

MESA 1 La Ciudad Central: residencial, cultural y regenerada

El Puerto de Santa María

POU

INTRODUCCIÓN. Diagnóstico integral

Problemas:

- Pérdida progresiva de población residente en el centro histórico.
- Obsolescencia del parque edificatorio y residencial.
- Fragmentación funcional del espacio urbano y desigualdad en la distribución de servicios.
- Vulnerabilidad social, económica y ambiental.

Oportunidades:

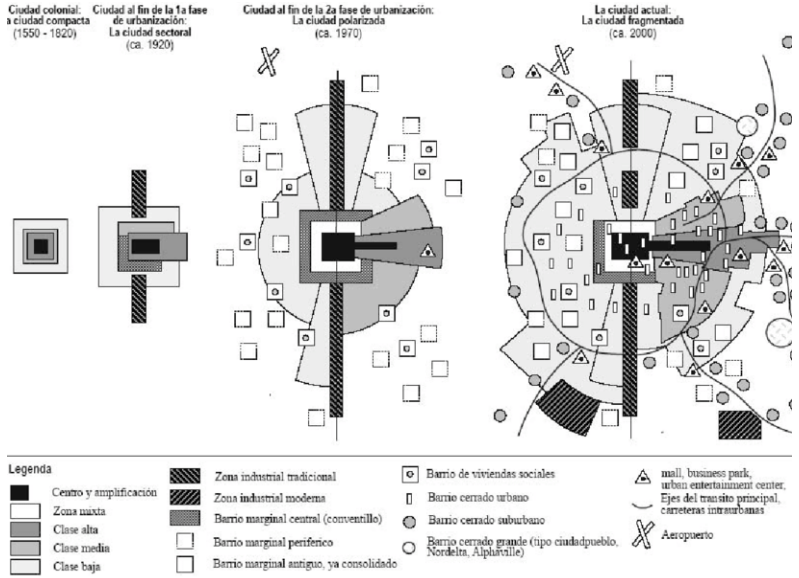
- Redefinir el modelo urbano desde una perspectiva sostenible y equitativa.
- Aplicar los cuatro ejes estratégicos del POU: **rehabilitar, reconectar, revalorizar y reequilibrar**.
- Usar el diagnóstico como base para el Avance del Plan General.

1 CIUDAD ESTRUCTURADA. Morfología y forma urbana

El Puerto de Santa María

Problemas:

- Fragmentación espacial entre casco histórico y ensanches modernos.
- Presencia de vacíos urbanos y barreras físicas (ferrocarril, antigua nacional, río).
- Desigualdad de densidad: compactación excesiva en el centro y baja densidad en bordes.
- Pérdida de continuidad urbana en zonas clave.



Líneas de Actuación:

- Reintegrar el área desafectada del dominio portuario en el Paseo de la Puntilla como remate urbano frente al río.
- Mejorar la conectividad urbana mediante actuaciones urbanísticas o de transformación.
- Consolidar una estructura urbana continua, compacta y equilibrada.



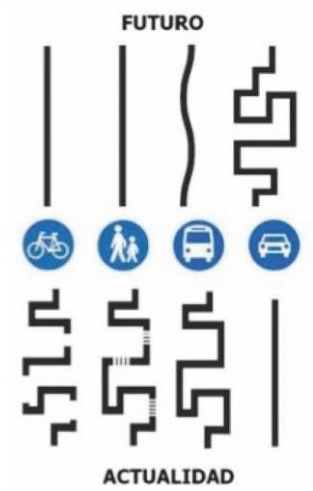
2 CIUDAD CONECTADA. Movilidad y accesibilidad

Problemas:

- Red viaria histórica mal adaptada a la movilidad actual.
- Carencia de conectividad transversal y de corredores peatonales/ciclistas.
- Déficit de transporte público eficiente y aparcamientos periféricos.
- Accesibilidad desigual entre barrios.

Líneas de Actuación:

- Crear corredores verdes multimodales (peatón-bici-transporte).
- Reforzar la intermodalidad en torno al eje ferroviario.
- Potenciar la movilidad sostenible (blanda y eléctrica).
- Implantar supermanzanas en zonas residenciales.







CIUDAD ACTIVA. Estructura social y económica

Problemas:

- Envejecimiento de la población y pérdida de residentes jóvenes.
- Altas tasas de paro y baja cualificación en barrios vulnerables.
- Declive del comercio tradicional y de proximidad.
- Dependencia del turismo estacional y sustitución de vivienda permanente.

Líneas de Actuación:

- Revitalización económica a través de la rehabilitación y economía creativa.
- Reforzar la mezcla de usos y perfiles sociales.
- Impulsar comercio de proximidad, servicios comunitarios y vivienda asequible.





CIUDAD HABITADA. Vivienda y edificación

Problemas:

- Alto grado de antigüedad del parque edificatorio (más del 65% con más de 50 años).
- Carencias en accesibilidad, eficiencia energética y mantenimiento.
- Suelos vacantes en el entorno del Monasterio de la Victoria.
- Presión de la vivienda turística.

Líneas de Actuación:

- Programas de rehabilitación energética y mejora de accesibilidad.
- Recuperar edificios vacíos para uso residencial o dotacional.
- Controlar la expansión del alojamiento turístico.
- Reforzar la función residencial del centro.





CIUDAD VERDE. Medio ambiente y paisaje

Problemas:

- Déficit de espacios verdes (menos del 3 % del suelo urbano).
- Fragmentación ecológica y baja permeabilidad del suelo urbano.
- Isla de calor, riesgo de inundación y falta de vegetación urbana.
- Contaminación atmosférica y acústica en ejes principales.

Líneas de Actuación:

- Integrar un sistema verde fluvial y urbano.
- Renaturalizar bordes ferroviarios.
- Aplicar soluciones basadas en la naturaleza y drenaje sostenible.
- Incorporar resiliencia climática y diseño adaptativo.





CIUDAD EQUIPADA. Dotaciones y servicios

Problemas:

- Alta concentración de equipamientos en el centro y déficit en barrios periféricos.
- Falta de suelo público disponible para nuevas dotaciones.
- Acceso desigual a servicios educativos, sociales y culturales.

Líneas de Actuación:

- Reutilizar inmuebles públicos y solares vacantes para nuevos equipamientos.
- Diseñar equipamientos multifuncionales y accesibles.
- Priorizar la cohesión urbana y el acceso universal a los servicios.







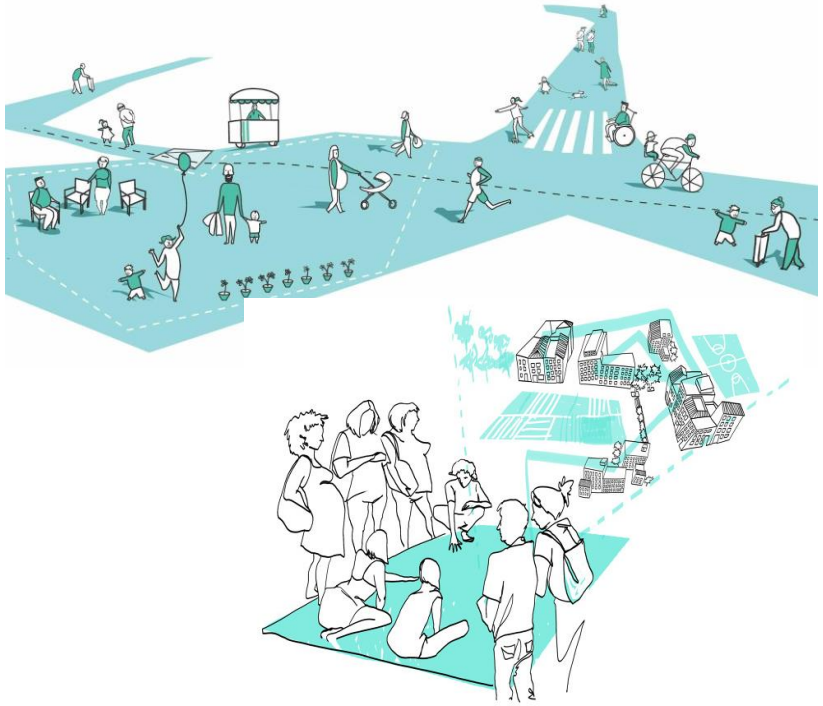
CIUDAD INCLUSIVA. Perspectiva social y de género

Problemas:

- Recorridos inseguros y mal iluminados en áreas residenciales.
- Ausencia de mobiliario adaptado (bancos, sombra, accesibilidad).
- Carencias en servicios compatibles con las necesidades de cuidado.
- Barreras arquitectónicas y urbanas.

Líneas de Actuación:

- Urbanismo centrado en la vida cotidiana, cuidados y convivencia.
- Diseño de itinerarios seguros y accesibles.
- Participación activa de mujeres y colectivos vulnerables.
- Indicadores de equidad urbana aplicados al POU.





CIUDAD PATRIMONIAL. Valor patrimonial e identidad

Problemas:

- Degradación del patrimonio histórico y vacíos urbanos.
- Baja integración del patrimonio industrial y bodeguero.
- Desconexión física y visual entre la ciudad y el río.
- Reemplazo de usos tradicionales por turismo estacional.

Líneas de Actuación:

- Reutilizar el patrimonio bodeguero para usos culturales y productivos.
- Activar el frente fluvial del Guadalete como espacio identitario.
- Recuperar coherencia paisajística con criterios de diseño urbano.
- Integración del PEPRICHyE como instrumento de protección, con posibilidad de ajustes puntuales.





CIUDAD RESILIENTE. Riesgos y capacidad adaptativa

Problemas:

- Zonas vulnerables a inundaciones (río, Bajamar, antiguos accesos).
- Cambio climático: aumento de temperaturas y fenómenos extremos.
- Vulnerabilidad social concentrada en barrios envejecidos y empobrecidos.
- Baja resiliencia energética y escasos refugios climáticos.

Líneas de Actuación:

- Planes de drenaje sostenible e infraestructuras verdes.
- Rehabilitación energética de edificios y cubiertas verdes.
- Equipamientos climáticamente adaptados en zonas vulnerables.
- Aprovechamiento de suelos degradados para funciones ambientales.



CIUDAD PARTICIPATIVA. Gobernanza local

Problemas:

- Baja estructuración de los procesos de participación ciudadana.

Líneas de Actuación:

- Fortalecer las asociaciones vecinales como agentes corresponsables.
- Incorporar mecanismos permanentes de participación en el POU.
- Impulsar plataformas digitales y deliberativas inclusivas.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA



CONCLUSIÓN Y DECÁLOGO ESTRATÉGICO

Problemas generales:

- Desigualdades estructurales, deterioro urbano, riesgos climáticos y pérdida de identidad.

Estrategia del POU:

- **Rehabilitar**: tejido edificado, barrios degradados y vivienda.
- **Reconectar**: barrios, espacios verdes y modos de movilidad.
- **Reequilibrar**: distribución de servicios, oportunidades y población.
- **Revalorizar**: patrimonio, paisaje e identidad urbana.

Objetivo final:

- Una Ciudad Central compacta, conectada, diversa, resiliente, verde, patrimonial y habitada, que actúe como eje vertebrador de la transformación sostenible de El Puerto de Santa María.

