



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

Fase I BORRADOR DEL PLAN: AVANCE POU.

Documentación gráfica
Planos de ordenación



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UTE Ordenación urbanística El
Puerto Santa María

TERRITORIO  CIUDAD SLP

TIO

ÍNDICE

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de ordenación

- O.01. Delimitación del ámbito de ordenación del POU
- O.02. Avance del modelo de ordenación del POU: usos globales, estructura y dotaciones
- O.03. Zonas del suelo urbano y actuaciones urbanísticas de transformación
- O.04. Actuaciones en el suelo urbano y usos globales
- O.05. Infraestructura verde urbana
- O.06. Bienes protegidos



LEYENDA

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

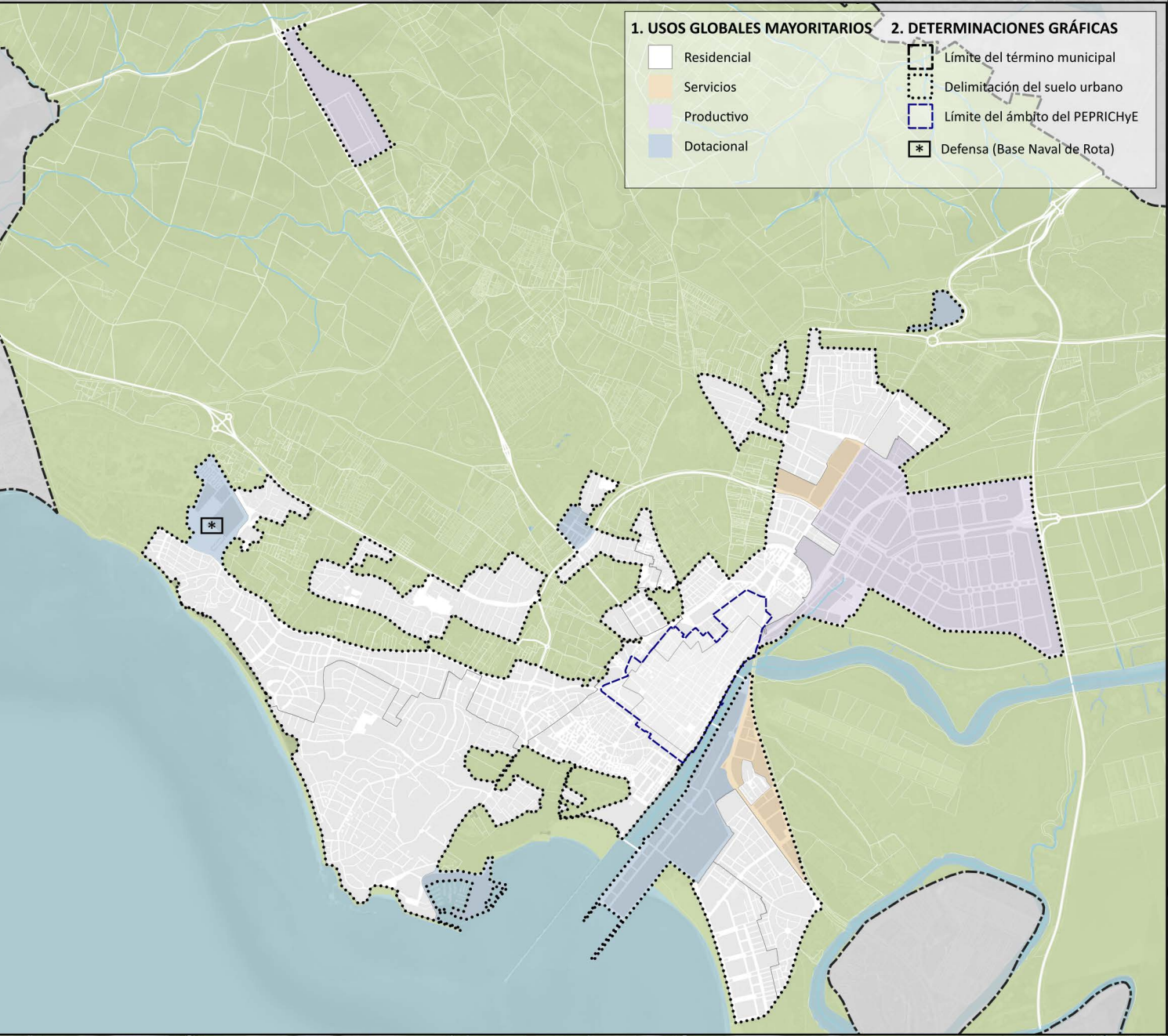
PEPRICHyE (Instrumento vigente para el conjunto histórico)

SITUACIÓN

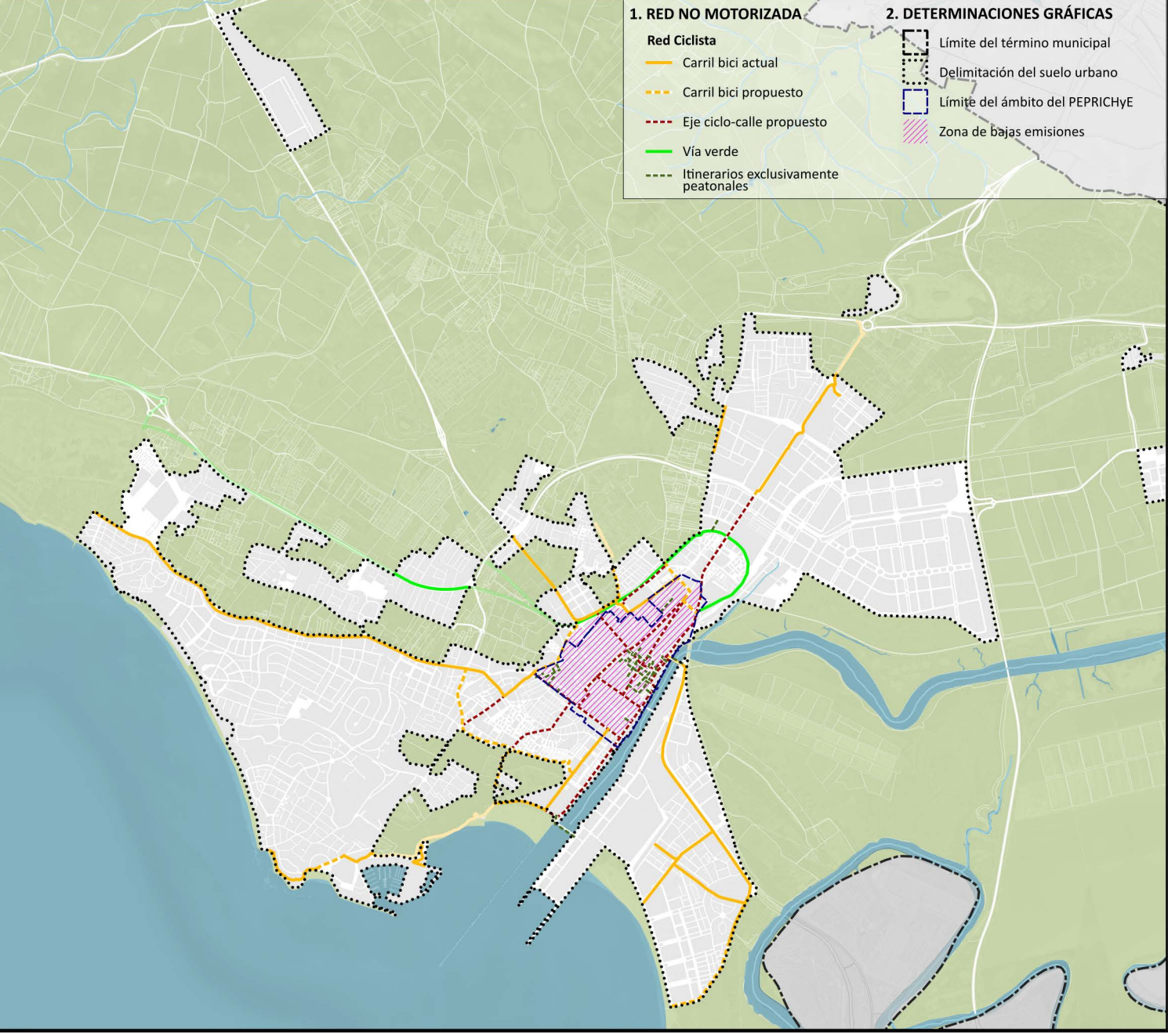
Delimitación del ámbito de ordenación del POU

PLANOS DE ORDENACIÓN
Avance
0.01
TERRITORIO Y CIUDAD SLP / TIO 6: 1/16.000

ESQUEMA DE USOS GLOBALES MAYORITARIOS ORIENTATIVOS



ESQUEMA DE LA RED NO MOTORIZADA

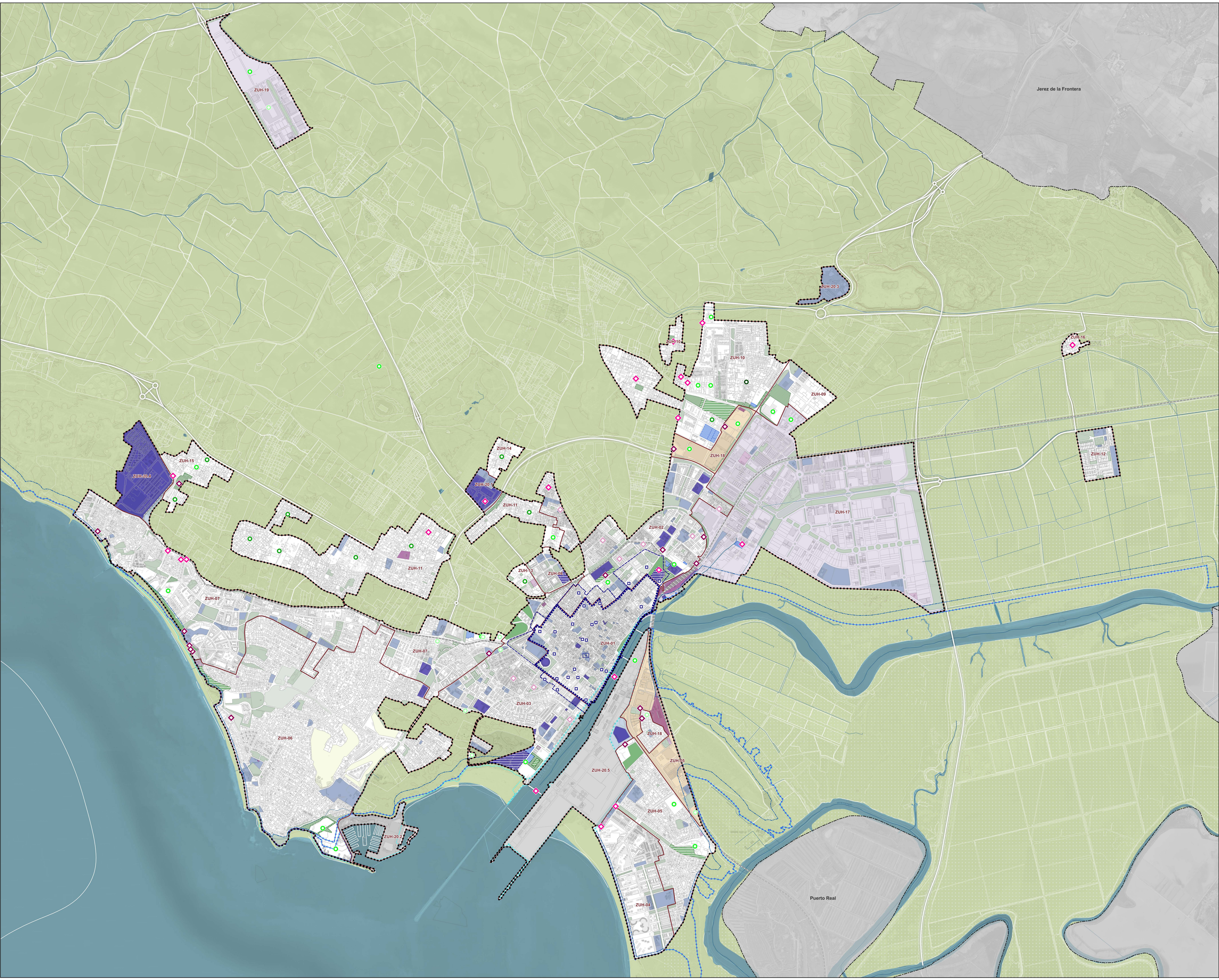


LEYENDA

- 1. SUELO URBANO**
- Delimitación del suelo urbano propuesta
- 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 vial principal 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
 - Troncal
 - Aparcamientos disuasorios
- B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (SGEC)**
- Existentes
- 01 Área dotacional Monasterio de la Victoria
 - 02 Áreas deportivas próximas
 - 03 Ayuntamiento
 - 04 Biblioteca Municipal
 - 05 Bomberos
 - 06 Cementerio
 - 07 Defensa Nacional base de Rota
 - 08 Estadio José del Cuervo
 - 09 Guardia civil
 - 10 IES Antonio de la Torre
 - 11 IES José Luis de Tapia
 - 12 IES la Arboleda
 - 13 IES Mar de Cádiz
 - 14 IES Príncipe Juan Lara
 - 15 IES San Antonio
 - 16 Imucon
 - 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
- Propuestas
- Usos:**
- AD Administrativo
 - DE Deportivo
 - DF Defensa
 - DO Docente
 - FU Funerario
 - PC Protección Civil
 - PD 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 Océano
 - 07 Parque Calderón
 - 08 Parque de la Victoria
 - 09 Pinaleta del Cuervo
- Propuestas
- D. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS (SGIT)**
- Existentes
- 01 Subestación platero
 - 03 Telefónica
 - 04 Estación Renfe
 - 05 EBAE
 - 06 Subestación eléctrica
 - 07 Instalaciones ferroviarias
- Propuestas
- 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)
- 3. DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- Limite del término municipal
 - Limite del conjunto histórico
 - Limite del ámbito del PEPRICHYE
 - Suelo Rústico
 - Verde urbano
 - Campo de golf
 - Marisma
 - Dominio público hidráulico cartográfico (DPH)
 - Dominio público marítimo terrestre (DPMT)
 - Limite dominio público marítimo terrestre
 - Limite DPMT provisional o en tramitación
 - Limite de la ribera del mar
 - Limite servidumbre de protección
 - PEPRICHYE (instrumento vigente para el conjunto histórico)

SITUACIÓN





LEYENDA

1. SUELO URBANO

Delimitación del suelo urbano propuesta

Zonas urbanas homogéneas (ZUH)

ZUH-01 Conjunto histórico

ZUH-02 Ensanche norte

ZUH-03 Ensanche sur occidental

ZUH-04 Valdelagrana I

ZUH-05 Valdelagrana II-Las Viñas

ZUH-06 Vistahermosa

ZUH-07 Avenida Fuentebravía (Antigua carretera de Rota)

ZUH-08 Angelitas altas

ZUH-09 San José del Pino

ZUH-10 Valle alto

ZUH-11 Nueva Carretera de Rota

ZUH-12 Doña Blanca

ZUH-13 La Belleza

ZUH-14 Las Banderas

ZUH-15 Cantarranas

ZUH-16 Vega de los Pérez

ZUH-17 Las Salinas

ZUH-18 La Isleta- El Paseo

ZUH-19 Parque industrial

ZUH-20.1 Área dotacional. Recinto ferial

ZUH-20.2 Área dotacional. Puerto sherry

ZUH-20.3 Área dotacional. Parque acuático

ZUH-20.4 Área dotacional. Defensa. Base naval

ZUH-20.5 Área dotacional. Puerto comercial

2. ACTUACIONES

I. Actuaciones urbanísticas (AU)

Localización de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU/MCSU)

Localización de actuaciones de compleción que precisen de gestión a ejecutar sistemáticamente (AU/CTI)

Localización de actuaciones urbanísticas dirigidas a la adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación (AU/AS)

II. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

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)

3. USOS GLOBALES MAYORITARIOS ORIENTATIVOS

Residencial

Servicios

Productivo

Dotacional

4. SISTEMAS GENERALES

-Sistemas generales existentes

Sistema general de equipamientos comunitarios (SGEC)

Sistema general de espacios libres y zonas verdes (SGEL)

Sistema general de infraestructuras y servicios técnicos (SGIF)

Sistema general portuario (SGPU)

-Sistemas generales previstos

Sistema general de equipamientos comunitarios (SGEC)

Sistema general de espacios libres y zonas verdes (SGEL)

Sistema general de infraestructuras y servicios técnicos (SGIF)

5. SISTEMAS LOCALES ESTRUCTURANTES COMPLEMENTARIOS

-Sistemas locales existentes

Sistema local equipamientos comunitarios (SLEC)

Sistema local espacios libres y zonas verdes (SLEL)

Sistema local infraestructura y servicios técnicos (SLIF)

Sistema local para la movilidad (SLMOV)

-Sistemas locales previstos

Equipamientos Comunitarios (SLEC)

Espacios Libres y Zonas Verdes (SLEL)

Infraestructuras y Servicios Técnicos (SLIF)

Movilidad (SLMOV)

6. DETERMINACIONES GRÁFICAS

Límite del término municipal

Suelo rústico

Límite del ámbito del PEPRICHyE

Límite del conjunto histórico

Actuaciones que se mantienen propuestas por el PEPRICHyE

Campo de golf

Marisma

Dominio público hidráulico cartográfico (DPH)

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)

SITUACIÓN

Zonas del suelo urbano y actuaciones urbanísticas y de transformación

POU

El Puerto de Santa María

PLANOS DE ORDENACIÓN

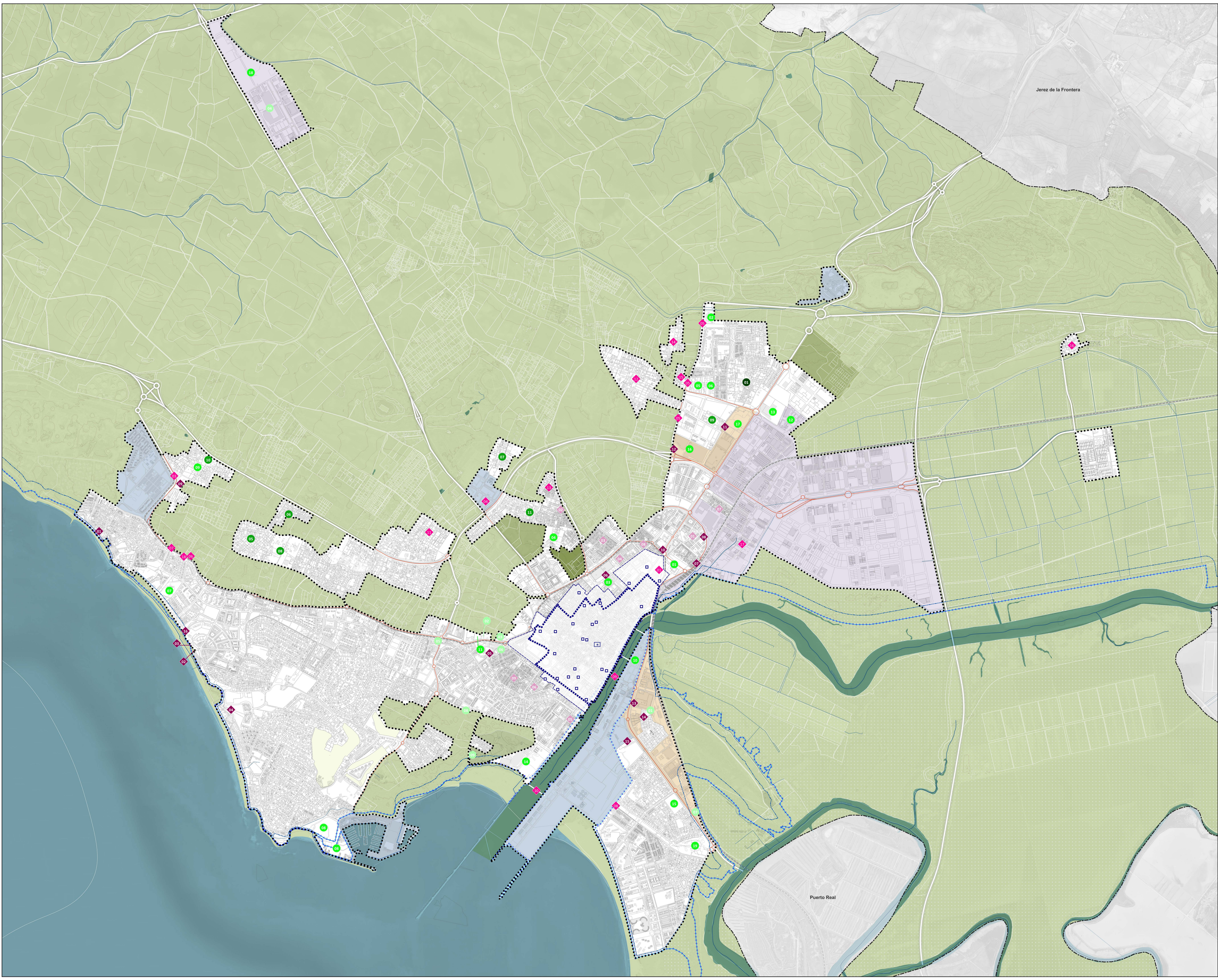
Avance

0.03

TERRITORIO Y CIUDAD

SLP/ TIO*

0: 1/10.000



LEYENDA

1. SUELO URBANO

- Delimitación del suelo urbano propuesta

I. Actuaciones urbanísticas (AU)

- Localización de actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (AU/MCSU)
 - 01. Barriada del Tejar-Serícola
 - 02. Sudamérica
 - 03. Los Frailes
 - 04. Virgen de los Milagros
 - 05. Barriada de la Playa
 - 06. Creville
 - 07. Los Madriles
 - 08. Cante de los Puertos
 - 09. Barrio de los toreros
- Localización de actuaciones de completación que precisan de gestión a ejecutar asistencialmente (AU/CTU)
 - 01. Reconfiguración del viario del entorno del Monasterio de la Victoria
 - 02. Espacio libre en C/ Catalina Santos la Guachi
 - 03. Carretera de Rota I
 - 04. Ampliación Ctra. de Sanlúcar
 - 05. Ctra. del Juncal
 - 06. Nuevo enlace C/Popa-Antigua carretera de Rota
 - 07. Nuevo enlace camino de la Bermeja-Antigua carretera de Rota
 - 08. Avda. de Cádiz
 - 09. Nuevo puente de San Alejandro
- Localización de actuaciones de transformación urbanística dirigidas a la adquisición de sistemas no adscritos a actuaciones de transformación (AU/AS)
 - 01. Espacio libre C/ La Mora
 - 02. Parque del Litoral 01
 - 03. Parque del Litoral 02
 - 04. Conexión C/ Javier Merello-Azuena (peatonal y servicios)
 - 05. Equipamiento Avda. La Libertad
 - 06. Ampliación Parque del Cementerio
 - 07. Conexión Ronda Ferrocarril-entorno Monasterio De La Victoria-1
 - 08. Conexión Ronda Ferrocarril-entorno Monasterio De La Victoria-2
 - 09. Área dotacional Cantarranas
 - 10. Espacio libre C/ Granja San Javier
 - 11. Conexión A-81 con nueva ronda periburbana tramo2
 - 12. Ampliación nudo Camino del Juncal
 - 13. Vialto C/ Sarmiento
 - 14. Espacio libre en C/Cepa. Las Viñas
 - 15. El Covillo
 - 16. Prolongación calle Mar Báltico (peatonal y servicios)

II. Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU)

- Localización de 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
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior (ATU/RI)
 - De uso global residencial:**
 - 01. Monasterio de la Victoria
 - 03. Calle Zarza
 - 04. El Caracol
 - 05. El Chinarral I
 - 06. El Chinarral II
 - 07. La Inmaculada UEB
 - 08. La China
 - 09. Cantarranas I
 - De uso global residencial/ servicios:**
 - 02. Casino
 - 13. Cañada del Verdugo
 - 14. La Puntilla
 - 15. Caballo Blanco
 - 19. Camping de Valdelagrana
 - De uso global servicios:**
 - 10. Actuación AA-1, del Plan Especial del Puerto de la Bahía de Cádiz
 - 11. Entorno estación de servicio las Palmas
 - 16. Pryca Oeste
 - 17. Pryca Norte
 - 18. Ford
 - De uso global productivo y servicios:**
 - 12. Caño del Molino
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regularización de agrupaciones de edificaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/REG)
 - 01. La Belleza (en transformación)
 - 02. Bella Bahía (en transformación)
 - 03. Hija del To. Prieto (en transformación)
 - 04. Cantarranas II (en transformación)
 - 05. Los Almendros
 - 06. Valdezahares
 - 07. Las Banderas
 - 08. El Carmen II
 - 09. Puerto Bajo
 - 10. Cantarranas III
 - 11. La Cereña
- Localización de actuaciones de transformación urbanística de reforma interior de regularización de agrupaciones de edificaciones de orígenes irregulares (ATU/RI/REG/T)
 - 01. La Valenciana

2. USOS GLOBALES MAYORITARIOS ORIENTATIVOS

- Residencial
- Servicios
- Productivo
- Dotacional

3. DETERMINACIONES GRÁFICAS

- Limite del término municipal
- Suelo rústico
- Terrenos en transformación con clasificación en transición hacia suelo urbano
- Suelo Rústico con propuesta de delimitación aprobada y Plan Parcial en tramitación
- Limite del conjunto histórico
- Limite del ámbito del PEPRICHYE
- Actuaciones que se mantienen propuestas por el PEPRICHYE
- Campo de golf
- 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 (DPMIT)
- Limite dominio publico marítimo terrestre
- Limite DPMIT provisional o en tramitación
- Limite de la ribera del mar
- Limite servidumbre de protección
- PEPRICHYE (Instrumento vigente para el conjunto histórico)

SITUACIÓN

Actuaciones en el suelo urbano y usos globales

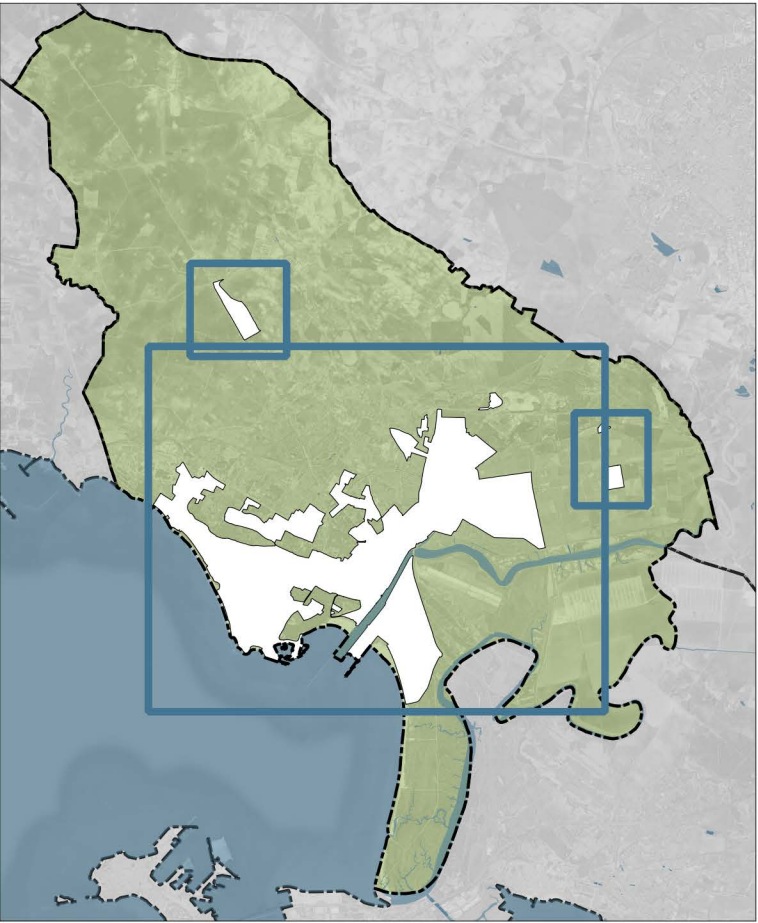
POU
El Puerto de Santa María

PLANOS DE ORDENACIÓN
Avance
0.04
TERRITORIO Y CIUDAD SLP / TIO* e: 1/18.000

- 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- Suelo Urbano
- 2. CONECTORES VERDES ASOCIADOS A USOS URBANOS**
- Corredor urbano principal
 - Corredor urbano secundario
 - Corredor urbano transversal
- 3. SISTEMAS GENERALES**
- Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGEL) existentes
 - Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGEL) propuestos
- 4. DETERMINACIONES GRÁFICAS**
- Limite del término municipal
 - Verde urbano
 - Masas arbóreas
 - Árboles singulares
 - Huertos urbanos
 - Dotaciones
 - Propuesta del POU para garantizar la continuidad de la infraestructura verde en el suelo rústico
 - Acceso a playa
 - Vías pecuarias en el suelo rústico
 - Limite del conjunto histórico
 - Limite del ámbito del PEPRICHYe
 - Red ferroviaria
 - Red viaria dentro del ámbito del POU
 - Red viaria principal existente fuera del ámbito del POU
 - Zonas de prevención de riesgo de inundación
 - Marisma
 - Red hidrográfica
- Dominio público marítimo terrestre (DPMT)**
- Limite dominio público marítimo terrestre
 - Limite DPMT provisional o en tramitación
 - Limite de la ribera del mar
 - Limite servidumbre de protección
- PEPRICHYe (instrumento vigente para el conjunto histórico)



SITUACIÓN



Infraestructura verde urbana

LEYENDA

- 1. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**
-  Bien de interés cultural (BIC)
- 01 Antiguo Monasterio de la Victoria
 - 02 Batería Arenilla
 - 03 Batería del Palmer
 - 04 Batería la Bermeja
 - 05 Casa Vizarrón
 - 06 Castillo de San Marcos
 - 07 Castillo de Santa Catalina
 - 08 Monasterio de la Victoria
 - 09 Iglesia Mayor Prioral
 - 10 Palacio del Marqués de Villareal y Purullena
-  Protección global
- 01 Apartamentos El Manantial
 - 02 Conjunto de bloques de vivienda de Militares
 - 03 Conjunto de viviendas las Redes IV
 - 04 Conjunto de viviendas Valdelagrana
 - 05 Conjunto unifamiliares Altos del Manantial
 - 06 Conjunto unifamiliares las Redes I
 - 07 Conjunto unifamiliares Los Peces
 - 08 Conjunto unifamiliares Vistahermosa I
 - 09 Edificio del IMUCONA
 - 10 Edificio Los Naranjos
 - 11 Ermita de Santa Clara
-  Protección ambiental
- 01 Apartamentos Las Yucas
 - 02 Conjunto de viviendas Plaza San Juan
 - 03 Conjunto de viviendas Avenida Bajamar
 - 04 Conjunto unifamiliares Vistahermosa II
 - 05 Urbanización Nuestra Señora del Mar
 - 06 Apartamentos Puertitosol
 - 07 Casilla Vistahermosa
 - 08 Clínica Santa María
 - 09 Colegio Cristóbal Colón
 - 10 ES La Torre
 - 11 Colegio José Luis Poulet
 - 12 Edificio de viviendas y locales comerciales
 - 13 Garaje autobuses urbanos
 - 14 Iglesia Nuestra Señora de la Palma
 - 15 Iglesia San José Obrero
 - 16 Residencia de mayores de la Diputación de Cádiz
 - 17 Residencia de mayores Hermentas Polares
 - 18 Residencia de mayores La Inmaculada
 - 19 Restaurante El Faisán Dorado
 - 20 Vivienda unifamiliar Av. de los Corrales 4
 - 21 Vivienda unifamiliar C/ Acacia 3
 - 22 Vivienda unifamiliar C/ Bellavista 4
 - 23 Vivienda unifamiliar C/ Balandro 7
 - 24 Vivienda unifamiliar C/ Ballena 1
 - 25 Vivienda unifamiliar C/ Bellavista 9
 - 26 Vivienda unifamiliar C/ Bellavista 15
 - 27 Vivienda unifamiliar C/ Bellavista 30
 - 28 Vivienda unifamiliar C/ Calabaza 19
 - 29 Vivienda unifamiliar C/ Cedro 5
 - 30 Vivienda unifamiliar C/ Cavado 11
 - 31 Vivienda unifamiliar C/ Mar Tirreno
 - 32 Vivienda unifamiliar C/ Ntra. Señora del Mar 18
 - 33 Vivienda unifamiliar C/ Piragusa 2
 - 34 Viviendas unifamiliares Av. de los Mástiles 1A
 - 35 Viviendas unifamiliares C/ Caracola 4 - 6
 - 36 Antiguas bodegas Terry I
 - 37 Antiguas bodegas Terry I
 - 38 Bodegas Osborne
 - 39 Complejo bodeguero Fernando A. Terry
 - 40 Antigua bodega C/ Espelete 18
 - 41 Molino de Mareas

- 2. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**
-  Protección Arqueológica General
- 01 Dragado del Río Guadalete
 - 02 El Águila
 - 03 El Manantial
 - 04 Hacienda San Martín
 - 05 Molino Platero
 - 06 Puerto 14
 - 07 Puerto 16
 - 08 Puerto 2
 - 09 Puerto 20
 - 10 Puerto 11
-  Protección Arqueológica Preferente
- 01 Cala del Buzo
 - 02 Calle Langosta - Vistahermosa
 - 03 El Pinar
 - 04 Finca La China
 - 05 La Viña
 - 06 Puerto 1
 - 07 Puerto 10
 - 08 Puerto 19
 - 09 Puerto 3
 - 10 Puerto 4
 - 11 Puerto 5
 - 12 Puerto 7
 - 13 Puerto 8
 - 14 Puerto 9
 - 15 Santa Ana

- 3. DETERMINACIONES GRÁFICAS**
-  Límite del término municipal
-  Ámbito de ordenación del POU
-  Límite del conjunto histórico
-  Límite del ámbito del PEPRICHyE
-  Marisma
-  Suelo Rústico
-  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
-  En este ámbito se mantiene el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPRICHyE (Instrumento vigente para el conjunto histórico).

SITUACIÓN



Bienes protegidos



Ayuntamiento de
El Puerto de Santa María

UTE Ordenación urbanística El Puerto Santa María

TERRITORIO  CIUDAD SLP

TIG

22 de abril de 2026