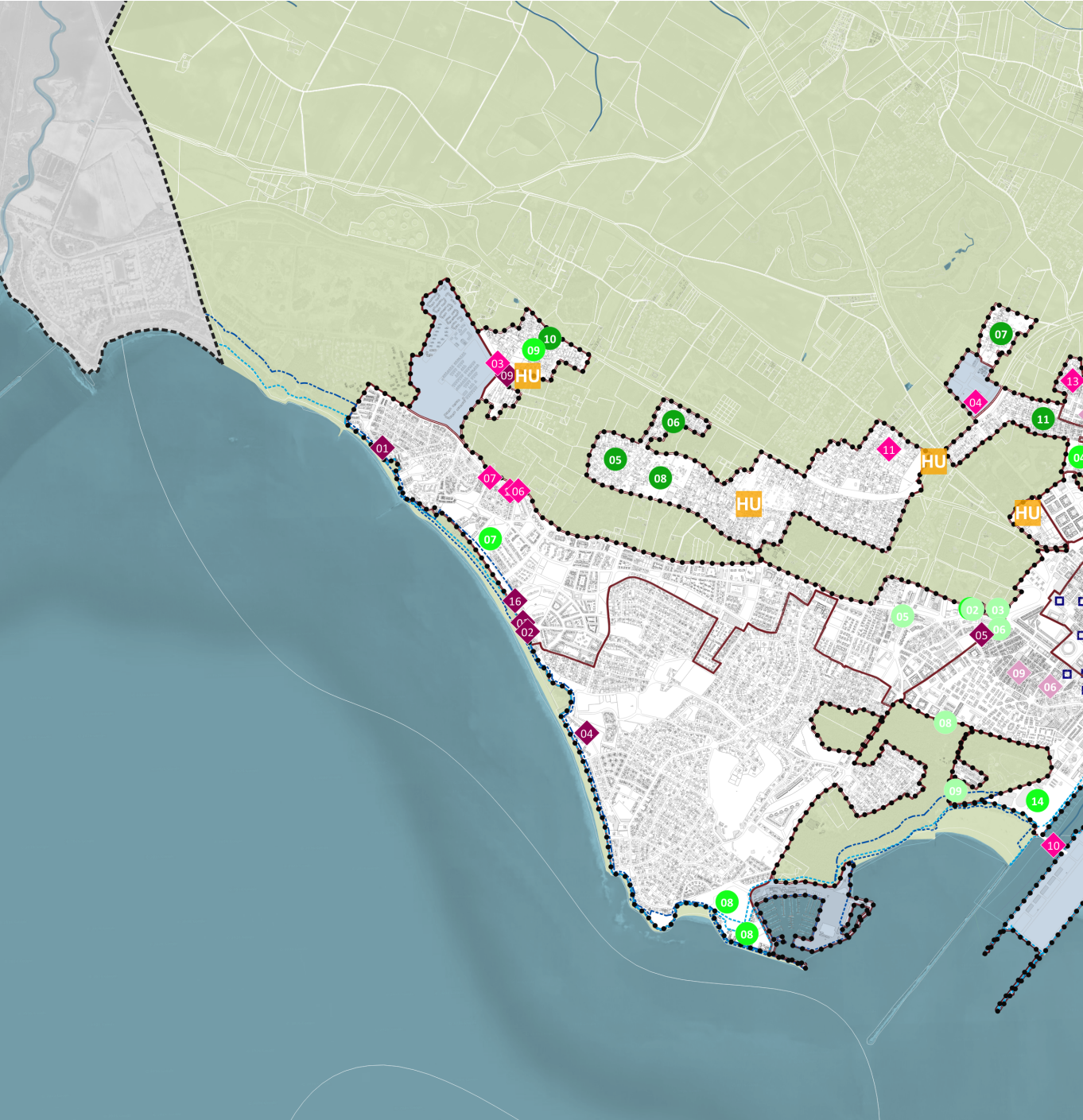
- Fomentar la **implantación de energías renovables**, tanto en espacios edificados como libres, sin distinción de uso ni titularidad.

d) Dotaciones y espacios públicos proporcionales

Las ATU deberán prever **reservas de suelo para dotaciones comunitarias y zonas verdes**, ajustadas al incremento de población esperado y al nivel dotacional actual de la zona. Estas reservas deberán cumplir los estándares establecidos por el artículo 49 del RGLISTA, garantizando así el acceso equitativo a servicios y espacios públicos.

e) Integración específica de asentamientos irregulares

Las actuaciones de transformación en **asentamientos procedentes de edificaciones irregulares** con potencial de integración urbana deberán seguir las **estrategias específicas del apartado** de la memoria, donde se recogen directrices especiales para su regularización e inserción funcional en la malla urbana.



ACTUACIONES

● Actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana (ATU/MU)

- 01. Camino del Sarmiento
- 02. Estación de servicio las Palmas
- 03. El Faro
- 04. Airbus (desarrollada y ejecutada)
- 05. Parcelas en Ctra. Puerto-Rota, 21 y Avda. del Cisne 2A y 2B (desarrollada y ejecutada)
- 06. Hospital General Santa María del Puerto
- 07. Parcela en Avenida de Valdelagrana
- 08. Avenida de los Descubrimientos
- 09. Un alto en el Camino

● Actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATU/RI)

- 01. Monasterio de la Victoria
- 02. Casino
- 03. Calle Zarza
- 04. El Caracol
- 05. El Chinarral I
- 06. El Chinarral II
- 07. La Inmaculada UEb

08. La China

09. Cantarranas I

10. Actuación AA-1, del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz

11. Entorno estación de servicio las Palmas

12. Caño del Molino

13. Cañada del Verdugo

14. La Puntilla

15. Caballo Blanco

16. Pryca Oeste

17. Pryca Norte

18. Ford

19. Camping de Valdelagrana

● Actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regularización de agrupaciones de edificaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/RG)

01. La Belleza (en transformación)

02. Bella Bahía (en transformación)

03. Hijuela del Tío Prieto (en transformación)

04. Cantarranas II (en transformación)

05. Los Almendros

06. Valdeazahares

07. Las Banderas

08. El Carmen II

09. Puerto Bajo

10. Cantarranas III

11. La Cerería

● Actuaciones de transformación urbanística de regularización transitorias de agrupaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/RG/T)

01. La Valenciana

◆ Actuaciones de compleción que precisan de gestión asistemáticamente (AU/CTU)

01. Reconfiguración del viario del entorno del

02. Espacio libre en C/ Catalina Santos la Gu

03. Carretera de Rota I

04. Ampliación Ctra. de Sanlúcar

05. Ctra. del Juncal

06. Nuevo enlace C/Popa-Antigua carretera d

07. Nuevo enlace camino de la Bermeja-Antig

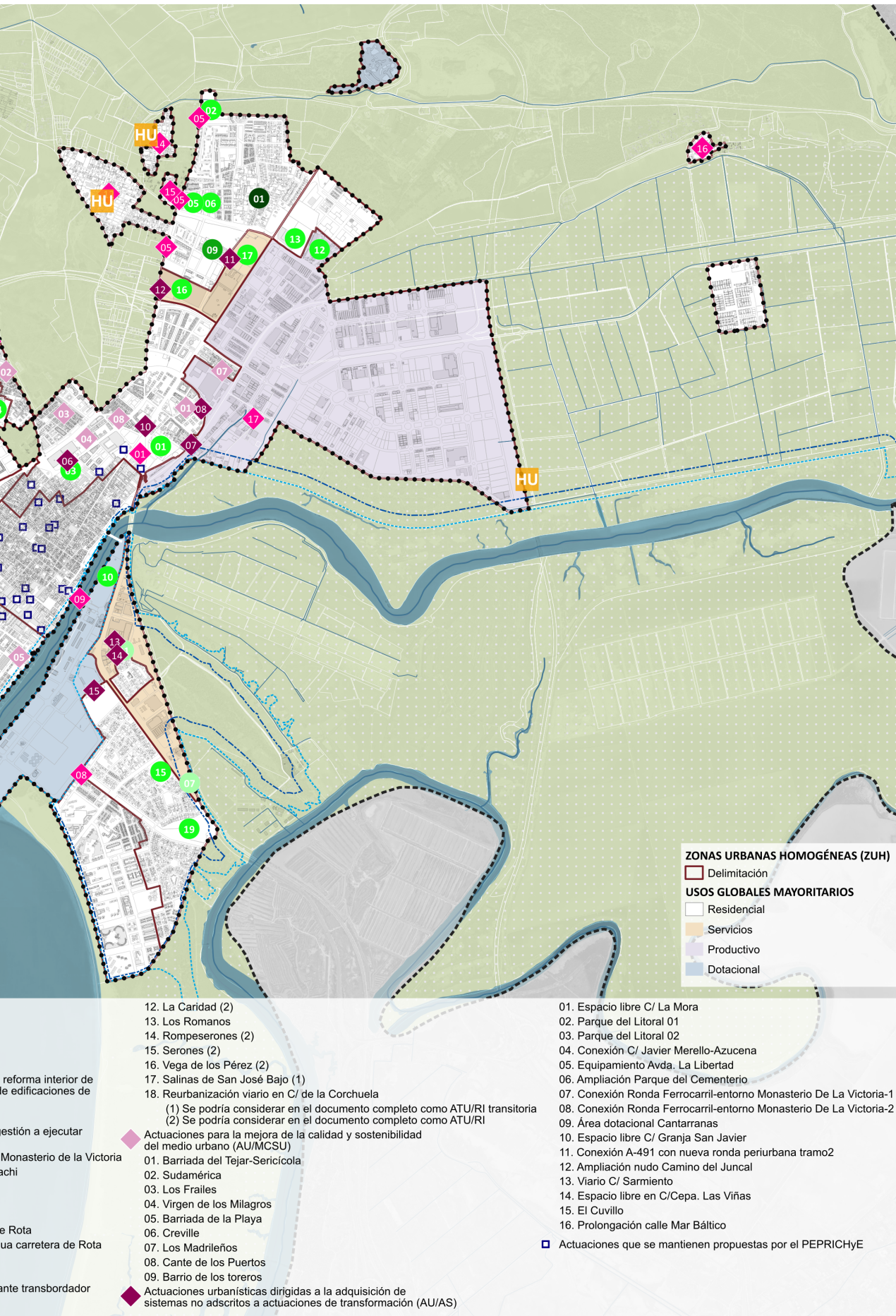
08. Avda. de Cádiz

09. Nuevo puente de San Alejandro

10. Actuaciones ligadas al nuevo puente colg

11. Arenas Cárdenas (1)

Esquema de las actuaciones urbanísticas y de transformación en el suelo urbano.







DR. 7 /

DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL MODELO URBANO

Este capítulo fija el **marco estratégico de actuación** para orientar la evolución del modelo urbano, estableciendo directrices para distintas tipologías de suelo urbano y tipos de intervención, conforme al grado de consolidación, características morfológicas, o situación jurídica.

7.1. DIRECTRICES PARA LA CULMINACIÓN DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN CON EJECUCIÓN INICIADA EN EL SUELO URBANO

Se refieren a sectores con planeamiento aprobado y ejecución parcial, donde deben priorizarse medidas que:

- Incentiven la **finalización de la urbanización**.
- Propicien la **puesta en carga efectiva del suelo**.
- Permitan revisar el planeamiento si resultara inadecuado para los objetivos actuales (por obsolescencia o inviabilidad técnica/económica).
- Aseguren que el modelo resultante **se adapte a los nuevos principios de compacidad, sostenibilidad y proximidad funcional**.

7.2. DIRECTRICES PARA EL FOMENTO DE LA COMPLECIÓN DE LAS TRAMAS URBANAS EN LOS VACÍOS URBANOS

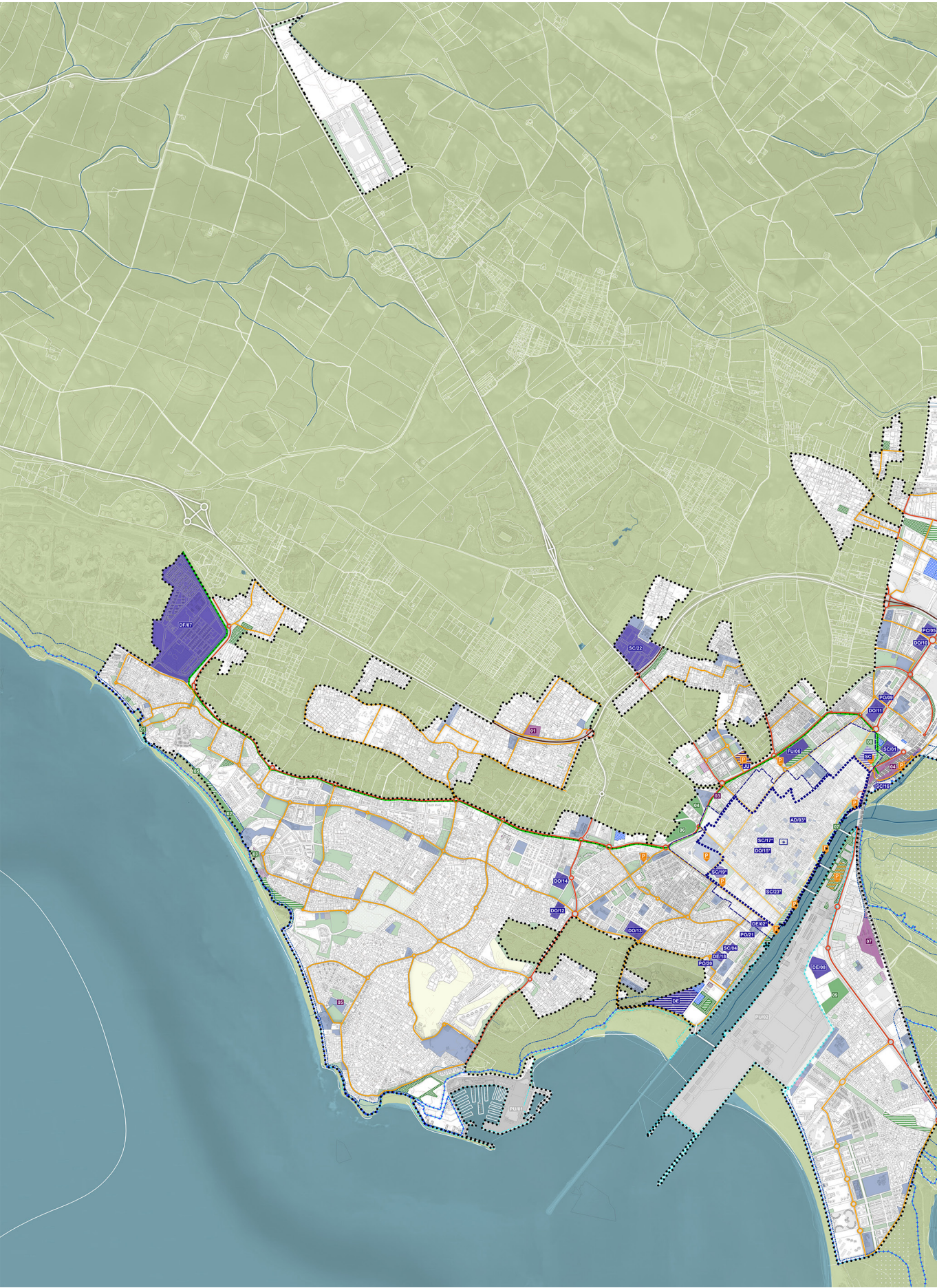
Orientadas a **tejer la continuidad del tejido urbano** mediante actuaciones en vacíos o bolsas de suelo intersticial. Se establecen criterios para:

- Reforzar la **cohesión morfológica y funcional**.
- **Evitar fragmentaciones o urbanismo disperso**.
- Dotar estos suelos de infraestructuras y espacios públicos básicos.
- Promover **actuaciones de iniciativa pública o colaboración público-privada**.

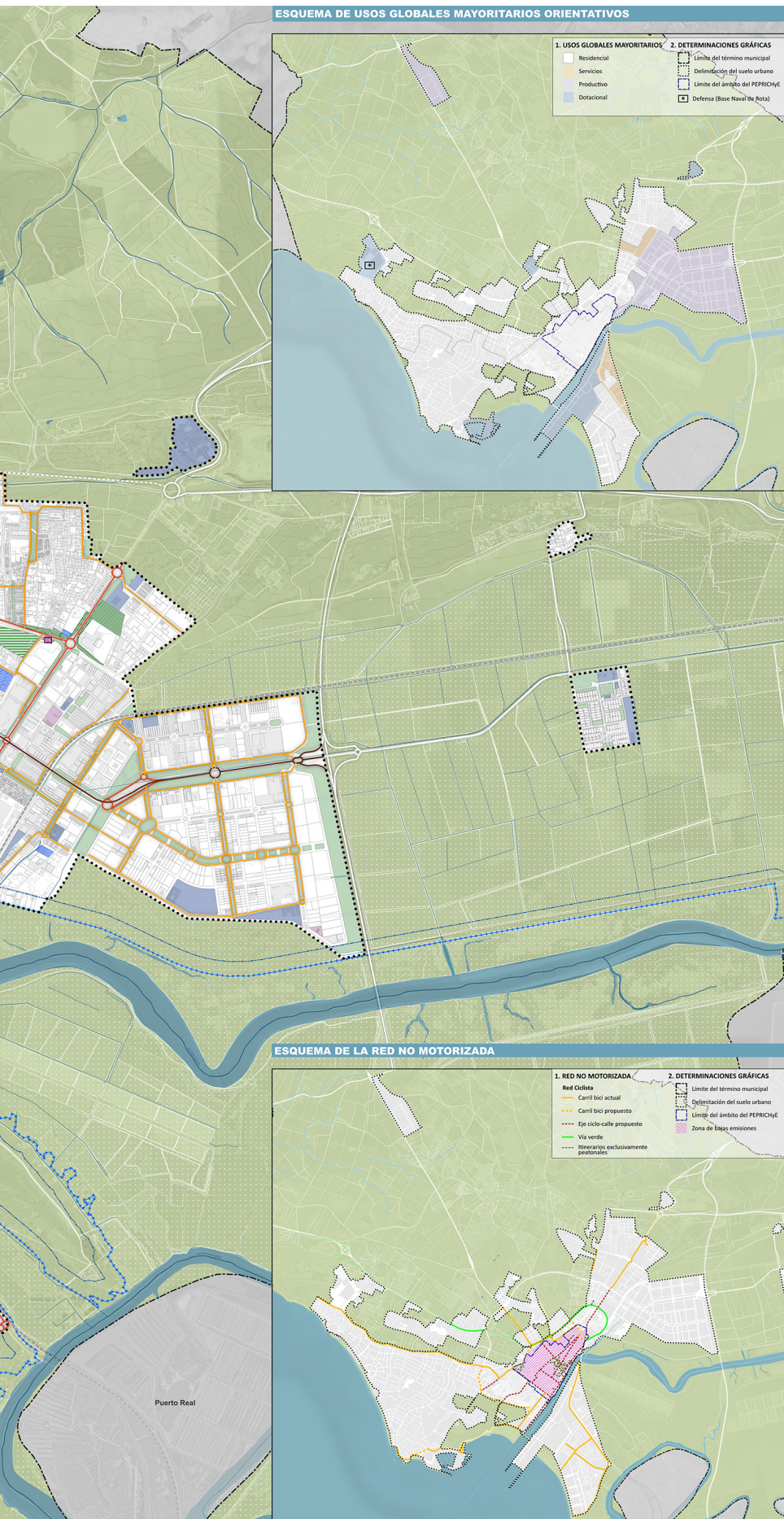
7.3. DIRECTRICES CON RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO

Estas directrices responden a la singularidad del **Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María**, BIC desde 2003, y su entorno.

- Se prioriza la **rehabilitación integrada** frente a la nueva edificación.
- Se fomentan actuaciones compatibles con la **preservación del patrimonio**, su imagen urbana, y su estructura parcelaria tradicional.



Plano del Avance de modelo de ordenación del POU: usos globales, estructura y dotaciones.



1. SUELO URBANO

- Delimitación del suelo urbano propuesta

2. RESERVAS DOTACIONALES

I. SISTEMAS GENERALES

A. MOVILIDAD

a. RED VIARIA: JERARQUÍA VIARIA

• Red existente

- Viario territorial
- Viario urbano primer nivel
- Viario urbano distribuidor
- Red viaria principal existente fuera del ámbito del POU

• Red propuesta

- Viario territorial
- Viario urbano primer nivel
- Viario urbano distribuidor
- Red propuesta fuera del ámbito del POU

b. RED FERROVIARIA

- Red ferroviaria
- Tranvía

• Aparcamientos disuasorios

B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (SGEC)

Existentes

- 01 Área dotacional Monasterio de la Victoria
- 02* Áreas deportivas piscinas
- 03* Ayuntamiento
- 04 Biblioteca Municipal
- 05 Bomberos
- 06 Cementerio
- 07 Defensa Nacional base de Rota
- 08 Estadio José del Cuvillo
- 09 Guardia civil
- 10 IES Antonio de la Torre
- 11 IES José Luis de Tejada
- 12 IES la Arboleda
- 13 IES Mar de Cádiz
- 14 IES Pintor Juan Lara
- 15* IES San Antonio
- 16 Imucona
- 17* Museo Municipal
- 18 Pabellón deportivo
- 19* Plaza de toros
- 20 Policía municipal y protección civil
- 21 Policía nacional
- 22 Recinto ferial
- 23* Teatro municipal Pedro Muñoz Seca

* Integrado en el ámbito del PEPRICHyE

Propuestos

• Usos:

- AD Administrativo
- DE Deportivo
- DF Defensa
- DO Docente
- FU Funerario
- PC Protección Civil
- PO Policía
- SC Sociocultural

C. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SGEL)

Existentes

- 01 Parque del litoral
- 02 Parque del litoral
- 03 Parque del litoral
- 04 Pinaleta del Pilar
- 05 Pinar del litoral
- 06 Pinar del Oasis
- 07 Parque Calderón
- 08 Parque de la Victoria
- 09 Pinaleta del Cuvillo

Propuestos

D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS (SGIF)

Existentes

- 01 Subestación platero
- 03 Telefónica
- 04 Estación Renfe
- 05 EBAR
- 06 Subestación eléctrica
- 07 Instalaciones ferroviarias

Propuestos

E. SISTEMA GENERAL PORTUARIO (SGPU)

Existentes

- 01 Puerto Sherry
- 02 Puerto Comercial de El Puerto de Santa María

II. SISTEMAS LOCALES ESTRUCTURANTES COMPLEMENTARIOS

• Sistemas existentes:

- Equipamientos Comunitarios (SLEC)
- Espacios Libres y Zonas Verdes (SLEL)
- Infraestructuras y Servicios Técnicos (SLIF)
- Movilidad (SLMOV)

• Sistemas propuestos:

- Equipamientos Comunitarios (SLEC)
- Espacios Libres y Zonas Verdes (SLEL)
- Infraestructuras y Servicios Técnicos (SLIF)
- Movilidad (SLMOV)

- Se recomienda la **renovación de usos**, especialmente residencial y terciario compatible, para reactivar el centro histórico.
- Debe garantizarse la **coordinación con los instrumentos de protección patrimonial** y el Catálogo de Bienes Protegidos.

7.4. ESTRATEGIAS Y DIRECTRICES CON RESPECTO A LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN EN LOS ASENTAMIENTOS QUE PROVIENEN DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES CON CAPACIDAD DE INTEGRACIÓN EN MALLA URBANA

Estas directrices son claves para los **asentamientos en SNU con edificación consolidada** y potencial de integración urbana (identificados en AO.3.3). El POU no los incorpora como suelo urbano directamente, pero los reconoce como **aptos para una ordenación futura condicionada**, conforme al art. 13 de la LISTA.

Las directrices incluyen:

- Evaluación de su **capacidad de integración urbanística** (accesos, dotaciones, conectividad).
- Necesidad de actuaciones de **transformación formalizadas en el PGOM**.
- Aplicación de **modelos adaptados a su realidad física y social**, y con criterios de equidad, sostenibilidad y eficiencia.

7.5. DIRECTRICES PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DESARROLLO DE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA NO INCORPORADAS AL POU

Este apartado contempla la posibilidad de **incorporar futuras ATU en el PGOM**, aunque no estén definidas en el POU, siempre que:

- Se justifique su **adecuación al modelo urbano general**.
- Cumplan los principios del artículo 79 del RGLISTA.
- No impliquen un aumento del consumo de suelo sin justificación.

Estas ATU deben **nacer de estudios técnicos y participación ciudadana**, y contar con una evaluación estratégica previa.

7.6. DIRECTRICES GENERALES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LAS NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Estas directrices recogen principios comunes para el diseño urbanístico de todas las ATU, resumidos en:

- Impulsar la **ciudad compacta, diversa y sostenible**.
- Favorecer la **mezcla de usos** y la proximidad.
- Exigir la **eficiencia energética y climática**.
- Garantizar **dotaciones proporcionales al crecimiento poblacional**.
- Respetar la **estructura territorial existente** y los valores ambientales y paisajísticos.



DR. 8 /

DEFINICIÓN DE LA MALLA URBANA. COMPONENTES

Este capítulo establece la base estructural del modelo urbano mediante la definición de los componentes físicos clave de la malla urbana: la red viaria y las dotaciones públicas. Ambos elementos son esenciales para asegurar la cohesión territorial, funcionalidad urbana y sostenibilidad del crecimiento urbano.

8.1. RED VIARIA. JERARQUIZACIÓN Y PROPUESTAS PARA TRANSITAR HACIA LA MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE

La red viaria se concibe como el esqueleto físico del modelo urbano, estructurado para garantizar la conectividad, la accesibilidad equitativa, y la transición hacia una movilidad sostenible, multimodal e inclusiva.

8.1.1. La clasificación funcional propuesta para la malla viaria urbana

Se establece una jerarquía funcional de la red viaria urbana basada en criterios de movilidad, escala territorial y funciones urbanas predominantes. Se definen las siguientes categorías:

- Red estructurante: vías de carácter metropolitano o regional que articulan la ciudad con su entorno (accesos principales, rondas, ejes interurbanos).
- Red básica de conexión urbana: arterias principales que estructuran el movimiento interno y conectan barrios, dotaciones y centros de actividad.
- Red local o de distribución: calles secundarias que garantizan la accesibilidad a parcelas y viviendas dentro de los tejidos urbanos.
- Red de coexistencia: espacios viarios con prioridad peatonal, tráfico restringido o calmado, pensados para fomentar la habitabilidad urbana.

Esta jerarquización permite ordenar los flujos de tráfico, mejorar la accesibilidad y garantizar la coherencia entre movilidad y usos del suelo.

8.1.2. Propuestas básicas para transitar hacia una movilidad urbana sostenible

El POU define directrices para reequilibrar el sistema de movilidad, con el objetivo de reducir la dependencia del vehículo privado y fomentar modos sostenibles como el transporte público, la bicicleta y la movilidad peatonal.

Principales propuestas:

- Promover itinerarios peatonales y ciclistas seguros y continuos, integrados en la red urbana.

- Reconfigurar el espacio viario para redistribuir el protagonismo del peatón y modos no motorizados.
- Impulsar intermodalidad entre transporte público, bicicleta y aparcamientos disuasorios.
- Favorecer el acceso sostenible a centros escolares, sanitarios y administrativos.
- Apostar por una movilidad inclusiva y accesible, especialmente en zonas vulnerables o con población envejecida.

Estas estrategias deben materializarse en futuros planes de movilidad, complementarios a la ordenación física prevista por el POU.

8.2. DOTACIONES PÚBLICAS

Las dotaciones públicas, junto con la red viaria, constituyen el segundo componente clave de la malla urbana. Se entiende por dotaciones el conjunto de espacios y edificaciones destinados a satisfacer las necesidades colectivas de la población, tanto en términos de equipamientos como de espacios libres y zonas verdes.

El POU prevé:

- La reorganización y mejora de las dotaciones existentes, adaptándolas al crecimiento poblacional y a la demanda potencial.
- La programación de nuevas reservas de suelo para dotaciones en función del desarrollo urbanístico previsto.
- La ubicación estratégica de nuevas dotaciones en áreas deficitarias o con alta proyección demográfica.

Se busca asegurar equidad territorial, accesibilidad universal y equilibrio funcional entre dotaciones y población servida.

8.2.1. Criterios para la ordenación de espacios libres y zonas verdes

El modelo del POU propone un sistema verde que no solo sirva como dotación recreativa, sino que también:

- Conecte la Infraestructura Verde territorial con el medio urbano.
- Contribuya a la resiliencia climática, actuando como regulador térmico y captador de CO₂.
- Garantice el acceso equitativo a zonas verdes desde todos los barrios.
- Revalorice espacios infrautilizados o residuales mediante su reconvertido uso paisajístico o ambiental.

Se prioriza la creación de redes de espacios verdes interconectados, adaptados a las condiciones climáticas locales y al uso ciudadano.



DR. 9 /

LA REGULACIÓN DE LOS USOS. USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS PROPUESTOS PARA EL SUELO URBANO

9.1.. FUNDAMENTO LEGAL

La regulación de usos se fundamenta en:

- La **Ley 7/2021 (LISTA)** y su reglamento, que distinguen entre **uso global** (por ámbito de ordenación) y **uso pormenorizado** (por parcela).
- Los **principios de clasificación del suelo** y de **ordenación por áreas homogéneas** definidos en el POU.
- La necesidad de **compatibilizar usos** para promover la complejidad funcional, la sostenibilidad y el equilibrio territorial.

9.2. USOS GLOBALES POR ÁMBITO

El uso global identifica la función predominante asignada a cada ámbito urbano, con base en su morfología, dinámica socioeconómica y potencial estratégico. Se agrupan en tres grandes bloques:

a) Usos residenciales

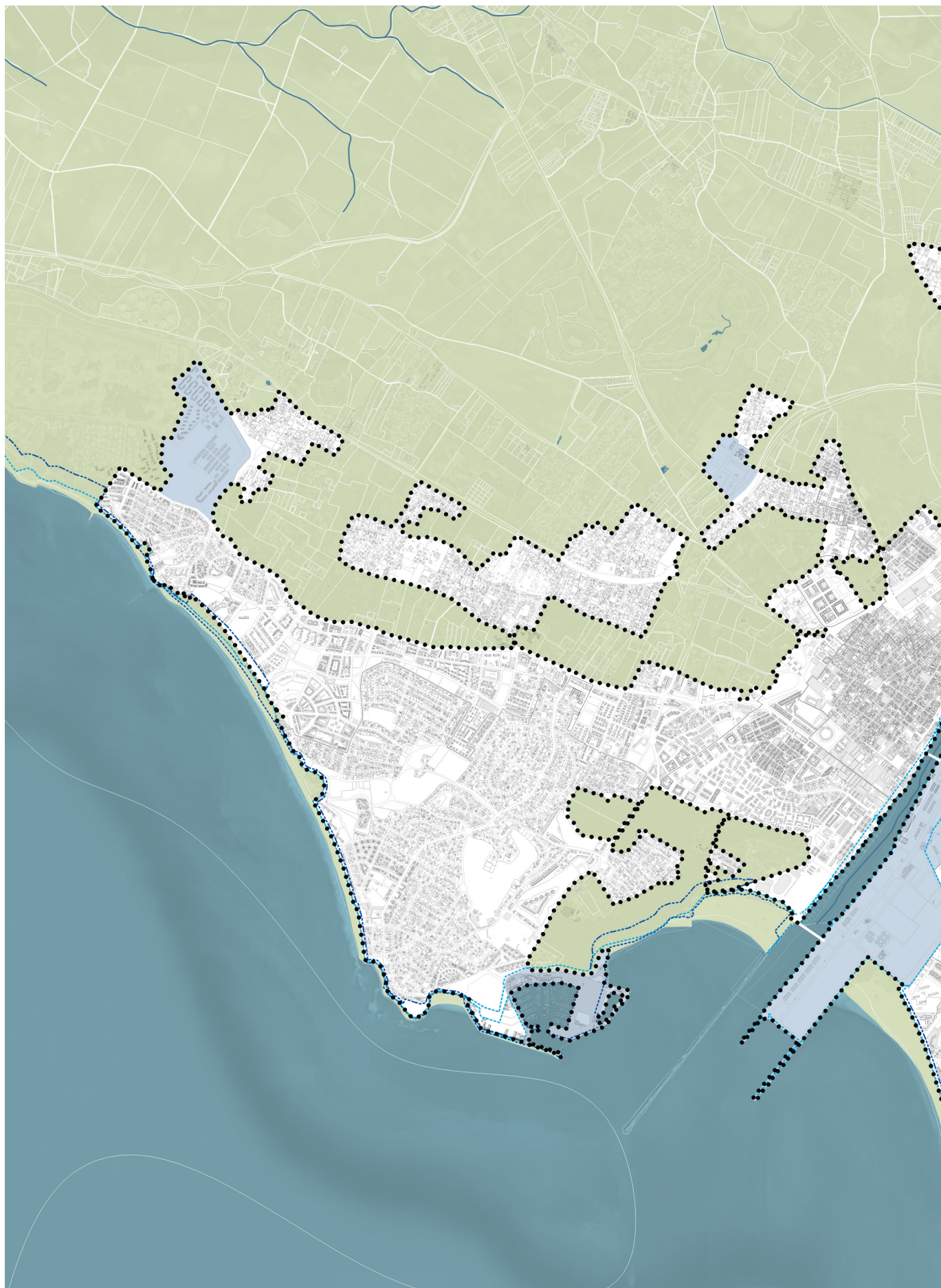
- Ámbitos con predominio de vivienda colectiva o unifamiliar.
- Incluyen usos compatibles: dotacional, comercial de proximidad, equipamientos sociales.

b) Usos productivos y servicios

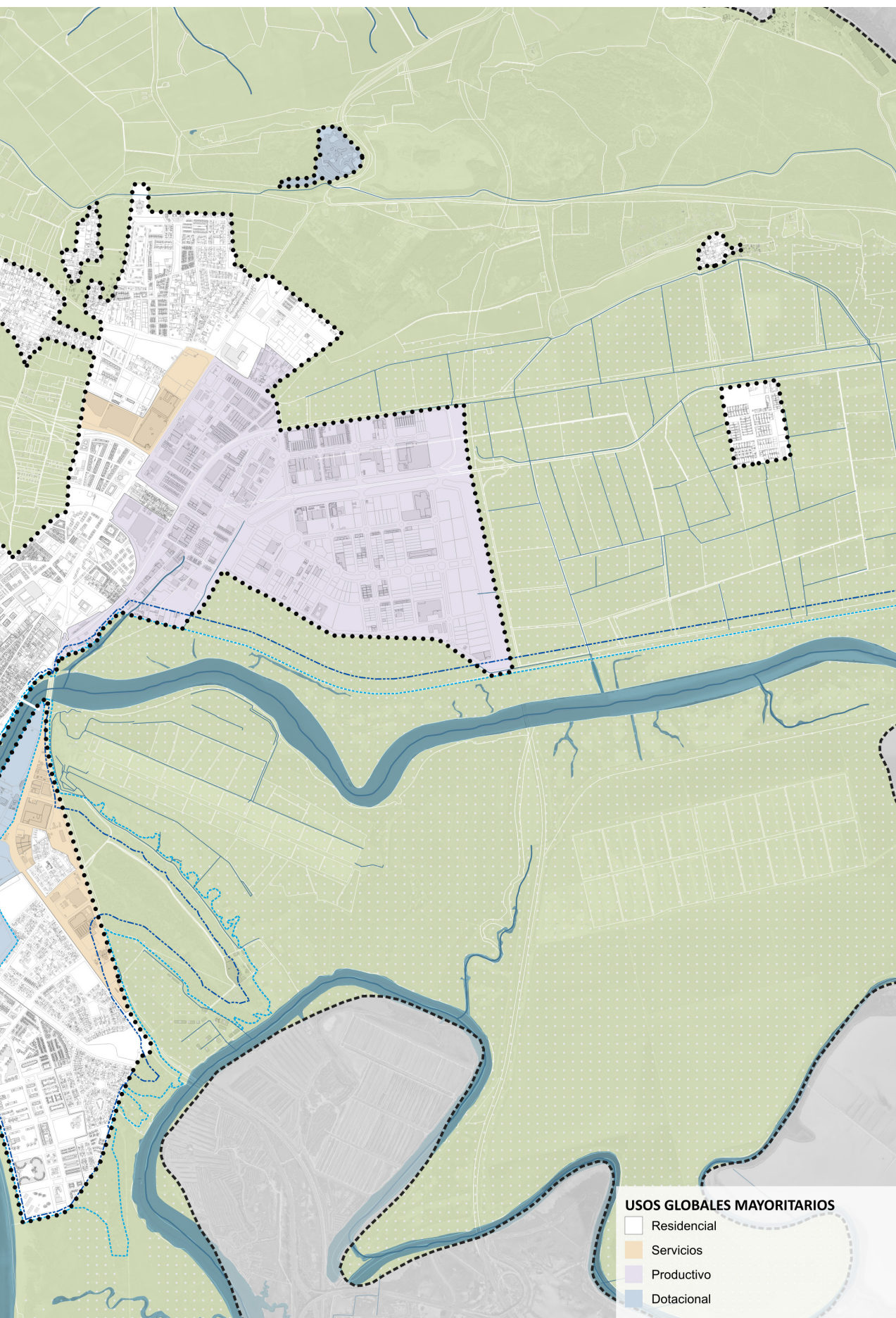
- Sectores industriales, logísticos, empresariales y comerciales.
- Se regulan según la escala de actividad, impacto ambiental y necesidades de movilidad.

c) Usos dotacionales y espacios libres

- Ámbitos con vocación pública: equipamientos, zonas verdes, infraestructuras.
- Integran usos educativos, sanitarios, deportivos, culturales, administrativos o recreativos.



Esquema de usos globales mayoritarios.



9.3. USOS PORMENORIZADOS POR ÁREA HOMOGÉNEA

Cada área homogénea delimita una **unidad morfológica y funcional** dentro de la ciudad. Para cada una, se establece un **régimen de usos pormenorizados** que determina:

- **Usos principales:** el uso dominante permitido (residencial, comercial, dotacional...).
- **Usos compatibles:** aquellos que pueden coexistir sin alterar la funcionalidad del tejido.
- **Usos prohibidos:** los que se consideran incompatibles con el carácter del ámbito.

Además, se diferencian:

- **Usos en planta baja** frente a superiores.
- **Usos en suelo urbano consolidado** vs. suelo urbano en transformación.
- Requisitos de **superficie mínima, accesibilidad y condiciones urbanísticas específicas**.

9.4. CONDICIONES DE USO MIXTO Y MULTIFUNCIONALIDAD

Se fomenta la **mezcla de usos compatibles** en determinadas áreas, especialmente en:

- Ejes comerciales.
- Entornos de centralidad urbana.
- Sectores con potencial para transformación urbana.

El objetivo es promover **ciudades más vivas, eficientes y resilientes**, donde la proximidad funcional reduzca desplazamientos y mejore la calidad urbana.

El presente capítulo proporciona una estructura normativa clara, flexible y adaptada a la realidad urbana de El Puerto de Santa María, basada en:

- Diferenciación coherente entre usos globales y pormenorizados.
- Alineación con la estructura territorial propuesta.
- Priorización de la sostenibilidad, diversidad de usos y cohesión funcional.

Este sistema de regulación de usos facilitará la gestión urbanística, la regeneración de tejidos y la adaptación progresiva de los ámbitos urbanos a nuevos requerimientos sociales, económicos y ambientales.

Este capítulo establece las **bases para la identificación, delimitación y protección** de los elementos del patrimonio cultural urbano presentes en el municipio. El planteamiento parte del reconocimiento del **valor singular de El Puerto de Santa María como ciudad histórica**, y de la necesidad de compatibilizar el desarrollo urbano con la **conservación de su identidad cultural y su legado arquitectónico y urbanístico**.



DR. 10/

DELIMITACIÓN DE BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON PROTECCIÓN POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL, URBANÍSTICO O ARQUITECTÓNICO.

10.1. INTRODUCCIÓN

Este apartado expone el objetivo del capítulo: sentar las bases conceptuales para una nueva estructuración del sistema de protección del patrimonio en el municipio. Se remarca la necesidad de superar la mera catalogación para abordar una estrategia más amplia e integrada. Se menciona el papel del planeamiento como herramienta clave para identificar, valorar y gestionar el patrimonio cultural en todas sus dimensiones (arquitectónica, arqueológica, etnológica, paisajística, etc.).

10.2 CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA PROTECCIÓN. MARCO CONCEPTUAL

Se definen los criterios básicos que guiarán la protección del patrimonio, destacando:

- La **significación cultural** del bien.
- Su **representatividad tipológica o cronológica**.
- El **grado de integridad** o autenticidad.
- La **vulnerabilidad** frente a procesos de transformación.

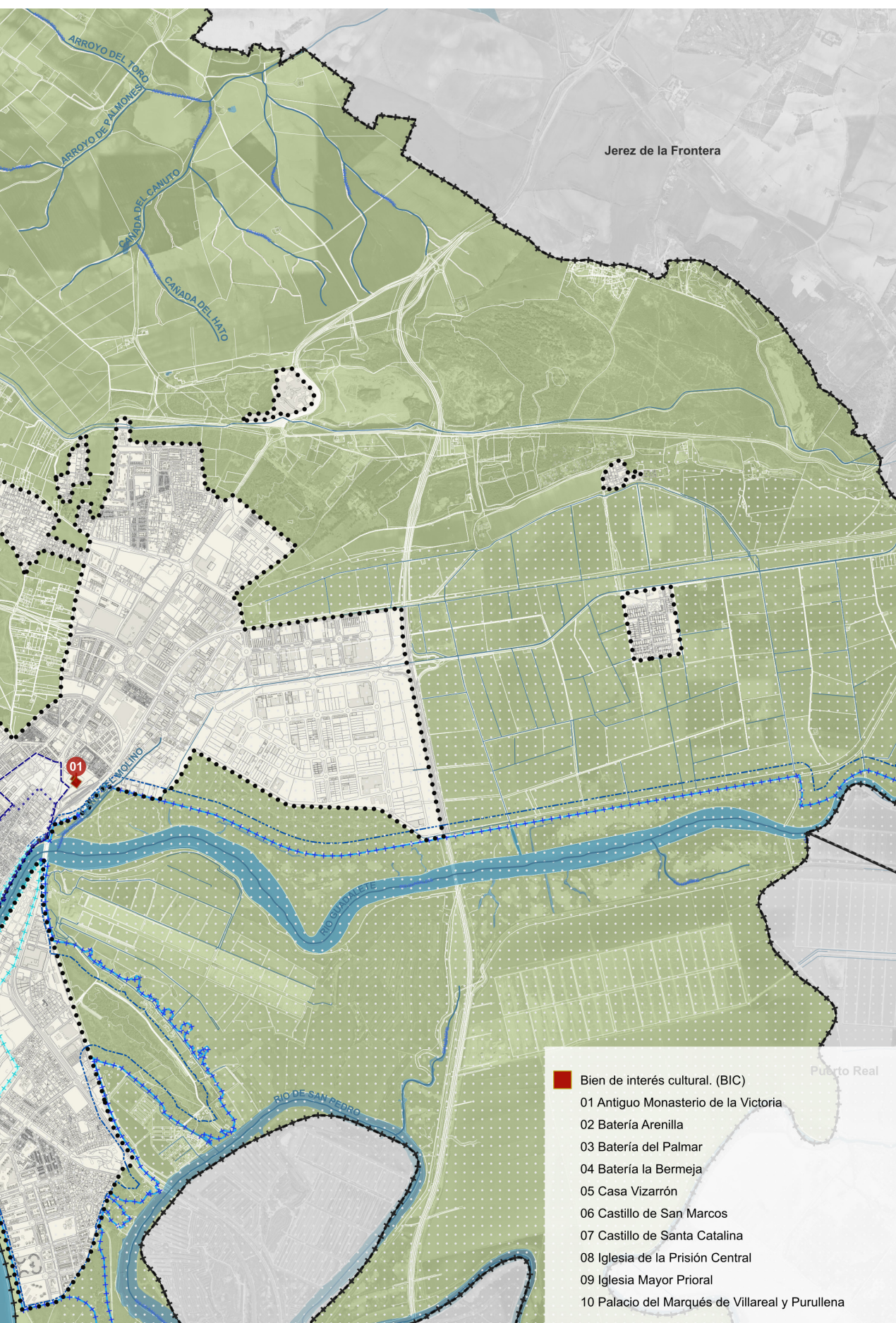
Además, se establece una distinción clara entre:

- Bienes **individuales** que merecen protección propia.
- **Sistemas patrimoniales** más amplios, que agrupan conjuntos, relaciones espaciales o paisajes culturales.

Se introduce la idea de que el planeamiento debe actuar sobre **el conjunto del sistema patrimonial**, no solo sobre elementos aislados.



Esquema de bien de interés cultural (BIC).



10.3. DE LA ESTRUCTURA PRETENDIDA PARA CONCRETAR LA PROTECCIÓN

Este apartado presenta la nueva lógica de organización del sistema de protección, que se estructura en **tres grandes subsistemas**:

10.3.1. El Sistema de Protección del Patrimonio Arqueológico

Incluye:

- **Yacimientos arqueológicos** identificados.
- **Ámbitos de presunción arqueológica**, donde se supone la existencia de restos por factores históricos, toponímicos, morfológicos, etc.

Se plantea una protección preventiva, basada en **zonas de cautela arqueológica**, donde toda intervención deberá evaluarse en función del potencial arqueológico.

10.3.2. El Sistema de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Abarca los inmuebles con valor arquitectónico, histórico o ambiental, considerando:

- Edificaciones singulares.
- Conjuntos urbanos con unidad morfológica y valores ambientales.
- Elementos menores con significación cultural.

Se propone una **graduación del nivel de protección**, desde la conservación integral hasta la protección ambiental. Se busca integrar estos elementos en el tejido urbano de manera activa, favoreciendo su uso compatible y mantenimiento.

10.3.3. El Sistema de Protección del Patrimonio Etnológico

Aquí se incluyen:

- Elementos materiales e inmateriales vinculados a actividades tradicionales.
- Espacios agrarios o rurales con prácticas culturales específicas.
- Infraestructuras históricas (caminos, eras, molinos, etc.)

Se subraya la necesidad de abordar este patrimonio desde una **dimensión territorial y social**, incorporando saberes, prácticas y formas de vida como parte del valor a proteger.



DR. 11 /

PROPUESTA PARA REHACER VÍNCULOS ENTRE NATURALEZA Y CIUDAD. REVERDECER LO URBANO

Este capítulo formula una estrategia integral de **reconexión entre los sistemas urbanos y los naturales**, promoviendo un modelo urbano más verde, resiliente, inclusivo y sostenible. El reverdecimiento urbano se plantea no solo como una acción ambiental, sino como una **transformación estructural** de la ciudad que mejora la calidad de vida, mitiga el cambio climático y fortalece la infraestructura ecológica.

11.1. OBJETIVOS GENERALES DEL REVERDECIMIENTO URBANO

Se establecen los grandes objetivos que guían la estrategia:

- **Reequilibrar la relación ciudad-naturaleza.**
- Aumentar la **presencia de vegetación y elementos naturales** en el espacio urbano.
- Mejorar el **microclima urbano**, reducir el efecto isla de calor y fomentar la biodiversidad.
- Facilitar la **gestión sostenible del agua urbana** (SUDS).
- Promover una ciudad más habitable, saludable y cohesionada socialmente.

11.2. DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE INTERVENCIÓN

La estrategia de reverdecimiento se apoya en tres grandes líneas de actuación:

a) Naturaleza en el espacio público urbano

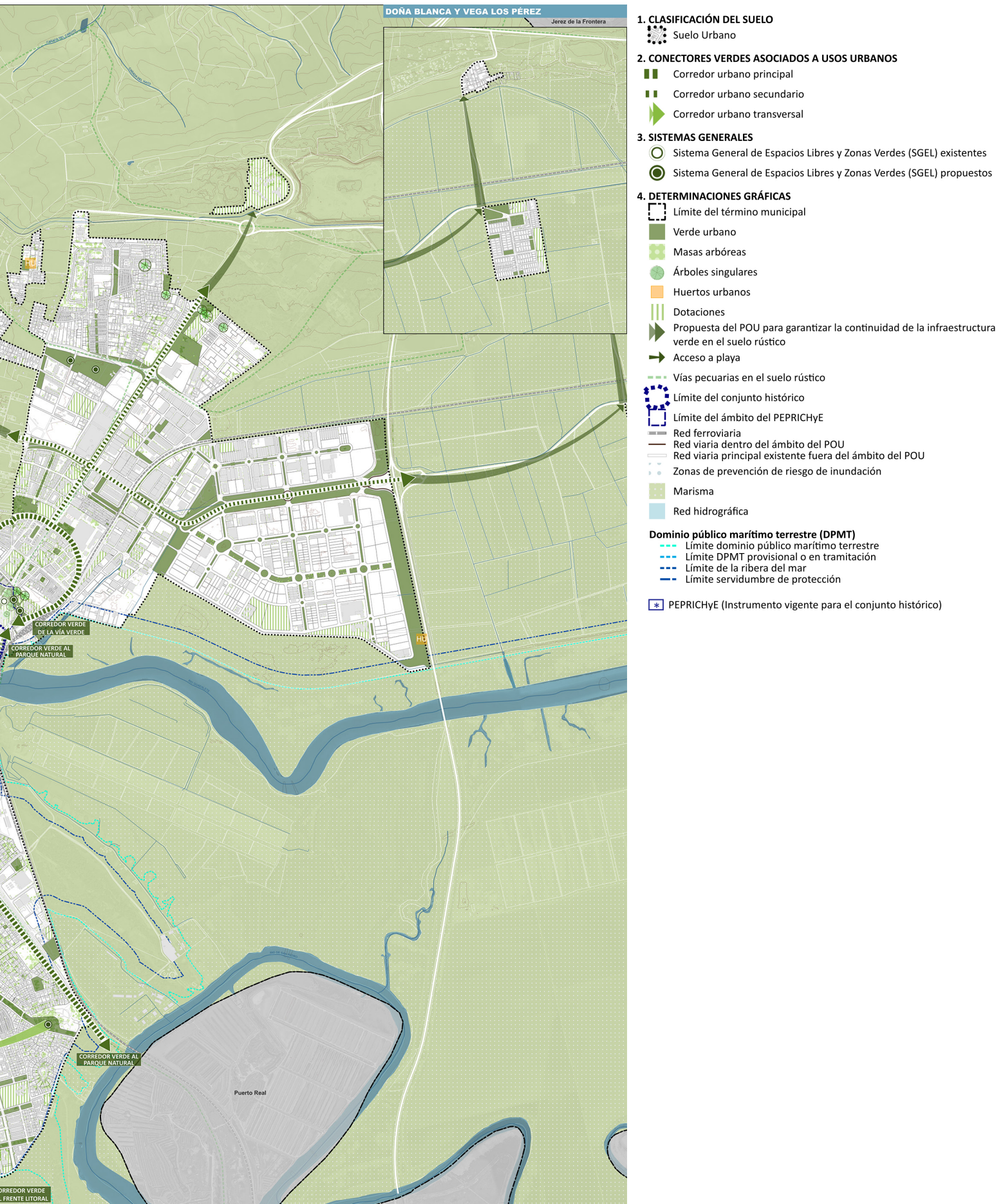
- Renaturalización de calles, plazas y parques.
- Arborización sistemática y uso de especies adaptadas.
- Creación de **corredores verdes urbanos** conectados.

b) Soluciones basadas en la naturaleza (SbN)

- Infraestructuras verdes para la gestión del agua (drenaje sostenible, jardines de lluvia).
- Techos y fachadas verdes.
- Intervenciones que mejoren la calidad ambiental y estética del entorno construido.



Plano de la Infraestructura verde urbana.



c) Infraestructura ecológica conectada

- Enlace entre zonas verdes urbanas, espacios agrícolas y sistemas naturales.
- Integración de corredores ecológicos y ejes verdes de escala metropolitana.

11.3. ÁMBITOS PRIORITARIOS PARA EL REVERDECIMIENTO

Se identifican zonas con mayor necesidad o potencial de intervención:

- Barrios densos con déficit de verde.
- Ejes viarios principales y plazas duras.
- Áreas en regeneración o transformación urbana.
- Bordes urbanos y zonas de transición con suelo rústico o natural.

11.4. HERRAMIENTAS Y MECANISMOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN

Se plantean instrumentos técnicos y normativos como:

- Regulaciones urbanísticas que **obliguen o incentiven la incorporación de vegetación**.
- Guías técnicas de diseño verde urbano.
- Coordinación entre servicios municipales, empresas y ciudadanía.
- Fomento de la corresponsabilidad social y la participación vecinal.

El presente apartado consolida el **reverdecimiento urbano como política estructural del nuevo planeamiento**, al servicio de una ciudad más sostenible, justa y resiliente. Se configura un marco coherente para **rehacer los vínculos entre naturaleza y ciudad**, con base en la planificación ecológica, el diseño urbano adaptativo y la acción climática local.



DR. 12/

DIRECTRICES PARA CONSEGUIR UN URBANISMO INCLUSIVO EN EL PUERTO DE SANTA MARÍA

Este capítulo establece las bases conceptuales, normativas y operativas para alcanzar un **urbanismo inclusivo**, que garantice el **derecho a la ciudad para todas las personas**, reduciendo desigualdades y facilitando el acceso equitativo a los recursos urbanos. Se plantea una planificación centrada en la **cohesión social**, la **accesibilidad universal**, la **equidad de género** y la diversidad funcional, cultural y generacional.

12.1. PRINCIPIOS RECTORES DEL URBANISMO INCLUSIVO

Se definen los principios clave:

- **Justicia espacial y equidad territorial.**
- **Accesibilidad física y social** universal.
- Participación ciudadana real en los procesos de planeamiento.
- Promoción de la **igualdad de género y diversidad** en el uso del espacio.
- Prioridad en la mejora de barrios vulnerables y zonas con carencias estructurales.

12.2. CRITERIOS DE DISEÑO URBANO INCLUSIVO

Se proponen lineamientos para aplicar la inclusión en el diseño urbano:

- **Diseño sin barreras físicas:** calles, edificios, espacios públicos adaptados a todas las edades y capacidades.
- Espacios de **convivencia intergeneracional**, seguros y apropiados para diversos usos y usuarios.
- Incorporación de criterios de **seguridad urbana desde la perspectiva de género.**
- Diversidad de tipologías residenciales y de espacios públicos.
- Dotación equilibrada y accesible de equipamientos sociales.

12.3. ESTRATEGIAS PARA LA INCLUSIÓN TERRITORIAL Y SOCIAL

Se plantean actuaciones específicas orientadas a:

- **Corregir desigualdades territoriales** en infraestructuras, servicios y calidad del entorno.
- Actuar sobre **barrios en situación de vulnerabilidad**, mediante programas integrales de regeneración.
- Desarrollar mecanismos de **residencia asequible**, prevención de la gentrificación y fomento de la vivienda protegida.
- Fomentar la **mezcla de usos y diversidad funcional**, como base para una ciudad más dinámica y cohesionada.

12.4. INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTACIÓN

El documento propone:

- Incorporar la **evaluación de impacto social y de género** en el planeamiento.
- Crear un **Observatorio de Inclusión Urbana** municipal para el seguimiento de indicadores sociales y territoriales.
- Formular **planes de barrio** participativos.
- Establecer normativas urbanísticas con **perspectiva inclusiva** transversal en toda la ordenación.

El presente capítulo define un marco sólido para integrar la inclusión como eje del planeamiento urbano en El Puerto de Santa María. Estas directrices permitirán avanzar hacia una ciudad **más justa, cohesionada y accesible**, en la que todos los ciudadanos puedan ejercer plenamente su derecho al espacio urbano, sin discriminación y con igualdad de oportunidades.



DR. 13/

AVANCE DE LA ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas del nuevo POU se conciben como un marco legal y técnico destinado a ordenar, regular y controlar el uso del suelo y la edificación en el término municipal, con el objetivo de garantizar un desarrollo urbano sostenible, equilibrado y respetuoso con el entorno. En su estructura se establece, en primer lugar, un conjunto de disposiciones generales que definen el objeto del plan, su ámbito de aplicación, naturaleza jurídica, vigencia, efectos legales y el carácter normativo de sus determinaciones, diferenciando entre normas, directrices y recomendaciones.

A continuación, se plantea una visión estratégica del modelo de ciudad que se persigue, en coherencia con la legislación vigente y, especialmente, con los principios de sostenibilidad recogidos en la LISTA. Este modelo prioriza la consolidación frente a la expansión urbana, promueve la eficiencia territorial, la rehabilitación del tejido construido, la protección del patrimonio y del entorno, y la mejora de la calidad de vida en los barrios.

El régimen jurídico del suelo urbano se organiza diferenciando distintos ámbitos de ordenación: aquellos con ordenación detallada ya establecida, los incorporados desde planeamientos anteriores y los que requerirán nueva ordenación mediante Planes de Reforma Interior o Estudios de Ordenación. Cada uno de estos ámbitos contará con condiciones normativas específicas relativas a edificabilidad, alturas, retranqueos, densidad y régimen de usos.

En cuanto a la calificación del suelo y el régimen general de usos, se establecen criterios claros para la asignación funcional del suelo urbano, diferenciando entre usos globales (asociados a zonas) y usos pormenorizados (vinculados a parcelas). Asimismo, se regula la intensidad de los usos, su compatibilidad o incompatibilidad, y se identifican los usos prohibidos, así como la distinción entre usos públicos y privados.

En relación con la edificación, se fijan las condiciones que deberán cumplir todas las actuaciones sobre edificios existentes o de nueva planta, abarcando desde obras de conservación hasta nueva edificación. Las normas abordarán aspectos como condiciones de parcela, volumetría, estética, higiene, dotaciones, calidad constructiva y requisitos ambientales, constituyendo un cuerpo normativo integral aplicable tanto a iniciativas públicas como privadas.

Se establece también un marco técnico-normativo para las obras de urbanización, que garantice la adecuada implantación de infraestructuras y servicios urbanos, y se incluyen disposiciones específicas sobre protección ambiental, orientadas a reducir impactos, fomentar la sostenibilidad y preservar el medio natural.

El patrimonio histórico, tanto catalogado como no catalogado, contará con un régimen de protección reforzado, con medidas que promuevan su conservación y eviten demoliciones injustificadas. En este sentido, toda intervención deberá respetar los valores culturales y arquitectónicos de los inmuebles protegidos.

Se regulan además las Zonas de Ordenanza (ZO), definiendo para cada una las condiciones particulares de uso y edificación. Estas zonas se aplicarán de forma directa y permitirán adaptar la normativa a las características específicas del territorio urbano.

Finalmente, se prevén disposiciones finales, transitorias y derogatorias, con el fin de asegurar una transición normativa ordenada y la plena integración del nuevo plan con los instrumentos urbanísticos en curso. Esta estructura podrá ajustarse en la versión definitiva del documento para responder a exigencias sectoriales o novedades legislativas.



DR. 14/

LA EXIGENCIA DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

Este capítulo profundiza en la necesidad de garantizar que el planeamiento urbano sea viable económicamente, no solo para las administraciones públicas, sino también para los agentes privados implicados en su ejecución.

14.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL POU_PSM

Presenta la estructura del estudio económico-financiero del Plan de Ordenación Urbana del PSM (Plan de Sistema Municipal), atendiendo al marco legal establecido en el TRLSRU y la legislación canaria.

14.1.1. Criterios para la elaboración del estudio económico financiero por el documento completo del POU_PSM

Se establece que el estudio debe:

- Estimar los costes derivados de la ejecución de las actuaciones públicas (urbanización, dotaciones, infraestructuras).
- Valorar los ingresos previstos asociados al desarrollo urbanístico.
- Incluir una programación temporal de inversiones.
- Evaluar la capacidad económica de la administración pública.

Este análisis busca equilibrar las necesidades de desarrollo con los recursos reales disponibles, garantizando un despliegue progresivo y realista del planeamiento.

14.2. EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL NUEVO PLANEAMIENTO

Este apartado incorpora los principios de la sostenibilidad económica conforme al artículo 22 del TRLSRU, que establece la obligación de valorar el impacto económico del planeamiento.

14.2.1. El impacto de las actuaciones previstas en las haciendas públicas

Se analizan:

- Los costes directos de ejecución de infraestructuras y servicios.
- Los costes recurrentes de mantenimiento y funcionamiento.
- Los ingresos fiscales esperados por parte del desarrollo urbano.

Este enfoque permite anticipar el equilibrio presupuestario a largo plazo, integrando previsiones sobre financiación pública y colaboración privada.

14.3. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICAS: RECOMENDACIONES PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Este bloque se enfoca en evaluar si las actuaciones de transformación urbanística son viables económicamente para los promotores privados, incorporando indicadores clave de rentabilidad y riesgo.

14.3.1. Recomendaciones sobre la metodología a emplear para la elaboración de MVE por instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística

Se ofrecen criterios técnicos para la elaboración de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE), incluyendo:

- Definición de costes y beneficios previsibles.
- Evaluación de cargas urbanísticas y obligaciones legales.
- Análisis de sensibilidad para prever variaciones en los costes o en el mercado inmobiliario.
- Criterios de evaluación económica aplicables según el tipo de actuación (nueva urbanización, regeneración urbana, etc.).

El objetivo es garantizar que cada actuación proyectada sea ejecutable y atractiva para los agentes económicos implicados, evitando desarrollos inviables o dependientes de subvenciones no garantizadas.



DR. 15/

EL PRECEPTIVO INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA. AVANCE DE PROPUESTA PARA SU ESTRUCTURA Y CONTENIDO

La Disposición Adicional Segunda de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) establece que el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística debe elaborarse cada cuatro años, conforme al artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En este contexto, se propone que dicho informe se configure como una herramienta técnica y estratégica de evaluación continua del planeamiento urbanístico, capaz de medir el grado de ejecución del POU, su sostenibilidad y sus efectos sobre el territorio.

El informe deberá estructurarse en torno a tres ejes principales: el seguimiento formal de la ejecución del plan, la sostenibilidad del modelo urbano y los resultados territoriales derivados. Para ello, se utilizará un sistema de indicadores objetivos, medibles y contrastables, agrupados en tres bloques: indicadores de seguimiento (urbanización, licencias, vivienda protegida, sistemas generales ejecutados, etc.), indicadores de sostenibilidad (densidad urbana, acceso a espacios verdes, modos de transporte, emisiones, reciclaje, viviendas vacías, etc.) e indicadores de resultados territoriales (precios del suelo y vivienda, mezcla funcional, empleo, movilidad, satisfacción ciudadana y cumplimiento de objetivos del plan).

La información utilizada deberá ser procedente de fuentes fiables, públicas y auditables, como registros municipales, catastro, estadísticas oficiales, encuestas de movilidad, inventarios ambientales o datos georreferenciados, permitiendo generar series temporales y desagregaciones espaciales y sociales para un diagnóstico más preciso.

Desde el punto de vista formal, se recomienda que el informe utilice un lenguaje claro, acompañado de recursos visuales como mapas, gráficos y tablas comparativas, y que incluya una reflexión crítica sobre la implementación del modelo urbano. Esta reflexión debe conducir a propuestas de mejora y adaptación del plan, priorizadas y vinculadas a horizontes temporales realistas.

El documento se completará con anexos técnicos detallados sobre cada indicador, metodologías, fuentes y resultados desagregados. Este modelo de informe se concibe como una herramienta evaluativa flexible y en evolución, orientada a la mejora continua del planeamiento y con capacidad de coordinación entre escalas territoriales. En coherencia con esta visión, se propone un único Informe de Seguimiento que abarque tanto la ordenación general (PGOM) como la detallada (POU), integrando toda la actividad urbanística del municipio en un solo documento evaluador.



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UTE Ordenación urbanística El Puerto Santa María

TERRITORIO  CIUDAD SLP

TIG

22 de abril de 2026