



Avance de Plan

FASE III | abril de 2026

Plan General de Ordenación Municipal de **Ayamonte**

Memoria de Ordenación



Administración:

Con fecha 21 de noviembre de 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte convoca la Licitación Pública para impulsar la redacción del Plan General de Ordenación Municipal. Por ello, es el Ayuntamiento la administración impulsora del presente instrumento, y la Junta de Andalucía, como administración autonómica, será la responsable, mediante la emisión de los informes preceptivos que la LISTA le encomienda, del control de la legalidad territorial y urbanística, en toda la tramitación del instrumento:



Alcaldía

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

Comisión Municipal

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

D. José María Mayo Luis

1º Teniente de Alcalde
Dirección de las áreas de Cultura, Turismo, Nuevas Tecnologías, Policía, P. Civil y Tráfico.

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

2ª Teniente de Alcalde
Dirección de las áreas de Urbanismo, Vivienda, Padrón, Catastro, TUASA y Eurociudad.

D. Juan Francisco Cobo Rayo

4º Teniente de Alcalde
Áreas de Economía y Hacienda, Personal y Desarrollo Local

Responsable del Contrato

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

2ª Teniente de Alcalde
Dirección de las áreas de Urbanismo, Vivienda, Padrón, Catastro, TUASA y Eurociudad.

Mesa Técnica de Seguimiento

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

2ª Teniente de Alcalde
Dirección de las áreas de Urbanismo, Vivienda, Padrón, Catastro, TUASA y Eurociudad.

Dña. Gema Pereira Rodríguez

Arquitecta Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

D. Iván Martín Ponce

Asesor Jurídico Urbanista
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Dña. Patricia Romero Teruel

Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Mesa de Trabajo

D. José Manuel Correa Reyes

Delegado del Gobierno en Huelva
Junta de Andalucía

D. Jaime Pérez Guerrero

Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

Técnicos de la Delegación

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

Alcaldía y MTS del PGOM

Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Dirección Equipo Redactor

JM. Meléndez Arquitectos SLP.

Equipo redactor

Tras la Licitación Pública llevada a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte y en el marco del contrato para la redacción del Plan General de Ordenación Municipal, este trabajo ha sido realizado por:

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR: **JM. MELÉNDEZ ARQUITECTOS SLP**



MELENDEZ GUTIERREZ
SANTIAGO - 77820209P

Firmado digitalmente por
MELENDEZ GUTIERREZ SANTIAGO
- 77820209P
Fecha: 2026.04.16 17:47:10 +02'00'

MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T

Firmado digitalmente por MELENDEZ RODRIGUEZ JOSE
MANUEL - 27289730T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-27289730T, givenName=JOSE
MANUEL, sn=MELENDEZ RODRIGUEZ, cn=MELENDEZ
RODRIGUEZ JOSE MANUEL - 27289730T
Fecha: 2026.04.16 18:11:40 +02'00'

Dirección y Coordinación

D. José Manuel Meléndez Rodríguez	Arquitecto urbanista
D. Santiago Meléndez Gutiérrez	Arquitecto urbanista

Área de Medio Ambiente

D. Braulio Asensio Romero	Licenciado en Ciencias Biológicas
D. Salvador González Parra	Graduado en Ciencias Ambientales Graduado en Ingeniería Agrícola

Área de Urbanismo

D. Daniel Montaner Sanz	Arquitecto urbanista
D. Rodrigo Abade Dias	Arquitecto urbanista
Dña. Melanie Melissa Romero Vera	Arquitecta urbanista
Dña. Carmen Funes Mejías	Técnica urbanista E. arquitectura
D. Sergio Carrasco Pantoja	Técnico urbanista E. arquitectura
Dña. Beatriz Muñoz Bulnes	Delineante urbanista

Área de Sistemas de Información Geográfica

D. Christopher I. Morales Arévalo	Ingeniero Geógrafo en Planificación Territorial
-----------------------------------	---

Área Jurídica

D. Juan José Manfredi Salado	Graduado en Derecho Graduado en Ciencias Jurídicas de las AAPP Graduado en Ingeniería de la Edificación Arquitecto Técnico en Ejecución de Obras
------------------------------	---

Área de Patrimonio

Dña. Araceli Rodríguez Azogue	Licenciada en Geografía e Historia
D. Álvaro Fernández Flores	Licenciado en Geografía e Historia

Área Técnica

D. Alberto José Blancas Saiz	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
D. Manuel González Bernal	Arquitecto Técnico. Graduado en Ingeniería de la Edificación

Área de Participación ciudadana, igualdad y Género

D. Nicolás Alberto López González	Graduado en Trabajo Social I. Sociosanitaria y Enfoque de Género.
-----------------------------------	--

Documentos del Avance

El presente Documento de Avance – Borrador Urbanístico – del Plan General de Ordenación Municipal de Ayamonte, está formado por los siguientes documentos:

Introducción y cuestiones preliminares

Este título incluye un único documento que aborda los diferentes aspectos generales que sirven de antecedentes a los contenidos propios del Documento de Avance desarrollado en títulos posteriores. Estos aspectos generales abordan contenidos como la necesidad de formulación, el marco jurídico general y la metodología empleada para la determinación del Modelo General de Ordenación de Ayamonte.

IC. Introducción y cuestiones preliminares

Memoria

Este título está formado por cuatro documentos que abordan los datos relevantes sobre la situación actual del municipio de Ayamonte, los resultados de la participación ciudadana, y la identificación de las principales problemáticas mediante un extenso diagnóstico urbano y territorial. Estos datos, permiten determinar el Modelo General de Ordenación y acoger la formulación de las distintas alternativas de ordenación que permitirán determinar un Modelo de Planificación Estratégica.

A. Memoria Informativa y Descriptiva.

B. Memoria de Diagnóstico.

C. Memoria de Participación e Información Pública.

D. Memoria de Ordenación.

Cartografía

Este título incluye un único documento que acoge la planimetría del Borrador Urbanístico. La Cartografía está formada por Planos de Información – que facilitan la comprensión del estado actual del territorio y sus características - y Planos de Ordenación -que acogen la clasificación del suelo, la estructura del territorio y la propuesta de Intervenciones Estructurantes que conforman el Modelo General de Ordenación elegido.

E. Cartografía.

Síntesis

Este título está conformado por un único documento que recoge, de forma sintética y accesible, los principales contenidos del Documento de Avance, integrando los aspectos más relevantes del análisis y diagnóstico del municipio, los resultados del proceso de participación ciudadana y los criterios generales que fundamentan el Modelo General de Ordenación propuesto.

F. Resumen Ejecutivo.

Documentos complementarios

Este título está conformado por un conjunto de documentos y estudios complementarios que desarrollan y completan el contenido del Documento de Avance, incorporando los estudios ambientales y de salud exigidos por la normativa sectorial, así como la documentación anexa necesaria para completar, justificar y apoyar técnicamente las determinaciones y propuestas del Modelo General de Ordenación.

G. Documento Inicial Estratégico (DIE).

Anexos al Documento Inicial Estratégico.

H. Memoria Resumen de Valoración de Impacto en la Salud.

Anexos al Documento de Avance.

D. Memoria de Ordenación.

D.a). Introducción a la Memoria de Ordenación 7

D.a).1. Formulación y metodología.....7

D.a).2. El Enfoque Estratégico: Modelos de Ciudad.....7

 D.a).2.1. Proceso de selección y desarrollo del Modelo 7

D.b). Marco de referencia para la ordenación. 8

D.b).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.....8

 D.b).1.1. Principios Generales de la Ordenación. 8

 D.b).1.2. Criterios Generales de la LISTA. 8

D.b).2. Marco Estratégicos Urbanos. 9

 D.b).2.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. 9

 D.b).2.2. Agenda Urbana española 2030..... 9

 D.b).2.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030. 10

 D.b).2.4. Agenda Urbana de Ayamonte.....11

D.c). Síntesis integrada D.E.....20

D.d). Enfoque Estratégico del PGOM.....21

D.d).1. Objetivos específicos, líneas estratégicas y acciones.....21

D.e). Modelo General de Ordenación del Municipio.....25

D.f). Alternativas del Modelo de Ordenación del PGOM.....32

D.f).1. Metodología y parámetros 32

D.f).2. Alternativa 0.....33

 D.f).2.1. Modelo del suelo rústico y urbano.....33

 D.f).2.2. Sistema de dotaciones. 36

D.f).3. Alternativa 1.....42

 D.f).3.1. Modelo del suelo rústico y urbano.....42

 D.f).3.2. Sistema de dotaciones. 43

 D.f).3.3. Articulación Territorial. 44

D.f).4. Alternativa 2.....48

D.f).4.1.	Modelo del suelo rústico y urbano.	48
D.f).4.2.	Gestión del Suelo Rústico.	49
D.f).4.3.	Sistema de dotaciones.	50
D.f).4.4.	Articulación Territorial.	51
D.g).	Evaluación y Selección de Alternativas.	56
D.g).1.	Valoración	56
D.g).2.	Resultados de Evaluación de las Alternativas de Ordenación.	56
D.h).	Desarrollo Alternativa Seleccionada.	57
D.h).1.	Modelo de suelo urbano y rústico.	57
D.h).1.1.	Clasificación del suelo.	57
D.h).1.2.	Categorías de suelo rústico.	57
D.h).1.3.	Zonas de Suelo Rústico	59
D.h).1.4.	Asentamientos urbanísticos y edificaciones irregulares.	60
D.h).1.5.	Propuestas de transformación	61
D.h).1.6.	Ámbitos Sujetos a Ordenación	61
D.h).1.7.	Generación de policentrismo.	62
D.h).2.	Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.	62
D.h).2.1.	Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.	62
D.h).2.2.	Sistema general de equipamientos.	63
D.h).2.3.	Infraestructura y servicios técnicos.	64
D.h).3.	Articulación territorial y movilidad.	65
D.i).	Planificación Estratégica de la evolución del Modelo General de Ordenación.	67
D.i).1.	Objetivos de Evolución del Modelo.	67
D.i).1.1.	Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración.	67
D.i).1.2.	Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollo a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico	68
D.i).1.3.	Directrices para determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico	69
D.i).1.4.	Directrices para planificación en materia de vivienda protegida	69
D.i).1.5.	Directrices para Planificación en materia de movilidad sostenible.	70
D.j).	Compatibilización de la propuesta con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.	71
D.j).1.	Compatibilización con los municipios españoles colindantes.	71
D.j).1.1.	Municipio de Isla Cristina.	72
D.j).1.2.	Municipio de Villablanca.	72
D.j).1.3.	Municipio de Lepe.	73
D.j).1.4.	Municipio de San Silvestre de Guzmán.	73
D.j).2.	Compatibilización transfronteriza con Portugal.	74
D.j).2.1.	Castro Marim y Vila Real de Santo António.	74
D.k).	Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de la propuesta.	75

D.a). Introducción a la Memoria de Ordenación

D.a).1. Formulación y metodología.

La Memoria de Ordenación de Ayamonte no se concibe como una suma de normas aisladas, sino como la respuesta propositiva a un proceso complejo de análisis y participación. Su formulación se basa en la síntesis de tres pilares fundamentales:

1. **Información y Diagnóstico integrado:** El sistema de indicadores de sostenibilidad y el análisis territorial de la ciudad.
2. **Participación Ciudadana:** Las necesidades y aspiraciones recogidas de los vecinos y agentes sociales.
3. **Marco Normativo y Estratégico:** Los criterios generales de la LISTA y las directrices de las Agendas Urbanas.

Esta metodología permite transitar desde la información hacia la decisión, estableciendo Enfoque Estratégico que sirve de paraguas a los modelos de ciudad que definirán el futuro de Ayamonte.

D.a).2. El Enfoque Estratégico: Modelos de Ciudad

El Modelo General de Ordenación de Ayamonte se articula mediante Modelos de Ciudad. Cada uno de ellos constituyen una unidad estratégica que garantiza la coherencia entre el diagnóstico y la propuesta, desglosándose en:

- **Objetivos Específicos:** El “qué” queremos conseguir
- **Líneas Estratégicas:** El “cómo” lo vamos a implementar
- **Acciones:** “Qué” podría proponer el PGOM

D.a).2.1. Proceso de selección y desarrollo del Modelo

Para garantizar la viabilidad técnica y social del Plan, se han desarrollado tres alternativas de Ordenación. Tras un proceso de evaluación comparativa-ambiental mediante el DIE, se ha seleccionado la alternativa que mejor responde a los retos de sostenibilidad y cohesión, dando lugar al Modelo General de Ordenación, el cual se desarrolla en base a:

D.a).2.1.1) Estructura del Modelo de Ordenación

- **Modelo de Suelo Rústico y Urbano:** Definición de categorías de suelo rústico (protección, preservación) y el perímetro de la ciudad consolidada.
- **Asentamientos y Edificaciones:** Tratamiento de los asentamientos urbanísticos y procesos de adecuación de edificaciones irregulares según la LISTA.

- **Propuestas de Transformación y Policentrismo:** Estrategias para generar nuevas centralidades y regenerar barrios existentes.
- **Sistemas Generales:** Definición de la red estructurante de Espacios Libres, Áreas Verdes y Equipamientos.
- **Articulación Territorial y Movilidad:** Mejora de la conectividad interna y transfronteriza.
- **Ámbitos de Actuación y Directrices:** Definición de las áreas de intervención y las pautas para el futuro planeamiento de desarrollo.



D.b). Marco de referencia para la ordenación.

D.b).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.

D.b).1.1. Principios Generales de la Ordenación.

El PGOM de Ayamonte se ajusta a los principios generales de la ordenación territorial y urbanística establecidos en el artículo 4 de la Ley 7/2021, LISTA, los cuales orientan todo el modelo urbano del municipio. Dichos principios garantizan que la ordenación responda al interés general y que el desarrollo territorial se produzca de forma equilibrada, sostenible y compatible con los valores ambientales, sociales, económicos y paisajísticos de Ayamonte.

a) Viabilidad social.

La ordenación deberá dimensionarse conforme a una demanda real y razonable, garantizando el cumplimiento de la función social del suelo, la adecuada dotación de equipamientos y la prevención de procesos especulativos. La planificación debe generar un marco estable que asegure el bienestar y la cohesión de la población.

b) Viabilidad ambiental y paisajística.

El PEGOM deberá proteger la biodiversidad, el patrimonio natural y cultural, así como la calidad del paisaje, integrando medidas para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático. El modelo urbano deberá contribuir a mejorar la percepción visual del territorio, poniendo en valor el carácter litoral, fluvial y marismeño de Ayamonte.

c) Ocupación sostenible del suelo.

El plan promoverá un uso racional del suelo como recurso limitado, priorizando la ciudad existente, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y evitando crecimientos dispersos o innecesarios. Las actuaciones ya iniciadas deberán culminarse antes de plantear nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética.

Las actuaciones deberán garantizar una gestión sostenible de los recursos hídricos y energéticos, fomentar el uso de energías renovables, aplicar criterios de eficiencia y promover la valorización de residuos, en coherencia con los principios de economía circular.

e) Resiliencia.

El modelo urbano deberá anticipar riesgos climáticos (inundación, erosión costera, olas de calor), mejorar la capacidad adaptativa del territorio y asegurar la recuperación funcional ante amenazas futuras.

f) Viabilidad económica.

Las actuaciones promovidas por iniciativa privada deberán demostrar la capacidad para asumir los costes y cargas derivados de la urbanización, garantizando su correcta ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

El PGOM favorecerá la cooperación entre administraciones y agentes del territorio, la transparencia y los datos abiertos, y la coordinación con políticas sectoriales, especialmente con el POTA y los planes territoriales supramunicipales.

A partir de estos principios, la LISTA define los siguientes objetivos generales aplicables al PEGOM:

- Actualizar la normativa urbanística municipal para adecuarla al nuevo marco legislativo.
- Reforzar la participación ciudadana en la definición del modelo territorial.
- Mejorar la calidad de vida de la población mediante una ordenación coherente, equitativa y sostenible.
- Incorporar estrategias adaptativas frente a cambios tecnológicos, sociales y ambientales, con visión a corto, medio y largo plazo.
- Ordenar el territorio conforme al modelo derivado de leyes, planes supramunicipales y políticas sectoriales.
- Facilitar el acceso a la información mediante herramientas interoperables, especialmente sistemas GIS.
- Integrar criterios de sostenibilidad ambiental, energética y patrimonial en toda la ordenación.

D.b).1.2. Criterios Generales de la LISTA.

El modelo urbanístico del PGOM se ajusta a los criterios generales establecidos en los artículos 61 y 63 de la LISTA, que definen el contenido básico de la ordenación urbanística municipal.

Promover un desarrollo urbano y territorial sostenible.

La ordenación deberá evitar la dispersión urbana, revitalizar la ciudad existente, favorecer la complejidad funcional y aplicar principios de economía circular. Los nuevos crecimientos cumplirán lo dispuesto en el artículo 31 de la LISTA.

Garantizar una dotación adecuada de espacios libres, infraestructuras y servicios.

La ordenación deberá:

- Proporcionar suficientes zonas verdes y espacios libres, integrados en red y diseñados para mitigar los efectos del cambio climático.
- Mejorar la movilidad mediante una red viaria eficiente, itinerarios peatonales y ciclistas, y transporte colectivo accesible.
- Priorizar el espacio público para el peatón y asegurar la accesibilidad universal.
- Garantizar equipamientos comunitarios suficientes y próximos a la ciudadanía, fomentando la ciudad de proximidad.
- Implantar redes de infraestructuras eficientes (agua, saneamiento, energía, telecomunicaciones), favoreciendo las renovables.

- Incorporar reservas de vivienda protegida destinadas al alquiler, especialmente para colectivos con dificultades.

Asegurar la equidistribución de cargas y beneficios.

Las actuaciones de urbanización deberán garantizar el reparto equilibrado entre propietarios y agentes intervinientes.

Cumplir los estándares dotacionales establecidos por el PGOM.

Se destinará al menos un 10% del suelo de cada ámbito a zonas verdes, pudiendo ajustarse según características locales o necesidades ambientales.

Regular la ordenación detallada conforme a las directrices del PGOM.

Los instrumentos derivados deberán respetar los estándares dotacionales y los criterios establecidos en el plan.

Prever redistribución o exenciones justificadas en reservas dotacionales.

Podrán aplicarse reservas inferiores o exenciones en casos muy específicos, siempre garantizando la cohesión social y el cumplimiento global de estándares.

Regular el uso del subsuelo público.

Se permitirá destinarlo a usos lucrativos o aparcamientos siempre que se asegure la integridad del dominio público y el correcto funcionamiento del servicio en superficie. Asimismo, el PGOM definirá:

- la clasificación del suelo (urbano y rústico),
- la normativa general de usos y categorías del suelo rústico,
- los sistemas generales estructurantes,
- los bienes protegidos,
- las directrices para nuevos desarrollos,
- las actuaciones de transformación urbanística,
- y las normas y directrices aplicables en suelo urbano y rústico.

D.b).2. Marco Estratégicos Urbanos.

D.b).2.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.

El desarrollo sostenible, se entiende como el impulso capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad del presente sin comprometer las capacidades de las futuras generaciones. Para alcanzarlo, es fundamental encontrar el equilibrio entre tres elementos básicos interrelacionados: el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.

En 2015, la Organización de las Naciones Unidas (en adelante ONU), aprobó la **Agenda para el Desarrollo Sostenible 2030**, incluyendo 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) con sus respectivas metas específicas. Entre todos ellos, destaca el ODS 11 por tener por objetivo la consecución de ciudades más sostenibles, inclusivas, seguras y resilientes.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible no son jurídicamente vinculantes. No obstante, los países signatarios se comprometen a adoptarlos como propios y a integrarlos en sus marcos nacionales para su efectiva consecución.

La **Nueva Agenda Urbana (2016)** aprobada por las Naciones Unidas, es una herramienta que se pone al servicio de la Agenda 2030 para conseguir el ODS 11 y también para alcanzar todas las metas con componente territorial y urbano que tienen el resto de los ODS. Esta Agenda, nace del convencimiento de que todo lo verdaderamente relevante que está pasando y que seguirá pasando en el mundo sucede y sucederá cada vez más en las ciudades y en los asentamientos urbanos. Y de ahí, que las ciudades y los diferentes asentamientos deban ser el centro de las políticas sociales, económicas y medioambientales que se adopten para lograr una mayor sostenibilidad.

La **Agenda Urbana para la Unión Europea (2016)** se plantea desde una perspectiva claramente operativa, y busca la implicación de las instituciones europeas en una materia en la que los Tratados comunitarios no les reconocen competencias específicas y vinculantes.

El urbanismo es una competencia de los Estados miembros, y como tal, la Agenda se limita a generar un marco de trabajo conjunto cada vez más participativo entre las instituciones de la UE, los Estados miembros, las regiones, las ciudades y otros actores interesados.

La Agenda Urbana para la U.E. establece 14 objetivos temáticos: Empleo y competencias en la economía local; Pobreza urbana (regeneración de barrios); Vivienda; Inclusión de migrantes y refugiados; Uso sostenible del suelo y soluciones basadas en la naturaleza; Economía circular; Adaptación al clima; Transición energética; Movilidad urbana; Calidad del aire; Transición digital; Contratación pública innovadora y responsable; Seguridad y Patrimonio cultural.

Tras el nacimiento de la Agenda Urbana para el Desarrollo Sostenible 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la adopción de la Agenda Urbana para la Unión Europea como política comunitaria, diferentes estados, regiones y ciudades se suscribieron a esta iniciativa. En Ayamonte, conforman los convenios marcos de referencia para el Desarrollo Sostenible la Agenda Urbana Española 2019 y la Agenda Urbana de Andalucía 2030.

D.b).2.2. Agenda Urbana española 2030.

La Agenda Urbana Española, fue suscrita por Consejo de Ministros el 22 de febrero 2019 dentro del citado marco internacional y conforma la hoja de ruta que marca la estrategia y acciones a implementar hasta 2030 para hacer de los pueblos y ciudades de España ámbitos de convivencia sostenibles, amables, acogedores, saludables y concienciados.

Este documento se concibe como un marco estratégico con una serie de objetivos muy ambiciosos que buscan acoger una nueva visión del urbanismo. La misma, se estructura en torno a 10 grandes objetivos estratégicos. Son los siguientes:

Este decálogo de objetivos estratégicos a su vez, despliega un total de 30 objetivos más específicos, y una larga lista de posibles líneas de actuación, que funcionan a modo de repertorio para todas aquellas iniciativas que busquen comprometerse con los ODS. Estos objetivos de segundo nivel son los siguientes:

1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo

- Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
- Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural.



2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente

- Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
- Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos.
- Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
- Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
- Impulsar la regeneración urbana.
- Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios.



3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia

- Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
- Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.



4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular

- Ser más eficiente energéticamente y ahorrar energía.
- Optimizar y reducir el consumo de agua.
- Fomentar el ciclo de los materiales.
- Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.



5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible

- Favorecer la ciudad de proximidad.
- Potenciar modos de transporte sostenibles.



6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad

- Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
- Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.



7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana

- Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
- Fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.



8. Garantizar el acceso a la vivienda

- Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
- Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.



9. Liderar y fomentar la innovación digital

- Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (Smart Cities).
- Fomentar la administración electrónica y reducir la brecha digital.



10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza

- Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
- Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
- Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
- Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de la información.



D.b).2.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030.

La Agenda Urbana de Andalucía constituye un instrumento estratégico a partir del cual se establecen las bases y directrices generales en relación con la intervención en áreas urbanas, y se sustentan en el Modelo de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado, entendido como marco de ideas y estándares que especifica tanto los objetivos de la política y el tipo de instrumentos que pueden utilizarse para alcanzarlos, como la naturaleza misma de los problemas que deben abordar.

En consecuencia, este modelo no solo entiende la forma de abordar los problemas urbanos desde una dimensión sustantiva, relacionada con el contenido de la política pública u objetivos de la misma, sino también desde su dimensión procedimental, relacionada con la forma en que se gestionan las políticas urbanas, en relación a elementos como los procedimientos de gestión o el enfoque colaborativo, entre otros.

La Agenda Urbana de Andalucía y su Modelo de Desarrollo Sostenible e Integrado se sustenta en la promoción de actuaciones en áreas urbanas desde las siguientes perspectivas:

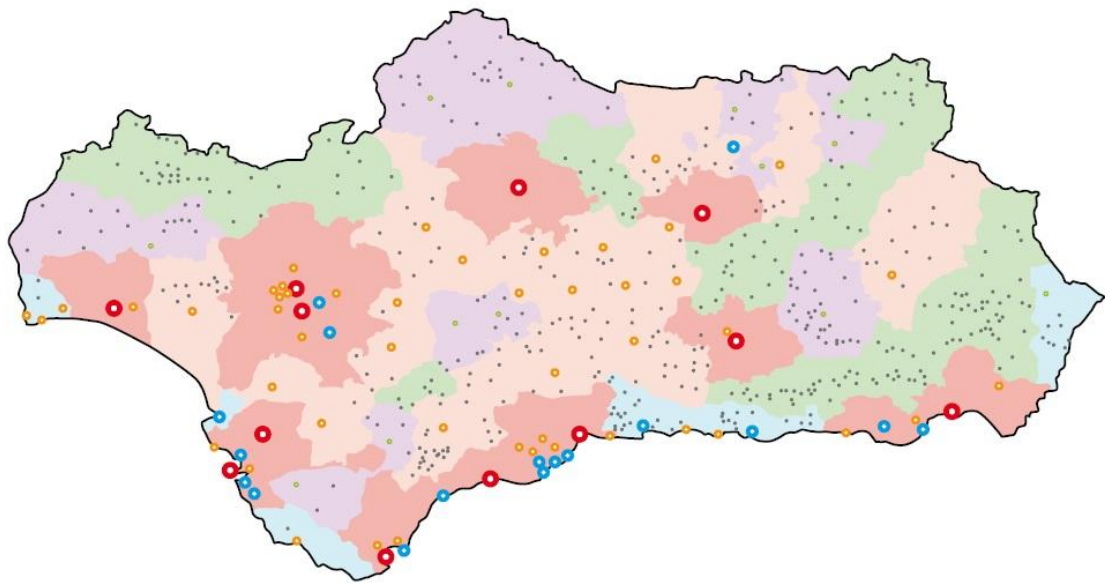
1. **Estratégica**, tratando de alinear las actuaciones de las áreas sobre las que se interviene con los objetivos de la ciudad en su conjunto;
2. **Holística**, entendiendo el carácter multidimensional tanto de los problemas urbanos como de las soluciones que se plantean para ellas;
3. **Participativa**, buscando la implicación del conjunto de actores del territorio objeto de intervención en la búsqueda de soluciones;
4. **Territorializada**, considerando la naturaleza y características propias de las áreas urbanas a las que se destinan las intervenciones.

Los elementos fundamentales que determinan a su vez, su configuración como estrategia de desarrollo son los siguientes:

1. Las dimensiones claves establecidas en los procesos de reflexión sobre desarrollo de ciudades que se encuentran en la Nueva Agenda Urbana de la ONU, en la Agenda Urbana Europea y la Agenda Urbana de España, de manera que la **reflexión y las pautas de estructuración se alineen** con los diferentes niveles de gobierno.
2. Para su elaboración se han utilizado **métodos y técnicas participativas**, que permiten incorporar las aportaciones de los actores públicos y privados relevantes de la realidad social y económica andaluza.
3. Es un **instrumento territorializado**, de manera que el Sistema de Urbano de Referencia expuesto a continuación está presente en su formulación, para que la respuesta a los retos de desarrollo urbano esté adaptados a las características de las diferentes tipologías de ciudades con que cuenta nuestra región.

La Agenda Urbana de Andalucía 2030 conforma, por tanto, el marco estratégico para el desarrollo de las políticas sectoriales impulsadas por la Junta de Andalucía.

Su carácter territorializado, adscrito al Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), organiza el conjunto del territorio en 5 categorías: áreas metropolitanas, sistema de ciudades interiores, sistema de ciudades medias litorales, sistema de asentamientos rurales con centro urbano y sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano.



ELEMENTOS DEL SISTEMA URBANO DE REFERENCIA PARA LA AGENDA URBANA

- Area metropolitana
- Más de 100.000 hab.
- De 50.000 a 100.000 hab.
- De 20.000 a 50.000 hab.
- Centros urbanos comarcales de 10.000 a 20.000 hab.
- Resto de cabeceras municipales

SISTEMAS TERRITORIALES DE ASENTAMIENTOS RURALES SIN CENTRO URBANO

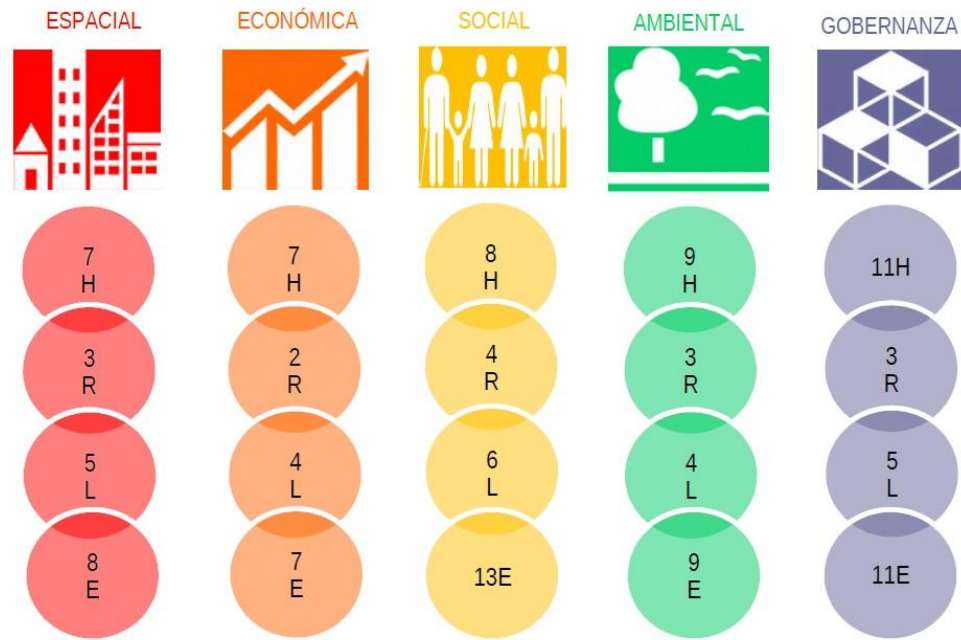
- Sistemas de ciudades medias interiores
- Sistemas de ciudades medias litorales
- Sistemas de asentamientos rurales con centro urbano
- Sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano

Elementos del Sistema Urbano de Referencia para la Agencia Urbana de Andalucía – Elaborado a partir del Censo de Población 2001 | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

La Agenda, a su vez, estructura el sistema de producción de contenidos en torno a cuatro elementos:

- Hechos:** Cuestiones que plantean desafíos, problemas o necesidades en torno a las ciudades.
- Retos:** Claves sobre las que se pretende transformar la realidad urbana de Andalucía.
- Líneas estratégicas:** traducción en estrategias de retos identificados, fundamentadas con base al crecimiento del territorio.
- Ejes de actuación:** Aspectos esenciales propuestos para abordar cada línea estratégica.

Estos elementos, adquieren forma a partir de cinco dimensiones adaptadas a la realidad urbana de nuestra región y se mencionan o desarrollan en los documentos de referencia mediante una notable alineación en cuanto a temáticas: la **Dimensión Espacial, Económica, Social, ambiental y Gobernanza**.



Estructura de la Agenda Urbana de Andalucía | Fuente: Agenda Urbana de Andalucía 2030

D.b).2.4. Agenda Urbana de Ayamonte

La **Agenda Urbana Ayamonte, aprobada por el Ayuntamiento en abril de 2024**, constituye el marco estratégico local que define los objetivos y líneas de actuación hacia un modelo de ciudad sostenible, inclusiva e inteligente.

Alineada con la Agenda Urbana Española (AUE) y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), establece los criterios que orientan el futuro Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) y articula su desarrollo mediante el Plan de Actuación Integrado (PAI) "Ayamonte Neurociudad" 2024-2029.

La Agenda Urbana integra los aprendizajes y resultados de instrumentos previos como la Estrategia DUSI "Ayamonte mira al río" (2017-2023) y el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS, 2021), así como los planes sectoriales municipales vigentes en materia de igualdad, energía, transparencia, vivienda y gestión portuaria.

A continuación, se relacionan los documentos estratégicos con aplicabilidad directa sobre el modelo de ciudad y su correspondencia con los ámbitos espaciales, sociales, económicos, ambientales y de gobernanza.

D.b).2.4.1) Plan de Actuación Integrado – "Ayamonte Neurociudad" (2024-2029).

Recientemente, el Ayuntamiento de Ayamonte ha comunicado la consecución de **11 millones de euros de los fondos FEDER** para impulsar la nueva estrategia de desarrollo urbano integrado: el Plan Integral "Ayamonte Neurociudad". Este nuevo instrumento (denominado **EDIL**) actualiza el modelo anterior de DUSI hacia el período 2021-2027 y se articula como continuación, ampliación y renovación del enfoque de

ciudad integrada. Su objetivo central es “**mejorar y reforzar la unión de Ayamonte**”, mediante intervenciones en todos los barrios y barriadas del municipio, con soluciones que respondan tanto a retos individuales de cada barrio como a los retos globales del territorio.

El **PAI Neurociudad** representa la fase operativa de la Agenda Urbana 2030 y consolida su implementación a través de diez ejes estratégicos: movilidad, energía, digitalización, vivienda, cohesión social, espacios públicos, economía verde, turismo sostenible, participación ciudadana y gobernanza.

El plan formula proyectos concretos, medibles y financiados con fondos europeos 2021–2027, como la rehabilitación del frente fluvial, la creación de centralidades locales, la mejora de barrios vulnerables y la implantación de infraestructuras verdes:

- Mejora y creación de espacios públicos que promuevan la convivencia al aire libre, el encuentro intergeneracional, el ocio, la cultura y el contacto con la naturaleza;
- Garantizar la accesibilidad y la sostenibilidad;
- Generar una “sinapsis” entre barrios, favoreciendo conexiones urbanas, movilidad activa, accesibilidad peatonal y ciclista;
- Articular una visión integrada que una el casco histórico, los núcleos litorales (Isla Canela / Punta del Moral), Costa Esuri, Pozo del Camino y Villa Antonia, así como los espacios industriales y portuarios.

Para llevar esta estrategia a la práctica, el PAI Neurociudad organiza sus actuaciones en Nodos, que funcionan como áreas de intervención integral en cada barrio o barriada. Esta estructura permite aplicar soluciones concretas según las necesidades de cada ámbito y avanzar hacia un modelo urbano más cohesionado, sostenible y conectado.



Ámbitos de Actuación PAI. | Fuente: Plan de Actuación Integrado, Ayamonte Neurociudad (2024–2029)

A continuación, se presentan los Nodos y las actuaciones previstas para el período 2025–2029.

Proyectos por Nodos (2025–2029)

- **Nodo 1 – Salón de Santa Gadea (2025–2027)**
Revitalización de la Plaza León Ortega, creación de supermanzana, ampliación del espacio peatonal, red ciclista, urbanismo táctico, zonas verdes, drenaje sostenible y señalética digital trilingüe.
- **Nodo 2 – Federico Mayo (2025–2026)**
Rehabilitación integral de la Plaza V Centenario, con soluciones bioclimáticas, pavimento drenante, jardines autóctonos, juegos inclusivos, sensores climáticos y caminos escolares seguros.
- **Nodo 3 – Barriada de Canela (2025–2027)**
Reactivación de la Plaza de las Calderas, recuperación del patrimonio etnológico, corredor verde costero hacia playas, punto de movilidad sostenible y pavimentos históricos interpretativos.
- **Nodo 4 – Punta del Moral (2025–2026)**
Reurbanización de la Plaza Cristo de las Aguas y su entorno, integración de identidad marinera, espacios comunitarios intergeneracionales, corredores verdes y prioridad peatonal en vías clave.
- **Nodo 5 – Puente Esuri (2025–2026)**
Creación de la Plaza Bienvenida, plataforma única, zonas de estancia sombreadas, itinerario literario bilingüe y construcción del nuevo Módulo Sociocultural autosuficiente con TIC.
- **Nodo 6 – La Villa (2025–2028)**
Regeneración de la Plaza El Solá, puesta en valor del patrimonio del Barrio Alto, itinerarios ciclopeatonales conectados al centro, puente palafito y mejora del espacio público con materiales tradicionales.
- **Nodo 7 – Pozo del Camino (2026–2029)**
Renaturalización del canal hidráulico, infraestructura verde con humedales filtrantes, microparques, refugios climáticos, pasarela accesible, carriles ciclopeatonales y caminos escolares seguros.

Nodos Transversales (2025–2029)

- **Neurotransmisor – Educación y Cultura para la Transformación**
Refuerzo educativo en zonas vulnerables, talleres creativos, actividades culturales descentralizadas, exposiciones al aire libre y uso de módulos socioculturales para formación y cohesión social.
- **Sinapsis Emprendedora – Talento y Empleo Local**
Programas de capacitación en sectores clave, espacios colaborativos de emprendimiento, apoyo digital, mercados creativos y dinamización económica en barrios periféricos.

Este nuevo instrumento resulta clave para la Agenda Urbana de Ayamonte y constituye un pilar estratégico del PGOM para priorizar actuaciones de transformación urbana, mejorar la cohesión territorial, avanzar en la regeneración integrada y orientar la transición hacia un modelo urbano más sostenible, inclusivo y conectado.

D.b).2.4.2) Plan de Movilidad Urbana Sostenible – PMUS Ayamonte (2021).

El PMUS de Ayamonte constituye el instrumento estratégico que orienta la transición hacia un modelo de movilidad más sostenible, eficiente y accesible. Parte de un diagnóstico integral del sistema actual y define las bases para reorganizar los desplazamientos urbanos, reducir la dependencia del vehículo privado y priorizar modos activos y transporte público. Sus objetivos se alinean con el Objetivo Estratégico 5 de la Agenda Urbana Española —“Favorecer la movilidad sostenible y mejorar la accesibilidad”— y con las directrices europeas de descarbonización urbana. El documento plantea como metas principales:

- Mejorar la accesibilidad y la seguridad de los desplazamientos peatonales.
- Consolidar una red ciclista continua y conectada entre los distintos núcleos.
- Incrementar el uso del transporte público mediante servicios adaptados a la demanda.
- Reordenar el tráfico motorizado y optimizar la logística urbana.
- Gestionar el aparcamiento como recurso limitado, priorizando soluciones disuasorias.
- Integrar criterios de sostenibilidad, digitalización y eficiencia energética en la movilidad urbana.

Estas estrategias han sido incorporadas en la Agenda Urbana y en el PAI Neurociudad mediante proyectos de itinerarios peatonales accesibles, conexión ciclista intermunicipal, plataformas de calmado de tráfico, remodelación de espacios públicos e implantación de aparcamientos regulados. El plan se estructura en seis ejes estratégicos (EA) y sus correspondientes propuestas de actuación (PA), que orientan la implantación operativa de la movilidad sostenible en el municipio:

EA1 · Fomento de la movilidad peatonal

- **PA-1:** Definición de la red básica peatonal, inclusiva y amable.
- **PA-2:** Puesta en valor de las centralidades urbanas.
- **PA-3:** Mejora de la accesibilidad en calles con pendientes.

EA2 · Potenciar la movilidad ciclista

- **PA-1:** Definición de la red de carriles bici.
- **PA-2:** Mejora de la ciclabilidad en vías urbanas.
- **PA-3:** Instalación de aparcabicicletas.
- **PA-4:** Servicio de préstamo de bicicletas para trabajadores municipales.

EA3 · Incrementar el uso del transporte público

- **PA-1:** Mejora del servicio urbano (línea circular).
- **PA-2:** Mejora de servicios en la línea M-314.
- **PA-3:** Modificación de la línea M-312 para dar servicio a Puente Esuri.
- **PA-4:** Mejora de la accesibilidad y equipamiento de paradas.
- **PA-5:** Transporte a la demanda en Puente Esuri mediante taxis.
- **PA-6:** Fomento del transporte fluvial.

EA4 · Reorganizar el tráfico motorizado

- **PA-1:** Medidas de calmado de tráfico.
- **PA-2:** Mejora en la distribución urbana de mercancías.

EA5 · Distribución eficiente del aparcamiento público

- **PA-1:** Estacionamiento regulado en el corazón comercial.
- **PA-2:** Aparcamiento en el Recinto Ferial.
- **PA-3:** Aparcamiento en el Salón de Santa Gadea.
- **PA-4:** Aparcamientos en Isla Canela.
- **PA-5:** Reservas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

EA6 · Estrategias transversales de movilidad sostenible

- **PA-1:** Utilización de nuevas tecnologías de la información.
- **PA-2:** Proyectos de caminos escolares seguros.
- **PA-3:** Promoción de la movilidad sostenible.
- **PA-4:** Gestión racional de los espacios peatonales.

Para garantizar su coherencia territorial y convertirlas en determinaciones estructurales, el PGOM deberá incorporar el marco estratégico del PMUS, asegurando que la ordenación urbanística favorece la proximidad, la movilidad activa y la reducción de emisiones.

D.b).2.4.3) Plan Municipal contra el Cambio Climático de Ayamonte (2025).

El *Plan Municipal contra el Cambio Climático de Ayamonte* (PMCC) constituye el instrumento local que ordena las estrategias de mitigación, adaptación y transición energética en el municipio para el periodo **2025–2030**. El documento parte de un **diagnóstico integral**, que analiza las emisiones de gases de efecto invernadero, el consumo energético, los riesgos climáticos y la vulnerabilidad territorial, permitiendo identificar los sectores más emisores, las áreas expuestas a incendios, inundaciones, olas de calor y escasez hídrica, así como las oportunidades para aumentar la capacidad de sumidero del territorio.

A partir de este diagnóstico, el PMCC define su **estrategia climática**, estructurada en objetivos orientados a:

- Reducir las emisiones difusas y avanzar hacia un modelo energético más eficiente y renovable.
- Reforzar la resiliencia frente a los riesgos climáticos identificados.
- Integrar la adaptación y la mitigación en la planificación municipal.
- Promover una movilidad sostenible, la economía circular y la gestión responsable de recursos.

Para alcanzar estos objetivos, el plan despliega un **Plan de Acción**, que recoge las actuaciones municipales en materia de adaptación y mitigación. Estas acciones se formularon siguiendo las directrices de la Comisión Europea y se ejecutarán en función del acceso a subvenciones, del presupuesto municipal y de la programación anual prevista hasta 2030.

Con el fin de facilitar su incorporación al PGOM, las actuaciones fueron agrupadas por ámbitos temáticos que integran movilidad sostenible, energía y eficiencia, gestión del agua, resiliencia climática, protección ambiental y economía circular.

Adaptación al Riesgo Climático

- Identificación, vigilancia y protección de las zonas especialmente vulnerables del municipio (incendios, inundaciones, sequías y olas de calor).
- Implantación de soluciones de drenaje sostenible y mejora de infraestructuras para episodios extremos.
- Refuerzo de las sombras urbanas y creación de refugios climáticos en espacios públicos.
- Gestión preventiva del riesgo de incendios: desbroces, mantenimiento del arbolado y control de áreas sensibles.
- Medidas de protección del litoral y las marismas, incluyendo la renaturalización de dunas y el refuerzo de bordes vulnerables.

Mitigación y Transición Energética

- Ampliación del alumbrado público LED y mejoras en la eficiencia energética municipal.
- Impulso a la instalación de energías renovables (solar térmica y fotovoltaica) en edificios públicos y privados.
- Programas de reducción de consumos en los sectores residencial, comercial y de servicios.
- Fomento del autoconsumo y de la generación local de energía limpia.
- Medidas para disminuir el uso de combustibles fósiles en instalaciones y equipamientos municipales.

Gestión del Agua y Recursos Naturales

- Promoción de la reutilización de aguas depuradas y uso eficiente del recurso.
- Mejora de la red de abastecimiento y reducción de pérdidas.
- Regulación y control del mantenimiento de zonas verdes en urbanizaciones (riego eficiente y especies adaptadas al clima).
- Protección y conservación del capital natural del municipio: marismas, espacios Natura 2000 y corredores ecológicos.

Movilidad Sostenible y Calidad del Aire

- Promoción de la movilidad activa (peatonal y ciclista), con itinerarios accesibles y seguros.
- Mejora del transporte público y reducción de emisiones del tráfico rodado.
- Implantación de zonas de calmado de tráfico y ordenación urbana para disminuir la congestión y mejorar la calidad del aire.
- Incentivo al uso de vehículos de bajas emisiones y movilidad eléctrica.

Economía Circular, Residuos y Sensibilización

- Mejora en la separación de residuos, con especial atención a la fracción orgánica.
- Programas de compostaje, reciclaje y gestión adecuada de enseres y voluminosos.
- Campañas de sensibilización ciudadana y formación técnica para el personal municipal.
- Impulso a la economía circular y reducción de la generación de residuos.

Estas actuaciones deben integrarse en el PGOM como determinaciones estructurales vinculadas a la infraestructura verde, la movilidad sostenible, la energía, la gestión hídrica y la ordenación territorial, garantizando la coherencia con la Agenda Urbana y con los objetivos climáticos del municipio.

D.b).2.4.4) *Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) "Ayamonte mira al río" (2017-2023).*

La **Estrategia DUSI** constituye el antecedente directo de la Agenda Urbana y del actual modelo de planificación integrada en Ayamonte. Esta iniciativa fue cofinanciada por los fondos Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) dentro del Programa Operativo de Crecimiento Sostenible 2014-2020. Definió una visión de ciudad basada en la modernización administrativa, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, la regeneración urbana y la cohesión social. Entre sus ejes prioritarios destacan:

- Modernización de la gestión municipal mediante el uso de TIC.
- Reducción del consumo energético y la mitigación del cambio climático.
- Mejora del entorno urbano y del frente fluvial del Guadiana.
- Inclusión social de colectivos vulnerables mediante programas de empleo y formación.

Estas líneas fueron posteriormente incorporadas en la Agenda Urbana de Ayamonte y han sido luego retomadas, adaptadas y ampliadas en el Plan Integral "Ayamonte Neurociudad". La EDUSI actuó en los ámbitos espacial, económico, social y ambiental, generando un andamiaje estratégico que el PGOM podrá y debe usar como plataforma de referencia.



Proyecto "Ayamonte Mira el Río" | Fuente: <https://canalcostatv.es/el-proyecto-ayamonte-mira-al-río-al-85-por-ciento-de-ejecucion/>

D.b).2.4.5) Plan Municipal de Explotación de Servicios de Temporada de Las Playas de Ayamonte (2024-2027).

El Plan Municipal de Explotación de Servicios de Temporada de las Playas de Ayamonte 2024-2027 constituye hoy el instrumento operativo central para la gestión integrada del litoral municipal. El documento articula criterios de sostenibilidad, protección ambiental, accesibilidad universal, eficiencia en los servicios y control del uso turístico de las playas. El plan se apoya en la normativa estatal y autonómica (Ley de Costas y su Reglamento) y establece directrices específicas para limpieza, seguridad, movilidad, ordenación de usos, protección ambiental y gestión económica. Incluye además una coordinación directa con la Agenda Urbana municipal y con los planes medioambientales vigentes, integrando objetivos de reducción de emisiones, adaptación climática, economía circular y preservación de ecosistemas sensibles como la ZEC Isla de San Bruno. El modelo prioriza:

- Gestión sostenible y selectiva de la limpieza, con fuerte énfasis en la protección de sistemas dunares y hábitats sensibles.
- Ordenación equilibrada de las actividades de temporada (hostelería, deportes náuticos, zonas de sombra, veladores, chill-out, etc.).
- Accesibilidad y seguridad, con módulos adaptados, pasarelas accesibles, sillas anfibia y servicios de salvamento homologados.
- Protección de espacios naturales, especialmente en áreas incluidas en la Red Natura 2000.
- Eficiencia económica y trazabilidad de costes, garantizando un modelo rentable y controlado.
- Movilidad sostenible, integrando carril bici, paseos marítimos y transporte público

Para alcanzar estos fines, el plan opera mediante una combinación de estrategias ambientales, funcionales, económicas y de gobernanza, y plantea como principales propuestas:

Gestión ambiental avanzada

- Implementar un protocolo robusto de limpieza sostenible, especialmente en áreas de duna y zonas con avifauna en época de cría (chorlitejo, charrancito).
- Reducir la presión antrópica en ZEC San Bruno y exigir memoria ambiental a las escuelas náuticas.
- Reutilizar arena y algas dentro de una estrategia municipal de economía circular.

Mejora integral de accesibilidad

- Ampliación y mejora de pasarelas adaptadas.
- Nuevas zonas de estancia accesibles y mejora de itinerarios peatonales inclusivos.

Optimización de la red de servicios

- Actualización y mantenimiento continuo de módulos, duchas, aseos y pasarelas.
- Ampliación de señalética informativa, ambiental y de seguridad.

Refuerzo del sistema de seguridad

- Aumento de personal de salvamento en temporada alta.
- Canales de navegación y balizamiento con revisión periódica.

Movilidad y accesos

- Consolidación del carril bici y mejora de paradas de transporte público.
- Gestión dinámica del tráfico en verano para evitar congestiones.

Cohesión económica y turística

- Ordenación de veladores y chiringuitos para potenciar calidad turística sin saturación.
- Ferias de artesanía y eventos culturales dentro de zonas reguladas.
- Desarrollo de ofertas deportivas náuticas con criterios de sostenibilidad.

Gobernanza continua

- Sistema de actualización permanente del plan, incorporando mejoras de gestión cada temporada.
- Coordinación entre áreas municipales (medio ambiente, obras, playas, turismo).

D.b).2.4.6) Plan de Igualdad del Ayuntamiento de Ayamonte (2020-2023).

El Plan de Igualdad constituye la herramienta institucional para garantizar la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres y la participación equitativa en la vida económica y social del municipio.

Aprobado en 2020, este plan desarrolla medidas específicas en materia de conciliación, formación en igualdad, lenguaje inclusivo, prevención de la violencia de género y promoción profesional equitativa.

Sus principios se alinean con el Objetivo Estratégico 6 de la AUE, "Fomentar la cohesión social y buscar la equidad", y con los ejes sociales de la Agenda Urbana 2030. El PGOM deberá considerar estos criterios en la planificación del espacio público, la distribución de equipamientos y la accesibilidad, integrando la perspectiva de género en el diseño urbano.

D.b).2.4.7) Medidas y Política Antifraude Municipal (2023).

El Ayuntamiento de Ayamonte dispone de un Plan de Medidas Antifraude, elaborado conforme a los requisitos de la Dirección General de Fondos Comunitarios y del Servicio Nacional de Coordinación Antifraude. Este instrumento garantiza la transparencia, integridad y control en la gestión de recursos públicos y fondos europeos, estableciendo protocolos de prevención, detección y corrección de irregularidades, así como mecanismos de comunicación interna y denuncia.

Su incorporación en la Agenda Urbana refuerza la línea estratégica de buena gobernanza y gestión ética (Objetivo Estratégico 10 de la AUE), asegurando la eficacia, la participación y la rendición de cuentas en la gestión municipal.

D.b).2.4.8) Plan de Actuación Energética Sostenible – PAES (2012–2020).

El PAES define las acciones locales para promover el uso eficiente de la energía y fomentar las fuentes renovables, en el marco del Pacto de los Alcaldes para el Clima y la Energía. Sus objetivos principales fueron reducir las emisiones de CO₂, optimizar el consumo energético en edificios y alumbrado público, e impulsar la sensibilización ciudadana en materia de sostenibilidad. Aunque su vigencia finalizó, la Agenda Urbana y el PAI recogen sus líneas de trabajo dentro de los ejes de transición ecológica, eficiencia energética y economía baja en carbono, integrando nuevas actuaciones de rehabilitación energética y movilidad eléctrica.

El PGOM deberá incorporar estos principios en la ordenación del suelo urbano y en la planificación de infraestructuras verdes y energéticas.

D.b).2.4.9) Plan Municipal de Vivienda y Suelo – PMVS (2018).

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), aprobado inicialmente en 2019, constituye el principal instrumento local para diagnosticar y planificar las necesidades habitacionales del municipio. El documento analiza en detalle las condiciones del parque residencial, las dificultades de acceso a la vivienda, el estado del parque público y la disponibilidad de suelo apto para nuevas promociones de vivienda protegida.

El PMVS identifica que Ayamonte cuenta con un parque de Vivienda de Protección Oficial (VPO) procedente tanto de la Junta de Andalucía como de la Empresa Municipal del Suelo TUASA. El parque municipal en régimen de alquiler asciende a 130 viviendas (87 gestionadas por TUASA y 43 de titularidad municipal), configurando una oferta claramente limitada frente a la demanda existente. Según el Registro Municipal de Demandantes (marzo de 2018), se contabilizan 463 solicitudes activas de VPO, lo que evidencia un desajuste significativo entre oferta y necesidad.

El plan señala que los instrumentos urbanísticos vigentes fueron redactados con anterioridad a la exigencia autonómica de reservar suelo para vivienda protegida, lo que explica la ausencia de reservas específicas en el planeamiento actual. Ante esta situación, el PMVS apuesta por un modelo basado en el alquiler asequible y la rehabilitación, descartando la promoción de VPO en venta al considerarse económicamente inviable en el contexto municipal. De este modo, las nuevas promociones públicas deberían orientarse exclusivamente a viviendas protegidas en régimen de alquiler.

En relación con la disponibilidad de suelo, el PMVS identifica que los terrenos potencialmente aptos para VPO se localizan principalmente en el conjunto urbano consolidado, dado que las áreas de Isla Canela y Punta del Moral están orientadas al desarrollo turístico, mientras que en Costa Esuri el suelo disponible se vincula mayoritariamente a segunda residencia y usos turístico-residenciales.

Entre los suelos públicos, destacan los de titularidad municipal y los de TUASA en Pozo del Camino (Sector 7 de las NN.SS.), con capacidad para 54 viviendas protegidas distribuidas en las manzanas M-2, M-3 y M-4.

Manzana	Emplazamiento	Área	Ocupación	Edificabilidad	N.º Viv
M-2	Sector 7 de NN. SS	1.818,68	75%	1178m2/m2	18
M-3	Sector 7 de NN. SS	1.818,68	75%	128m2/m3	18
M-4	Sector 7 de NN. SS	1.818,68	75%	128m2/m4	18

A ello se suma un volumen significativo de suelo privado urbanizable o urbano no desarrollado, que aporta una capacidad potencial estimada en 1.050 viviendas entre suelo público y privado, configurando una base relevante para atender la demanda futura.

No obstante, el PMVS subraya que la disponibilidad de suelo no garantiza por sí sola la ejecución inmediata de nuevas promociones de VPO, ya que su materialización depende de la financiación pública, las estrategias de regeneración urbana y la capacidad de gestión municipal. Además, el nuevo marco normativo de la Ley 7/2021 (LISTA) exige que el PGOM incorpore reservas mínimas del 30% de la edificabilidad residencial en actuaciones de nueva urbanización y del 10% en actuaciones de reforma interior, reforzando la necesidad de adaptar el planeamiento municipal a los estándares autonómicos actuales.

Emplazamiento	Manzana	Superficie	Nº Viv
U.A.7	M2,1 y M2,2	2419	11
U.A.8	M3	2462	11
Sector 12 Nuevo Parque	R8	1821	14
Sector 12 Nuevo Parque	R5.a	1645	66
Sector 12 Nuevo Parque	R5.b	1745	71
Sector 12 Nuevo Parque	R6	4438	43
Sector 12 Nuevo Parque	R1	9284	89
Sector 12 Nuevo Parque	R2	942	29
Sector 12 Nuevo Parque	R4	6120	37
Sector 12 Nuevo Parque	R2.2	2591	25
Sector 12 Nuevo Parque	R3	6939	66
Bda. La Estación		1321	8
Bda. La Estación		415	3
Sector 2		3018	12
Sector 2		2510	8
Sector 3 B	1	1664	6
Sector 3 B	5	11705	79
Sector 3 B	2	3375	9
Sector 3C	5	3440	15
Sector 3C	7	2335	10
Sector 3C	2	3170	14
Sector 3C	1	1664	6
Sector 3C	4	3418	15
Sector 3C	3	2378	10
Sector 3C	6	5107	17
Sector 4B-2	M4	5992	26
Sector 4B-2	UE2	9294	20
Sector 8	1	28940	83
Sector 8	8	919	6
Sector 8	9	1891	13
Sector 8	6	13558	63
Sector 8	5	801	6
Sector 13		42160	105
Total			996

En coherencia con la Agenda Urbana Española, el PMVS se integra en el Objetivo Estratégico 8 —“Garantizar el acceso a la vivienda”—, y el Plan de Actuación Integrado “Ayamonte Neurociudad” desarrolla intervenciones específicas en barrios con carencias residenciales, como La Villa y Federico Mayo, priorizando la rehabilitación, la eficiencia energética y la mejora del espacio público.

El PGOM deberá coordinar sus determinaciones con las estrategias del PMVS, incorporando reservas de vivienda protegida, criterios de regeneración urbana, fomento del alquiler asequible y mecanismos para activar el suelo disponible, consolidando así una política de vivienda vinculada a la cohesión territorial, la equidad social y la sostenibilidad del modelo urbano.

D.b).2.4.10) Plan de Usos de los Espacios Portuarios de Ayamonte (2025).

El Plan de Usos Portuarios (PUP), redactado por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, define la ordenación funcional del puerto, la distribución de actividades pesqueras, náutico-recreativas y de transporte, y la relación entre el ámbito portuario y el tejido urbano. Este documento establece la base para la integración del frente fluvial en la estructura urbana, la revalorización del río Guadiana como eje paisajístico y económico, y la cooperación transfronteriza dentro de la Eurociudad del Guadiana.



Delimitación de espacios y usos portuarios | Fuente: Agencia Publica de Puertos de Andalucía. 2025

Su contenido se alinea con los objetivos de la Agenda Urbana relativos a la protección del entorno natural, la regeneración urbana y el desarrollo económico sostenible, y constituye un instrumento de referencia para la ordenación del borde costero en el PGOM.

En conclusión, la Agenda Urbana Ayamonte supone la continuación y actualización del proceso de planificación estratégica municipal, iniciado por el Ayuntamiento a través de instrumentos previos como la Estrategia DUSI “Ayamonte mira al río” (2017–2023), el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS, 2021) y el Plan de Actuación Energética Sostenible (PAES, 2012–2020), entre otros.

El PGOM de Ayamonte debe formularse en coherencia con los planes, agendas y documentos estratégicos vigentes en el municipio, incorporando sus principales principios, criterios y referencias de actuación. A continuación, se presenta una matriz de relación entre la Agenda Urbana de Ayamonte y los principales instrumentos estratégicos locales, con el fin de identificar sus principales convergencias temáticas y su posible proyección sobre el Plan:

Instrumentos / Estratégicos	PAI	PMUS	PMCC	EDUSI	PESTP	PAES	PMVS	PUP	PGOM
01. Orden del territorio y uso racional del suelo.									
02. Evitar la dispersión urbana y revitalizar									
03. Cambio climático y mejora de la resiliencia									
04. Gestión sostenible de los recursos y economía circular									
05. Proximidad y la movilidad sostenible									
06. Cohesión social y equidad									
07. Impulsar y favorecer la Economía Urbana									
08. Garantizar el acceso a la vivienda									
09. Liderar y fomentar la innovación digital									
10. Mejorar Instrumentos de intervención y gobernanza									

La Agenda Urbana de Ayamonte estructura su marco estratégico en diez ejes temáticos, adaptados a la realidad territorial y urbana del municipio a partir de los Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana Española. Estos ejes constituyen la base estratégica local de referencia y permiten ordenar las principales prioridades urbanas, sociales, ambientales, económicas y de gobernanza que deberán ser tenidas en cuenta en la formulación del PGOM.



Visión de Ayamonte para la Agenda Urbana | Fuente: Agenda Urbana de Ayamonte

Eje Estratégico	Descripción resumida	Relación con el PGOM
1. Ayamonte Naturaleza	Protección y valorización del entorno natural, marismas, playas y corredores ecológicos.	Planificación de la infraestructura verde y espacios protegidos.
2. Ayamonte Ordenación Urbana Moderna	Renovación del modelo urbano hacia una ciudad compacta, eficiente y conectada.	Ordenación del suelo, regeneración urbana, estructura policéntrica.
3. Ayamonte Afronta el Cambio Climático	Adaptación y mitigación de riesgos climáticos, eficiencia energética, reducción de emisiones.	Incorporación de criterios de resiliencia, gestión del agua y energía.
4. Ayamonte Circular	Fomento de la economía circular, gestión sostenible de residuos y recursos.	Integración de infraestructuras y equipamientos de reciclaje y reutilización.
5. Ayamonte Movilidad Activa	Promoción de la movilidad peatonal, ciclista y del transporte público.	Desarrollo de la red de movilidad sostenible y accesibilidad universal.
6. Ayamonte Tod@s Importan	Cohesión social, inclusión, igualdad de género y bienestar comunitario.	Planificación de vivienda asequible y equipamientos sociales.
7. Ayamonte Economía Sostenible	Diversificación económica, turismo responsable y empleo verde.	Zonificación del suelo productivo y apoyo a actividades sostenibles.
8. Ayamonte Habitado	Acceso a la vivienda, regeneración de barrios y mejora de la habitabilidad.	Coordinación con el PMVS y políticas de vivienda.
9. Ayamonte Smart	Innovación digital, administración electrónica y gestión inteligente del territorio.	Uso de tecnologías GIS y digitalización de servicios urbanos.
10. Ayamonte Gobernanza	Participación ciudadana, coordinación institucional y gestión transparente.	Definición de mecanismos de gobernanza y evaluación del PGOM.

D.b).2.4.11) Resumen de los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana de Ayamonte.

A continuación, se presenta una tabla-resumen de los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana de Ayamonte, organizada a partir de la visión municipal, de sus desarrollos operativos y de la dimensión predominante conforme a la Agenda Urbana de Andalucía.

Su finalidad es ordenar y sintetizar el marco estratégico local ya definido por el municipio, facilitando una lectura conjunta de sus principales objetivos, líneas de acción y ámbitos temáticos de referencia.

Esta tabla no incorpora una formulación estratégica nueva, sino que actúa como una síntesis operativa de la Agenda Urbana de Ayamonte y como base de referencia para la posterior formulación del enfoque estratégico del PGOM.

En conjunto, estos diez ejes ofrecen una lectura estructurada de las prioridades estratégicas ya definidas para Ayamonte y constituyen una referencia útil para la posterior formulación del enfoque estratégico del PGOM.

VISIÓN AU AYAMONTE	Objetivo Estratégico	Objetivos Estratégicos AU Ayamonte	Proyectos	Dimensión predominante
Ayamonte Naturaleza	01. Ordenar el territorio y uso racional del suelo.	OE 1.1. Conservar, mejorar y poner en valor el patrimonio natural y paisajístico de Ayamonte.	1. Conectando y regenerando espacios protegidos y paisajes naturales.	Ambiental
		OE 1.2. Mejorar las infraestructuras verdes y azules urbanas y vincularlas con el contexto natural.	2. Creando zonas de transición verde.	Ambiental
Ayamonte Ordenación Urbana Moderna	02. Evitar la dispersión urbana y revitalizar	OE 2.1. Adecuar el modelo urbano para que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos. OE 2.2. Impulsar la regeneración urbana.	3. Nuevo Plan General de Ordenación Municipal.	Espacial
			4. Acciones de urbanismo táctico en barriadas.	Espacial
			5. Habitando el río, mirando hacia la ribera.	Espacial
Ayamonte Afronta el Cambio Climático	03. Prevenir y reducir los impactos del climático y mejora de la resiliencia	OE 3.1. Apostar por la mitigación y por adaptar Ayamonte a los efectos del cambio climático.	6. Plan municipal de cambio climático.	Ambiental
			7. Plan de emergencias municipal	Ambiental
			8. Plan de emergencia frente a Tsunami.	Ambiental
			9. Apoyando la transición energética.	Ambiental
			10. Soluciones basadas en la naturaleza para la adaptación urbana al Cambio Climático.	Ambiental
Ayamonte Circular	04. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	OE 4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.	11. Edificios, instalaciones y servicios públicos energéticamente eficientes.	Ambiental
		OE 4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.	12. Sistemas de uso de agua eficientes y sostenibles, el agua un recurso valioso para Ayamonte.	Ambiental
		OE 4.3. Optimizar la gestión de residuos y su valorización.	13. Ayamonte comprometido con una gestión adecuada de residuos.	Ambiental
			14. Ayamonte concienciado con reducir, reutilizar, reciclar y evitar depósitos incontrolados de residuos.	Ambiental
Ayamonte Movilidad Activa	05. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible	OE 5.1. Impulsar una ciudad próxima y la movilidad sostenible.	15. Supermanzanas o grillas la ciudad de los 15 minutos: reordenación del tráfico y optimización del espacio público peatonal.	Espacial
			16. Afrontando los pasos hacia una Movilidad Sostenible, implementación del PMUS y Plan de Movilidad Eléctrica.	Espacial
			17. Caminando por Ayamonte.	Espacial
			18. Impulso de Planes de Movilidad Sostenible al Trabajo.	Espacial
Ayamonte Tod@s Importan	06. Fomentar la Cohesión social y buscar la equidad	OE 6.1. Aumentar los niveles de igualdad, cohesión social e integración de colectivos y personas vulnerables.	19. Ayamonte joven y divertida.	Social
			20. Programa de impulso al emprendimiento y la formación e inserción laboral.	Económica
			21. Estrategia de inclusión social y desarrollo comunitario.	Social
			22. Ayamonte cuidadora y amable con las personas mayores.	Social
			23. Programa de impulso de la actividad asociativa en Ayamonte.	Gobernanza
Ayamonte Economía Sostenible	07. Impulsar y favorecer la Economía Urbana	OE 7.1. Fomentar el turismo inteligente, sostenible y de calidad.	24. Ayamonte, Ciudad para el Deporte.	Social
			25. Rutas Ayamonte naturaleza activa.	Económica
			26. Rehabilitación y recuperación de elementos patrimoniales útiles para la dinamización turística.	Económica
			27. Ayamonte, Destino Gastronómico.	Económica
		OE 7.2. Impulsar la diversificación y dinamización económica.	28. Ayamonte, un turismo estratégico.	Económica
			29. Un lugar donde emprender, Ayamonte.	Económica
			30. Promoción de la industria transformadora local: Tierra-Mar-Territorio-Turismo	Económica
			31. Ayamonte revitalizando el comercio local.	Económica
Ayamonte Habitado	08. Garantizar el acceso a la vivienda	OE 8.1. Favorecer el acceso a la vivienda a los colectivos con dificultades.	32. Impulsar el acceso a la vivienda para los jóvenes y nuevos residentes de forma que se fije población	Social
			33. Nuevo Plan de Vivienda, Habitando Ayamonte.	Social
Ayamonte Smart	09. Liderar y fomentar la innovación digital	OE 9.1. Avanzar en el desarrollo de una ciudad inteligente (Smart City).	34. Movilidad y seguridad inteligente.	Espacial
			35. Gestión de servicios públicos inteligente.	Económica
			36. Comunicación inteligente.	Económica
			37. SIG Ayamonte	Gobernanza
Ayamonte Gobernanza	10. Mejorar Instrumentos de intervención y gobernanza	OE 10.1. Lograr un marco de planificación estratégica que permita la gobernanza eficaz, participativa y sostenible.	38. Oficina para el Desarrollo de la Planificación Estratégica y el apoyo a la gobernanza.	Gobernanza
			39. Ayamonte participa en la planificación estratégica local.	Gobernanza
		OE 10.2. Favorecer los procesos de colaboración y gobernanza multinivel.	40. Participando en Red para la generación de sinergias.	Gobernanza
			41. Mesas de gobernanza multinivel.	Gobernanza

D.c). Síntesis integrada D.E.

La presente síntesis integrada del municipio reúne, en una lectura única y operativa, los principales contenidos obtenidos en la Memoria de Información Y Diagnóstico, la Memoria de Participación Ciudadana y en el análisis de los marcos estratégicos y agendas urbanas con incidencia en Ayamonte.

Su finalidad es ofrecer una visión conjunta de los factores que condicionan la ordenación del municipio, identificando de forma sintética sus principales debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Esta lectura no sustituye a los documentos previos, sino que actúa como una base integradora que permite pasar del análisis acumulado a una formulación más clara y estructurada de los modelos de ciudad y de las líneas estratégicas del PGOM.



DEBILIDADES



Segregación Funcional: Desconexión urbana entre el casco, el litoral y núcleos periféricos.

Déficit Dotacional: Accesibilidad simultánea a servicios básicos del 0,28%; carencias críticas en Sanidad y Bienestar Social (0,07 m²/hab).

Obsolescencia del Modelo: Inercia de un planeamiento de 2009 que no responde a la ciudad real construida ni a la estructura parcelaria actual.

AMENAZAS



Vulnerabilidad Climática: Riesgos ambientales detectados en capas REDIAM que afectan a la resiliencia del territorio.

Dinámicas Demográficas: Envejecimiento de la población que agrava la presión sobre los servicios de cuidados y proximidad.

Presión Territorial: Crecimiento disperso que amenaza la conectividad ecológica y el paisaje del Guadiana

Fortalezas



Identidad Geográfica: Posición estratégica como **Eurociudad** y puerta transfronteriza con alto valor paisajístico.

Capital Territorial: Disponibilidad de **vacíos urbanos** y superávit en suelos deportivos que permiten el reciclaje urbano sin consumo de suelo rústico.

Infraestructura Verde: Presencia de una red natural potente con capacidad para articular el modelo de Ciudad-Naturaleza.

Oportunidades



Marco Normativo (LISTA): Flexibilidad para legalizar asentamientos y regenerar la ciudad existente mediante actuaciones de transformación.

Agendas Urbanas: Fondos y estrategias alineadas con el modelo de "**Ciudad de 15 minutos**" y la economía circular.

Policentrismo: Capacidad para crear nuevas centralidades que equilibren el municipio y reduzcan la dependencia del vehículo privado (actualmente en el 63%).

D.d). Enfoque Estratégico del PGOM.

El Enfoque Estratégico del Plan General de Ordenación Municipal de Ayamonte constituye el marco de referencia que articula el paso desde el diagnóstico territorial y urbano hacia la definición del modelo de ordenación del municipio. Este enfoque permite traducir los problemas, retos y oportunidades identificados en criterios estratégicos claros, coherentes y operativos, orientados a guiar las decisiones de ordenación urbanística y territorial a lo largo de todo el proceso de planificación.

El Enfoque Estratégico se formula a partir de un análisis integrado del territorio, que ha considerado de manera conjunta las dimensiones ambiental, urbana, social, funcional, económica y de gobernanza, la evidencia cuantitativa aportada por el sistema de indicadores de sostenibilidad, así como los resultados del proceso de participación ciudadana. Asimismo, se apoya en el marco establecido por la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana de Andalucía y la Agenda Urbana de Ayamonte, en coherencia con los principios y determinaciones de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

A partir de este marco, el PGOM estructura su estrategia mediante la identificación de seis ámbitos temáticos prioritarios, que sintetizan los principales retos del municipio y concentran aquellos aspectos que pueden ser abordados de forma directa desde el planeamiento general. Esta organización temática permite ordenar de manera clara y comprensible los objetivos del Plan, evitando enfoques sectoriales aislados y favoreciendo una visión integrada de la ciudad y del territorio.

En este sentido, el Enfoque Estratégico del PGOM se construye en torno a seis grandes ámbitos temáticos, que responden tanto a las agendas urbanas como a las especificidades territoriales y urbanas de Ayamonte:

Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente
Ayamonte Neurociudad: Proximidad y Calidad de Vida
Ayamonte Regenerativa y Ciudad Compacta
Ayamonte Circular y Sostenible
Ayamonte Eurociudad y Paisaje Transfronterizo
Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno

Estos ámbitos temáticos constituyen el soporte conceptual sobre el que se definen los **objetivos generales y específicos del PGOM**, así como las **líneas estratégicas** que orientan la acción urbanística y territorial. De este modo, los objetivos y las líneas estratégicas no se plantean como elementos independientes, sino como partes de una misma estructura estratégica, destinada a garantizar la coherencia entre el diagnóstico, la visión de ciudad y el modelo de ordenación propuesto.

El Enfoque Estratégico del PGOM cumple así una doble función: por un lado, establecer un marco claro y compartido que oriente la definición del modelo territorial y urbano de Ayamonte; y, por otro, servir de base para la formulación de las alternativas de ordenación y de las determinaciones del Plan, asegurando la continuidad metodológica y la coherencia interna entre la estrategia, el modelo de ciudad y las decisiones de ordenación que se adopten en las fases posteriores.

D.d).1. Objetivos específicos, líneas estratégicas y acciones

El Enfoque Estratégico del PGOM de Ayamonte se desarrolla operativamente a través de una estructura jerárquica que nace de los **Modelos de Ciudad**. En este esquema, cada modelo actúa como el **Objetivo General** de la ordenación, marcando la directriz política y técnica que debe alcanzar el municipio. Para garantizar que estos modelos se transformen en realidad física, la estrategia se desglosa en tres niveles de concreción:

1. **Objetivos Específicos:** Desarrollan y desglosan cada Modelo de ciudad en metas operativas. Son las referencias que orientan las determinaciones del planeamiento, traduciendo la visión del modelo en retos concretos a resolver.
2. **Líneas Estratégicas:** Se configuran como la traducción funcional de los objetivos específicos. Establecen el cómo vamos a intervenir, integrando la forma transversal los componentes ambientales, sociales y económicos necesario para alcanzar el modelo propuesto.
3. **Acciones:** Representan el nivel de máxima granularidad y ejecución. Son propuestas tangibles- ya sean de carácter normativo, de intervención física o de gestión que permiten materializar la estrategia sobre el territorio de Ayamonte.

Desde un punto de vista metodológico, el PGOM evita la separación rígida entre teoría y práctica. Esta integración de Modelo > Línea > Acción permite reforzar la coherencia interna del Plan, garantizando que la estrategia urbana no se limite a una declaración de intenciones, sino que se traduzca en criterios claros y verificables para la ordenación del territorio.

Este enfoque responde, además, a la necesidad de dotar al modelo de ciudad de un carácter medible y evaluable, alineando cada acción con los indicadores de sostenibilidad definidos en el diagnóstico. Así, el PGOM se configura como un instrumento capaz de orientar tanto las actuaciones prioritarias a corto plazo como la consolidación de una visión territorial de largo recorrido.

Ayamonte Ciudad – Naturaleza y Resiliente

Integrar la ordenación territorial y urbana en un marco de protección ambiental, resiliencia climática y adaptación a los riesgos, atendiendo a la singularidad del litoral, las marismas y los sistemas naturales asociados al río Guadiana como elementos estructurantes del territorio municipal.

O1. Objetivos específicos:

- OE1.1. Proteger y estructurar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y ecológico como elementos básicos del modelo territorial.
- OE1.2. Reducir la vulnerabilidad del territorio frente a los riesgos naturales y climáticos, especialmente en el litoral y en los ámbitos inundables.
- OE1.3. Integrar la infraestructura verde y azul como sistema estructurante de la ordenación municipal.
- OE1.4. Compatibilizar la conservación de los valores naturales con los usos urbanos, productivos y recreativos del territorio.
- OE1.5. Incorporar criterios de resiliencia y adaptación climática en la ordenación del suelo urbano y del suelo susceptible de transformación.

Línea estratégica

Configurar un modelo territorial en el que los sistemas naturales y los espacios libres estructuren la ordenación municipal, condicionando la localización, la forma y la intensidad del desarrollo urbano en función de la capacidad ambiental del territorio y de la gestión del riesgo. El PGOM adopta una lógica de ordenación que sitúa la infraestructura verde y azul como soporte principal del modelo de ciudad, utilizando el sistema natural (litoral, marismas, riberas del Guadiana y suelo rústico), como elemento organizador del crecimiento urbano y de la articulación entre los distintos núcleos del municipio.

Desde este enfoque, la ordenación prioriza la continuidad territorial y ecológica, la relación funcional entre ciudad y entorno natural y la adaptación del modelo urbano a las condiciones físicas y ambientales del territorio, estableciendo un marco claro para un desarrollo urbano compatible con la resiliencia climática y la seguridad territorial.

Acciones: ¿Qué puede hacer el PGOM?

- Estructurar la ordenación municipal a partir de la infraestructura verde y azul como sistema territorial continuo.
- Delimitar ámbitos condicionados por riesgos naturales e integrar criterios de seguridad y adaptación climática en la ordenación del suelo.
- Priorizar la localización de nuevos desarrollos, dotaciones y espacios públicos en áreas ambientalmente seguras.
- Incorporar criterios de drenaje urbano sostenible y gestión natural del agua en los suelos de transformación.
- Garantizar la continuidad ecológica y paisajística entre los núcleos urbanos y el suelo rústico.
- Condicionar el crecimiento urbano a criterios de capacidad territorial, sostenibilidad ambiental y evolución demográfica.

Ayamonte Neurociudad: Proximidad y Calidad de Vida

Este objetivo general persigue garantizar una ciudad cohesionada, inclusiva y saludable, que asegure el acceso equitativo a la vivienda, a los servicios y a los espacios urbanos de calidad.

O2. Objetivos específicos:

- OE2.1. Asegurar el acceso a una vivienda digna mediante una distribución equilibrada de tipologías que favorezca la equidad social y territorial.
- OE2.2. Garantizar una adecuada dotación y distribución de equipamientos y servicios de proximidad. (Ciudad de los 15 minutos).
- OE2.3. Reducir las desigualdades territoriales y sociales en el acceso a oportunidades urbanas.
- OE2.4. Institucionalizar criterios de neuro-urbanismo (salud mental, confort acústico, confort térmico y estimulación sensorial positiva) en la ordenación del espacio público.
- OE2.5. Potenciar la identidad barrial y el sentido de pertenencia para combatir la soledad no deseada y fomentar la cohesión comunitaria.

Línea estratégica

Ayamonte se configura como una Neurociudad, entendida como un modelo urbano centrado en las personas, donde la ordenación territorial y urbana contribuye de forma directa a la salud, el bienestar y la cohesión social. La estrategia se basa en la proximidad, la equidad territorial y la calidad del espacio cotidiano como elementos estructurantes del modelo de ciudad.

El PGOM orienta la ordenación hacia la creación de **entornos urbanos completos**, evitando la especialización de usos que genera desiertos urbanos. La calidad urbana se integra como un criterio estructural, asegurando que la configuración del espacio (anchura de aceras, presencia de vegetación, sombra, mobiliario) elimine barreras físicas y cognitivas, promoviendo una ciudad amable para la infancia y la tercera edad.

Acciones: ¿Qué puede hacer el PGOM?

- Incorporar criterios de confort, seguridad y calidad ambiental en el diseño del espacio público.
- Priorizar la movilidad activa y la accesibilidad universal en la jerarquización de la red viaria.
- Integrar criterios de edificación saludable en la ordenación del suelo urbano y en los procesos de regeneración.
- Garantizar la proximidad y correcta distribución territorial de dotaciones y equipamiento.
- Fomentar la vivienda accesible y adaptable como parte del modelo residencial.
- Reforzar la identidad urbana y la coherencia de los nuevos desarrollos con los tejidos existentes.
- Asegurar la continuidad funcional y espacial entre barrios, núcleos y asentamientos del municipio.

Ayamonte Regenerativa y Ciudad Compacta

Este objetivo general se orienta a definir un modelo urbano equilibrado, eficiente y contenido, que priorice la ciudad existente, limite la dispersión y refuerce la coherencia funcional del sistema urbano.

O3. Objetivos específicos:

- OE3.1. Priorizar la consolidación, regeneración y mejora del tejido urbano existente frente a los procesos de expansión extensiva.
- OE3.2. Favorecer un modelo urbano compacto que reduzca el consumo de suelo y mejore la eficiencia territorial.
- OE3.3. Mejorar la integración funcional y morfológica entre el núcleo principal y los asentamientos periféricos.
- OE3.4. Reforzar la continuidad y calidad del espacio público como elemento estructurante de la ciudad.
- OE3.5. Adecuar las densidades, tipologías y usos del suelo a las características y capacidades del entorno urbano.

Línea estratégica

Ayamonte se estructura a partir de un modelo urbano compacto y ordenado, que refuerza la ciudad existente como soporte principal del desarrollo urbano y territorial. La ordenación prioriza la consolidación y regeneración de los tejidos urbanos frente a la expansión, organizando el crecimiento desde criterios de eficiencia, proximidad y coherencia funcional.

El PGOM orienta la estructura urbana hacia una ciudad continua, legible y bien articulada, en la que la forma urbana, la localización de usos y la red de espacios públicos actúan como elementos estructurantes del sistema urbano. Este enfoque permite optimizar el uso del suelo ya transformado, mejorar la conectividad interna y reforzar la identidad urbana del municipio.

Desde esta lógica, la ordenación urbana se concibe como un instrumento para equilibrar densidades, usos y tipologías, garantizando una ciudad funcional, accesible y adaptada a las capacidades del entorno, coherente con los retos contemporáneos del desarrollo urbano sostenible.

Acciones: ¿Qué puede hacer el PGOM?

- Consolidar y completar los tejidos urbanos existentes como prioridad frente a nuevos crecimientos.
- Fomentar la mezcla de usos y la proximidad funcional en los ámbitos urbanos consolidados y en regeneración.
- Impulsar actuaciones integradas de regeneración urbana que combinen espacio público, vivienda y equipamientos.
- Reforzar la continuidad del espacio público como elemento estructurante de la forma urbana.
- Optimizar la forma urbana mediante criterios de coherencia morfológica, densidad adecuada y calidad volumétrica.
- Localizar los equipamientos conforme a criterios de accesibilidad, jerarquía urbana y equilibrio territorial.

Ayamonte Circular y Sostenible

Este objetivo general se orienta a promover un uso racional y eficiente de los recursos, integrando los principios de la economía circular en la ordenación urbanística y territorial.

O4. Objetivos específicos:

- OE4.1. Optimizar el uso de los recursos hídricos, energéticos y materiales en el desarrollo urbano.
- OE4.2. Fomentar la eficiencia energética y la reducción de emisiones asociadas a la edificación y a los usos urbanos.
- OE4.3. Integrar la gestión sostenible de residuos y de infraestructuras ambientales en el modelo urbano.
- OE4.4. Minimizar los impactos ambientales derivados de la urbanización y de las actividades productivas.
- OE4.5. Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental en el diseño y gestión de los espacios urbanos.

Línea estratégica

El modelo Ayamonte Circular y Sostenible se estructura a partir de la optimización de los flujos urbanos de energía, agua, materiales y residuos, incorporando la economía circular como criterio transversal de la ordenación territorial y urbana. La ordenación orienta el desarrollo urbano hacia un modelo más eficiente, regenerativo y resiliente, integrando la sostenibilidad ambiental en la configuración del espacio urbano, en la edificación, en las infraestructuras y en las áreas productivas. Este enfoque permite reducir impactos ambientales, mejorar el desempeño energético e hídrico del municipio y reforzar su capacidad de adaptación frente al cambio climático.

Desde esta lógica, el PGOM concibe la sostenibilidad no como un conjunto de medidas sectoriales, sino como un principio estructural del modelo urbano, articulado mediante el diseño urbano, la planificación de infraestructuras, la modernización de áreas productivas y la integración de soluciones basadas en la naturaleza.

Acciones: ¿Qué puede hacer el PGOM?

- Incorporar criterios de eficiencia energética, hídrica y material en la ordenación urbanística y en la edificación.
- Integrar energías renovables en tejidos urbanos, equipamientos y áreas productivas.
- Aplicar soluciones de drenaje urbano sostenible y optimización del ciclo del agua en el diseño urbano.
- Favorecer el diseño urbano bioclimático y de bajo impacto ambiental.
- Orientar la ordenación de áreas productivas hacia modelos de economía circular y sostenibilidad ambiental.

Ayamonte Eurociudad y Paisaje Transfronteriza

Mejorar la accesibilidad y la cohesión territorial del municipio, integrando la movilidad sostenible como componente esencial del modelo urbano y territorial y reforzando la conectividad supramunicipal y transfronteriza de Ayamonte en el marco de la Eurociudad del Guadiana, articulando el paisaje del río como eje funcional compartido.

O5. Objetivos específicos:

- OE5.1. Mejorar la accesibilidad interna entre los distintos ámbitos urbanos y territoriales del municipio.
- OE5.2. Reducir la dependencia estructural del vehículo privado mediante una ordenación urbana más eficiente y compacta.
- OE5.3. Favorecer la integración funcional de los distintos modos de transporte en la estructura urbana.
- OE5.4. Reforzar la conectividad territorial, supramunicipal y transfronteriza, especialmente en el ámbito de la Eurociudad del Guadiana, desde una perspectiva funcional y de accesibilidad.
- OE5.5. Incorporar criterios de movilidad sostenible en la ordenación del espacio público y en los nuevos desarrollos urbanos.

Línea estratégica

El modelo Ayamonte Ciudad del Paisaje Transfronterizo del Guadiana y Accesible se estructura a partir de la accesibilidad y la conectividad como infraestructuras territoriales básicas, integrando la movilidad sostenible en la ordenación urbana y territorial y reforzando la cohesión entre los distintos ámbitos del municipio.

La ordenación concibe la conectividad no solo como un sistema de transporte, sino como un elemento estructurante del modelo de ciudad, capaz de articular relaciones funcionales, sociales y económicas a distintas escalas. En este marco, se prioriza la mejora de los desplazamientos cotidianos, la reducción de la dependencia estructural del vehículo privado y la integración funcional de los distintos modos de movilidad en la estructura urbana.

La dimensión transfronteriza se incorpora de manera explícita a través de la Eurociudad del Guadiana, entendida como ámbito estratégico de cooperación y articulación funcional. El paisaje fluvial del Guadiana se integra como eje territorial compartido, estructurando la accesibilidad y la continuidad del espacio público en los ámbitos urbanos vinculados al río, promoviendo la movilidad activa, la accesibilidad universal y la conexión entre ambas orillas, en coherencia con los objetivos de cohesión territorial y calidad urbana.

Acciones:

- Articular la accesibilidad interna del municipio mediante una red jerarquizada de movilidad sostenible.
- Priorizar la movilidad activa y el transporte público en la ordenación del espacio urbano.
- Integrar funcionalmente los distintos modos de transporte en la estructura urbana.
- Reforzar la conectividad supramunicipal y transfronteriza en el marco de la Eurociudad del Guadiana.
- Incorporar criterios de accesibilidad universal y movilidad sostenible en el diseño del espacio público y en los nuevos desarrollos urbanos.

Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno

Este objetivo general se orienta a impulsar un modelo urbano y territorial dinámico, capaz de diversificar la economía local, potenciar la innovación, reforzar la identidad patrimonial y paisajística del municipio y garantizar una gobernanza eficaz del desarrollo urbano, aprovechando la posición estratégica de Ayamonte en el ámbito transfronterizo del Guadiana.

O6. Objetivos específicos:

- OE6.1. Diversificar la base económica del municipio, reduciendo la dependencia de actividades estacionales.
- OE6.2. Favorecer la implantación de actividades productivas compatibles con el entorno urbano, patrimonial y ambiental.
- OE6.3. Potenciar la innovación, la economía del conocimiento y la digitalización como factores de desarrollo urbano.
- OE6.4. Reforzar la cooperación territorial y transfronteriza en el ámbito del Guadiana como oportunidad estratégica de desarrollo.
- OE6.5. Garantizar una gobernanza urbana basada en la coordinación institucional, la participación ciudadana y la transparencia.

Línea estratégica

Ayamonte se proyecta como un nodo económico sostenible que utiliza sus activos identitarios (paisaje, puerto, historia) como factores de diferenciación y competitividad. La estrategia se aleja del modelo de "monocultivo" para abrazar la hibridación: el patrimonio no se queda en un museo, sino que se convierte en el soporte de nuevas actividades económicas y sociales.

La gobernanza se configura como el pilar transversal que garantiza que el PGOM sea un documento vivo. Se apuesta por un "urbanismo de datos", donde la toma de decisiones se apoya en el sistema de indicadores y en la colaboración público-privada, garantizando que el crecimiento económico sea coherente con la cohesión social y la protección ambiental.

Acciones:

- Diversificar la base económica del municipio mediante actividades productivas sostenibles y compatibles con el entorno urbano, patrimonial y ambiental.
- Ordenar y modernizar áreas productivas vinculadas a la innovación, la economía azul y verde y los servicios avanzados.
- Impulsar infraestructuras tecnológicas y digitales como soporte del desarrollo económico y la innovación.
- Promover equipamientos estratégicos para la innovación, la formación y el emprendimiento.
- Integrar el patrimonio y el paisaje como activos económicos en las estrategias de desarrollo urbano.
- Reforzar la cooperación territorial y transfronteriza desde una perspectiva económica e institucional

D.e). Modelo General de Ordenación del Municipio

El Modelo General de Ordenación del Municipio constituye la traducción espacial, territorial y urbanística del enfoque estratégico del PGOM de Ayamonte. Su formulación es el resultado de un proceso de elaboración progresiva desarrollado a lo largo del Plan, apoyado en el análisis integrado del territorio municipal, del sistema urbano, de los distintos núcleos de población y de sus relaciones funcionales, así como en la consideración del marco normativo vigente, de los instrumentos de planificación territorial y sectorial concurrentes y de los referentes establecidos por las agendas urbanas.

A partir de esta base analítica e interpretativa, el PGOM identifica los principales retos de ordenación que afectan al municipio y los sintetiza en ámbitos temáticos estratégicos, entendidos como campos prioritarios de intervención desde el planeamiento general. Sobre dichos ámbitos se estructuran los objetivos del Plan y, como desarrollo de los mismos, se definen los Modelos de Ciudad, que actúan como formulaciones sintéticas capaces de trasladar la estrategia al terreno de la ordenación.

Los Modelos de Ciudad no constituyen, por tanto, una construcción autónoma ni un recurso meramente expositivo, sino una pieza metodológica central en la definición del Plan. Su función es doble: por un lado, expresar de forma ordenada la visión estratégica del PGOM respecto a las principales dimensiones que configuran Ayamonte —ambiental, urbana, social, funcional, económica, patrimonial y paisajística—; por otro, proporcionar el marco de referencia desde el que se elaboran, contrastan y justifican las alternativas de ordenación.

De este modo, los Modelos de Ciudad operan como nexo entre el diagnóstico y la propuesta, garantizando la continuidad entre las lecturas previas del municipio, los ámbitos temáticos del enfoque estratégico, los objetivos del Plan y la construcción posterior de las alternativas y del propio Modelo General de Ordenación. Su incorporación permite que la propuesta territorial y urbana del PGOM no se formule de manera fragmentaria, sino como resultado coherente de una estructura estratégica previamente definida.

Ayamonte Ciudad – Naturaleza y Resiliente



El modelo Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente configura un enfoque territorial y urbano en el que los sistemas naturales y los espacios abiertos adquieren un papel **estructurante** en la organización del municipio. Frente a un modelo tradicional basado en la ocupación progresiva del suelo y en la consideración del suelo rústico como mera reserva para futuros crecimientos, el PGOM propone una lectura integrada del territorio en la que la naturaleza, el paisaje y la gestión del riesgo constituyen los principales soportes del modelo de ciudad.

Desde esta perspectiva, el **suelo rústico** se concibe como un activo ambiental, ecológico y territorial estratégico, fundamental para reforzar la resiliencia del municipio, garantizar la seguridad frente a los riesgos naturales y climáticos, especialmente el riesgo de inundación, y establecer una relación equilibrada y funcional entre los asentamientos urbanos y su entorno natural. Su ordenación responde a criterios de funcionalidad ecológica, capacidad ambiental y adaptación a las condiciones físicas del territorio, permitiendo compatibilizar la protección de los valores naturales con usos agrarios, recreativos y ambientales compatibles.

El modelo se estructura a partir de una **infraestructura verde y azul continua**, integrada por marismas, riberas, corredores ecológicos, litoral y espacios naturales protegidos, con especial protagonismo del río Guadiana como eje territorial de referencia. Esta red actúa como elemento organizador del crecimiento urbano y de la articulación entre los distintos núcleos del municipio, garantizando la continuidad ecológica, paisajística y funcional del territorio, así como su capacidad de adaptación frente a episodios climáticos extremos. La infraestructura verde se concibe, además, como soporte de una movilidad sostenible de carácter ambiental, vinculando los espacios naturales con los tejidos urbanos mediante corredores verdes, itinerarios peatonales y ciclistas, y sistemas de espacios libres conectados. De este modo, los parques urbanos, las zonas verdes y los espacios libres no se entienden como elementos aislados, sino como parte de un sistema continuo que refuerza la accesibilidad, la calidad ambiental y la relación cotidiana de la población con el medio natural.

El modelo incorpora de forma transversal la gestión del riesgo y la resiliencia climática como criterios básicos de ordenación. La estructura territorial resultante prioriza la localización de nuevos desarrollos, equipamientos y espacios públicos en ámbitos seguros, adaptando la intensidad y la forma del crecimiento urbano a la capacidad ambiental del territorio y evitando la ocupación de áreas vulnerables. La integración de soluciones basadas en la naturaleza en el diseño urbano y territorial refuerza esta lógica, contribuyendo a la laminación de escorrentías, la mejora del microclima y la reducción de impactos derivados de la urbanización.

En conjunto, Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente define un modelo de ciudad que se organiza a partir de su entorno natural, reconoce la naturaleza como infraestructura esencial del territorio y orienta su desarrollo hacia un equilibrio duradero entre crecimiento urbano, protección ambiental y seguridad territorial. Este enfoque permite consolidar un municipio más seguro frente a los riesgos, ambientalmente integrado, conectado a través de infraestructuras verdes y preparado para afrontar los retos del cambio climático desde una visión estructural y de largo recorrido.



Ayamonte Neurociudad y Calidad de Vida



El modelo Ayamonte **Neurociudad y Calidad de Vida** se fundamenta en el principio de que el diseño urbano y la ordenación territorial influyen directamente en la salud, el bienestar emocional y la calidad de vida de la ciudadanía. Se basa en la aplicación de criterios de **neurourbanismo**, entendiendo que los espacios construidos y el espacio público deben generar confort sensorial, seguridad y funcionalidad, fortaleciendo la cohesión social y la integración territorial. Los espacios públicos se conciben como elementos estructurantes del modelo urbano, diseñados para maximizar el **confort térmico y sensorial** y para generar una percepción de seguridad, incorporando vegetación, sombra, iluminación adecuada y elementos que fomenten la interacción social.

En coherencia con este enfoque, se prioriza la **movilidad activa**, conectando redes ciclistas, peatonales y transporte público. Esta estructura de movilidad favorece desplazamientos saludables y sostenibles y mejora la accesibilidad a equipamientos, servicios y zonas de interés cotidiano. La ordenación urbanística incorpora criterios de bienestar en la edificación, tales como una adecuada orientación y soleamiento, ventilación cruzada, control del ruido, uso de materiales saludables y eficiencia energética. Estos criterios se aplican tanto a nuevas construcciones como a procesos de rehabilitación y regeneración urbana, reforzando la calidad residencial y el confort interior. Se fomentan incentivos urbanísticos para la creación de vivienda accesible y adaptable a todas las edades, asegurando que los desarrollos residenciales sean inclusivos, funcionales y capaces de responder a las necesidades de la población actual y futura, en un contexto de envejecimiento progresivo y diversidad social.

El modelo preserva y refuerza la identidad local en todos los nuevos desarrollos y actuaciones de regeneración urbana, garantizando la coherencia con el patrimonio, la historia urbana y la morfología de los barrios existentes, y evitando rupturas formales o funcionales en la estructura urbana consolidada. El planeamiento promueve la diversificación de usos productivos a distintas escalas y asegura una correcta proximidad de dotaciones y equipamientos, reduciendo la necesidad de desplazamientos largos y favoreciendo la creación de barrios más dinámicos, autosuficientes y socialmente activos.

Todos los nuevos desarrollos urbanos se alinean con un estricto cumplimiento de estándares ambientales, integrando criterios de eficiencia energética, reducción de impactos, gestión sostenible del agua y protección de la biodiversidad urbana y periurbana, en coherencia con los objetivos de sostenibilidad del PGOM. De forma complementaria, se planifican e integran redes de zonas verdes y espacios públicos, conectadas con equipamientos y recorridos peatonales y ciclistas, fortaleciendo las relaciones entre los distintos asentamientos y núcleos de población del municipio. Esta conectividad contribuye a mejorar la cohesión territorial y refuerza la calidad de vida en todo el ámbito municipal.

En conjunto, el modelo Ayamonte Neurociudad y Calidad de Vida propone un municipio centrado en las personas, donde el diseño urbano, la movilidad activa, la edificación saludable, la proximidad de servicios y la integración territorial generan entornos seguros, confortables, inclusivos y sostenibles, reforzando la identidad local y la cohesión social del municipio.



Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta



El modelo Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta plantea un desarrollo urbano basado en la compactación y la eficiencia en el uso del suelo, frente a la dispersión y el crecimiento urbano desordenado que caracterizan la situación actual del municipio. La estrategia persigue configurar un modelo urbano más integrado, sostenible y funcional, que optimice la relación entre edificación, espacio público y equipamientos, y mejore el funcionamiento global de la ciudad.

El planeamiento promueve un modelo urbano compacto, priorizando la consolidación de los tejidos existentes y evitando ocupaciones innecesarias de suelo rústico. En este marco, se fomenta la regeneración de vacíos urbanos y áreas infrautilizadas, favoreciendo un uso más eficiente del suelo ya transformado, reduciendo la dependencia del transporte motorizado y optimizando la infraestructura urbana y los servicios existentes.

Se impulsa una mezcla equilibrada de usos —residencial, comercial, equipamientos y servicios— en los distintos núcleos urbanos, favoreciendo la proximidad de las actividades cotidianas y potenciando barrios más dinámicos, funcionales y sostenibles. Esta distribución contribuye a reducir desplazamientos innecesarios, refuerza la vida urbana y genera entornos más activos y seguros.

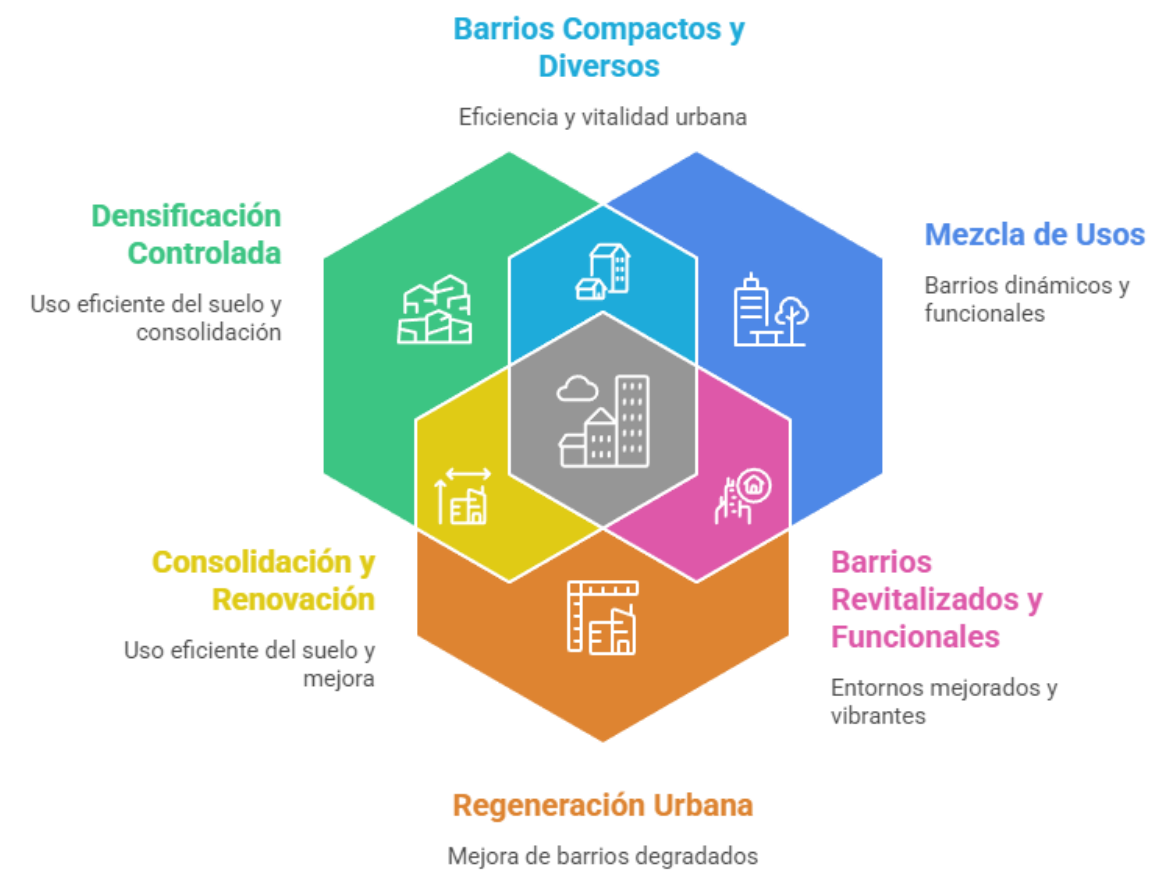
El modelo apuesta por la rehabilitación integral de barrios y zonas degradadas, mediante actuaciones de regeneración urbana que incluyan la mejora de la infraestructura, la recuperación de espacios públicos, la renovación de edificaciones y la modernización de dotaciones. Estas intervenciones se conciben de forma integrada, coordinando arquitectura, espacio público, movilidad y equipamientos estratégicos para reforzar la cohesión urbana y social.

Se fomenta la optimización de la forma urbana, priorizando la coherencia morfológica, la continuidad de las fachadas y la definición clara de calles, plazas y corredores urbanos. Esta estrategia mejora la legibilidad del espacio urbano, refuerza la percepción de seguridad y calidad y potencia la identidad y el carácter de los distintos tejidos urbanos.

El planeamiento determina la ubicación estratégica de equipamientos comunitarios, culturales, educativos y deportivos, garantizando su accesibilidad desde los distintos barrios y su adecuada integración en la trama urbana compacta. La concentración de servicios en nodos clave refuerza la centralidad urbana y contribuye a una distribución más equilibrada de dotaciones en el conjunto del municipio.

Se priorizan actuaciones de rehabilitación de barrios históricos y residenciales, combinando mejoras en la vivienda, la eficiencia energética y la infraestructura urbana con la recuperación del espacio público y de los equipamientos, con el objetivo de crear entornos más habitables, atractivos y sostenibles.

En conjunto, el modelo Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta configura un municipio más eficiente, integrado y sostenible, en el que la densificación controlada, la regeneración de tejidos, la mezcla de usos y la localización estratégica de equipamientos permiten consolidar una ciudad más funcional, cohesionada y preparada para afrontar los desafíos urbanos futuros.



Ayamonte Circular y Sostenible



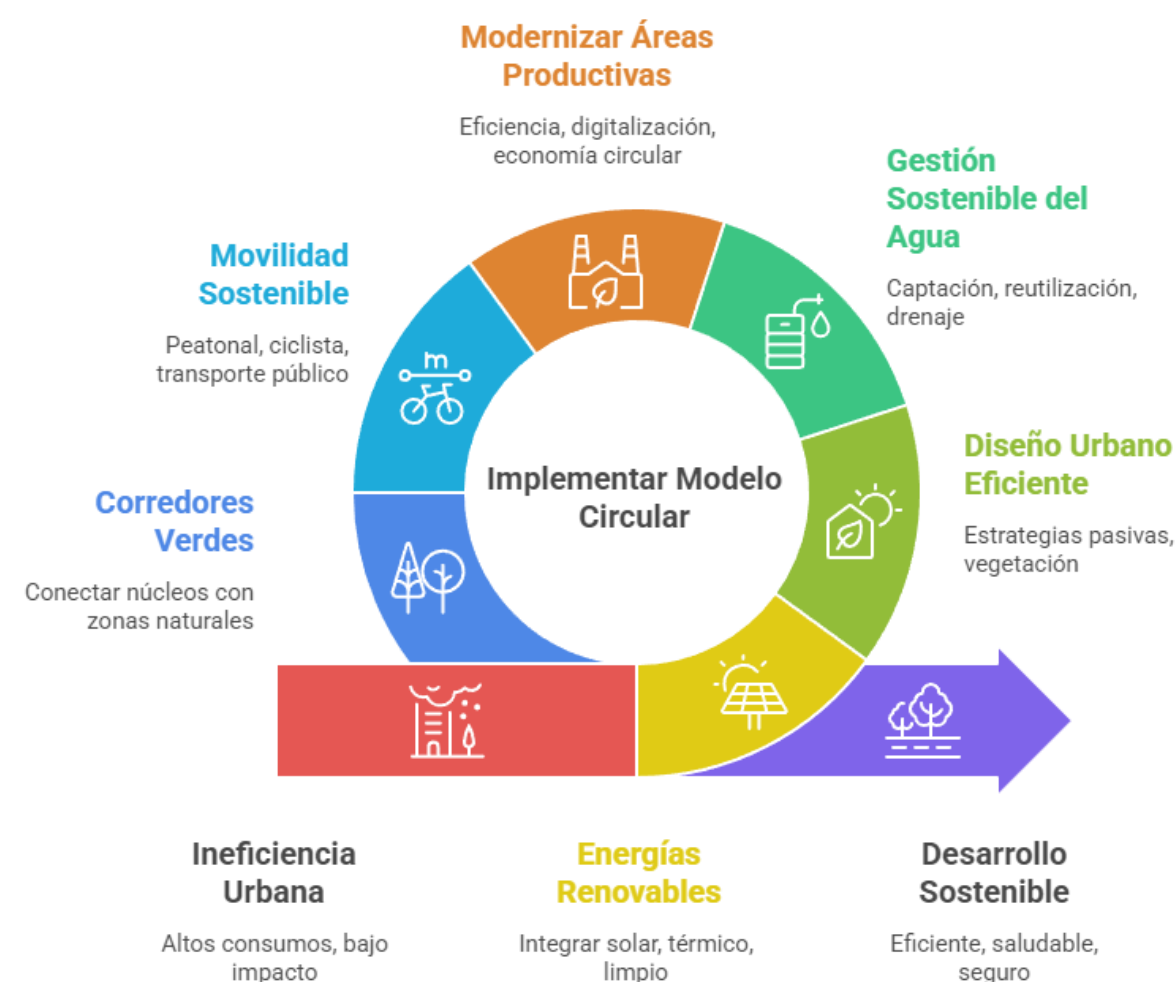
El modelo Ayamonte Circular y Sostenible promueve un desarrollo urbano orientado a la optimización de los recursos, la reducción del impacto ambiental y el refuerzo de la resiliencia del municipio frente al cambio climático y a los riesgos naturales, especialmente las inundaciones. El diagnóstico pone de manifiesto la existencia de áreas urbanas con elevados consumos energéticos, suelos infrautilizados, una baja integración de energías renovables y sistemas de gestión del agua poco eficientes, lo que exige una transición hacia un modelo urbano más eficiente, regenerativo y sostenible.

En este contexto, la integración de energías renovables en los tejidos urbanos y en los equipamientos públicos y privados, incorporando sistemas solares fotovoltaicos, térmicos y otras tecnologías limpias, debe ser priorizado. El diseño urbano orientado a minimizar los consumos energéticos mediante estrategias pasivas de climatización, una adecuada orientación de los edificios, el uso de vegetación estratégica para la generación de sombra y la reducción del efecto isla de calor, así como la utilización de materiales de bajo impacto energético.

El planeamiento incorpora de forma estructural soluciones de Gestión Sostenible del Agua, incluyendo la captación, almacenamiento y reutilización de aguas pluviales, la mejora de la infiltración en zonas verdes y la implantación de sistemas de drenaje urbano sostenible. Asimismo, se fomenta la recuperación de suelos intersticiales y espacios libres como áreas de retención de agua, contribuyendo a reducir la vulnerabilidad frente a inundaciones y a garantizar la eficiencia hídrica y el abastecimiento a medio y largo plazo. Las áreas productivas se reorganizan y modernizan bajo criterios de eficiencia energética, digitalización y sostenibilidad. El modelo promueve la regeneración de los polígonos industriales existentes, la implantación de usos compatibles con la economía circular y la innovación tecnológica, y la creación de espacios mixtos que integren actividades productivas, logísticas y servicios avanzados. La regulación urbanística se adapta para facilitar nuevas iniciativas económicas sin comprometer la sostenibilidad ambiental ni la seguridad territorial.

De manera complementaria, se refuerza la movilidad peatonal, ciclista y el transporte público, mediante la creación de itinerarios conectados con zonas urbanas, equipamientos, áreas verdes y corredores ecológicos. Se impulsan nodos intermodales y aparcamientos disuasorios, favoreciendo la movilidad intermodal y reduciendo la dependencia del vehículo privado. Estas redes se integran funcionalmente con los espacios libres y la infraestructura verde, reforzando la accesibilidad y la cohesión urbana.

El modelo consolida un sistema de corredores verdes y espacios libres urbanos que conecta los núcleos de población con zonas naturales, áreas protegidas de la Red Natura 2000 y las riberas del río Guadiana. Estas infraestructuras actúan como soporte ecológico del sistema urbano, contribuyendo a la mitigación de la isla de calor, la retención de aguas pluviales y el aumento de la resiliencia frente a inundaciones, al tiempo que ofrecen espacios recreativos, culturales y educativos para la ciudadanía. En conjunto, el modelo Ayamonte Circular y Sostenible configura un municipio en el que la eficiencia energética, la integración de energías renovables, la optimización del ciclo del agua, la modernización de áreas productivas y la movilidad sostenible se articulan con la infraestructura verde y la resiliencia urbana, construyendo un Ayamonte más eficiente, saludable, seguro y preparado para un desarrollo sostenible a largo plazo.



Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo



El modelo **Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo** se orienta a reforzar la accesibilidad, la conectividad y la cohesión territorial del municipio, integrando el paisaje fluvial del Guadiana como eje estructurante compartido en el marco de la Eurociudad del Guadiana. El modelo concibe el río no únicamente como un elemento paisajístico o ambiental, sino como una infraestructura territorial que articula relaciones urbanas, funcionales y sociales a escala transfronteriza.

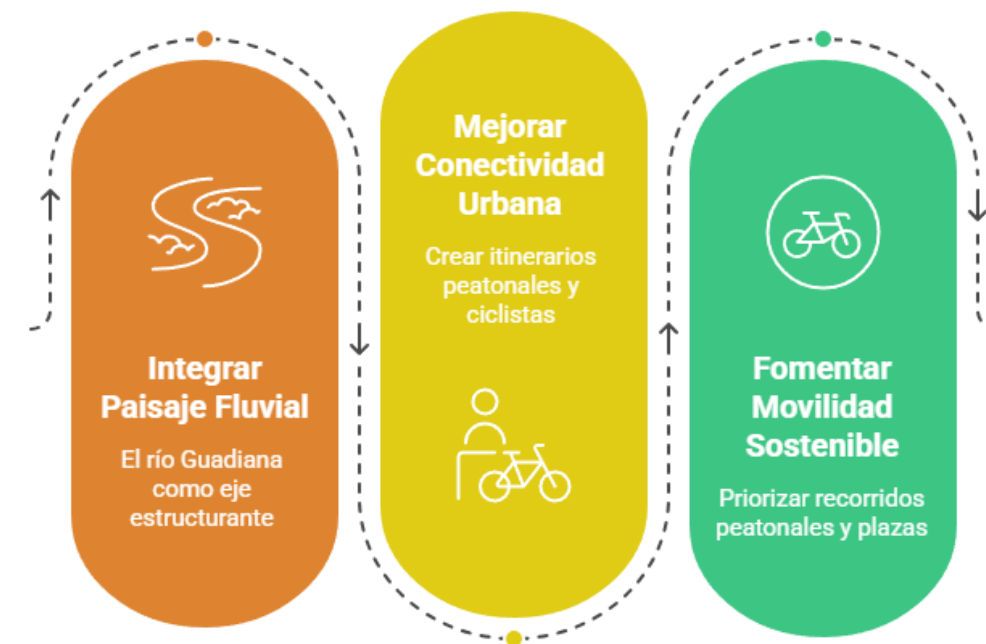
El nuevo planeamiento reconoce el valor estratégico del frente fluvial y de los espacios vinculados al Guadiana como soporte de conectividad urbana y territorial, promoviendo su adecuada integración en la estructura de la ciudad. La ordenación de estos ámbitos prioriza la **continuidad del espacio público, la accesibilidad universal** y la articulación de itinerarios peatonales y ciclistas que conecten los tejidos urbanos, los equipamientos y las áreas de actividad, reforzando la relación cotidiana de la población con el sistema fluvial.

La estrategia propone una reordenación del espacio público en los ámbitos vinculados al río y a los principales ejes de conexión urbana, priorizando recorridos peatonales, plazas, corredores verdes y espacios de estancia que favorezcan la movilidad activa, la legibilidad urbana y la seguridad. Estos espacios se conciben como elementos de transición entre la ciudad y el paisaje fluvial, garantizando su funcionalidad tanto para residentes como para visitantes.

La dimensión transfronteriza se incorpora de manera explícita a través del marco de la Eurociudad del Guadiana, entendida como ámbito estratégico de articulación funcional, social y económica. El modelo impulsa la mejora de la conectividad y la accesibilidad entre ambas orillas mediante la coordinación de actuaciones en materia de movilidad sostenible, transporte público, redes ciclistas y recorridos peatonales, favoreciendo la integración de Ayamonte en su sistema territorial inmediato.

El paisaje transfronterizo del Guadiana se integra como estructura territorial compartida, condicionando la ordenación de los espacios urbanos próximos al río y reforzando la continuidad ecológica, paisajística y funcional. Este enfoque permite compatibilizar la protección ambiental del entorno fluvial con su uso social, recreativo y urbano, evitando una lectura exclusivamente turística o patrimonial del paisaje.

En conjunto, el modelo Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo configura un municipio más accesible, cohesionado y abierto a su entorno transfronterizo, donde la conectividad, la movilidad sostenible y el paisaje fluvial actúan como ejes estructurantes de la ordenación territorial y urbana, en coherencia con los objetivos del PGOM y el marco estratégico de la Eurociudad del Guadiana.



Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno



El modelo **Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno** propone una ordenación territorial orientada a reforzar la competitividad económica del municipio, impulsar la innovación y diversificación productiva y consolidar un marco de gobernanza urbana eficaz, integrando el patrimonio urbano, cultural y paisajístico como un **activo estratégico** del desarrollo local.

El diagnóstico evidencia la necesidad de reordenar y modernizar los suelos productivos existentes, muchos de ellos infrautilizados o con carencias en infraestructuras y servicios. El nuevo planeamiento prioriza la renovación y adecuación funcional de los polígonos industriales, incorporando redes de servicios avanzados, infraestructuras digitales de alta capacidad y dotaciones que permitan la implantación de actividades tecnológicas, logísticas y vinculadas a la **economía circular**. La estrategia contempla asimismo la reserva de equipamientos estratégicos para la innovación, como viveros de empresas, centros tecnológicos, espacios de coworking productivo y formación especializada.

Desde una perspectiva territorial y urbana, el modelo promueve la implantación de actividades económicas compatibles con el entorno urbano, patrimonial y ambiental, favoreciendo la mezcla de usos en áreas estratégicas y la transformación de espacios obsoletos en entornos productivos modernos, diversificados y de mayor valor añadido. El patrimonio urbano, cultural y paisajístico se integra en este modelo como un factor de competitividad y diferenciación territorial, vinculado a sectores como el turismo sostenible, la economía creativa, los servicios culturales y las actividades de proximidad.

La movilidad funcional y la accesibilidad asociadas a las áreas productivas se abordan desde una lógica operativa, garantizando la conexión eficiente entre zonas de actividad, núcleos urbanos y equipamientos, en coherencia con el modelo Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo, evitando duplicidades y asegurando una lectura integrada del sistema territorial.

Desde el punto de vista normativo, el planeamiento plantea una regulación urbanística más flexible y adaptada, que facilite la implantación de nuevas actividades económicas compatibles, permita la mezcla de usos en ámbitos estratégicos y favorezca la modernización del tejido productivo existente. Esta regulación incorpora criterios de eficiencia energética, gestión sostenible de recursos y protección frente a riesgos — especialmente el riesgo de inundación—, asegurando que las áreas productivas se desarrollen exclusivamente en suelos seguros y adecuadamente infraestructurados.

La gobernanza urbana y territorial constituye un pilar central de este modelo. El PGOM promueve un marco de planificación basado en la coordinación institucional, la cooperación supramunicipal, la participación ciudadana y la transparencia, garantizando la capacidad municipal para gestionar, ejecutar y evaluar las políticas de desarrollo económico y urbano en un contexto territorial complejo y dinámico.

En conjunto, el modelo Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno impulsa un sistema económico más diversificado, innovador y sostenible, apoyado en la modernización de las áreas productivas, la valorización del patrimonio como recurso estratégico, un marco normativo facilitador y una gobernanza eficaz que permita consolidar un desarrollo equilibrado y resiliente del municipio.



D.f). Alternativas del Modelo de Ordenación del PGOM.

Este documento como Avance del Plan General, y en términos de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante GICA), como Borrador Urbanístico, acompañado del documento ambiental servirá de soporte para iniciar la tramitación de la EAE mediante la evaluación de las diferentes Alternativas que se planteen. Es por ello un documento de trabajo con una concreción gráfica elemental que soporta el análisis que progresivamente se va realizando hasta la concreción de un modelo final.

Así, las distintas alternativas que se exponen son el resultado de ese análisis, y salvo la Alternativa 0 que como veremos, es dejar el planeamiento tal y como está ahora, las demás alternativas no son totalmente independientes, blanco o negro, sino que disponen de elementos que las vinculan y que comparten.

Las Alternativas de Ordenación del modelo territorial que se propone en este documento, no van acompañadas de determinaciones urbanísticas que son contenido sustantivo del futuro plan, sino que se basan en el estudio realizado en fases anteriores y, sobre todo, en los criterios y objetivos que el marco de la evaluación ambiental estratégica ordinaria dicta.

D.f).1. Metodología y parámetros

En el marco del cambio de paradigma normativo que supone el tránsito de la LOUA a la LISTA, la metodología del planeamiento general de Ayamonte adopta un enfoque eminentemente flexible, abierto y estratégico. Bajo esta nueva normativa, el PGOM no se limita a una zonificación rígida, sino que permite definir actuaciones de transformación urbanística de manera directa o posponer su desarrollo a instrumentos específicos, garantizando una adaptación constante a las necesidades reales del municipio.

Coherentemente con este espíritu, y en alineación con los marcos estratégicos fijados por las Agendas Urbanas (en sus niveles estatal, autonómico y local), la definición de alternativas para Ayamonte trasciende el concepto tradicional de "crecimiento de la mancha urbana". El enfoque se desplaza hacia la gestión del territorio existente, la optimización de recursos, la resiliencia frente al cambio climático y la puesta en valor de la identidad transfronteriza y fluvial.

Para garantizar una evaluación técnica y objetiva, el proceso de valoración de las alternativas de ordenación se estructura en torno a ocho parámetros fundamentales, agrupados en tres grandes bloques operativos que responden a la realidad socio-territorial de Ayamonte:

a) Modelo Rústico y Urbano

El primer bloque temático que estructura el análisis comparado de las alternativas se centra en el Modelo de Suelo Rústico y Urbano, núcleo vertebrador del sistema general de ordenación. Este bloque permite examinar las principales decisiones estratégicas sobre el uso del suelo, la definición de ámbitos de transformación, la gestión del suelo rústico y la adaptación al nuevo marco normativo definido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento.

La LISTA incorpora un enfoque más flexible y adaptativo del planeamiento, permitiendo a los instrumentos de ordenación general establecer tanto delimitaciones directas de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) como directrices estratégicas para su definición futura. Esta flexibilidad normativa es especialmente relevante en un municipio como Ayamonte, que presenta una situación urbanística compleja: con amplios suelos urbanizables sin desarrollar, espacios productivos abandonados o en proceso de reconversión, y una necesidad evidente de redefinir el modelo territorial desde la sostenibilidad y la cohesión social.

1. Ámbitos de crecimiento: Evaluación de la necesidad y ubicación de nuevos desarrollos bajo criterios de ciudad compacta y contigüidad.
2. Identificación de viviendas irregulares: Tratamiento de las agrupaciones de viviendas en suelo rústico bajo la óptica de las figuras de AFO y Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial.
3. Gestión del suelo rústico: Preservación de los valores agrícolas, paisajísticos y ambientales, con especial atención a las zonas de marismas y ribera.
4. Patrimonio Histórico: Protección de los hitos culturales de Ayamonte y su integración en el modelo de ordenación.

b) Sistema de Dotaciones

1. **Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes:** Comprenden los siguientes: Los espacios libres, entendidos como plazas, áreas peatonales o de juegos, destinados al ocio y esparcimiento. Las zonas verdes, con vegetación y superficie permeable, que además de sus funciones urbanísticas, aportan beneficios ambientales como la mitigación del cambio climático o la mejora de la biodiversidad.
2. **Sistemas generales de Equipamientos Comunitarios:** conformados por el conjunto de instalaciones y servicios destinados a la actividad colectiva de la población, distinguiéndose:
 - **Básicos:** aquellos que prestan un servicio directo a la ciudadanía (docente, sanitario, deportivo, asistencial, social, cultural, religioso, funerario, mercados de abastos, alojamientos protegidos...).
 - **Gestión:** vinculados a la administración y funcionamiento institucional (servicios administrativos, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

c) Articulación Territorial

La articulación territorial constituye una dimensión clave del modelo de ordenación urbana y supramunicipal, ya que permite evaluar la conectividad interna y externa del municipio, la funcionalidad de su sistema viario, y el grado de integración del territorio urbano con su entorno. Este bloque centra su análisis en los Sistemas Generales de Movilidad y en las propuestas de mejora, estructuración y directrices viarias orientadas al reequilibrio funcional y a la sostenibilidad del sistema urbano. En el caso particular de Ayamonte, la situación actual de la movilidad presenta importantes problemas de fragmentación, barreras físicas y falta de integración paisajística y funcional. En este contexto, el plan apuesta por un enfoque dual:

- Por un lado, se promueve la movilidad sostenible y de proximidad, mediante la potenciación de la bicicleta, los recorridos peatonales y los itinerarios verdes.
- Por otro, se formulan propuestas estructurantes de mejora de la movilidad motorizada, la regeneración de accesos y la adaptación de las infraestructuras a una escala más urbana y humana.

Esta organización permite comparar las alternativas de manera coherente, equilibrada y alineada con la filosofía de la LISTA, garantizando que el modelo territorial resultante sea sostenible, eficiente, adaptable y orientado al interés general.

A partir de este marco metodológico se formulan tres alternativas de ordenación, concebidas para ofrecer respuestas coherentes a las problemáticas y necesidades detectadas en el diagnóstico. Cada alternativa se estructura manteniendo el Enfoque Estratégico del PGOM, orientado a la consecución del modelo de ciudad deseado, en consonancia con los principios y objetivos establecidos por las Agendas Urbanas en sus distintas escalas.

Sobre esta base, el Documento Inicial Estratégico (DIE) llevará a cabo el análisis comparado de los impactos ambientales asociados a cada una de las alternativas propuestas. Este proceso permitirá evaluar su viabilidad ambiental, identificar los efectos significativos y determinar la alternativa más adecuada y sostenible para el desarrollo del PGOM.

D.f).2. Alternativa 0.

En el artículo 20 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, se exige que se evalúen alternativas razonables y el **anexo IV del mismo texto**, al fijar el contenido mínimo del estudio, obliga a analizar “**los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa**”. De ahí tomamos la consideración de la denominada Alternativa 0 como el escenario de mantener el régimen urbanístico vigente, o de manera coloquial: no redactar nuevo planeamiento.

No obstante, lo anterior, la alternativa 0, es una alternativa que se debe valorar ambientalmente y con el mismo grado de precisión con el que deben valorarse las otras alternativas. Por ello, se trata de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener como norma urbanística la vigente ajustando el alcance de los diferentes parámetros, herramientas y determinaciones a la LISTA.

D.f).2.1. Modelo del suelo rústico y urbano

D.f).2.1.1) Categorías de suelo rústico.

Tal y como establece el artículo 63 de la LISTA, el PGOM delimita las categorías de suelo rústico en función de sus valores objetivos, riesgos detectados o determinaciones de la ordenación territorial (POTLOH). En la Alternativa 2, el suelo rústico deja de ser un espacio residual para convertirse en un activo fundamental del modelo Ayamonte Circular y Sostenible.

Las categorías establecidas son:

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREP)

Incluye aquellos terrenos que gozan de un régimen de protección derivado de normativas específicas. En Ayamonte destacan:

- **SREPCO (Costas):** Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus servidumbres, vital para el modelo de Ayamonte Ciudad-Naturaleza.
- **SREPAG (Aguas):** Dominio Público Hidráulico relativo al Estuario del Guadiana y su red de arroyos.
- **SREPPAT (Patrimonio Histórico):** Incluye los Bienes de Interés Cultural (BIC), con especial énfasis en la Torre Almenara de Isla Canela.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Forestal (SREPFO)

Integran: Monte Público Coto Mayor (HU-11164-JA), Monte Público Ataboa y La Serena (HU-11095-JA)

Suelo Rústico Especialmente Protegido del Medio Ambiente (SREPMA)

Esta categoría es el pilar del modelo Ayamonte Ciudad-Naturaleza. Incluye los espacios de la Red Natura 2000 y otras figuras de protección:

- Paraje Natural Marismas de Isla Cristina.
- ZEC/ZEPA Marismas de Isla Cristina.
- ZEC Río Guadiana y Ribera de Chanza (ES6150018).
- ZEC Andévalo Occidental (ES6150010).
- ZEC Isla de San Bruno (ES6150015).
- ZEC Arroyo del Alamillo (ES6150020).

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Carreteras (SREPCA)

Se delimitan las zonas de protección y servidumbre de la red viaria básica (A-49, N-431, N-447), asegurando la funcionalidad de los accesos y la seguridad vial.

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SREPCA)

El PGOM identifica y protege la red de Vías Pecuarias del término municipal, cuya titularidad pertenece a la Comunidad Autónoma y que gozan de la condición de bienes de dominio público. En la Alternativa 2, estas vías se consolidan como corredores ecológicos y funcionales que conectan los núcleos urbanos con el medio rústico.

Las vías pecuarias integradas en el modelo de ordenación son:

- Cañada de Ayamonte a Sevilla (Eje estructurante histórico).
- Vereda de Zaballa.
- Vereda del Camino Viejo de Villablanca.
- Vereda del Camino de Valedjudíos.
- Vereda de Pozo del Camino a Ayamonte por Valdecerros.
- Vereda de la Vera Bajo.
- Colada del Camino de San Benito.
- Colada del Pilar de Jaraque.
- Colada del Camino de Valdemindano a Fotea.
- Vereda de la Borralla.
- Vereda del Camino de la Redondela.

Suelo Rústico Preservado por Riesgos Naturales (SRPRGPN)

No se han identificado en esta alternativa ámbitos preservados por la concurrencia de riesgos naturales o procesos físicos, dado que el planeamiento vigente no recoge expresamente tales condicionantes, ni incluye zonas de flujo preferente reconocidas. Aunque podrían delimitarse en base a información sectorial actualizada, en esta alternativa no se incorpora esa lectura por mantener la fidelidad al documento vigente.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial (SRPOTUOT)

En cumplimiento del POTLOH (Artículo 54), se delimitan suelos por sus valores ambientales, paisajísticos o productivos:

Zonas de interés Territorial: espacios de valor natural, vertientes del Guadiana, Hitos Forestales, Los Cabezos y puntos geomorfológicos de interés ambiental y paisaje de Pinares.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU)

En la presente alternativa, se consideran preservados, sin proponer nuevas delimitaciones respecto al planeamiento en vigor, una serie de suelos rústicos cuya protección se fundamenta en su interés ambiental, paisajístico, cultural o funcional, justificándose conforme a lo previsto en el artículo 20 del Reglamento de la LISTA. Su incorporación no responde a una propuesta de ordenación innovadora, sino a una lectura técnica prudente y evaluadora de los elementos ya reconocidos o cartografiados oficialmente, destacando las siguientes categorías:

- **Ribera del Guadiana:** Comprende los márgenes del río Guadiana, cuya preservación es esencial tanto por su valor paisajístico como por su función de corredor biológico y conector territorial con el vecino Portugal.
- **Marismas del Guadiana y del Carreras:** Incluye los ecosistemas de marisma que definen la identidad geomorfológica de Ayamonte. Su preservación se mantiene de forma estricta al constituir el soporte físico de la biodiversidad local y actuar como regulador natural frente a la dinámica mareal.
- **Yacimientos arqueológicos:** Se preservan los suelos donde se localizan yacimientos arqueológicos reconocidos e incorporados al Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o identificados mediante fuentes documentales y prospecciones previas, dentro del suelo urbano previsto por la LISTA.
- **Bienes etnológicos y arquitectónicos:** Se incluyen como preservados aquellos suelos donde se sitúan bienes inmuebles de carácter etnológico o arquitectónico, inscritos en el CGPHA. Esta protección se orienta a garantizar la conservación del patrimonio cultural inmueble del medio rural, en coherencia con los principios de sostenibilidad cultural y paisaje.

N.º	Denominación del Elemento	Tipología / Protección
1	Noria en Huerta las Quintanas	Patrimonio Etnológico
2	Horno de Pan en el Campo de Canela	Patrimonio Etnológico
3	Humilladero del Calvario	Patrimonio Arquitectónico
4	Pilar Jaraque	Patrimonio Etnológico
5	Molino del Pintado	Molino de Mareas
6	Molino de Aguirre	Molino de Mareas
7	Molino de Mareas 'Molino de S. Diego'	Molino de Mareas
8	Noria en Huerta Arroyito	Patrimonio Etnológico
9	Noria y Muros Árabes en Huerta las Naranjas	Patrimonio Arqueológico
10	Noria en el Campo de Canela	Patrimonio Etnológico
11	Vivienda junto al Humilladero del Calvario	Patrimonio Arquitectónico
12	Pozo Antigua Almadraba	Patrimonio Etnológico
13	Horno de Cal Valdecerros	Patrimonio Etnológico
14	Horno de Cal Cabez del Gallo	Patrimonio Etnológico
15	Horno de Cal Huerta Santiago	Patrimonio Etnológico
16	Horno de Cal en el Pilar Jaraque	Patrimonio Etnológico
17	Horno de Entinar Redes	Patrimonio Etnológico
18	Mausoleo de Punta del Moral	Patrimonio Arqueológico
19	Cabezo de los Pedruscos	Yacimiento Arqueológico
20	Dolmen de Villablanca	Yacimiento Arqueológico
21	Casa de Juan Brisas	Yacimiento Arqueológico
22	Paraje de Valdecerros	Yacimiento Arqueológico
23	Casa de la Viña	Yacimiento Arqueológico
24	La Zaballa	Yacimiento Arqueológico
25	Polígono Río Guadiana (*)	Yacimiento Arqueológico

D.f).2.1.2) *Zonificación de suelo rústico*

En la Alternativa 0 no se plantea ninguna zonificación del suelo rústico. Esta decisión se fundamenta en la naturaleza propia de esta alternativa, que se limita a trasladar las determinaciones del instrumento urbanístico actualmente en vigor, sin introducir nuevas estructuras de ordenación ni niveles adicionales de detalle. La zonificación del suelo rústico, conforme al nuevo marco normativo establecido por la LISTA, constituye un recurso de ordenación complementario a las categorías. Sin embargo, dado que el planeamiento vigente no contemplaba una zonificación, la Alternativa 0 opta por el siguiente criterio:

- **Configuración como Sin Regulación de Zonas:** Para el ejercicio de valoración, todo el suelo rústico se identifica como una única zona de suelo rústico no regulada.
- **Justificación:** Al no realizarse aportaciones propias desde el punto de vista del diagnóstico o la estructura territorial, no se considera procedente incorporar zonificaciones que no estén previamente definidas o justificadas. La ausencia de zonificación refleja el escenario de "no intervención", donde el suelo rústico carece de una regulación específica para usos compatibles, ordinarios o extraordinarios, quedando sujeto únicamente a las limitaciones genéricas de la legislación superior.

D.f).2.1.3) *Ámbitos de crecimiento.*

Como la Alternativa 0 parte de la premisa de no modificar las determinaciones del instrumento de planeamiento vigente, no se incorporan nuevas propuestas de ordenación. En coherencia con este enfoque de mínima intervención, el modelo de Suelo Rústico y Urbano mantiene los sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento actual —tanto ordenados, sectorizados como no sectorizados—, sin introducir nuevas delimitaciones ni redefinir sus parámetros urbanísticos.

Análisis de Densidad y Modelo Urbano

Atendiendo a los indicadores definidos en la Memoria de Diagnóstico del PGOM, el valor mínimo de densidad residencial para un modelo sostenible se establece en 80 viviendas por hectárea (viv/ha). No obstante, el mantenimiento de los sectores procedentes de la Adaptación de las Normas Subsidiarias se aleja significativamente de dichos valores de referencia:

- Aproximadamente el 52 % del suelo urbano y urbanizable del municipio presenta densidades inferiores a la citada.
- Esta situación evidencia un modelo urbano extensivo, poco coherente con los objetivos de las Agendas Urbanas que orientan la consolidación de una ciudad compacta, compleja y eficiente.

Identificación del Ámbito SUST-10

En el marco del planeamiento que se mantiene, destaca la presencia del ámbito denominado SUST-10. La permanencia de este sector en la Alternativa 0 se justifica bajo las siguientes consideraciones técnicas:

Isla de Suelo Urbano: Se identifica como una "isla" de suelo urbano reconocida por el planeamiento vigente, caracterizada por su discontinuidad física respecto a la malla urbana principal y su aislamiento en el territorio.

Insinuación de Asentamiento Irregular: Su morfología y ubicación sugieren que este ámbito tiene su origen en un asentamiento irregular que fue incorporado administrativamente por la ordenación previa. Al mantenerse en la Alternativa 0, se perpetúa un esquema de fragmentación que dificulta la proximidad funcional y la eficiencia en la prestación de servicios públicos, contraviniendo la búsqueda de un modelo territorial integrado.

Continuidad de Determinaciones Específicas

Por último, cabe destacar que la Adaptación a las Normas Subsidiarias, a través de la Modificación Puntual Nº 20, introdujo una modificación parcial en el ámbito de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-APD) de Isla Canela. Dicha delimitación ha sido incorporada y reflejada fielmente en la cartografía de la Alternativa 0, manteniendo su régimen jurídico y parámetros actuales sin alteraciones adicionales.

D.f).2.1.4) *Identificación de Viviendas Irregulares.*

En el suelo rústico, el planeamiento vigente no identifica la existencia de agrupaciones de edificaciones o viviendas irregulares, por lo que no se prevé ni se delimita la formulación de Planes Especiales destinados a su ordenación o regularización.

No obstante, a partir del análisis realizado en la Memoria de Diagnóstico del PGOM, concretamente en el Ámbito Temático N.º 7: Edificaciones en Suelo Rústico, se han identificado diversas agrupaciones de edificaciones residenciales que presentan indicios de incompatibilidad con la normativa urbanística vigente, lo que pone de manifiesto la existencia de situaciones que requieren la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística.

En este contexto, la Alternativa 0, al limitarse al mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente y no incorporar instrumentos específicos de intervención, no ofrece una respuesta adecuada para abordar ni corregir las situaciones detectadas, perpetuando la ausencia de mecanismos de control, ordenación o protección efectiva del suelo rústico frente a estos procesos edificatorios.

D.f).2.1.5) *Gestión del Suelo Rústico.*

Las Dehesas del Andévalo y el Paisaje de los Naranjales, que en la Adaptación a las Normas Subsidiarias formaban parte del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, pasan a integrarse en la presente alternativa dentro de la categoría de Suelo Rústico Común.

Resulta relevante señalar que el planeamiento vigente no contempla la categoría de suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas generadoras de riesgo, lo que evidencia una insuficiente consideración del enfoque preventivo del riesgo en la ordenación del territorio.

Esta circunstancia no se alinea con el Modelo de Ciudad planteado por el PGOM, orientado a la configuración de un territorio resiliente y preparado para la mitigación y adaptación frente a riesgos naturales y antrópicos, conforme a lo señalado en los Indicadores de la Memoria de Diagnóstico, Ámbito Temático Nº 8.

D.f).2.1.6) Patrimonio Histórico.

En materia de patrimonio cultural, la Alternativa 0 adopta como referencia el régimen de protección establecido en el planeamiento vigente, conforme a la Adaptación a las Normas Subsidiarias, que contempla los Bienes de Interés Cultural (BIC), los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos y el Catálogo de Bienes Patrimoniales como documento independiente.

No obstante, en coherencia con el enfoque de mínima intervención que caracteriza esta alternativa y con el marco establecido por la LISTA, se consideran, a efectos de la ordenación del suelo rústico, únicamente aquellos elementos catalogados que cuentan con delimitación espacial (área definida) y se localizan en suelo rústico, asignándoles la categoría de Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU).

D.f).2.2. Sistema de dotaciones.

D.f).2.2.1) Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.

En relación con los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, la Alternativa 0 mantiene las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, sin introducir modificaciones en la delimitación ni en la ordenación de estos sistemas.

Disfunción Normativa y Gráfica

Se constata que el planeamiento vigente no establece en su normativa una clasificación diferenciada de las zonas verdes y los espacios libres, lo que dificulta la interpretación de su régimen jurídico y funcional. En contraste, el plano de calificación sí identifica y distingue los sistemas generales, evidenciando una falta de correspondencia entre la regulación normativa y la documentación gráfica.

Cualificación de Espacios Libres (Adaptación NNSS)

Como factor relevante extraído del planeamiento vigente, se debe señalar la necesidad de cualificar los espacios libres en base a lo establecido en la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Ayamonte:

Definición de Usos: El modelo actual arrastra una indeterminación sobre el carácter específico de cada suelo (parque, jardín, área de juego o zona de estancia), lo que requiere una labor de cualificación técnica para asignar a cada espacio libre su función urbana real.

Inercia del Modelo: Al mantenerse esta estructura en la Alternativa 0, se asume la falta de criterios claros para el tratamiento vegetal, el mobiliario y la permeabilidad, limitando su efectividad como infraestructura verde activa.

Impacto en el Modelo Urbano

Esta falta de coherencia normativa y gráfica, unida a las disfunciones ya detectadas en cuanto a ejecución, accesibilidad y distribución territorial de los espacios libres y zonas verdes, limita la capacidad de estos sistemas para cumplir su función estructurante, ambiental y social dentro del modelo urbano de Ayamonte.

Situación que, al amparo de la Alternativa 0, se mantiene sin corrección, perpetuando un modelo donde los espacios libres no se integran de forma cualificada en la red de movilidad sostenible ni en los objetivos de la Ayamonte Neurociudad.

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres – Planeamiento Vigente					
Cod.	Núcleo	Nombre	Existente o previsto	Superficie	Cualificar o cualificado
ZONAS VERDES					
SGELZV_1	Costa Esuri	C/ Rubén Darío	Previsto	190.575,66	Cualificar
SGELZV_2	Ayamonte	Parque Federico García Lorca	Existente	12.054,50	Cualificado
SGELZV_3		Parque de Educación Vial Escultor José Vázquez	Existente	4.022,31	Cualificado
SGELZV_4		Parque María Isabel	Existente	947,76	Cualificado
SGELZV_5		Plaza Estatua de María Isabel	Existente	462,20	Cualificado
SGELZV_6		Parque Municipal Prudencio Navarro	Existente	23.400,29	Cualificado
SGELZV_7		Avda. Alcalde Juan Antonio González y C/ Álvarez Quintero	Existente	2.816,80	Cualificar
SGELZV_8		C/ Padre Rasco	Existente	2.321,73	Cualificar
SGELZV_9		Parque Infantil en C/ Río Tajo	Existente	1.541,59	Cualificado
SGELZV_10		Parque Urbano en el Cerro de la Noria - El Monte	Existente	15.200,00	Cualificar
SGELZV_11		C/ Real de la Villa y C/ Ejido San Sebastián	Existente	297,12	Cualificado
SGELZV_12		Zona Verde en el norte de Ayamonte - M.P. 39 N.N.S.S	Existente	3.700,25	Cualificar
SGELZV_13	Isla Canela	Paseo de los Gavilanes	Existente	18.238,21	Cualificado
SGELZV_14	Pozo del Camino	C/ Carretera	Existente	373,05	Cualificar
SGELZV_15		Bda. Ma Auxiliadora	Existente	4.493,78	Cualificar
SGELZV_16		C/ Caracol y C/ Vendaval	Existente	9.475,29	Cualificado
SGELZV_17		C/ Berdigón y C/ Cierzo	Existente	4.007,79	Cualificar
SGELZV_18		C/ Pez Espada y C/ Caracol	Existente	12.853,54	Cualificado
SGELZV_19		Zonas Verdes Bda. De la Estación	Existente	1.803,92	Cualificar
SGELZV_20		Zona Verde Bda. De la Estación - M.P. 29 del PGOU	Existente	496,76	Cualificar

ESPACIOS LIBRES					
SGELEL_1	Ayamonte	Plaza entre C/ Muñoz Monasterio y C/Galaroza	Existente	208,77	Cualificado
SGELEL_2		Plaza Currito el Practicante	Existente	1.069,92	Cualificado
SGELEL_3		Plaza Pintor Rafael Aguilera	Existente	1.281,61	Cualificado
SGELEL_4		Plaza Paseo de la Ribera	Existente	2.492,63	Cualificado
SGELEL_5		Estero de la Rivera	Existente	1.561,90	Cualificado
SGELEL_6		Plaza de La Laguna	Existente	1.507,24	Cualificado
SGELEL_7		Jardin al Poeta Jiménez Barberi	Existente	830,89	Cualificado
SGELEL_8		C/ Juan Fernandez y C/ Conricabra	Existente	1.240,91	Cualificado
SGELEL_9		Plaza en C/ Quebranta	Existente	602,29	Cualificado
SGELEL_10		Plaza Dr. Antonio Fournier Andray	Existente	1.072,48	Cualificado
SGELEL_11		Plaza Dr. Flerning	Existente	1.388,55	Cualificado
SGELEL_12		Plaza América	Existente	858,37	Cualificado
SGELEL_13		Plaza Quinto Centenario	Existente	1.441,15	Cualificado
SGELEL_14		C/ San Sebastián	Existente	463,88	Cualificado
SGELEL_15		Homenaje Joaquín Sorolla	Existente	1.425,97	Cualificado
SGELEL_16			Plaza AV. de la Constitución	Existente	428,52
Superficie, Total				326.957,63	
Población, 2024				22.007	
Ratio				14,86	

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Planeamiento Vigente evaluado según Indicadores de Sostenibilidad					
Cod.	Núcleo	Nombre	Existente o previsto	Superficie	Cualificar o cualificado
ZONAS VERDES					
SGELZV_2	Ayamonte	Parque Federico García Lorca	Existente	12.054,50	Cualificado
SGELZV_3		Parque de Educación Vial Escultor José Vázquez	Existente	4.022,31	Cualificado
SGELZV_4		Parque María Isabel	Existente	947,76	Cualificado
SGELZV_5		Plaza Estatua de María Isabel	Existente	462,20	Cualificado
SGELZV_6		Parque Municipal Prudencio Navarro	Existente	23.400,29	Cualificado
SGELZV_9		Parque Infantil en C/ Río Tajo	Existente	1.541,59	Cualificado
SGELZV_11		C/ Real de la Villa y C/ Ejido San Sebastián	Existente	297,12	Cualificado
SGELZV_13	Isla Canela	Paseo de los Gavilanes	Existente	18.238,21	Cualificado
SGELZV_16		C/ Caracol y C/ Vendaval	Existente	9.475,29	Cualificado
SGELZV_18		C/ Pez Espada y C/ Caracol	Existente	12.853,54	Cualificado

ESPACIOS LIBRES					
SGELEL_1	Ayamonte	Plaza entre C/ Muñoz Monasterio y C/Galaroza	Existente	208,77	Cualificado
SGELEL_2		Plaza Currito el Practicante	Existente	1.069,92	Cualificado
SGELEL_3		Plaza Pintor Rafael Aguilera	Existente	1.281,61	Cualificado
SGELEL_4		Plaza Paseo de la Ribera	Existente	2.492,63	Cualificado
SGELEL_5		Estero de la Rivera	Existente	1.561,90	Cualificado
SGELEL_6		Plaza de La Laguna	Existente	1.507,24	Cualificado
SGELEL_7		Jardin al Poeta Jiménez Barberi	Existente	830,89	Cualificado
SGELEL_8		C/ Juan Fernandez y C/ Conricabra	Existente	1.240,91	Cualificado
SGELEL_9		Plaza en C/ Quebranta	Existente	602,29	Cualificado
SGELEL_10		Plaza Dr. Antonio Fournier Andray	Existente	1.072,48	Cualificado
SGELEL_11		Plaza Dr. Flerning	Existente	1.388,55	Cualificado
SGELEL_12		Plaza América	Existente	858,37	Cualificado
SGELEL_13		Plaza Quinto Centenario	Existente	1.441,15	Cualificado
SGELEL_14		C/ San Sebastián	Existente	463,88	Cualificado
SGELEL_15		Homenaje Joaquín Sorolla	Existente	1.425,97	Cualificado
SGELEL_16			Plaza AV. de la Constitución	Existente	428,52
Superficie, Total				101.167,89	
Población, 2024				22.007	
Ratio				4,53	

Análisis cuantitativo vs. Cualitativo

El modelo inercial (Alternativa 0) presenta una dicotomía profunda entre los datos estadísticos y la realidad funcional del municipio. Si bien el planeamiento vigente arroja una ratio teórica de 14,86 m2/hab, esta cifra resulta engañosa desde una óptica de planificación estratégica.

Falta de Carácter General: Gran parte de la superficie computada como zona verde en el planeamiento de 1991 no actúa como un Sistema General real, sino como espacios residuales vinculados a procesos de urbanización aislados.

Déficit de Idoneidad: Muchos de estos espacios no son óptimos para el ocio, el esparcimiento o la interacción social de la población debido a su fragmentación, falta de equipamiento o ubicación marginal.

La Ratio de Cualificación: Al realizar un filtrado técnico basado en criterios de accesibilidad, dotación y funcionalidad ecosistémica, la ratio de espacios libres cualificados desciende drásticamente a **4,53m2/hab**. Este valor sitúa al modelo inercial muy por debajo de las recomendaciones de la OMS y de los objetivos de sostenibilidad del nuevo Plan.

D.f).2.2.2) Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.

La Alternativa 0 mantiene los suelos calificados como equipamiento por el planeamiento vigente, que únicamente distingue los equipamientos como sistemas generales, sin diferenciar por ubicación ni función. No existe clasificación de sistemas locales, lo que limita la planificación de la distribución y accesibilidad de los servicios.

Los equipamientos previstos se concentran en los usos educativo, cultural, deportivo, sanitario y de bienestar social, pero la Alternativa 0 no aborda la diversificación de usos ni la adecuación funcional de los equipamientos existentes, dejando sin respuesta carencias significativas en la cobertura de servicios. Por ejemplo, áreas como Punta del Moral y el norte del núcleo de Ayamonte carecen de equipamientos de salud, y la dotación deportiva es insuficiente en varias zonas del municipio.

Además, el análisis de la Alternativa 0 indica que en Costa Esuri podrían ser necesarias intervenciones puntuales para garantizar el acceso a equipamientos básicos y dotacionales, dada la concentración de población y la ausencia de infraestructura existente. En conjunto, la Alternativa 0 mantiene un sistema fragmentado y poco equilibrado, incapaz de garantizar cobertura adecuada y accesibilidad a todos los núcleos del municipio.

Cod.	Tipo/Uso	Núcleo Urbano	Nombre	Superficie computada	Existente o Previsto
BÁSICOS					
SGEQBAS_1	Docente (DOC)	Ayamonte	Escuela Oficial de Idiomas	1699,13	Existente
SGEQBAS_2	Deportivo (DEP)	Ayamonte	Polideportivo Municipal Antonio Caro	3857,37	Existente
SGEQBAS_3			Estadio Blas Infante	24294,46	Existente
SGEQBAS_4			Estadio Ciudad de Ayamonte - Pabellón Municipal de Deportes - Patronato de Deportes	18795,25	Existente
SGEQBAS_5	Sanitario (SAN)	Ayamonte	Suelo Sanitario entre C/ Juana Caldeano Morales y C/ San Antonio	26607,25	Existente
SGEQBAS_6			Centro de Salud Antonio Massoni Jesús	888,49	Existente
SGEQBAS_7			Pozo del Camino	Consultorio	180,02
SGEQBAS_8	Cultural (CUL)	Ayamonte	Casa Museo Hermandad Soledad	166,75	Existente
SGEQBAS_9			Plaza de Toros	3012,29	Existente
SGEQBAS_10			Palacio de Congresos	3381,16	Existente
SGEQBAS_11			Centro Cultural Grande Manuel Rivero "El Pintado"	1092,2	Existente
SGEQBAS_12			Teatro Cardenio	558,6	Existente
SGEQBAS_13	Mercado de Abasto (MER)		Mercado de Abastos	1099,96	Existente
SGEQBAS_14	Funerario (FUN)		Cementerio Municipal	6675,23	Existente
SGEQBAS_15			Tanatorio	577,11	Existente
GESTIÓN					
SGEQGES_1	Administrativos, Policía y Defensa	Ayamonte	Ayuntamiento	1121,78	Existente
SGEQGES_2			Administración de Hacienda	876,44	Existente
SGEQGES_3			Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación	300,96	Existente
SGEQGES_4			Ayudantía Naval	1167,87	Existente
SGEQGES_5			Comisaría de Policía Nacional	1171,34	Existente
SGEQGES_6			Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción Nº3	1260,45	Existente
SGEQGES_7			Servicio Andaluz de Empleo	791,22	Existente
SGEQGES_8			Comisaría de Policía Local	963,89	Existente
SGEQGES_9			Guardia Civil	3307,11	Existente
Total				103.846,3	

D.f).2.2.3) Articulación Territorial.

La Alternativa 0 mantiene el esquema de articulación territorial heredado del planeamiento general vigente de Ayamonte, formulado en el contexto de su adaptación a la LOUA en 2009. Dicho modelo se apoya en una estructura viaria jerarquizada conforme a la clasificación entonces utilizada por el planeamiento, distinguiendo entre red del Estado o de primer nivel, red autonómica intercomarcal o de segundo nivel, red comarcal y local o de tercer nivel, y viario local estructurante. Sobre esta base, la articulación del municipio descansa fundamentalmente en los grandes ejes de carretera y en una red local que canaliza los accesos a los distintos núcleos.

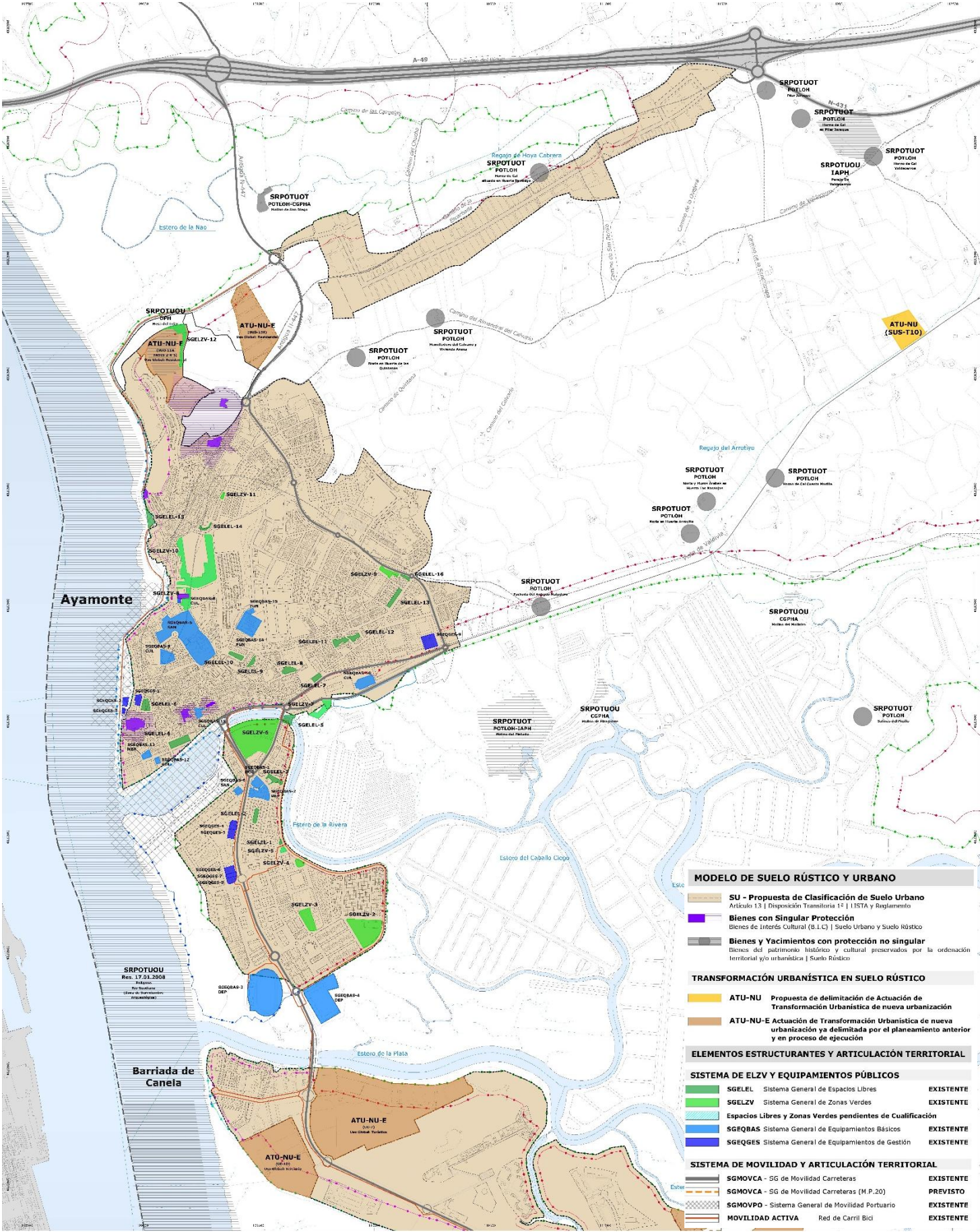
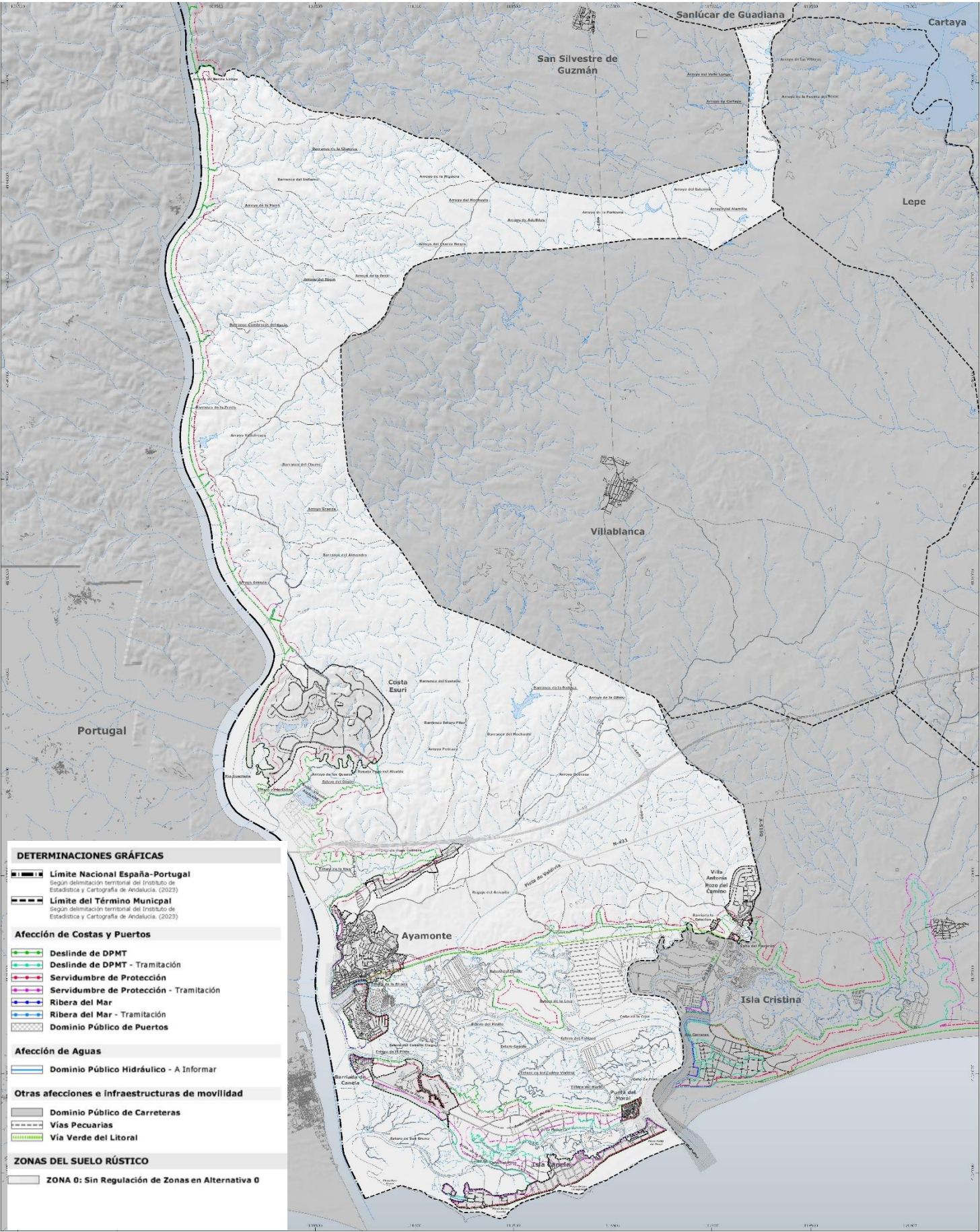
La A-49 y la N-431 constituyen los principales soportes supramunicipales de conexión territorial, garantizando la accesibilidad exterior de Ayamonte y su enlace con el sistema viario de mayor capacidad. A escala municipal, la red local estructurante y las carreteras de tercer nivel asumen la distribución interna de los desplazamientos, conectando el núcleo principal con los restantes asentamientos, equipamientos y espacios turísticos.

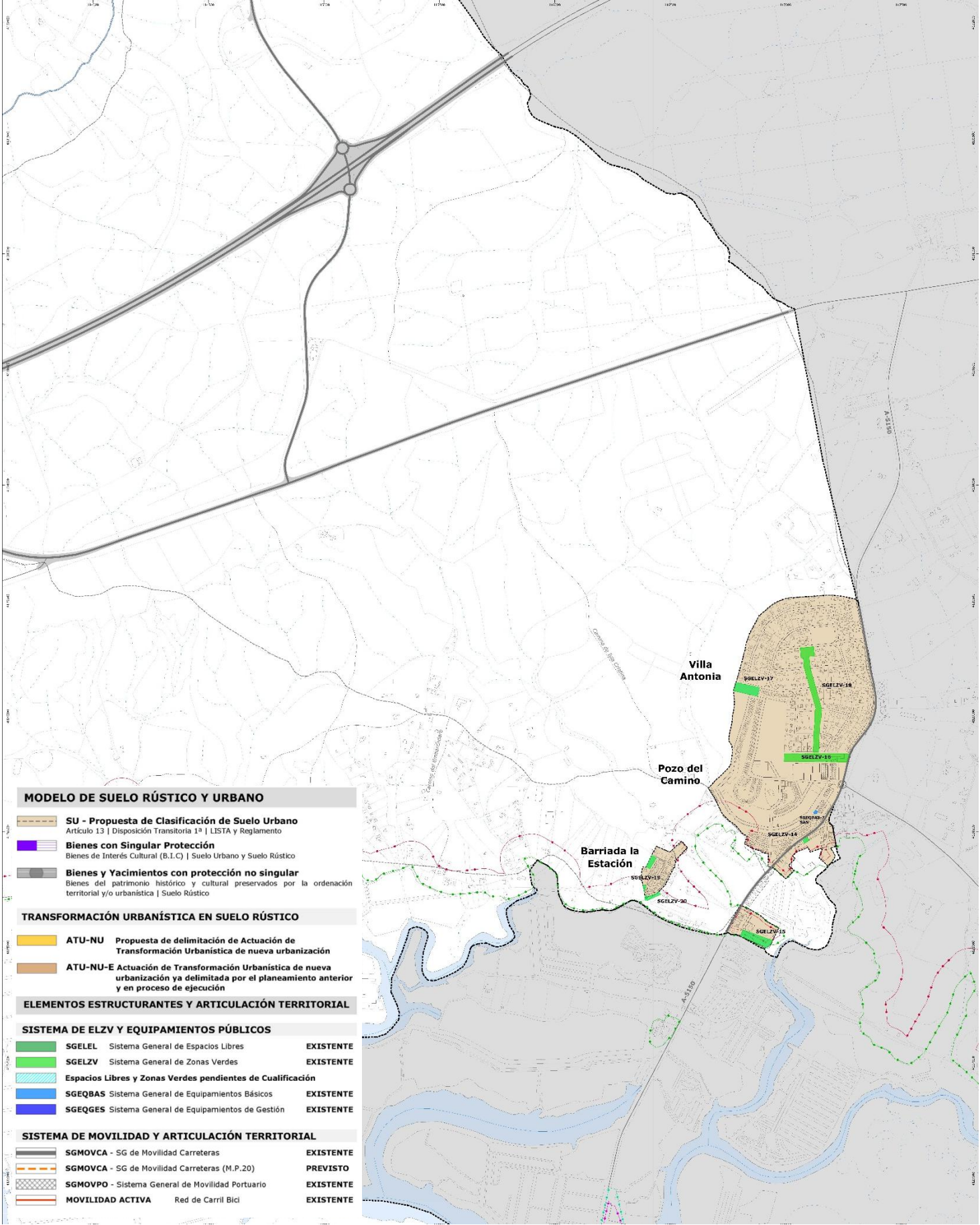
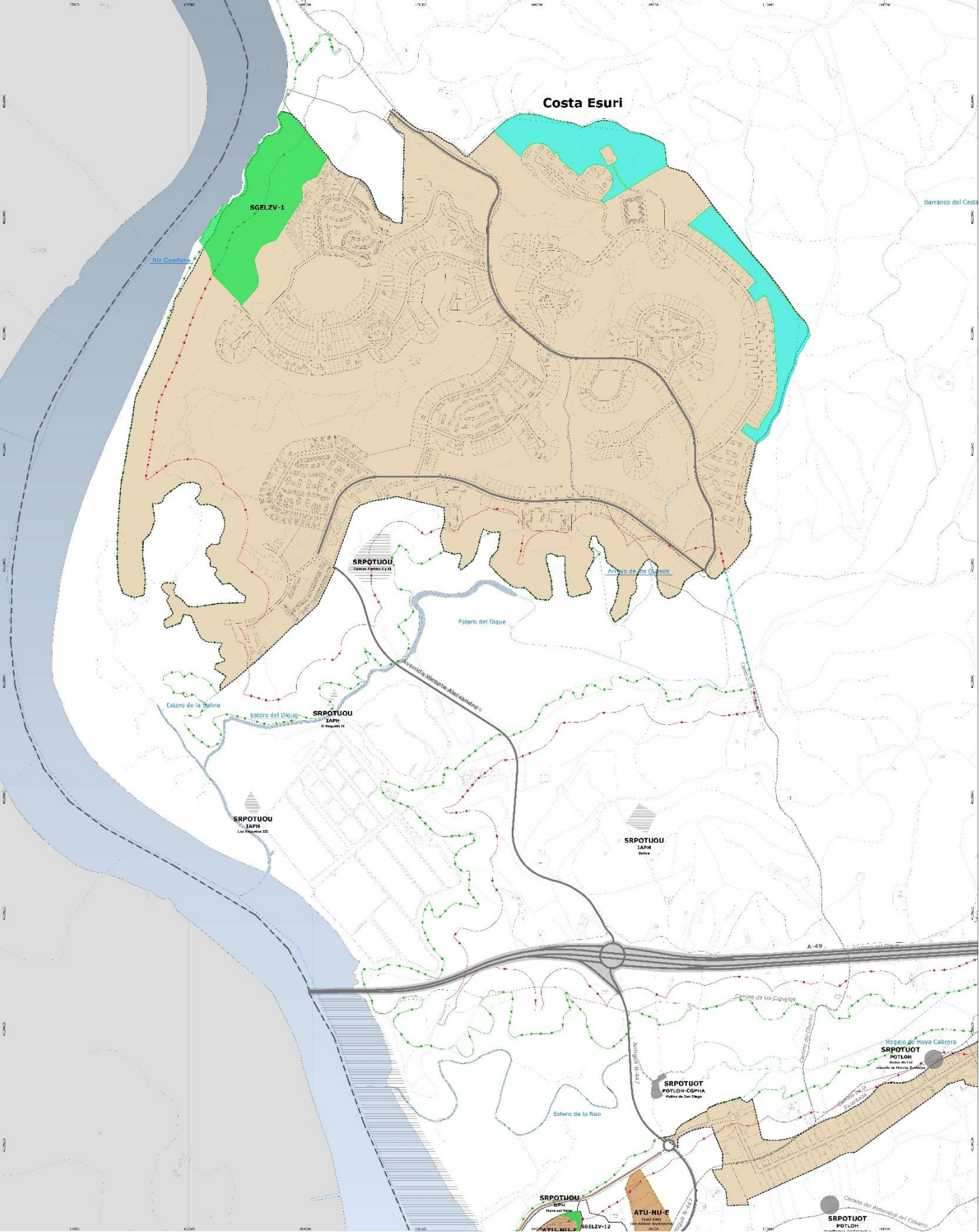
Una de las principales limitaciones del modelo vigente se manifiesta en la relación entre el núcleo principal y los ámbitos litorales de Isla Canela y Punta del Moral. La comunicación con estos espacios se produce esencialmente a través de los accesos canalizados por la Avenida de la Playa y la Avenida Camino del Real, que funcionan como ejes básicos de penetración y distribución hacia la franja costera. Sin embargo, la conexión con dichos ámbitos sigue dependiendo del paso previo por el núcleo principal de Ayamonte, de modo que gran parte de los desplazamientos convergen en un único punto de articulación. Esta configuración genera una elevada concentración de flujos y reduce la eficiencia de la movilidad interna.

La conexión entre los distintos núcleos del municipio se resuelve, por tanto, mediante una estructura viaria lineal y concentrada, sin una red alternativa suficientemente diversificada. Asimismo, el modelo vigente no incorpora una estructura intermodal capaz de reducir la dependencia del vehículo privado. La movilidad peatonal y ciclista presenta un desarrollo puntual, pero no configura una red continua entre núcleos ni un sistema complementario de transporte suficientemente integrado.

En conjunto, la Alternativa 0 reproduce un modelo de articulación territorial que asegura la conexión básica del municipio, pero mantiene las limitaciones propias del esquema heredado del planeamiento vigente: fuerte dependencia de la red viaria motorizada, concentración de flujos en el núcleo principal, escasa diversificación de los accesos hacia los ámbitos litorales y ausencia de una estructura intermodal más equilibrada. Se trata, por tanto, de una ordenación funcionalmente operativa, pero insuficiente para responder a los objetivos actuales de cohesión territorial, accesibilidad sostenible y mejor integración entre el núcleo principal, Isla Canela, Punta del Moral y el resto de ámbitos del municipio en el marco del nuevo PGOM.

Seguidamente, se presentan los planos de alternativas, disponibles de forma completa en el Documento de Cartografía de Ordenación.





MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO

SU - Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano
Artículo 13 | Disposición Transitoria 1ª | LISTA y Reglamento

Bienes con Singular Protección
Bienes de Interés Cultural (B.I.C) | Suelo Urbano y Suelo Rústico

Bienes y Yacimientos con protección no singular
Bienes del patrimonio histórico y cultural preservados por la ordenación territorial y/o urbanística | Suelo Rústico

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO

ATU-NU Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización

ATU-NU-E Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización ya delimitada por el planeamiento anterior y en proceso de ejecución

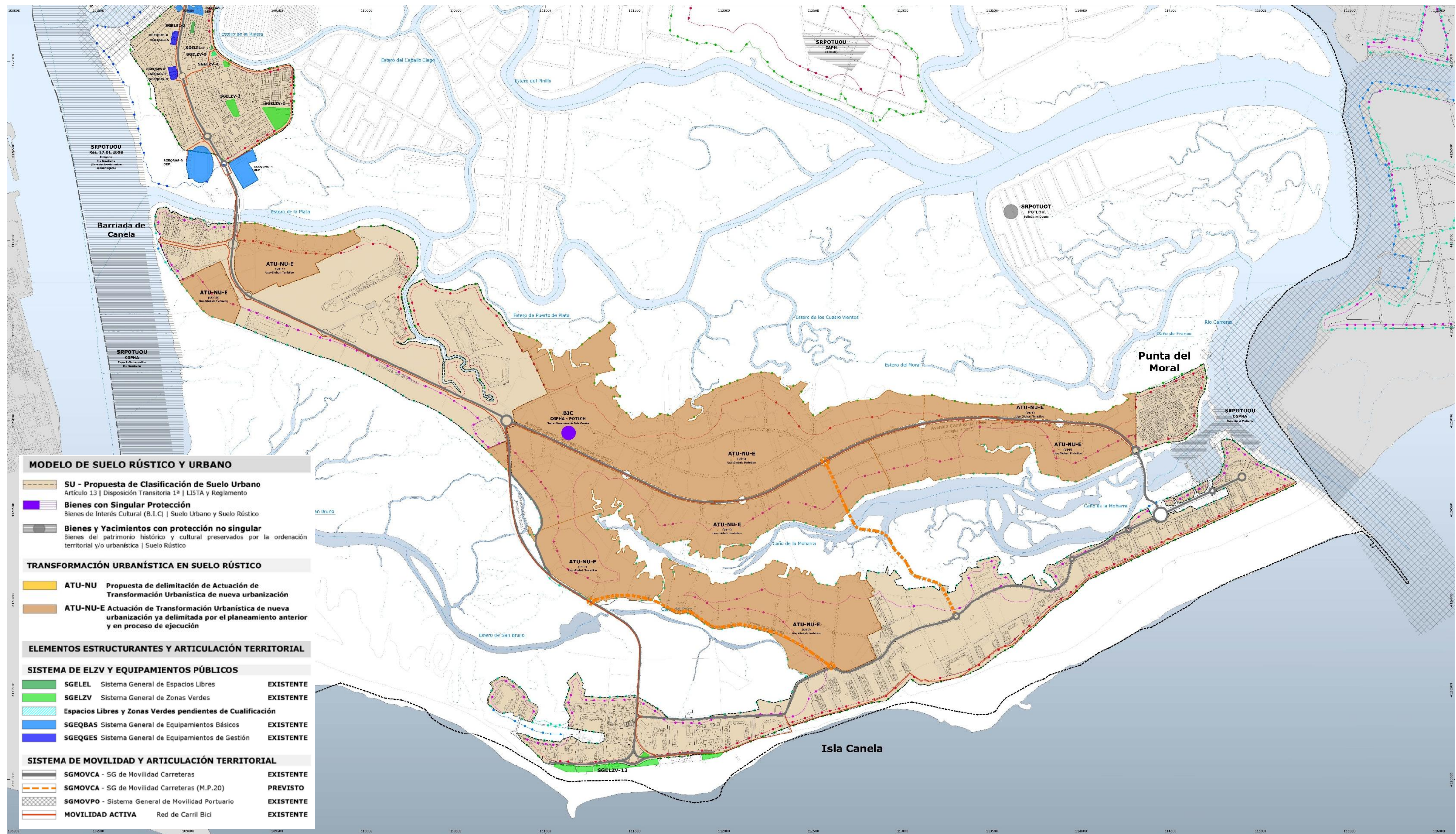
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SISTEMA DE ELZY Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Elemento	Descripción	Estado
SGELEL	Sistema General de Espacios Libres	EXISTENTE
SGELZV	Sistema General de Zonas Verdes	EXISTENTE
SGEQBAS	Sistema General de Equipamientos Básicos	EXISTENTE
SGEQGES	Sistema General de Equipamientos de Gestión	EXISTENTE

SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

Elemento	Descripción	Estado
SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras	EXISTENTE
SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras (M.P.20)	PREVISTO
SGMOVPO	Sistema General de Movilidad Portuario	EXISTENTE
MOVILIDAD ACTIVA	Red de Carril Bici	EXISTENTE



D.f).3. Alternativa 1.

Esta alternativa propone un desarrollo basado en la extensión de la malla urbana actual y una articulación territorial supeditada a grandes infraestructuras viarias, con un enfoque menos integrado que la Alternativa 2.

D.f).3.1. Modelo del suelo rústico y urbano.

D.f).3.1.1) Ámbitos de crecimiento.

A diferencia de otros modelos más compactos, la Alternativa 1 apuesta por un incremento significativo del suelo de crecimiento en el sector norte:

- **Ampliación de Ámbitos Preferentes:** Se delimitan dos nuevas ATU-NU adicionales en la zona norte de Ayamonte. Esto supone una mayor ocupación de suelo rústico colindante, buscando satisfacer una demanda de suelo a largo plazo mediante una extensión lineal de la ciudad.
- **Carácter del Crecimiento:** Estos ámbitos se plantean como piezas de crecimiento convencional que, si bien se apoyan en la ciudad existente, generan una mayor presión sobre el borde natural al aumentar la superficie de transformación.

D.f).3.1.2) Identificación de Viviendas Irregulares.

En esta alternativa, la gestión de las agrupaciones de viviendas irregulares es más restrictiva:

Ámbitos No Integrables: El sector que en otras alternativas se valoraba como PEAAT (Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial) se identifica aquí como no integrable al modelo de ordenación.

Consecuencia: Al no cumplir con los criterios de sostenibilidad o conexión necesarios en este modelo, estas edificaciones quedan fuera de los procesos de regularización y adecuación, manteniéndose en una situación de fuera de ordenación sin una hoja de ruta para su integración urbana.

D.f).3.1.3) Gestión del Suelo Rústico.

En la Alternativa 1, la gestión del suelo rústico sigue una línea de protección pasiva. Se adapta a las categorías de la LISTA, pero con menor flexibilidad para usos compatibles:

- **Categorización:** Se mantienen las áreas de Especial Protección por legislación sectorial y las de Preservación (Marismas, riberas y zonas forestales).
- **Gestión:** A diferencia de la Alternativa 2, no se incentiva la implantación de usos que dinamicen el medio rústico (como el turismo activo o agroecología), limitándose a la preservación del estado actual de los suelos.

Identificación de las Zonas del Suelo Rústico

De acuerdo con la leyenda de zonificación propuesta, el territorio se estructura en las siguientes unidades:

- **Zona 1:** Protección de las Marismas (ZR-PMA): Áreas de alto valor ecológico centradas en la preservación de la biodiversidad.
- **Zona 2:** Protección de la Ribera del Guadiana (ZR-PRG): Franja fluvial orientada a la conservación paisajística y protección frente a riesgos de inundación.
- **Zona 3:** Valor Ambiental Forestal (ZR-VAF): Masas boscosas destinadas a la regeneración forestal y protección del suelo.
- **Zona 4:** Protección de Playas (ZR-PLY): Espacios del litoral regulados para evitar la degradación por presión estival.
- **Zona 5:** Desarrollo del Medio Rural (ZR-DMR): Ámbitos destinados a la explotación productiva tradicional (agraria, ganadera y minera).
- **Zona 6:** Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN): Suelos de transición que funcionan como amortiguadores entre los núcleos y el medio natural.
- **Zona 7:** Infraestructuras de Comunicaciones (ZR-IFR): Suelos supeditados a la funcionalidad de las grandes redes de transporte regional.

Análisis Crítico: Priorización de la Relación Urbano-Natural

La estrategia de la Alternativa 1 pone un énfasis especial en la Zona 6 (ZR-RUN), promoviendo una permeabilidad intencionada entre la ciudad y el campo:

- **Fomento de Actividades Ordinarias:** Se prioriza la implantación de actividades más relacionadas con la residencia y usos urbanos extensivos en el medio rústico.
- **Riesgo de Pérdida de Valor Natural:** Esta facilidad para la ocupación con usos residenciales o complementarios en los bordes de la ciudad incita a una progresiva pérdida de la identidad rural de estos suelos.
- **Contradicción con los Principios de la LISTA:** El modelo de la Alternativa 1, al favorecer una dispersión de usos habitualmente urbanos en el medio rústico, entra en conflicto directo con los principios de sostenibilidad y preservación del suelo rústico estipulados en la LISTA. Esta normativa exige evitar la formación de nuevos asentamientos y proteger el valor agrológico o ambiental del suelo no urbanizable, valores que se ven amenazados por la excesiva flexibilización en favor de la residencia.

Consecuencias del Modelo

- **Degradación del Borde de Ciudad:** Aunque la Zona 6 se define teóricamente como un amortiguador para evitar la degradación, en la práctica de la Alternativa 1 actúa como una zona de "pre-urbanización" que facilita la antropización del suelo rústico.
- **Impacto en la Infraestructura:** La priorización de la conectividad (Zona 7) y la residencia dispersa obliga a una mayor extensión de las redes de servicios, incrementando la huella ecológica del municipio.

D.f).3.1.4) *Patrimonio Histórico.*

En la Alternativa 1, la protección del patrimonio se plantea desde una visión conservadora y técnica, manteniendo las determinaciones básicas de protección, pero sin integrarlas como motor de regeneración urbana activa:

- **Mantenimiento del Catálogo de Protección:** Se mantienen los niveles de protección para el B.I.C. del Casco Histórico de Ayamonte y los edificios catalogados de las barriadas, siguiendo los mismos criterios de inventario que en la Alternativa 2.
- **Protección Arqueológica:** Se mantienen las cautelas arqueológicas en los suelos de cautela y yacimientos conocidos, pero sin proponer su interpretación o apertura al público como recursos didácticos o turísticos integrados en la red de movilidad.

D.f).3.2. Sistema de dotaciones.

D.f).3.2.1) *Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.*

La Alternativa 1 plantea un sistema de espacios libres de alta capacidad, estructurado bajo el concepto de Infraestructura Verde. En Ayamonte, los SGELZV no solo cumplen una función recreativa, sino que actúan como piezas de sutura entre el tejido urbano consolidado y los ecosistemas de marisma y ribera, garantizando la resiliencia frente a los efectos del cambio climático.

- **Dotación Urbana Proyectada:** La suma de los espacios libres previstos en los núcleos de Ayamonte, Isla Canela, Costa Esuri y núcleos secundarios, busca alcanzar una ratio que supere el umbral de los 7 m²/habitante recomendado por los estándares urbanísticos de sostenibilidad.
- **Integración con la Infraestructura Azul:** Si se computa la red de SGELZV junto con los bordes de marisma protegida y las áreas de relación urbano-natural (ZR-RUN del plano 0.02), la dotación real de "espacios de esparcimiento y valor ambiental" supera ampliamente los mínimos legales, situando a Ayamonte como un municipio referente en calidad de vida y salud urbana.

Elementos Estructurales del Sistema

El Cinturón Verde del Norte: Se apoya en las nuevas ATU-NU y las áreas de transición hacia la Mesa del Tejar, creando una franja forestal que protege al núcleo de la erosión y el ruido de la N-447 y la A-49.

- **La Vía Verde del Litoral:** Actúa como el gran eje conector (en verde punteado en los planos). No es solo una vía de movilidad activa, sino como un articulador del territorio desde Pozo del Camino hasta el casco urbano, conectando los diferentes parques y zonas verdes.
- **Parques Fluviales y de Marisma:** Se proponen nuevos SGELZV "A Cualificar" en las zonas de contacto con los esteros (como el Estero de la Nao y el de la Ribera). Estos espacios funcionan como filtros biológicos y áreas de paseo que permiten a la ciudadanía recuperar el contacto con el frente de agua.

Beneficios Estratégicos

Este sistema mallado de zonas verdes ofrece beneficios transversales:

- **Protección Ambiental:** Mitigación del efecto "isla de calor" y mejora de la permeabilidad del suelo ante episodios de lluvias torrenciales.
- **Protección Acústica y Visual:** La vegetación en las zonas próximas a las infraestructuras de transporte (A-49 y carreteras de acceso) actúa como pantalla natural para las nuevas zonas residenciales.
- **Conectividad y Salud:** Al estar vinculados a la red de Movilidad Activa (Eurovelo y carriles bici), los SGELZV fomentan hábitos de vida saludables y una movilidad libre de emisiones.

D.f).3.2.2) *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

La Alternativa 2 no se limita a una distribución cuantitativa de suelos dotacionales, sino que aplica criterios de Neuroarquitectura y Neuro-urbanismo para transformar Ayamonte en una Neurociudad. Este modelo busca crear entornos urbanos que favorezcan la salud mental, la reducción del cortisol y la estimulación cognitiva positiva.

- **Indicador de Accesibilidad Simultánea:** Se utiliza este indicador para programar la ubicación de los nuevos equipamientos. El objetivo es que cualquier residente, especialmente en zonas de crecimiento como el Norte de Ayamonte o áreas consolidadas como Villa Antonia, tenga acceso a una diversidad de servicios (salud, cultura, deporte) en un radio de proximidad compatible con la movilidad no motorizada.
- **Diversificación de la Ubicación:** Para evitar la fatiga urbana y los grandes desplazamientos, el plan rompe con la especialización de zonas. Se promueve la ubicación de pequeños nodos dotacionales altamente accesibles desde la Vía Verde del Litoral y la red de Movilidad Activa, garantizando que el ciudadano encuentre "estímulos de servicio" de forma frecuente y cercana.
- **Neuroconectividad:** La red de equipamientos se articula mediante recorridos seguros y sombreados, minimizando el impacto acústico y visual del tráfico rodado, lo que convierte el trayecto hacia el equipamiento en una experiencia de bienestar en sí misma.

En resumen, la gestión de los equipamientos en la Alternativa 1 bajo el prisma de la Neurociudad garantiza que Ayamonte crezca no solo en equipamientos, sino en calidad de vida percibida, utilizando la accesibilidad simultánea como la herramienta técnica para lograr una ciudad más humana, equilibrada y saludable.

D.f).3.3. Articulación Territorial.

La Alternativa 1 plantea un modelo integral de movilidad sostenible que trasciende la mera ejecución de infraestructuras viarias, orientándose hacia la mejora de la conectividad territorial, la intermodalidad y la progresiva descarbonización de los desplazamientos. La propuesta se apoya en una jerarquización clara de la red viaria, en la mejora de la accesibilidad entre los distintos núcleos del municipio y en el impulso de los modos de transporte activos y colectivos.

Viales Estructurantes y Conectividad Estratégica

La estructura territorial se apoya en la red existente, potenciada por propuestas de mejora y previsión bajo la denominación SGMOCV (Sistemas Generales de Movilidad de Carreteras y Viales):

Ejes de Desfogue y Conexión Transversal:

- **Conexión Pista de Valdivia - A-49:** Se propone la ampliación y mejora de la Pista de Valdivia, desde la rotonda situada entre la Avenida de la Constitución y la conexión con la carretera N-431, con el objetivo de canalizar el tráfico de largo recorrido, reducir la presión sobre los accesos tradicionales al núcleo urbano y mejorar la conexión con la red viaria de rango superior.
- **Arteria Santa Gadea - Ayamonte:** Se incorpora un vial de conexión transversal con función de sutura territorial, que permite mejorar la comunicación entre barriadas y reforzar la continuidad del viario urbano. Este eje, como prolongación funcional de la calle Cádiz, conecta con la rotonda de la Avenida de la Constitución y con la ampliación de la Pista de Valdivia, favoreciendo desplazamientos internos sin necesidad de atravesar el casco consolidado.

Articulación del Sector Litoral (Isla Canela - MP20):

- La alternativa refuerza la conexión entre el núcleo principal y el sector litoral, mejorando la accesibilidad hacia Isla Canela y los ámbitos vinculados al MP20. Para ello, se prevé la ejecución de nuevos viales que permitan conectar el núcleo de Isla Canela con la ATU-D-E (UE-1C MP20) y con el propio ámbito del MP20, garantizando una mayor permeabilidad entre sectores y una respuesta más eficaz ante las necesidades de movilidad ordinaria y de acceso a los servicios de emergencia.

Articulación del Puerto Deportivo:

- En relación con la propuesta del puerto deportivo en Cuesta Esuri, la alternativa contempla la mejora de su accesibilidad viaria y de su conexión con la red municipal existente, en particular con la Avenida Vicente Alexandre, de forma que el nuevo equipamiento quede adecuadamente integrado en la estructura general de movilidad del municipio y conectado con los restantes núcleos urbanos.

Diversificación de Modos de Transporte y Movilidad Activa

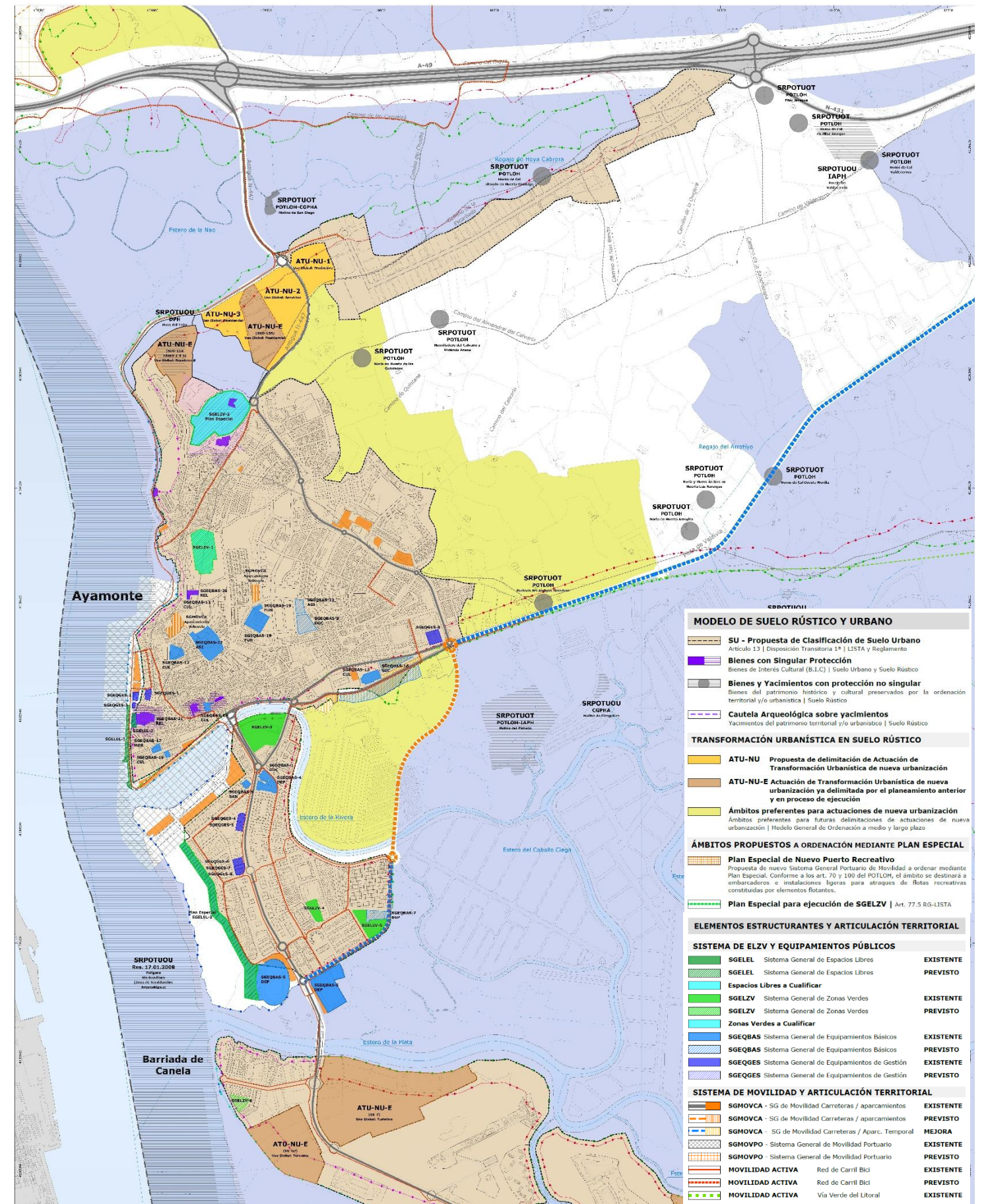
Siguiendo las directrices del **Plan de Movilidad**, la alternativa apuesta por una red de **movilidad activa** que conecte los distintos núcleos del término municipal y refuerce la accesibilidad no motorizada a los principales espacios urbanos, dotacionales y litorales:

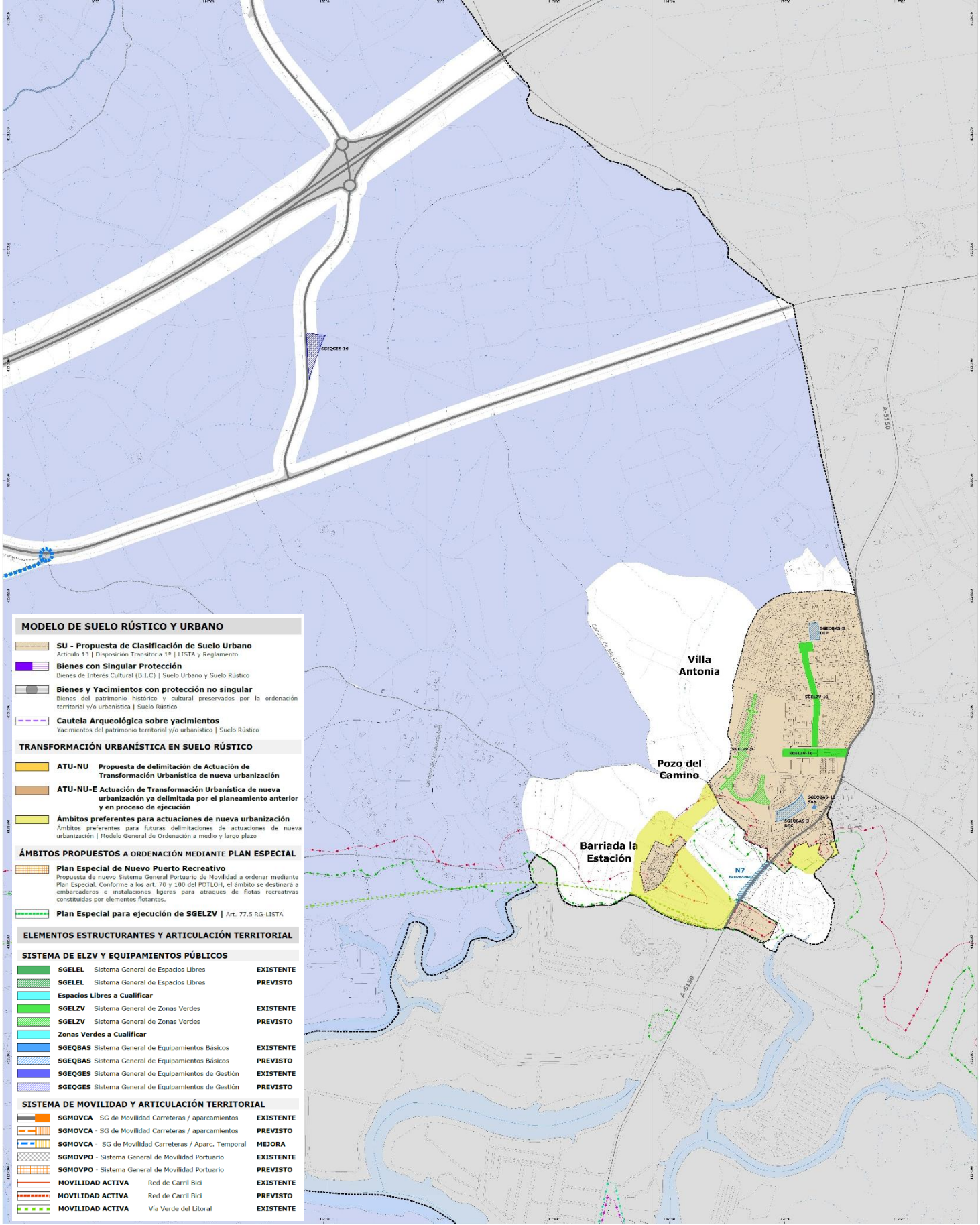
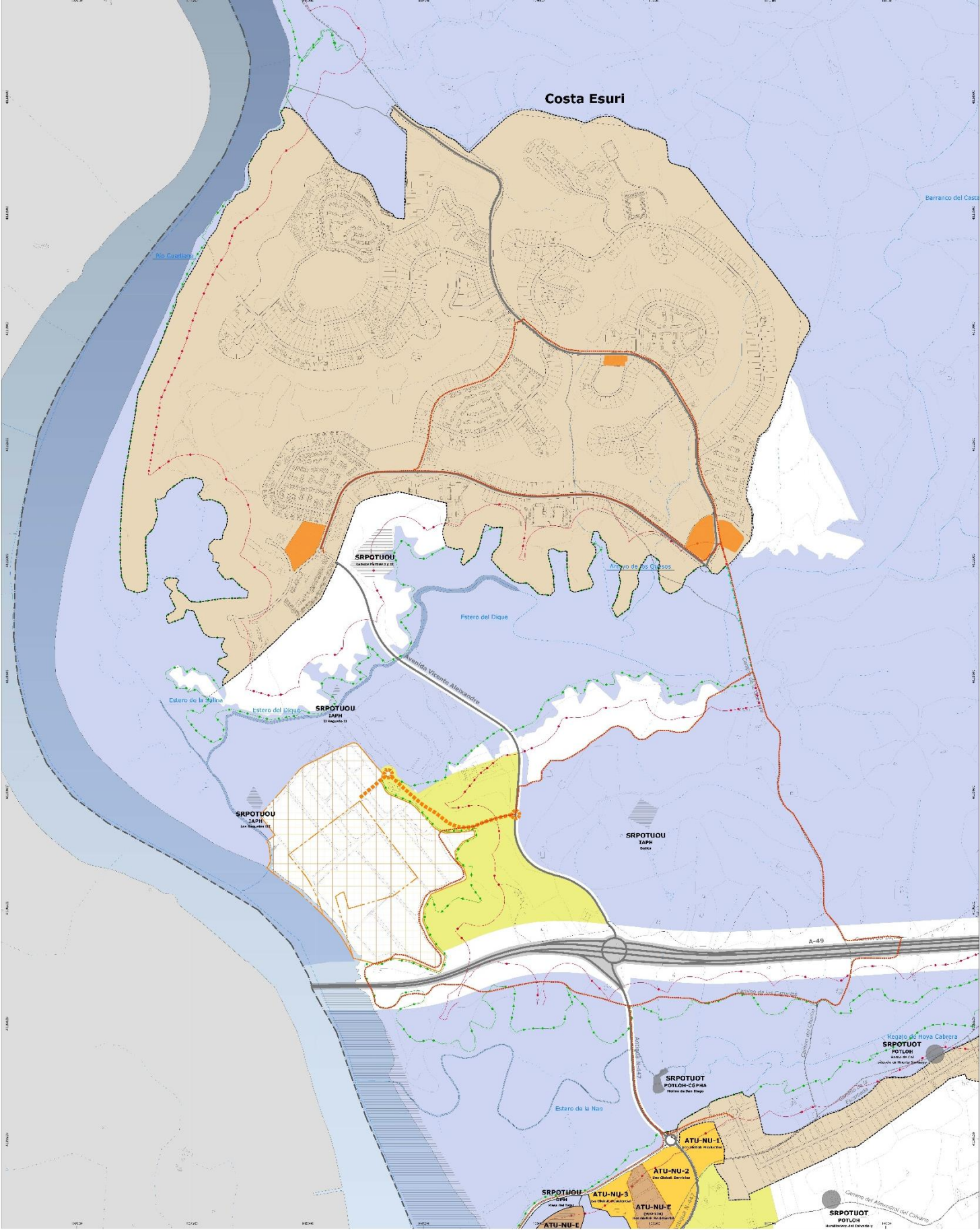
- **Ampliación de la red ciclista:** Se recogen los principales ejes previstos en el PMUS, con el objetivo de articular la red ciclista con los itinerarios peatonales estructurantes y con los principales puntos de intercambio modal, incorporando además áreas de aparcamiento de bicicletas en localizaciones estratégicas.
- **Vía Verde del Litoral:** Se consolida como el gran eje vertebrador de la movilidad blanda del municipio, conectando Pozo del Camino con el núcleo principal de Ayamonte y extendiéndose hacia la red de EuroVelo 1 y los carriles bici previstos, reforzando así la conexión territorial y turística del municipio.
- **Conexiones marítimas e intermodalidad:** La alternativa contempla la potenciación del transporte fluvial en el Guadiana y la reserva de espacios destinados a nodos intermodales que faciliten el intercambio entre bicicleta, transporte público y vehículo privado, favoreciendo una movilidad más eficiente y sostenible.

Gestión Estratégica del Aparcamiento

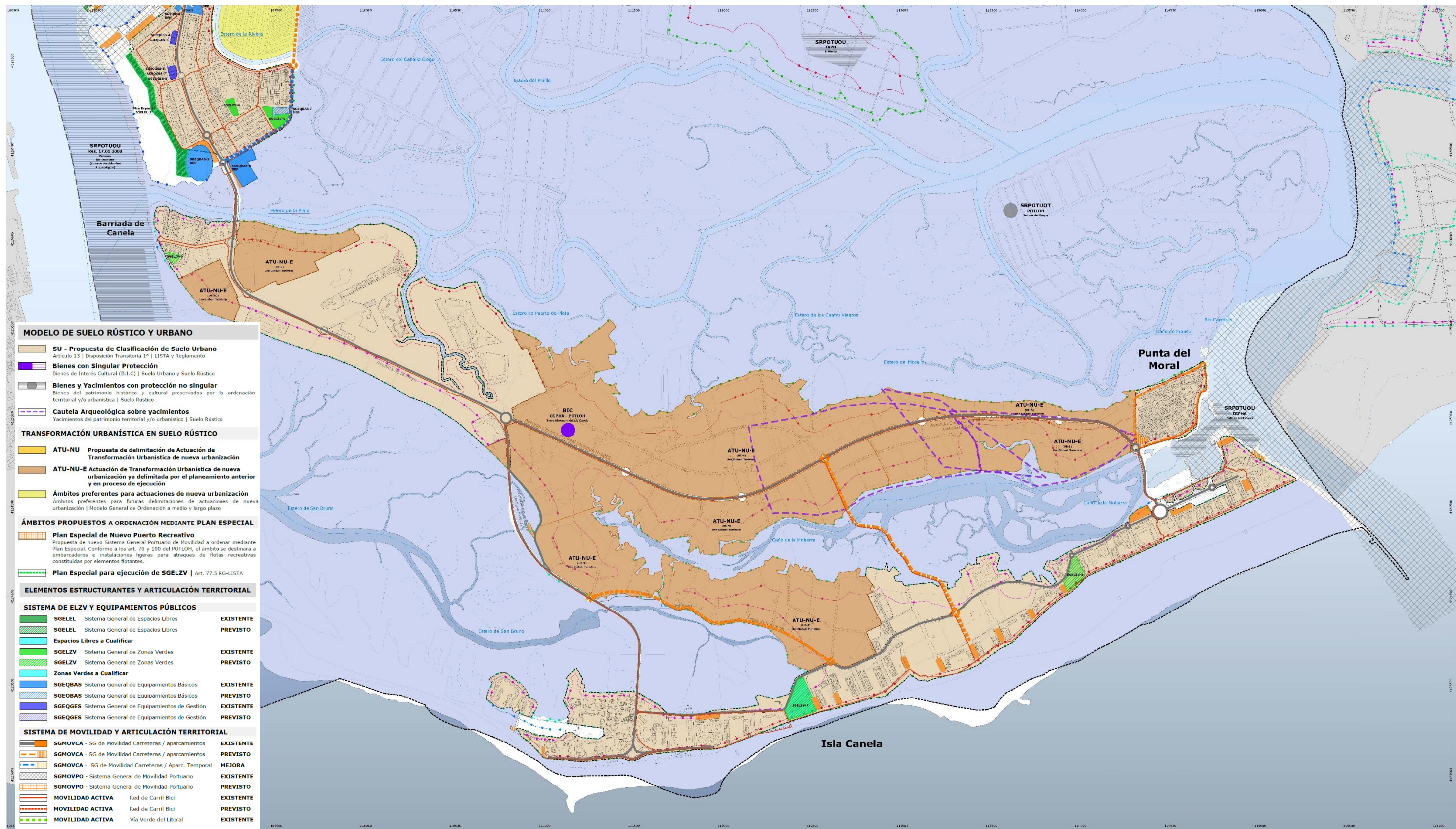
Frente a la creación indiscriminada de nuevas bolsas de estacionamiento, la alternativa prioriza la optimización de los aparcamientos existentes y su mejor integración en la estructura urbana. La localización de nuevas áreas de estacionamiento se orienta principalmente a los núcleos principales y a los ámbitos de mayor intensidad turística, como el centro histórico e Isla Canela, con criterios de funcionalidad intermodal. Asimismo, se plantea la reorganización de determinados espacios viarios y áreas actualmente infrutilizadas, con el fin de reducir el aparcamiento irregular y liberar espacio para el tránsito peatonal y ciclista.

Seguidamente, se presentan los planos de alternativas, disponibles de forma completa en el Documento de Cartografía de Ordenación.





MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO		
	SU - Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano	Artículo 13 Disposición Transitoria 1ª LISTA y Reglamento
	Bienes con Singular Protección	Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) Suelo Urbano y Suelo Rústico
	Bienes y Yacimientos con protección no singular	Bienes del patrimonio histórico y cultural preservados por la ordenación territorial y/o urbanística Suelo Rústico
	Cautela Arqueológica sobre yacimientos	Yacimientos del patrimonio territorial y/o urbanístico Suelo Rústico
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO		
	ATU-NU Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización	
	ATU-NU-E Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización ya delimitada por el planeamiento anterior y en proceso de ejecución	
	Ámbitos preferentes para actuaciones de nueva urbanización	Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización Modelo General de Ordenación a medio y largo plazo
ÁMBITOS PROPUESTOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL		
	Plan Especial de Nuevo Puerto Recreativo	Propuesta de nuevo Sistema General Portuario de Movilidad a ordenar mediante Plan Especial. Conforme a los art. 70 y 100 del POTLOH, el ámbito se destinará a embarcaderos e instalaciones ligeras para atraques de flotas recreativas constituidas por elementos flotantes.
	Plan Especial para ejecución de SGELZV Art. 77.5 RG-LISTA	
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL		
SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		
	SGEEL Sistema General de Espacios Libres	EXISTENTE
	SGEEL Sistema General de Espacios Libres	PREVISTO
	Espacios Libres a Cualificar	
	SGELZV Sistema General de Zonas Verdes	EXISTENTE
	SGELZV Sistema General de Zonas Verdes	PREVISTO
	Zonas Verdes a Cualificar	
	SGEQBAS Sistema General de Equipamientos Básicos	EXISTENTE
	SGEQBAS Sistema General de Equipamientos Básicos	PREVISTO
	SGEQGES Sistema General de Equipamientos de Gestión	EXISTENTE
	SGEQGES Sistema General de Equipamientos de Gestión	PREVISTO
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL		
	SGMOVCA - SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	EXISTENTE
	SGMOVCA - SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	PREVISTO
	SGMOVCA - SG de Movilidad Carreteras / Aparc. Temporal	MEJORA
	SGMOVPO - Sistema General de Movilidad Portuario	EXISTENTE
	SGMOVPO - Sistema General de Movilidad Portuario	PREVISTO
	MOVILIDAD ACTIVA Red de Carril Bici	EXISTENTE
	MOVILIDAD ACTIVA Red de Carril Bici	PREVISTO
	MOVILIDAD ACTIVA Vía Verde del Litoral	EXISTENTE



D.f).4. Alternativa 2.

La Alternativa 2 se presenta como la propuesta definitiva de ordenación para el término municipal de Ayamonte, fundamentada en una lectura integral y multiescalar del territorio como eje vertebrador del modelo urbano. Rompiendo con los enfoques tradicionalmente expansivos o fragmentados, esta alternativa invierte la lógica de planeamiento: es la matriz territorial y ambiental la que determina, condiciona y dota de sentido a la ordenación urbanística. Este giro metodológico permite abordar con rigor las dinámicas de un municipio marcado por su complejidad hídrica, su fragilidad ecosistémica y su posición estratégica como puerta de la Eurociudad.

El modelo emana de un diagnóstico preciso de las condiciones físicas y paisajísticas de Ayamonte, con especial sensibilidad hacia la interfase entre el sistema de Marismas, el cauce del Río Guadiana y el litoral atlántico. La propuesta reconoce y actúa sobre las tensiones históricas acumuladas en los bordes urbanos, la desconexión entre los núcleos consolidados y sus frentes de agua, y la necesidad de proteger el suelo rústico de especial valor ambiental frente a procesos de antropización desmedida. Bajo esta premisa, la ordenación no se limita a la gestión del crecimiento, sino que se convierte en un instrumento de regeneración y sutura que busca restablecer el equilibrio entre la actividad humana y el soporte ecológico.

D.f).4.1. Modelo del suelo rústico y urbano.

D.f).4.1.1) Ámbitos de crecimiento.

En la Alternativa 2, los ámbitos de crecimiento se alejan del modelo expansivo tradicional para centrarse en un desarrollo racional y estratégico. El modelo se apoya en dos figuras clave según la terminología de la LISTA, identificadas claramente en los planos de ordenación:

Actuaciones en Ejecución (ATU-NU-E)

Este bloque es el más significativo de la propuesta, ya que asume los desarrollos que cuentan con un grado de compromiso previo, integrándolos en el nuevo modelo para evitar vacíos urbanos:

Norte de Ayamonte (Sectores SUO-11R y SUO-13R): Se identifican como ATU-NU-E. El objetivo aquí es consolidar el crecimiento hacia el norte, asegurando que estos sectores no queden aislados, sino que actúen como una transición ordenada entre el casco consolidado y el suelo rústico, mejorando sus conexiones con la N-447.

Isla Canela (MP20): Se reconoce igualmente como ATU-NU-E. En este frente litoral, la prioridad es la cualificación del desarrollo para que su ejecución final respete la resiliencia del ecosistema costero y la servidumbre de protección.

Propuesta de Nueva Urbanización Estratégica (ATU-NU)

En la Alternativa 2, se delimita una única Actuación de Nueva Urbanización (ATU-NU) de carácter Productivo, situada estratégicamente en el acceso norte del núcleo principal de Ayamonte, colindante con el actual polígono industrial. Esta actuación se define bajo un criterio de regeneración urbana y relocalización estratégica, basándose en las siguientes premisas:

- **Criterio de Relocalización y Mejora Urbana (Santa Gadea):** El objetivo principal de esta ATU-NU es servir de receptor para el traslado progresivo de las naves industriales y talleres que actualmente se encuentran imbricados en el tejido residencial de Santa Gadea. Esta operación permite eliminar las externalidades negativas (ruido, tráfico pesado, contaminación visual) en el área de Santa Gadea, liberando esos suelos para actuaciones de mejora urbana, equipamientos de proximidad o espacios libres que eleven la calidad de vida de sus residentes.
- **Consolidación del Nodo Productivo:** Al concentrar los usos industriales en esta nueva pieza junto al polígono existente, se logra un modelo de ciudad más coherente y eficiente. Se agrupan las actividades productivas en un entorno diseñado específicamente para ellas, con infraestructuras adecuadas y sin generar conflictos con el uso residencial.
- **Accesibilidad y Logística Optimizada:** La ubicación al inicio del polígono y junto al eje de la N-447 garantiza que las empresas trasladadas desde el centro urbano mejoren su logística y conectividad con la A-49. Esto reduce el tránsito de vehículos de carga por el interior de Ayamonte, contribuyendo a la descarbonización de la movilidad local.
- **Fachada Norte Identitaria y Ordenada:** La urbanización de esta bolsa de suelo permitirá ordenar la entrada norte al municipio. Se establece como directriz que el diseño de esta ATU-NU incluya una pantalla vegetal o franja de amortiguación en su borde exterior, garantizando una transición amable hacia el suelo rústico y protegiendo el paisaje de la zona.

La estrategia de la Alternativa 2 es "terminar la ciudad". Con el reconocimiento de las ATU-NU-E (SUO-11R, SUO-13R) y la propuesta de estas 3 nuevas ATU-NU, el PGOM cierra el modelo de crecimiento del núcleo principal hacia el norte de forma compacta, coherente y fácilmente gestionable, renunciando a expansiones innecesarias en otros puntos del término municipal.

D.f).4.1.2) Identificación de Viviendas Irregulares.

En el marco de la presente Alternativa 2, se procede a la delimitación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, conforme a los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente.

Para las agrupaciones delimitadas será preceptiva la formulación de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT), cuyo objeto será establecer las determinaciones necesarias para su integración territorial y paisajística, la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, así como la posible implantación de un nivel básico de infraestructuras y servicios compatibles con su carácter rural.

Criterios de delimitación

- La delimitación de las agrupaciones se ha realizado atendiendo a los siguientes criterios:
- Aplicación de los parámetros definidos en el artículo 23 del Reglamento General de la LISTA.
- Delimitación de ámbitos conforme a lo dispuesto en el artículo 24.2 del citado Reglamento, garantizando coherencia morfológica, funcional y territorial.
- Exclusión expresa de edificaciones situadas sobre cualquier clase de dominio público.
- Verificación de que las edificaciones tengan uso predominantemente residencial con vocación rural.

Se distinguen:

- Agrupaciones situadas fuera de la línea de costa, que se delimitan específicamente bajo criterios de consolidación edificatoria y relaciones funcionales existentes.
- El resto de agrupaciones de edificaciones irregulares, que igualmente deberán someterse a PEAAT.

Consideraciones estructurales del término municipal

El municipio de Ayamonte no cuenta con hábitats rurales diseminados ni con núcleos rurales tradicionales reconocidos en la ordenación. En consecuencia, las agrupaciones identificadas no pueden asimilarse a tales categorías, sino que se delimitan exclusivamente en función de su situación jurídica y fáctica, debidamente analizada en el Diagnóstico del Plan.

Los ámbitos definidos en esta Alternativa presentan una vocación rural, caracterizada por:

- Baja densidad edificatoria.
- Ocupación dispersa del territorio.
- Ausencia de estructura urbana consolidada.
- Existencia, en determinados casos, de relaciones funcionales entre edificaciones que podrían permitir la implantación de un nivel mínimo de servicios y dotaciones, sin que ello implique su transformación en suelo urbano.

Asimismo, se ha comprobado que las agrupaciones delimitadas:

- No se localizan sobre dominio público alguno.
- No invaden servidumbres sectoriales incompatibles.
- Mantienen un carácter residencial vinculado al medio rural.

En consecuencia, los ámbitos identificados en esta Alternativa 2 se delimitan exclusivamente a efectos de su eventual adecuación ambiental y territorial, sin que dicha delimitación implique reconocimiento de situación urbanística distinta de la que legalmente corresponda a cada edificación.

De conformidad con el artículo 417 del Reglamento General de la LISTA, la delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares incorpora el análisis de su compatibilidad con el modelo territorial propuesto y la viabilidad de su adecuación. En este sentido, los ámbitos definidos:

- No interfieren con la estructura general ni con los sistemas generales previstos por el Plan.
- No comprometen suelos de especial protección ni infraestructuras estratégicas.
- Mantienen una escala y localización compatibles con el carácter rural del término municipal.

Se considera viable su adecuación ambiental y territorial mediante la formulación del correspondiente Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT), siempre bajo criterios de sostenibilidad, integración paisajística y suficiencia de infraestructuras básicas, sin que ello suponga alteración del modelo de asentamientos ni generación de nuevos derechos edificatorios.

Bajo esta premisa, la Alternativa 2 establece las siguientes directrices:

Mantenimiento de la Clasificación como Suelo Rústico

Se mantiene de forma generalizada la clasificación de Suelo Rústico para los ámbitos donde se localizan agrupaciones de viviendas irregulares. El objetivo principal es frenar el proceso de "urbanización difusa" y proteger los valores paisajísticos y ambientales del entorno de las marismas y zonas de cultivo.

Delimitación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT)

La herramienta fundamental para la gestión de este fenómeno en Ayamonte será la delimitación de ámbitos sujetos a un PEAAT, como el identificado en el entorno de Villa Antonia / Pozo del Camino.

- **Propósito:** El plan reconoce la existencia física de estas edificaciones y, en lugar de proponer su transformación en suelo urbano, establece la obligatoriedad de ejecutar medidas de adecuación ambiental.
- **Alcance:** Estos planes se centrarán exclusivamente en corregir los impactos negativos (gestión de residuos, depuración de aguas, prevención de incendios y mejora de accesos básicos), sin que ello suponga un incremento de la edificabilidad ni la creación de nuevos sectores de crecimiento.

D.f).4.2. Gestión del Suelo Rústico.

La Alternativa 2 propone una gestión activa y equilibrada del suelo rústico, fundamentada en la potenciación de sus valores intrínsecos y la diversificación de usos compatibles con la protección del medio natural. Bajo este modelo, el suelo rústico deja de ser un espacio de mera prohibición para convertirse en una infraestructura estratégica que garantiza la resiliencia del municipio.

- **Zonificación Operativa:** Se establece una zonificación del suelo rústico en siete piezas (desde la protección de marismas ZR-PMA hasta el desarrollo del medio rural ZR-DMR), permitiendo una asignación de usos priorizada y coherente con la capacidad de carga de cada ámbito.
- **Reparto Equilibrado de Actividades:** Se busca evitar la especialización excesiva de usos, fomentando la convivencia de la actividad agraria tradicional con nuevas oportunidades vinculadas al turismo sostenible, la interpretación ambiental y las energías renovables en zonas de bajo impacto.
- **Refuerzo de la Infraestructura Verde y Azul:** Se incorpora una propuesta de reforestación estratégica en zonas degradadas y bordes urbanos, actuando como franjas de amortiguación que protegen la biodiversidad y mejoran la calidad paisajística del término municipal.

D.f).4.2.1) *Patrimonio Histórico.*

La Alternativa 2 asume una visión integral del Patrimonio Histórico, entendiendo Ayamonte como un territorio cultural donde los bienes no son elementos aislados, sino piezas clave de un paisaje histórico estructurado por el estuario del Guadiana. Esta propuesta, alineada con las directrices del POTLOH, busca no solo proteger los elementos individuales, sino activar su potencial como motor de desarrollo sostenible mediante su integración en redes territoriales y rutas culturales.

Para ello, se establecen las siguientes directrices de ordenación:

Integración Territorial de los BIC y Polígonos Patrimoniales

La alternativa prioriza la puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y aquellos polígonos delimitados en suelo rústico con un área definida por su valor arqueológico o histórico. El plan establece normas específicas de protección que garanticen su conservación y compatibilidad de usos, reconociendo su papel como hitos del paisaje Ayamontino.

Impulso a la Torre Almenara de Isla Canela como Hito Estratégico

En el plano de ordenación, se identifica claramente la Torre Almenara de Isla Canela como un BIC de máxima relevancia situado en suelo rústico. La Alternativa 2 la sitúa como el vértice sur de una red patrimonial territorial.

- **Estrategia de Intervención:** Se promoverá la cualificación de su entorno y se regularán los usos para que la Torre no sea solo un bien protegido, sino un punto de interpretación y parada obligada en las rutas culturales vinculadas a la defensa del litoral y a la historia de la Eurociudad.

Activación del Patrimonio Territorial y Etnológico

Siguiendo la lógica del POTLOH, se reconocen como elementos estructurales del territorio los bienes de carácter etnológico, con especial énfasis en los Molinos de Marea.

- **Propuesta de Red:** El plan fomenta la recuperación de estos molinos y de otros elementos del patrimonio preindustrial (vías pecuarias, estructuras pesqueras tradicionales) para convertirlos en nodos de una infraestructura cultural visitable que explique la historia de la relación de Ayamonte con el agua y la marea.

Promoción de Rutas Culturales y Conectividad

Como medida activa de gestión, la Alternativa 2 propone la creación de iniciativas que logren conectar los diferentes bienes y polígonos patrimoniales.

- **Infraestructura de Conexión:** Se aprovechará la red de caminos públicos, vías pecuarias y la Vía Verde del Litoral (de Pozo del Camino) para articular rutas que vinculen el centro histórico, los yacimientos arqueológicos del interior (especialmente los localizados en las zonas ZR-DMR y ZR-VAF) y los BIC litorales como la Torre Almenara, promoviendo un turismo cultural y paisajístico de calidad.

Este enfoque asegura que el patrimonio histórico de Ayamonte se conserve y active como un activo territorial, integrado en la estructura de espacios libres y rústicos, y conectado mediante una red de movilidad blanda.

D.f).4.3. Sistema de dotaciones.

D.f).4.3.1) *Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.*

La Alternativa 2 plantea un sistema de espacios libres de alta capacidad, estructurado bajo el concepto de Infraestructura Verde. En Ayamonte, los SGELZV no solo cumplen una función recreativa, sino que actúan como piezas de sutura entre el tejido urbano consolidado y los ecosistemas de marisma y ribera, garantizando la resiliencia frente a los efectos del cambio climático.

- **Dotación Urbana Proyectada:** La suma de los espacios libres previstos en los núcleos de Ayamonte, Isla Canela, Costa Esuri y núcleos secundarios, busca alcanzar una ratio que supere el umbral de los 7 m²/habitante recomendado por los estándares urbanísticos de sostenibilidad.
- **Integración con la Infraestructura Azul:** Si se computa la red de SGELZV junto con los bordes de marisma protegida y las áreas de relación urbano-natural (ZR-RUN del plano 0.02), la dotación real de "espacios de esparcimiento y valor ambiental" supera ampliamente los mínimos legales, situando a Ayamonte como un municipio referente en calidad de vida y salud urbana.

Elementos Estructurales del Sistema

El Cinturón Verde del Norte: Se apoya en las nuevas ATU-NU y las áreas de transición hacia la Mesa del Tejar, creando una franja forestal que protege al núcleo de la erosión y el ruido de la N-447 y la A-49.

- **La Vía Verde del Litoral:** Actúa como el gran eje conector (en verde punteado en los planos). No es solo una vía de movilidad activa, sino como un articulador del territorio desde Pozo del Camino hasta el casco urbano, conectando los diferentes parques y zonas verdes.
- **Parques Fluviales y de Marisma:** Se proponen nuevos SGELZV "A Cualificar" en las zonas de contacto con los esteros (como el Estero de la Nao y el de la Ribera). Estos espacios funcionan como filtros biológicos y áreas de paseo que permiten a la ciudadanía recuperar el contacto con el frente de agua.

Beneficios Estratégicos

Este sistema mallado de zonas verdes ofrece beneficios transversales:

- **Protección Ambiental:** Mitigación del efecto "isla de calor" y mejora de la permeabilidad del suelo ante episodios de lluvias torrenciales.
- **Protección Acústica y Visual:** La vegetación en las zonas próximas a las infraestructuras de transporte (A-49 y carreteras de acceso) actúa como pantalla natural para las nuevas zonas residenciales.
- **Conectividad y Salud:** Al estar vinculados a la red de Movilidad Activa (Eurovelo y carriles bici), los SGELZV fomentan hábitos de vida saludables y una movilidad libre de emisiones.

D.f).4.3.2) *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

La Alternativa 2 no se limita a una distribución cuantitativa de suelos dotacionales, sino que aplica criterios de Neuroarquitectura y Neuro-urbanismo para transformar Ayamonte en una Neurociudad. Este modelo busca crear entornos urbanos que favorezcan la salud mental, la reducción del cortisol y la estimulación cognitiva positiva.

- **Indicador de Accesibilidad Simultánea:** Se utiliza este indicador para programar la ubicación de los nuevos equipamientos. El objetivo es que cualquier residente, especialmente en zonas de crecimiento como el Norte de Ayamonte o áreas consolidadas como Villa Antonia, tenga acceso a una diversidad de servicios (salud, cultura, deporte) en un radio de proximidad compatible con la movilidad no motorizada.
- **Diversificación de la Ubicación:** Para evitar la fatiga urbana y los grandes desplazamientos, el plan rompe con la especialización de zonas. Se promueve la ubicación de pequeños nodos dotacionales altamente accesibles desde la Vía Verde del Litoral y la red de Movilidad Activa, garantizando que el ciudadano encuentre "estímulos de servicio" de forma frecuente y cercana.
- **Equipamientos como Refugios Cognitivos:** Los nuevos equipamientos (SGEQ) se diseñan para integrarse con la Infraestructura Verde. La proximidad visual y física a la vegetación y al agua (esteros y marismas) en los puntos de servicio público es una determinación de esta alternativa para potenciar el efecto restaurador del entorno urbano.
- **Neuroconectividad:** La red de equipamientos se articula mediante recorridos seguros y sombreados, minimizando el impacto acústico y visual del tráfico rodado, lo que convierte el trayecto hacia el equipamiento en una experiencia de bienestar en sí misma.

En resumen, la gestión de los equipamientos en la Alternativa 2 bajo el prisma de la Neurociudad garantiza que Ayamonte crezca no solo en equipamientos, sino en calidad de vida percibida, utilizando la accesibilidad simultánea como la herramienta técnica para lograr una ciudad más humana, equilibrada y saludable.

D.f).4.4. **Articulación Territorial.**

La Alternativa 2 plantea un modelo integral de movilidad sostenible que trasciende la mera ejecución de infraestructuras viarias, orientándose hacia la mejora de la conectividad territorial, la intermodalidad y la progresiva descarbonización de los desplazamientos. La propuesta se apoya en una jerarquización clara de la red viaria, en la mejora de la accesibilidad entre los distintos núcleos del municipio y en el impulso decidido de los modos de transporte activos y colectivos, con una atención especial a la cohesión entre el núcleo principal, los desarrollos litorales y los enclaves periféricos.

Viales Estructurantes y Conectividad Estratégica

La estructura territorial se apoya en la red existente, reforzada mediante propuestas de mejora y nuevos trazados previstos bajo la denominación SGMOCV (Sistemas Generales de Movilidad de Carreteras y Viales), concebidos para resolver los principales problemas de conexión interna y mejorar la articulación con la red supramunicipal:

Ejes de Desfogue y Conexión Transversal:

- **Conexión Pista de Valdivia - A-49:** Se propone la ampliación de la Pista de Valdivia desde la rotonda situada entre la Avenida de la Constitución y la conexión proyectada que enlaza dicha pista con el nodo existente al norte de la autovía A-49. Esta actuación permite reforzar la salida y entrada del tráfico de largo recorrido, mejorar la accesibilidad al municipio y reducir la presión sobre los accesos tradicionales al núcleo urbano.
- **Arteria Santa Gadea - Ayamonte:** Se incorpora un vial de conexión transversal que discurre en paralelo al curso del estero y desempeña una clara función de sutura territorial. Este eje conecta con la misma rotonda estructurante y articula funcionalmente ámbitos como Caetano Feu y la Avenida de la Constitución, mejorando la continuidad del viario urbano y favoreciendo desplazamientos internos sin necesidad de atravesar el casco consolidado.

Articulación del Sector Litoral (Isla Canela - MP20):

- La alternativa refuerza la conexión entre el núcleo principal y el sector litoral, mejorando la accesibilidad hacia Isla Canela y los ámbitos vinculados al MP20. Para ello, se prevé la ejecución de nuevos viales que permitan conectar el núcleo de Isla Canela con la ATU-D-E (UE-1C MP20) y con el propio ámbito del MP20, garantizando una mayor permeabilidad entre sectores y una respuesta más eficaz ante las necesidades de movilidad ordinaria, de acceso a equipamientos y de intervención de los servicios de emergencia.

Articulación del Puerto Deportivo:

- En relación con la propuesta del puerto deportivo en Cuesta Esuri, la alternativa contempla la mejora de su accesibilidad viaria y de su conexión con la red municipal existente, en particular con la Avenida Vicente Alexandre, de forma que este nuevo equipamiento quede adecuadamente integrado en la estructura general de movilidad del municipio y conectado con los restantes núcleos urbanos y ámbitos de actividad.

Diversificación de Modos de Transporte y Movilidad Activa

Siguiendo las directrices del Plan de Movilidad, pero ampliando su alcance, la alternativa apuesta por una red de movilidad activa más extensa y articulada, capaz de conectar los distintos núcleos del término municipal y de reforzar la accesibilidad no motorizada a los principales espacios urbanos, dotacionales y litorales:

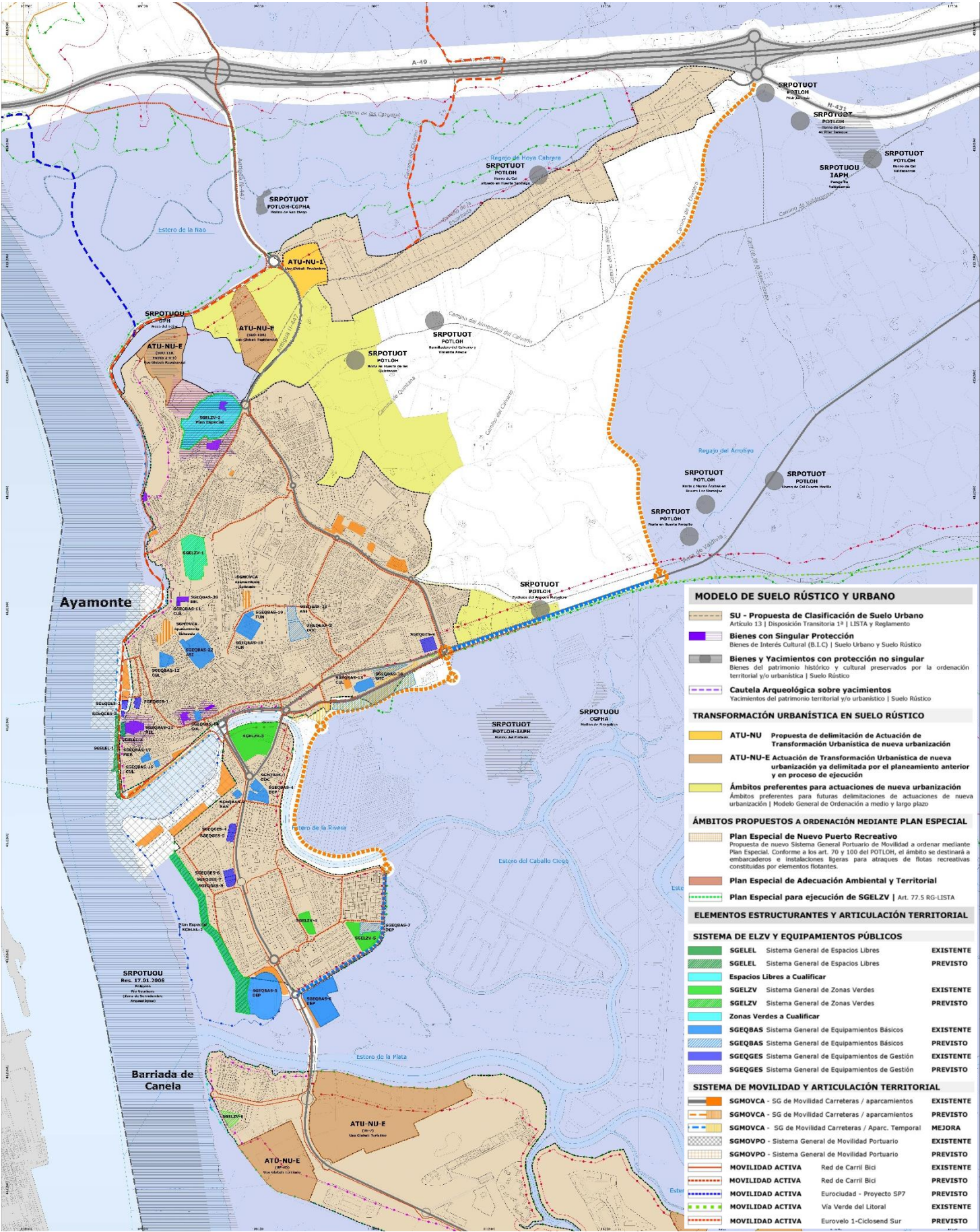
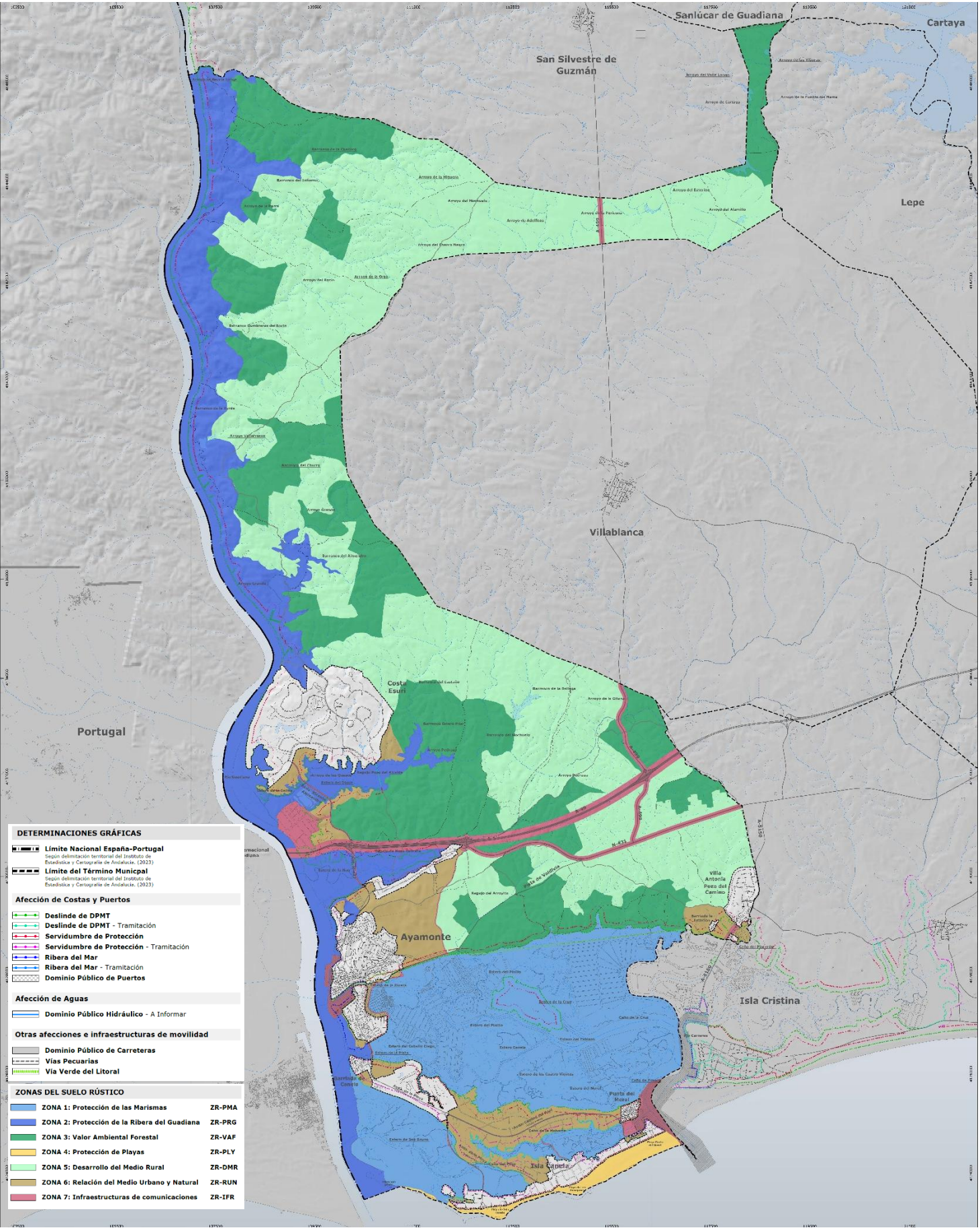
- **Ampliación de la red ciclista:** Frente a la red inicialmente prevista en el planeamiento sectorial de movilidad, la Alternativa 2 propone una malla de carriles bici más amplia y continua, orientada a mejorar la conexión entre núcleos, integrar los ámbitos más desfavorecidos identificados en el diagnóstico y reforzar la relación con la red existente. Esta propuesta incorpora también la conexión con las rutas de senderismo, con las previsiones de movilidad blanda vinculadas a la Eurociudad y con los principales sistemas generales de zonas verdes estructurantes, configurando una red ciclable con mayor capacidad de articulación territorial, social y paisajística.

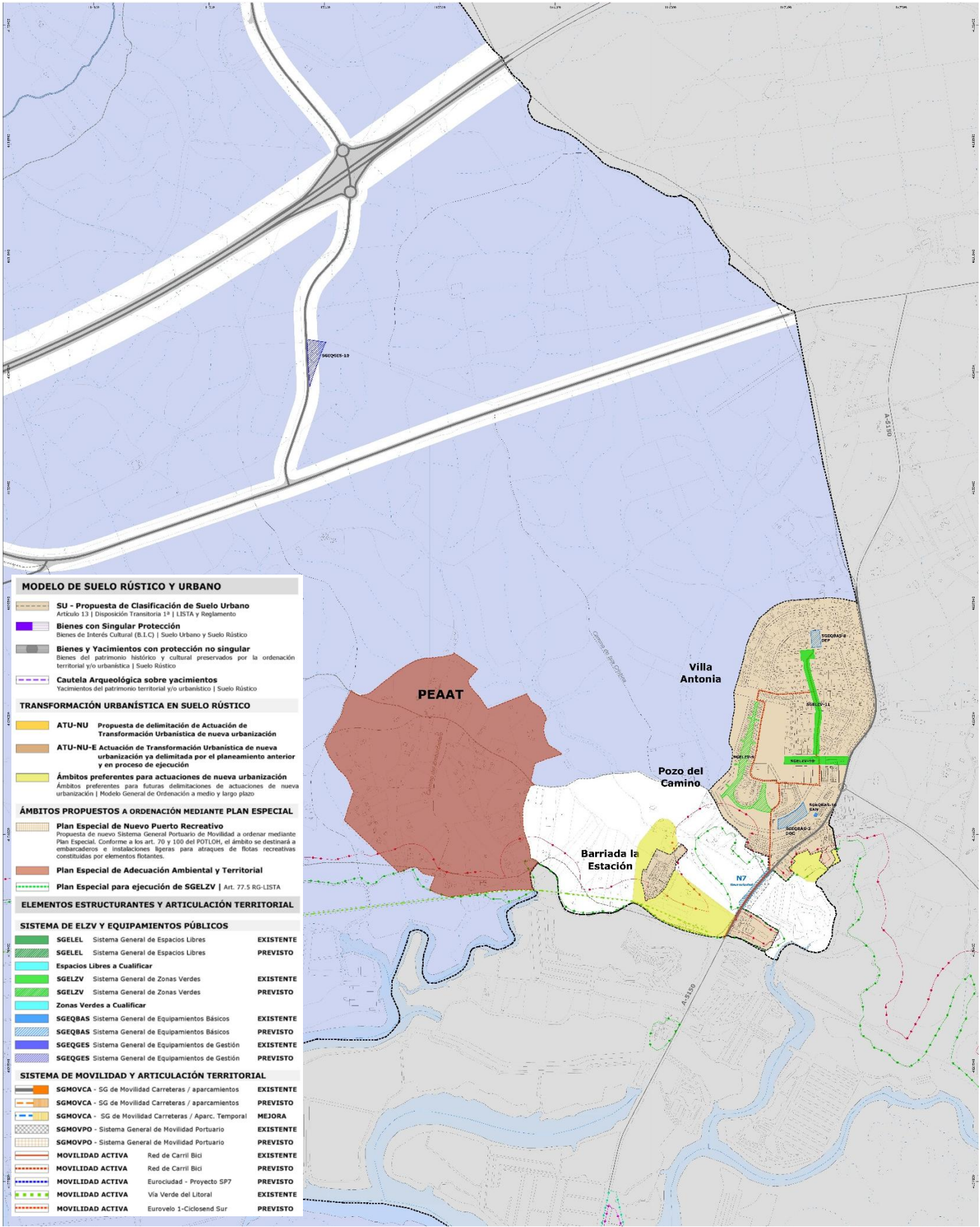
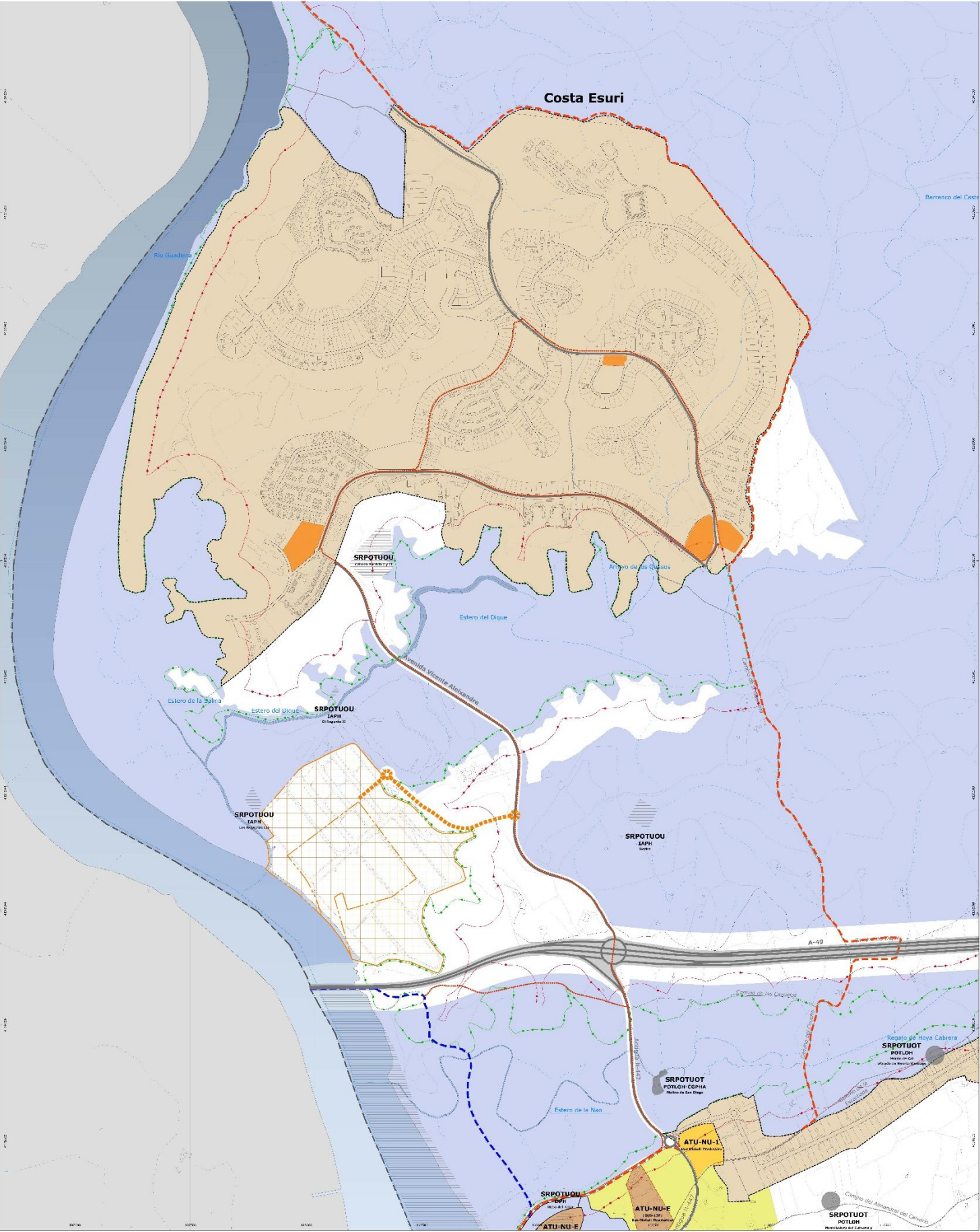
- **Vía Verde del Litoral:** Se consolida como el gran eje vertebrador de la movilidad blanda del municipio, conectando Pozo del Camino con el núcleo principal de Ayamonte y extendiéndose hacia la red de EuroVelo 1 y los carriles bici previstos, reforzando así la conexión territorial, turística y transfronteriza del municipio.
- **Conexiones marítimas e intermodalidad:** La alternativa contempla la potenciación del transporte fluvial en el Guadiana y la reserva de espacios destinados a nodos intermodales que faciliten el intercambio entre bicicleta, transporte público y vehículo privado, favoreciendo una movilidad más eficiente, integrada y sostenible.

Gestión Estratégica del Aparcamiento

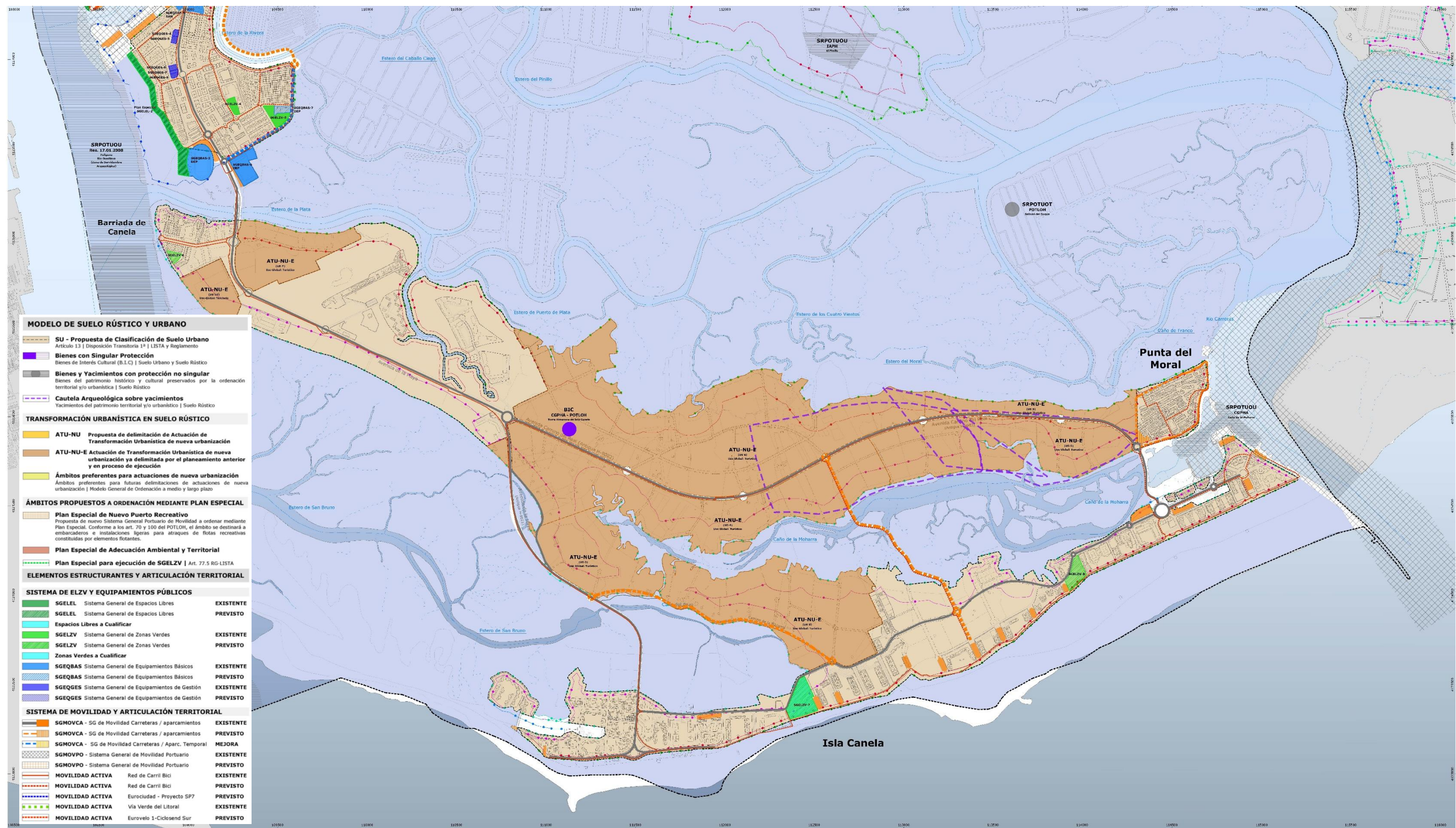
Frente a la creación indiscriminada de nuevas bolsas de estacionamiento, la alternativa prioriza la optimización de los aparcamientos existentes y su mejor integración en la estructura urbana. La localización de nuevas áreas de estacionamiento se orienta principalmente a los núcleos principales y a los ámbitos de mayor intensidad turística, como el centro histórico e Isla Canela, con criterios de funcionalidad intermodal. Asimismo, se plantea la reorganización de determinados espacios viarios y áreas actualmente infrautilizadas, con el fin de reducir el aparcamiento irregular y liberar espacio para el tránsito peatonal y ciclista.

Seguidamente, se presentan los planos de alternativas, disponibles de forma completa en el Documento de Cartografía de Ordenación.





MODELO DE SUELO RÚSTICO Y URBANO		
SU - Propuesta de Clasificación de Suelo Urbano		
Artículo 13 Disposición Transitoria 1ª LISTA y Reglamento		
Bienes con Singular Protección		
Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) Suelo Urbano y Suelo Rústico		
Bienes y Yacimientos con protección no singular		
Bienes del patrimonio histórico y cultural preservados por la ordenación territorial y/o urbanística Suelo Rústico		
Cautela Arqueológica sobre yacimientos		
Yacimientos del patrimonio territorial y/o urbanístico Suelo Rústico		
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO		
ATU-NU Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización		
ATU-NU-E Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización ya delimitada por el planeamiento anterior y en proceso de ejecución		
Ámbitos preferentes para actuaciones de nueva urbanización		
Ámbitos preferentes para futuras delimitaciones de actuaciones de nueva urbanización Modelo General de Ordenación a medio y largo plazo		
ÁMBITOS PROPUESTOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL		
Plan Especial de Nuevo Puerto Recreativo		
Propuesta de nuevo Sistema General Portuario de Movilidad a ordenar mediante Plan Especial. Conforme a los art. 70 y 100 del POTLOH, el ámbito se destinará a embarcaderos e instalaciones ligeros para atraques de flotas recreativas constituidas por elementos flotantes.		
Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial		
Plan Especial para ejecución de SGELZV Art. 77.5 RG-LISTA		
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL		
SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		
SGEEL	Sistema General de Espacios Libres	EXISTENTE
SGEEL	Sistema General de Espacios Libres	PREVISTO
SGELZV	Sistema General de Zonas Verdes	EXISTENTE
SGELZV	Sistema General de Zonas Verdes	PREVISTO
SGEQBAS	Sistema General de Equipamientos Básicos	EXISTENTE
SGEQBAS	Sistema General de Equipamientos Básicos	PREVISTO
SGEQGES	Sistema General de Equipamientos de Gestión	EXISTENTE
SGEQGES	Sistema General de Equipamientos de Gestión	PREVISTO
SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL		
SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	EXISTENTE
SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	PREVISTO
SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras / Aparc. Temporal	MEJORA
SGMOVPO	Sistema General de Movilidad Portuario	EXISTENTE
SGMOVPO	Sistema General de Movilidad Portuario	PREVISTO
MOVILIDAD ACTIVA	Red de Carriil Bici	EXISTENTE
MOVILIDAD ACTIVA	Red de Carriil Bici	PREVISTO
MOVILIDAD ACTIVA	Eurociudad - Proyecto SP7	PREVISTO
MOVILIDAD ACTIVA	Vía Verde del Litoral	EXISTENTE
MOVILIDAD ACTIVA	Eurovelo 1-Círculo Sur	PREVISTO



D.g). Evaluación y Selección de Alternativas.

D.g).1. Valoración

De acuerdo con la metodología establecida en el Documento Inicial Estratégico (DIE), la selección de la alternativa más adecuada se apoya en la evaluación del grado de cumplimiento de los objetivos específicos más representativos del enfoque estratégico del PGOM.

Para ello, se aplica una doble valoración. Por un lado, una valoración simple, mediante una escala de 1 a 4, que permite comprobar en qué medida cada alternativa responde a los objetivos definidos. Por otro, una valoración ponderada, que asigna a cada objetivo un peso relativo en función de su importancia dentro del modelo territorial y de los criterios ambientales, funcionales y urbanísticos considerados en el DIE.

Este sistema permite comparar de forma sintética el comportamiento de las distintas alternativas y obtener una valoración ajustada a la relevancia de cada objetivo. Los objetivos seleccionados y sus coeficientes de ponderación se recogen en la tabla siguiente.

Los objetivos seleccionados y sus pesos relativos son los siguientes:

			Coeficiente
OBJETIVO ESPECÍFICO (O.E.)	1.2.	Reducir la vulnerabilidad del territorio frente a los riesgos naturales y climáticos, especialmente en el litoral y en los ámbitos inundables.	10
	1.4.	Compatibilizar la conservación de los valores naturales con los usos urbanos, productivos y recreativos del territorio	10
	1.5.	Incorporar criterios de resiliencia y adaptación climática en la ordenación del suelo urbano y del suelo susceptible de transformación.	10
	2.2.	Garantizar una adecuada dotación y distribución de equipamientos y servicios de proximidad. (Ciudad de los 15 minutos).	7
	2.5.	Potenciar la identidad barrial y el sentido de pertenencia para combatir la soledad no deseada y fomentar la cohesión comunitaria.	6
	3.1.	Priorizar la consolidación, regeneración y mejora del tejido urbano existente frente a los procesos de expansión extensiva.	7
	3.5.	Adecuar las densidades, tipologías y usos del suelo a las características y capacidades del entorno urbano.	5
	4.1.	Optimizar el uso de los recursos hídricos, energéticos y materiales en el desarrollo urbano	8
	4.3.	Integrar la gestión sostenible de residuos y de infraestructuras ambientales en el modelo urbano.	9
	5.4.	Reforzar la conectividad territorial, supramunicipal y transfronteriza, especialmente en el ámbito de la Eurociudad del Guadiana, desde una perspectiva funcional y de accesibilidad.	6
	5.5.	Incorporar criterios de movilidad sostenible en la ordenación del espacio público y en los nuevos desarrollos urbanos.	6
	6.1.	Diversificar la base económica del municipio, reduciendo la dependencia de actividades estacionales.	7

D.g).2. Resultados de Evaluación de las Alternativas de Ordenación.

Para la valoración comparada de las alternativas, atendiendo a la medida en que satisfacen los objetivos seleccionados, se asignan las puntuaciones que se recogen en la siguiente tabla:

	O.E. 1.2	O.E. 1.4	O.E. 1.5	O.E. 2.2	O.E. 2.5	O.E. 3.1	O.E. 3.5	O.E. 4.1	O.E. 4.3	O.E. 5.4	O.E. 5.5	O.E. 6.1	Puntuación simple	Puntuación ponderada
Factor de ponderación	10	10	10	7	6	7	5	8	9	6	6	6		
Alternativa 0	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	1	14	103
Alternativa 1	3	3	3	3	2	2	2	2	2	4	4	2	32	241
Alternativa 2	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	4	4	46	348

Nota:

La puntuación simple expresa el grado de cumplimiento directo de los objetivos seleccionados por cada alternativa, mientras que la puntuación ponderada incorpora los coeficientes asignados a cada objetivo en función de su relevancia estratégica. La lectura conjunta de ambas permite justificar la selección de la alternativa más adecuada.

A la vista de los resultados obtenidos, la **Alternativa 2** presenta el mejor comportamiento global, al alcanzar la mayor puntuación tanto en la valoración simple (46) como en la ponderada (348), por lo que se considera la opción más adecuada para el modelo de ordenación propuesto.

D.h). Desarrollo Alternativa Seleccionada.

D.h).1. Modelo de suelo urbano y rústico.

D.h).1.1. Clasificación del suelo.

La Alternativa 2 establece un modelo de clasificación que, en sintonía con la LISTA, apuesta por la sostenibilidad, la compacidad y la protección de los valores ambientales. A diferencia de planteamientos anteriores, esta alternativa no se limita a una delimitación administrativa, sino que realiza una lectura crítica del territorio para asegurar que cada metro cuadrado clasificado responda a una realidad funcional o a una necesidad de crecimiento justificada.

Determinaciones del Suelo Urbano

Siguiendo los criterios del Artículo 13 de la LISTA, la Alternativa 2 delimita el Suelo Urbano basándose en la existencia de una malla urbana consolidada, dotada de servicios básicos y con procesos de urbanización culminados o en fase avanzada de ejecución:

- **Consolidación de Núcleos:** Se reconocen como suelo urbano los ámbitos de Ayamonte Centro, Isla Canela, Punta del Moral, Barriada Canela, Barriada la Estación, Villa Antonia, Pozo del Camino y Costa Esuri.
- **Incorporación de Ordenación Detallada:** Conforme a la LISTA, se incorporan definitivamente a la malla urbana los ámbitos cuyos instrumentos de ordenación detallada han sido ejecutados o consolidados, destacando los sectores SUO 3, SUO 11R, SUNC 13.2, SUNC 13.1R y SUNC 12.
- **Ajuste Estratégico en Costa Esuri (Exclusión DP-1):** Se ha procedido a realizar un ajuste en el límite urbano de Costa Esuri para excluir la parcela DP-1 (destinada originalmente a equipamiento deportivo). Esta decisión se justifica porque dicha pieza quedaba configurada como una "isla" desconectada del continuo urbano; su salida de la malla urbana evita fragmentaciones innecesarias y asegura un perímetro más compacto y eficiente.
- **Exclusión del SUS-T10:** Se determina la salida de la malla urbana del ámbito SUS-T10 por su carácter aislado, cuya permanencia podría incentivar la aparición de asentamientos irregulares en el suelo rústico colindante.
- **Reconocimiento de la ATU-D-E (UE-1C M.20):** Se delimita como Actuación de Transformación Urbanística Delimitada en Ejecución en Isla Canela, dado su avanzado grado de desarrollo físico y administrativo.
- **Regularización Morfológica:** En los planos de propuesta (0.03), se observa una corrección de bordes para adaptar el perímetro a la realidad topográfica y parcelaria, especialmente en el entorno de la N-447, garantizando un cierre de ciudad nítido.

La superficie total de suelo urbano delimitada es de 10.207.342,10 m²

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	1.1 – 1.2 – 1.3

D.h).1.2. Categorías de suelo rústico.

Tal y como establece el artículo 63 de la LISTA, el PGOM delimita las categorías de suelo rústico en función de sus valores objetivos, riesgos detectados o determinaciones de la ordenación territorial (POTLOH). En la Alternativa 2, el suelo rústico deja de ser un espacio residual para convertirse en un activo fundamental del modelo Ayamonte Circular y Sostenible.

Las categorías establecidas son:

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREP)

Incluye aquellos terrenos que gozan de un régimen de protección derivado de normativas específicas. En Ayamonte destacan:

- SREPCO (Costas): Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus servidumbres, vital para el modelo de Ayamonte Ciudad-Naturaleza.
- SREPAG (Aguas): Dominio Público Hidráulico relativo al Estuario del Guadiana y su red de arroyos.
- SREPPAT (Patrimonio Histórico): Incluye los Bienes de Interés Cultural (BIC), con especial énfasis en la Torre Almenara de Isla Canela.

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Forestal (SREPFO)

Integran: Monte Público Coto Mayor (HU-11164-JA), Monte Público Ataboa y La Serena (HU-11095-JA)

Suelo Rústico Especialmente Protegido del Medio Ambiente (SREPMA)

Esta categoría es el pilar del modelo Ayamonte Ciudad-Naturaleza. Incluye los espacios de la Red Natura 2000 y otras figuras de protección:

- Paraje Natural Marismas de Isla Cristina.
- ZEC/ZEPA Marismas de Isla Cristina.
- ZEC Río Guadiana y Ribera de Chanza (ES6150018).
- ZEC Andévalo Occidental (ES6150010).
- ZEC Isla de San Bruno (ES6150015).
- ZEC Arroyo del Alamillo (ES6150020).

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Carreteras (SREPCA)

Se delimitan las zonas de protección y servidumbre de la red viaria básica (A-49, N-431, N-447), asegurando la funcionalidad de los accesos y la seguridad vial.

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SREPCA)

El PGOM identifica y protege la red de Vías Pecuarias del término municipal, cuya titularidad pertenece a la Comunidad Autónoma y que gozan de la condición de bienes de dominio público. En la Alternativa 2, estas vías se consolidan como corredores ecológicos y funcionales que conectan los núcleos urbanos con el medio rústico.

Las vías pecuarias integradas en el modelo de ordenación son:

- Cañada de Ayamonte a Sevilla (Eje estructurante histórico).
- Vereda de Zaballa.
- Vereda del Camino Viejo de Villablanca.
- Vereda del Camino de Valedjudíos.
- Vereda de Pozo del Camino a Ayamonte por Valdecerrros.
- Vereda de la Vera Bajo.
- Colada del Camino de San Benito.
- Colada del Pilar de Jaraque.
- Colada del Camino de Valdemindano a Fotea.
- Vereda de la Borralla.
- Vereda del Camino de la Redondela.

Suelo Rústico Preservado por Riesgos Naturales (SRPRGPN)

Terrenos donde la transformación urbanística es incompatible con la seguridad de personas y bienes:

Riesgo de Inundación: Áreas vinculadas a la dinámica del Guadiana y zonas bajas de marisma. Se prohíbe cualquier uso que altere la capacidad de absorción del suelo, reforzando el carácter Resiliente del municipio. Responde al ámbito de Riesgo de Inundabilidad de origen fluvial y marina (Ámbito de T500 – SNCZI).

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial (SRPOTUOT)

En cumplimiento del POTLOH (Artículo 54), se delimitan suelos por sus valores ambientales, paisajísticos o productivos:

- **Zonas de interés Territorial:** espacios de valor natural, vertientes del Guadiana, Hitos Forestales, Los Cabezos y puntos geomorfológicos de interés ambiental y paisaje de Pinares.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU)

- **Yacimientos y Patrimonio Territorial:** Se integran aquí los bienes del patrimonio preindustrial, como los molinos de marea, y los yacimientos arqueológicos en suelo rústico, que funcionan como hitos culturales.

- **Caminos Estructurantes:** El Plan protege la red de caminos tradicionales no solo como servidumbres de paso, sino como soporte de la Movilidad Activa. Estos caminos se vinculan con la Eurovelo 1 (Ruta de la Costa Atlántica) y la Vía Verde del Litoral, creando una malla de conexión rústico-urbana que fomenta el turismo sostenible.
- **Eurovelo, Ciclosend_SUR (Red de movilidad transfronteriza):** Estos caminos se vinculan estratégicamente con la Ruta de la Costa Atlántica (EuroVelo 1) y el proyecto de la Unión Europea Ciclosend_SUR. Esta red de movilidad transfronteriza, que aprovecha la traza de la Vía Verde del Litoral y las Vías Pecuarias.

Los Yacimientos considerados en esta categoría son los siguientes:

N.º	Denominación	Superficie (m2)
1	Cabezo de los Pedruscos	41563,07
2	Casa de Juan Brisas	201369,01
3	Casa de la Viña	59245,94
4	La Zaballa	92729,65
5	PARAJE DE VALDECERROS	40517,26
6	El Pinillo	55315,51
7	La Estacada I	6302,01
8	La Estacada II	13154,21
9	La Estacada III	9327,96
10	Ría del Guadiana	643450,98
11	Molino de Eizaguirre	4539,61
12	Molino del Molinito	2159,23
13	Dolmen de Villablanca	10002,93
14	Caño Mahorra	49421,46
15	Matabicho 2	6578,64
16	Matabicho 1	5738,17
17	Santa Ana 2	32408,14
18	Santa Ana 1	17377,43
19	Santa Ana 3	4012,38
20	Santa Ana 4	2702,84
21	Santa Ana 5	1764,49
22	Santa Ana 6	1725,26
23	La Parra	2061,28
24	La Alquería	19283,92
25	La Montaña	15521,26
26	El Rocín	15299,94
27	Cabezo Partido 1 y 2	28051,35
28	La Almendrena	29176,64
29	Barcia Longa	42295,96
30	Mesa del Tejar	20628,33
31	Polígono Subacuático Guadiana	2268025,04
32	Botica	9152,78
33	Los Regustos III	3851,22
34	El Regusto II	1147,86
TOTAL		3.755.901,76

Condicionantes Territoriales: Zonas de Cautela Arqueológica

Más allá de la clasificación y zonificación del suelo rústico o urbano, el PGOM identifica áreas de especial sensibilidad patrimonial denominadas Zonas de Cautela Arqueológica. Estas zonas actúan como una capa de protección superpuesta que no altera la categoría del suelo, pero condiciona cualquier tipo de actuación física sobre el mismo.

Ámbitos Identificados

De acuerdo con las Determinaciones Gráficas del plan, se establecen cuatro ámbitos principales sometidos a este régimen de cautela:

- Mausoleo Romano Punta del Moral.
- Necrópolis Punta del Moral.
- Cerro de las Piedras.
- Sitio Megalítico La Torre-La Janera.

Condiciones de Intervención

Para garantizar la preservación del patrimonio subyacente, se establecen las siguientes directrices de obligado cumplimiento:

- Consideración Previa: Cualquier intervención que implique movimiento de tierras, excavación o transformación del sustrato geológico dentro de estos perímetros deberá tomar en consideración obligatoriamente su naturaleza arqueológica desde la fase de proyecto.
- Independencia de la Categoría de Suelo: La presencia de una zona de cautela no influye ni modifica la categoría de suelo (rústico o urbano) ni su zonificación específica (ej. ZR-RUN o ZR-VAF), pero prevalece como restricción técnica de uso.

Modelos de Ciudad:	
Indicadores:	1.1 – 1.2 – 1.3 – 4.1

D.h).1.3. Zonas de Suelo Rústico

El PGOM establece una ordenación del suelo rústico mediante la delimitación de zonas que responden a su aptitud territorial, capacidad de carga y estado de ocupación actual. Esta zonificación permite una regulación diferenciada de los usos del suelo, garantizando que cualquier actividad sea compatible con la preservación de los valores ambientales y productivos de Ayamonte.

Zonas del Suelo Rústico (Plano 0.02):

- **Zona 1: Protección de las Marismas (ZR-PMA)**

Áreas de alto valor ecológico que conforman la red de drenaje y ecosistemas húmedos. Su gestión se centra en la preservación de la biodiversidad y la mitigación de riesgos.

- **Zona 2: Protección de la Ribera del Guadiana (ZR-PRG)**

Franja de contacto fluvial que configura la fachada oeste del municipio. Se prioriza la conservación del paisaje ribereño, reconociendo su alto valor ambiental, así como la protección frente a riesgos de inundación. Asimismo, se preservan los ámbitos forestales asociados, garantizando la integridad de los ecosistemas y la continuidad de los procesos ecológicos propios del entorno fluvial.

- **Zona 3: Valor Ambiental Forestal (ZR-VAF)**

Masas boscosas y montes públicos que actúan como reguladores climáticos. El uso del suelo se orienta a la regeneración forestal y la protección del suelo frente a la erosión.

- **Zona 4: Protección de Playas (ZR-PLY)**

Espacios del litoral vinculados a la dinámica costera. Se regula la ocupación para evitar la degradación de los sistemas naturales frente a la presión estival.

- **Zona 5: Desarrollo del Medio Rural (ZR-DMR)**

Ámbitos destinados a la explotación agraria, ganadera y minera. Se promueve un uso del suelo productivo que garantice la permanencia de la actividad rural tradicional.

- **Zona 6: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN)**

En la Alternativa 2, esta zona se define como un área de transición crítica que funciona como amortiguador entre los núcleos urbanos y el medio natural, con el objetivo de evitar la degradación del borde de ciudad y proteger el capital biológico del municipio.

- Dada la sensibilidad ambiental de ciertos sectores de Ayamonte, se establece la siguiente condicionante de protección biológica:
- Protección de Flora Endémica (*Picris willkommii*): En aquellos ámbitos dentro de la zona ZR-RUN donde se detecte o exista constancia de la presencia de la especie *Picris willkommii*, no se podrá ejecutar ningún tipo de uso o actuación de transformación que suponga una alteración del hábitat.
- Exigencia de Estudios Técnicos: Para cualquier intervención en estas áreas, será obligatorio realizar un estudio prospectivo de flora amenazada.
- Contenido del Inventario: Dicho estudio deberá incluir un inventario detallado de las poblaciones localizadas, analizando de forma rigurosa su estado de conservación y la viabilidad de la especie frente a la actuación propuesta.
- Prevalencia de la Conservación: La autorización de usos quedará supeditada a los resultados de dicho informe, priorizando siempre el principio de "no pérdida de biodiversidad neto" que rige este modelo de ordenación.

- **Zona 7: Infraestructuras de Comunicaciones (ZR-IFR)**

Suelos condicionados por las grandes redes de transporte. El uso está supeditado a la funcionalidad y seguridad de las infraestructuras de conexión regional.

Preservación frente a la Antropización (Zona ZR-RUN)

Una de las diferencias fundamentales radica en la gestión de la Zona 6: Relación del Medio Urbano y Natural (ZR-RUN):

- **Restricción de Usos en Alt. 2:** A diferencia de la Alternativa 1, que utiliza esta zona para facilitar actividades residenciales ordinarias, la Alternativa 2 reduce significativamente su área superficial.
- **Prevención de la Pérdida de Valor:** Al restringir las actividades ordinarias en este cinturón de transición, se evita que el suelo rústico pierda su valor agrológico y natural, impidiendo que se convierta en una "reserva de suelo urbano encubierta".

Potenciación del Patrimonio Natural (Zona ZR-VAF)

La Alternativa 2 realiza una apuesta decidida por el incremento de la biodiversidad y la capacidad de resiliencia del municipio:

- **Mayor Superficie Forestal:** Se otorga una mayor área a la Zona 3: Valor Ambiental Forestal (ZR-VAF) en comparación con la Alternativa 1.
- **Servicios Ecosistémicos:** El aumento de la masa boscosa mejora los indicadores de captura de CO2 y regulación térmica, fundamentales para el modelo de Ayamonte Neurociudad.
- **Protección contra la Erosión:** Al ampliar esta zona, se asegura una mayor estabilidad del suelo en las áreas de mayor pendiente, protegiendo los acuíferos y la red de drenaje natural.
- **Freno a la Dispersión:** Esta delimitación más ajustada cumple con el principio de la LISTA de evitar la formación de nuevos asentamientos, protegiendo la integridad del territorio frente a la presión inmobiliaria.

Coherencia con el Modelo de "Ciudad Compacta"

La zonificación de la Alternativa 2 es técnicamente superior por los siguientes motivos:

Criterio Técnico	Alternativa 1	Alternativa 2 (Mejor opción)
Uso de la ZR-RUN	Extenso y permisivo (Riesgo de degradación).	Reducido y estratégico (Amortiguador real).
Protección ZR-VAF	Estándar.	Prioritaria y ampliada.
Relación Urbano/Rural	Difusa (Fomenta la dispersión).	Nítida (Protege el suelo rústico).
Alineación con la LISTA	Baja (Incentiva residencia en rústico).	Alta (Preservación del valor del suelo).

Modelos de Ciudad:			
Indicadores:	7.2 – 8.1 – 8.4		

D.h).1.4. Asentamientos urbanísticos y edificaciones irregulares.

La existencia de ocupaciones irregulares en el medio rústico de Ayamonte constituye una problemática territorial y social de gran calado. El PGOM, bajo las facultades que le otorga la LISTA y el artículo 23 de su Reglamento (RG), aborda esta realidad desde un enfoque de sostenibilidad y racionalidad, diferenciando claramente entre el sistema de asentamientos y el fenómeno de la edificación irregular.

Identificación del Sistema de Asentamientos

Acorde al análisis territorial realizado, dentro del municipio de Ayamonte se identifican 8 núcleos de población (Ayamonte Centro, Isla Canela, Punta del Moral, Barriada Canela, Barriada la Estación, Villa Antonia, Pozo del Camino y Costa Esuri). Por el contrario, no se ha detectado la existencia de Hábitat Rural Diseminado (HRD), al no cumplirse los requisitos de vinculación a actividades agropecuarias o forestales que exige la normativa.

Identificación y Compatibilidad de Agrupaciones Irregulares

El PGOM delimita las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico (Plano 0.02) y evalúa su compatibilidad con el modelo general de ordenación basado en su aptitud para dotarse de una estructura urbana.

- **Criterio de Integración:** Se valoran factores como la densidad, la consolidación y la proximidad a la malla urbana existente.
- **Identificación como NO INTEGRALES:** Aquellas agrupaciones localizadas en terrenos con limitaciones sectoriales (Costas, Aguas, Vías Pecuarias), valores ambientales protegidos o en posiciones aisladas que dificultan el acceso a infraestructuras básicas, se identifican como No Integrales. Para estas, se descarta su incorporación al modelo urbano, manteniendo su clasificación como suelo rústico.

Instrumento de Intervención: PEAAT

Para las agrupaciones compatibles, el modelo de la Alternativa 2 apuesta por la redacción de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) conforme al artículo 175 de la LISTA.

Objetivo: El fin no es la "urbanización" ortodoxa, sino la dotación de servicios básicos mínimos y la corrección de impactos ambientales (depuración de vertidos, mejora de accesos).

Modelos de Ciudad:				
Indicadores:	1.3 – 7.4 – 7.5 – 8.5			

D.h).1.5. Propuestas de transformación

La Alternativa 2 propone un modelo de crecimiento racional que huye de la dispersión. Se centra en culminar los desarrollos iniciados y en prever nuevos crecimientos solo allí donde la estructura urbana actual demanda un cierre o una mejora de la fachada marítima y fluvial.

Actuaciones de Nueva Urbanización (ATU-NU)

Son sectores de suelo rústico que se incorporan al proceso de transformación urbanística para satisfacer demandas de vivienda o actividades económicas que no pueden ser absorbidas por el suelo urbano actual.

- **En la Alternativa 2**, el modelo evoluciona desde un crecimiento inercial hacia una planificación de mejora y relocalización estratégica:
- **Localización y Uso Predominante:** Se delimita una única ATU-NU de uso Productivo situada en el acceso norte del municipio, en continuidad con el Polígono Industrial de Ayamonte. A diferencia de modelos anteriores, no se proponen nuevas bolsas residenciales aisladas, priorizando la consolidación del frente industrial existente.

Actuaciones de Nueva Urbanización en Ejecución (ATU-NU E)

Corresponden a ámbitos que ya contaban con ordenación detallada (procedentes del plan anterior) y que se encuentran en distintas fases de urbanización o gestión.

- **Localización:** Muy visibles en el sector de norte del Núcleo de Ayamonte y áreas específicas del MP.20 de Isla Canela (ATU-UN-E, UE-, UE-1D, UE-3, UE-5, UE-6)
- **Objetivo:** El PGOM respeta estos desarrollos, pero establece directrices para asegurar su correcta integración con los nuevos estándares de sostenibilidad.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	1.1 – 1.2 – 5.1 – 7.4 – 8.4

D.h).1.6. Ámbitos Sujetos a Ordenación

La Alternativa 2 para Ayamonte mantiene, por coherencia metodológica y de equidad entre opciones, la delimitación de aquellos ámbitos que requieren ser ordenados mediante instrumentos específicos, garantizando la protección del medio rústico y la calidad del sistema de espacios públicos.

Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial

Dentro de la estrategia de saneamiento territorial de la Alternativa 2, se identifica un ámbito preferente para la aplicación de los instrumentos de la LISTA debido a su morfología y relación con el núcleo consolidado.

- **Ubicación y Entorno:** El ámbito se localiza en el entorno inmediato de la Barriada de la Estación, presentando una interdependencia funcional con este núcleo urbano.

- **Superficie:** Cuenta con un área de 702.020,04 m², lo que supone una pieza de escala territorial significativa para la ordenación del borde este de la ciudad.
- **Integrabilidad y Propuesta:** Tras el análisis de compatibilidad realizado por este PGOM, se determina que el asentamiento es integrable en el modelo de ordenación general. Por tanto, se establece la obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT).
- **Objetivo de la Intervención:** No se busca la transformación urbanística en suelo urbano, sino la dotación de servicios básicos, la mejora de la accesibilidad y, fundamentalmente, la resolución de las carencias en materia de saneamiento para proteger la zona de marismas adyacente.

Plan Especial de Nuevo Puerto Recreativo

Se proyecta como un nodo de centralidad económica y turística de alta calidad.

Objetivo: Ordenar el recinto portuario para usos náutico-deportivos, comerciales y de ocio, asegurando una integración paisajística impecable con el entorno de marismas.

- **Reordenación del Recinto Portuario:** Optimización de la lámina de agua y de la superficie terrestre para usos náutico-deportivos, comerciales y de ocio.
- **Integración Paisajística:** El diseño debe garantizar un perfil arquitectónico de baja densidad que no rompa la silueta del frente fluvial, utilizando materiales sostenibles.
- **Apertura a la Ciudad:** Eliminación de barreras físicas para que el puerto sea una extensión del espacio público, permitiendo el paseo ciudadano junto a los atraques.

Plan Especial de SGELZV-2 Parque en Hornabeque de Nuestra Señora del Socorro

En coherencia con el Artículo 76.3 del RGLISTA, el Modelo General de Ordenación define la red de grandes dotaciones y espacios libres que estructuran el territorio. Estas determinaciones aseguran que los nuevos sistemas no sean piezas aisladas, sino elementos que articulen la ciudad con su entorno natural.

El Parque Metropolitano "Nuestra Señora del Socorro" (SG-EL)

- **Criterio de Localización:** Se sitúa estratégicamente para actuar como el gran "pulmón verde" del norte, sirviendo de transición entre la nueva urbanización residencial/productiva y el medio natural protegido de la Mesa del Tejar.
- **Función de Amortiguación y Paisaje:** Este sistema general no solo tiene una función recreativa, sino que actúa como una infraestructura verde de borde que frena la degradación del suelo rústico y pone en valor el patrimonio cultural y religioso del Socorro.
- **Conexión:** Se establece como directriz que este parque sea accesible mediante la red de movilidad activa, conectándose con el casco urbano a través de itinerarios peatonales y ciclistas que atraviesen las futuras ATU-NU del norte.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	1.1 – 1.2 – 5.1 – 7.4 – 8.4

D.h).1.7. Generación de policentrismo.

El PGOM de Ayamonte, a través de la Alternativa 2, propone la traslación de un modelo polinuclear a la realidad del municipio. Este modelo no busca un crecimiento expansivo, sino consolidar, reequipar y conectar las centralidades existentes y aquellas que están en potencia.

Se entiende como centralidad, a efectos de este Plan, aquellas zonas del tejido urbano bien conectadas, con una densidad poblacional mayor que la media del municipio, en las que se concentran actividades comerciales, terciarias y dotacionales de todo tipo, y que suelen presentar niveles de compacidad más elevados.

La generación de policentrismo es el soporte físico para alcanzar el modelo de Neurociudad. Al distribuir equipamientos, comercio y servicios en distintas centralidades, se garantiza que la mayoría de los residentes tengan acceso a sus necesidades básicas a menos de 10-15 minutos a pie, fomentando el bienestar mental al reducir el estrés del desplazamiento y favorecer el uso del espacio viario para la movilidad activa.

El PGOM contribuirá, dentro de su ámbito de actuación, a la implementación y consolidación de este sistema de centralidades, que se configura como elemento fundamental del modelo general de ordenación.

Modelos de Ciudad:	   
Indicadores:	1.2 – 3.2 – 4.1 – 5.1

D.h).2. Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

D.h).2.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

La estrategia de la Alternativa 2 para Ayamonte redefine el concepto de zona verde, pasando de ser espacios residuales a conformar una Red de Infraestructura Verde continua y funcional. Este diseño se fundamenta en la interconexión entre la matriz natural exterior y el tejido urbano consolidado.

Integración con la Matriz de Protección Territorial

El sistema no se limita al borde urbano; se alimenta y sostiene a través de su conexión directa con las grandes unidades ambientales del término municipal:

- **Suelo Rústico Especialmente Protegido:** El estuario del Guadiana y las marismas actúan como los elementos núcleo primarios que aportan biodiversidad y servicios ecosistémicos al sistema.
- **Montes Públicos y Vías Pecuarias:** Funcionan como los canales naturales de entrada de la naturaleza en la ciudad, garantizando que el flujo ecológico no se interrumpa.
- **Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial:** Actúa como zona de amortiguación para proteger la integridad del paisaje y la capacidad de sumidero del municipio.

Integración con la Matriz de Protección Territorial

El sistema se sostiene mediante su conexión con el Suelo Rústico Especialmente Protegido y los Montes Públicos. Como novedad estratégica, se propone:

- **Franja de Repoblación en la Autovía A-49:** Se reserva una franja longitudinal en los márgenes de la autovía para la repoblación con especies arbóreas autóctonas adecuadas.
- **Sustentación Técnica:** Esta franja actúa como un conector ecológico artificial y una barrera biofísica. Su función es triple: absorción de emisiones contaminantes de los vehículos (Indicador 8.1: Tasa de captura de CO₂), amortiguación del impacto acústico hacia las zonas residenciales de la zona norte y mejora de la calidad paisajística de la principal puerta de entrada al municipio.

Diseño del Sistema: Nodos y Conectores

Siguiendo los postulados de la ecología del paisaje de Richard T. T. Forman, la infraestructura verde de Ayamonte se organiza en torno a tres componentes clave:

Elementos Núcleo: Espacios con un alto grado de naturalidad y buen estado de conservación adyacentes a la ciudad, representados por las zonas de marisma y los bordes fluviales.

Nodos: Espacios verdes ubicados en el interior de la ciudad que, por su tamaño y localización, constituyen las piezas básicas estructurantes. Destacan:

- **Parque Urbano en el Hornabeque de Nuestra Señora del Socorro:** Un nodo que integra el patrimonio histórico con el alivio térmico urbano.
- **Zona Verde en Isla Canela:** Nodo de protección y transición en el frente litoral.
- **Parque en el Frente Litoral:** Nuevo nodo de actividad y esparcimiento vinculado al río.

Conectores: Elementos de carácter lineal cuya función principal es facilitar la conexión entre los núcleos y los nodos.

- **El Cinturón Verde Perimetral:** Un anillo que rodea el núcleo de Ayamonte, evitando la dispersión y conectando todos los parques de borde.
- **Vía Verde del Litoral:** El gran conector territorial que une funcional y ecológicamente Pozo del Camino con el núcleo de Ayamonte.
- **Corredores Verdes Urbanos:** Red de calles arboladas y carriles-bici que conectan el verde hacia el interior de los barrios, garantizando la continuidad de la red.

Metodología de Intervención: Cualificación del Sistema

En base a los indicadores desarrollados en el diagnóstico (como el 2.2. Proximidad a zonas verdes y 2.3. Accesibilidad simultánea), se ha obtenido una clasificación precisa de los espacios libres en dos categorías:

- **ZV y EL Cualificados:** Son aquellos que ya se encuentran en condiciones óptimas para prestar servicio a la población, cumpliendo con los estándares de dotación y calidad ambiental.
- **ZV y EL Cualificar:** Son aquellos que requieren la intervención del Plan. Esta categoría incluye:
 - Nuevos sistemas generales previstos por el PGOM para equilibrar el territorio.
 - Espacios existentes que presentan carencias y necesitan adecuación o reforma para ser funcionales.
 - Suelos previstos en planeamientos anteriores pendientes de ejecución.

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres – Propuestos PGOM					
Cod.	Núcleo	Nombre	Existente o previsto	Superficie	Cualificar o cualificado
Espacios Libres					
SGELEL_1	Ayamonte	Paseo del río Guadiana	Previsto	4.995,16	Cualificado
SGELEL_2		Plaza en frente litoral	Previsto	26.524,02	Cualificar
SGELEL_3		Zona Verde frente al río Guadiana	Previsto	1.149,94	Cualificar
Zonas Verdes					
SGELZV_1	Ayamonte	Parque Urbano en el Cerro de la Noria - El Monte	Previsto	16.923,22	Cualificar
SGELZV_2		Parque en Hornabeque de Nuestra Señora del Socorro	Previsto	37.740,19	Cualificar
SGELZV_3		Parque Municipal Prudencio Navarro	Existente	23.626,74	Cualificado
SGELZV_4		Parque de Educación Vial Escultor José Vázquez	Existente	4.021,09	Cualificado
SGELZV_5		Parque Federico García Lorca	Existente	8.565,94	Cualificado
SGELZV_6	Isla Canela	Parque Infantil Bda. Canela	Previsto	3.258,92	Cualificado
SGELZV_7		Zona verde en Isla Canela	Previsto	23.646,41	Cualificar
SGELZV_8		Parque de los Cisnes	Previsto	11.306,78	Cualificado
SGELZV_9	Pozo del camino	Zona verde SEC 8	Previsto	9.491,60	Cualificado
SGELZV_10		C/ Caracol y C/ Vendaval	Existente	12.730,36	Cualificado
SGELZV_11		C/ Pez Espada y C/ Caracol	Existente	16.241,50	Cualificado
Superficie, Total				200.221,87	
Población 2026					22.327
Ratio					8.97

El modelo de la Alternativa 2 no solo cumple cuantitativamente con la normativa, sino que optimiza la calidad y ubicación de los suelos públicos. De acuerdo con el diseño del Modelo General de Ordenación, se alcanza una ratio de Sistemas Generales de 8,97 m2 por habitante.

Significado Técnico de la Ratio

Este indicador refleja un equilibrio óptimo entre el crecimiento residencial previsto y la capacidad de acogida de los servicios públicos:

- **Cumplimiento Legal y Eficiencia:** La ratio de 8,97 asegura que Ayamonte se sitúa por encima de los mínimos legales exigidos, permitiendo que cada nuevo residente cuente con una dotación suficiente de espacios libres sin colapsar los servicios existentes.
- **Calidad del Dato:** A diferencia de modelos puramente expansivos, estos 8,97 m2 se concentran en piezas de alto valor estratégico, como el Parque del Socorro y el Frente Fluvial (SGELEL-3), garantizando que no se trata de "suelo sobrante", sino de espacios públicos útiles y accesibles.

Modelos de Ciudad:			
Indicadores:	2.1 – 4.2 – 8.1		

D.h).2.2. Sistema general de equipamientos.

El sistema de equipamientos se posiciona como una pieza estratégica fundamental para la vertebración social y la calidad urbana. Bajo este modelo, los equipamientos dejan de ser meras reservas de suelo para convertirse en centros de consumo colectivo que deben paliar las desigualdades territoriales y garantizar un nivel de calidad material equitativo para toda la ciudadanía.

Esta propuesta no se limita a la representación de la situación actual, sino que incorpora un enfoque estratégico que refuerza la articulación entre los distintos núcleos del municipio, asumiendo el equipamiento como un "salario social indirecto" que debe garantizar la equidad en el acceso a los servicios.

Principios de la Propuesta de Equipamientos

El diseño del sistema se rige por tres directrices de ordenación:

- **Recualificación Urbana:** Se identifican los equipamientos existentes que requieren una metamorfosis para adaptarse a las nuevas necesidades sociales, mejorando su accesibilidad y calidad material.
- **Localización Estratégica en la Estructura Urbana:** Las nuevas dotaciones se sitúan para revertir la "anomia" de los tejidos periféricos y suburbanos, funcionando como verdaderos nodos de centralidad.

Criterios de Ordenación basados en el Diagnóstico

La definición de la red para la Alternativa 2 se fundamenta en la aplicación técnica de los indicadores:

- **Accesibilidad Simultánea (Indicador 3.3):** Se han localizado los nuevos equipamientos de forma que se cubran las "zonas de sombra", garantizando que el mayor porcentaje de población posible tenga acceso a múltiples servicios a distancia de paseo.
- **Proximidad a Equipamientos Públicos (Indicador 3.2):** Se utiliza para validar que la distribución de la oferta docente, deportiva y social sea homogénea en todo el conjunto urbano, eliminando la dependencia exclusiva del centro histórico.

Cuadro de propuesta de equipamientos

A continuación, se resume la configuración del sistema, destacando las superficies destinadas a garantizar el equilibrio residencial-dotacional:

Sistema General de Equipamientos Comunitario - Alternativa 2					
Cod.	Tipo/Uso	Núcleo Urbano	Nombre	Superficie computada	Existente o Previsto
Básicos					
SGEQBAS_1	Docente (DOC)	Ayamonte	Escuela Oficial de Idiomas	1.699,13	Existente
SGEQBAS_2			Docente propuesto	5.120,68	Previsto
SGEQBAS_3		Pozo del Camino	Docente propuesto	6.183,51	Previsto
SGEQBAS_4	Deportivo (DEP)	Ayamonte	Polideportivo Municipal Antonio Caro	3.857,37	Existente
SGEQBAS_5			Estadio Blas Infante	24.294,46	Existente
SGEQBAS_6			Estadio Ciudad de Ayamonte - Pabellón Municipal de Deportes - Patronato de Deportes	18.795,25	Existente
SGEQBAS_7			Piscina municipal (Ayamonte)	3.484,91	Previsto
SGEQBAS_8			Pozo del Camino	Deportivo propuesto	2.849,13
SGEQBAS_9	Sanitario (SAN)	Ayamonte	Centro de Salud Antonio Massoni Jesús	888,49	Existente
SGEQBAS_10		Pozo del Camino	Consultorio	180,02	Existente
SGEQBAS_11	Cultural (CUL)	Ayamonte	Casa Museo Hermandad Soledad	166,75	Existente
SGEQBAS_12			Plaza de Toros	3.012,29	Existente
SGEQBAS_13			Palacio de Congresos	3.381,16	Existente
SGEQBAS_14			Centro Cultural Grande Manuel Rivero "El Pintado"	1.092,20	Existente
SGEQBAS_15			Teatro Cardenio	558,60	Existente
SGEQBAS_16	Social (SOC)		Recinto ferial	20.686,30	Previsto
SGEQBAS_17	Mercado de Abasto (MER)		Mercado de Abastos	1.099,96	Existente
SGEQBAS_18	Funerario (FUN)		Cementerio Municipal	6.675,23	Existente
SGEQBAS_19			Tanatorio	577,11	Existente
SGEQBAS_20	Religioso (REL)		Templo de San Francisco	963,69	Previsto
SGEQBAS_21			Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias	3.331,60	Previsto
SGEQBAS_22	Asistencial (ASI)		Asistencial	12.365,64	Existente
SGEQBAS_23			Asistencial propuesto	2.257,09	Previsto
Gestión					
SGEQGES_1	Administrativos, Policía y Defensa	Ayamonte	Ayuntamiento	1.121,78	Existente
SGEQGES_2			Administración de Hacienda	876,44	Existente
SGEQGES_3			Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación	300,96	Existente
SGEQGES_4			Ayudantía Naval	1.167,87	Existente
SGEQGES_5			Comisaría de Policía Nacional	1.171,34	Existente
SGEQGES_6			Juzgados de 1ª Instancia e Instrucción Nº3	1.260,45	Existente
SGEQGES_7			Servicio Andaluz de Empleo	791,22	Existente
SGEQGES_8			Comisaría de Policía Local	963,89	Existente
SGEQGES_9			Guardia Civil	3.307,11	Existente
SGEQGES_10			Bomberos	6.405,35	Previsto
		Total		140.886,98	

N.º	Tipología	Estado	Superficie (m²)
1	Docente	Propuesto	11.307,31
2	Docente	Existente	1.699,66
3	Deportivo	Existente	24.301,89
4	Deportivo	Propuesto	2.849,85
5	Cultural/Social	Mixto	61.292,00
6	Sanitario	Existente	1.068,83
7	Asistencial	Propuesto	2.256,00
8	Religioso	Propuesto	4.296,63
9	Gestión	Existente	9.983,12
Total			119.055,29

Modelos de Ciudad:



Indicadores:

3.2 – 3.3 – 4.3 – 6.2

D.h).2.3. Infraestructura y servicios técnicos.

En cuanto a las infraestructuras y servicios técnicos, la Alternativa 2 parte del análisis de las redes existentes y de los nodos específicos de abastecimiento, saneamiento y energía, valorando su papel estructurante para el soporte de la actividad humana y económica del municipio.

En la presente alternativa se consideran infraestructuras estratégicas aquellas instalaciones ya ejecutadas que, por su ubicación y funcionalidad, constituyen los nodos esenciales del sistema técnico municipal, garantizando la autonomía y operatividad de los distintos núcleos (Ayamonte, Costa Esuri e Isla Canela).

Se incluye a continuación la tabla resumen del Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos:

Redes Generales de Infraestructura y Servicios Técnicos			
Cod.	Nombre	Superficie computada m ²	Ejecutado / No Ejecutado
Infraestructura de Saneamiento			
INFSAN_1	EDAR (Costa Esuri)	1.857,02	Ejecutado
INFSAN_2	EDAR (Ayamonte)	20.088,39	Ejecutado
Infraestructura Eléctrica			
INFELE_1	Subestación Eléctrica (Costa Esuri)	1.699,32	Ejecutado
INFELE_2	Subestación Eléctrica Enernova (Ayamonte)	24.994,30	Ejecutado
INFELE_3	Subestación Eléctrica (Ayamonte)	10.230,37	Ejecutado
INFELE_4	Subestación Eléctrica (Isla Canela)	2.470,36	Ejecutado
Infraestructura de Abastecimiento de Agua			
INFABA_1	Depósito Regulador (Costa Esuri)	3.947,76	Ejecutado
INFABA_2	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Ayamonte)	4.678,89	Ejecutado
INFABA_3	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Ayamonte)	735,13	Ejecutado
INFABA_4	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Isla Canela)	1.720,62	Ejecutado
Infraestructura de Gas			
INFGAS_1	Depósito de Gasoducto (Ayamonte)	-	Ejecutado
INFGAS_2	Estación de Regulación y Medida Tipo G-400 (Ayamonte)	-	Ejecutado
INFGAS_3	Estación de Regulación y Medida Tipo G-400 (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado
Red de Telecomunicaciones			
INFTEL_1	Antena (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado
INFTEL_2	Antena (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado
INFTEL_3	Antena (Cerca de A-49)	-	Ejecutado
INFTEL_4	Antena (Cerca de Pista de Valdivia)	-	Ejecutado
INFTEL_5	Antena (Crecimiento Este)	-	Ejecutado
INFTEL_6	Antena (Isla Canela)	-	Ejecutado
Otras			
INFOTR_1	Servicio Técnico de Limpieza - Punto Limpio (Ayamonte)	2.073,54	Ejecutado

En conjunto, la infraestructura y servicios técnicos definido en la Alternativa 2 responde a una lógica territorial integrada.

D.h).3. Articulación territorial y movilidad.

Este bloque analiza el grado de estructuración y conectividad territorial que ofrece la **Alternativa 2**, evaluando su capacidad para organizar el término municipal desde una óptica funcional, ambiental y estratégica. En coherencia metodológica con el modelo de ordenación, se distinguen dos grandes apartados:

- **Sistemas Generales de Movilidad:** Como soporte físico de la articulación urbana y territorial.
- **Directrices de Mejora y Estrategias Complementarias:** Cuyo objetivo es la optimización funcional y paisajística del sistema.

Sistemas Generales de Movilidad

La Alternativa 2 establece una lectura territorial integral de Ayamonte que trasciende el papel pasivo de la movilidad como simple infraestructura de conexión. En esta propuesta, la movilidad se concibe como una estructura activa de ordenación, articulando usos, conectando las centralidades propuestas (Ayamonte, Costa Esuri, Pozo del Camino e Isla Canela) y facilitando la permeabilidad con el territorio luso. Se identifican como Sistemas Generales de Movilidad los siguientes elementos:

a) Red Viaria Estructurante de ámbito Supramunicipal e Intermunicipal:

Estas infraestructuras constituyen el esqueleto viario del término y definen los principales corredores de accesibilidad y logística:

- A-49: Principal eje de conexión europea y articulador del acceso norte (Costa Esuri).
- A-499: Conexión hacia el norte de la provincia.
- N-431: Carretera nacional que articula la relación este-oeste del municipio.
- A-447: Conexión estratégica desde la autovía hacia el núcleo principal.
- H-9021 (Avda. Camino del Real) y H-9022: Carreteras que estructuran la llegada a los núcleos de playa y la conexión con Isla Cristina.
- Camino de la Guerrera: Vía de articulación rural y paisajística.
- Avda. Vicente Aleixandre: Eje urbano estructurante que conecta el crecimiento consolidado con la zona norte.

b) Infraestructuras portuarias, fluviales y de transporte interurbano

A diferencia de otros municipios del entorno, Ayamonte presenta una marcada componente fluvial, portuaria y transfronteriza, que condiciona de forma directa su estructura de movilidad y su articulación territorial. A ello se suma la estación de autobuses, como principal infraestructura de conexión interurbana por carretera. En conjunto, estos elementos refuerzan la singularidad del municipio y amplían su capacidad de relación supramunicipal e intermodal. Se identifican las siguientes infraestructuras de conexión territorial:

N.º	Nombre
SGMOVPO_1	Puerto Marítimo Punta del Moral
SGMOVPO_2	Puerto Deportivo Marina Isla Canela
SGMOVPO_3	Puerto Pesquero Ayamonte
SGMOVPO_4	Puerto Deportivo Ayamonte
SGMOVPO_5	Terminal de Transporte Fluvial – Ferry Ayamonte – Vila Real de Santo Antonio
SGMOVCA_9	Estación de Autobuses Ayamonte

c) Sistemas de aparcamientos

Los sistemas generales de aparcamiento complementan la estructura de movilidad del municipio, dando soporte a la accesibilidad rodada en los principales núcleos, equipamientos y ámbitos de actividad. Su distribución responde tanto a las necesidades cotidianas de estacionamiento como a la demanda asociada a los usos turísticos, portuarios y comerciales, especialmente relevante en Ayamonte por su carácter litoral y estacional.

Sistemas de aparcamientos					
N.º	Núcleo Urbano	Nombre	Superficie	Plazas	Estado
1	Ayamonte	Estación de autobuses	2.241	90	Existente
2		Avda. Vila Real de San Antonio	4.722	189	Existente
3		Muelle de Portugal	4.434	177	Existente
4		Paseo de la Ribera	1.141	46	Existente
5		Glorieta de la Junquera	2.151	86	Propuesto
6		Recinto ferial	29.949	1.198	Existente
7		Centro Comercial La Plaza	6.507	260	Existente
8		Supermercado Lidl	4.062	162	Existente
9		McDonald's	916	37	Existente
10		Bulevar del Guadiana	758	-	Propuesto
11		Parking Dársena	1.762	70	Existente
12	Salón de Santa Gadea	Puerto deportivo	4.607	184	Existente
13		Estadio Blas Infante	4.268	171	Existente
14		Estadio Ciudad de Ayamonte	1.968	120	Existente
15	Isla Canela	Calle de los Carranes	460	-	Propuesto
16		Av. de las Cordonices	3.120	108	Existente
17		Calle de los Mirlos	844	32	Existente
18		Avda. de los Cisnes	5.755	237	Existente
19			9.678	-	Propuesto
20		Calle de los Pelícanos	9.134	372	Existente
21		Avda. de la Mojarra	7.520	171	Existente
22		Calle Chaveta	2.217	100	Existente
23		Puerto Deportivo Isla Canela	2.820	130	Existente
24	Punta de Moral	Calle Cano Franco	2.028	-	Propuesto
25		Rotonda del Barco	2.962	-	Propuesto
26		Parking Avda. Juan Pablo II	21.142	910	Existente
27		Paseo Blasco Ibáñez	26.714	460	
28	Costa Esuri	Parking Petanca Costa Esuri	4.317	211	Existente
Total			168.197 m²	-	

Nota: La superficie y el número de plazas indicados tienen carácter estimativo y se han obtenido a partir del análisis de ortofotografías y de la información contenida en el PMUS.

Directrices de Mejora Territorial y Funcional

La Alternativa 2 incorpora un amplio abanico de propuestas estratégicas para la mejora del sistema de movilidad y su articulación con el territorio. Estas directrices combinan objetivos funcionales, ambientales y paisajísticos, siendo elementos clave en la consolidación de un modelo de ciudad más eficiente, integrado y sostenible.

- **Vial de Acceso a Punta del Moral (Mejora):** Se propone la adecuación y mejora del vial principal que da entrada al núcleo de Punta del Moral. Este eje es vital para garantizar la seguridad ciudadana y la evacuación en caso de emergencias, además de soportar el flujo turístico estacional hacia la zona residencial y hotelera.
- **Articulación del Puerto Deportivo (Conexión Costa Esuri):** Se define un vial de conexión específico para el Puerto Deportivo Marina Isla Canela. Su función es segregar el tráfico técnico y náutico del tráfico residencial de Punta del Moral, facilitando un acceso directo desde las arterias principales que conectan con Costa Esuri y el resto del municipio.
- **Conexión Pista de Valdivia - A-49:** Salida estratégica a un kilómetro de la Comandancia de la Guardia Civil para desviar el tráfico pesado y de largo recorrido, evitando su paso por el centro consolidado.
- **Arteria Santa Gadea - Ayamonte:** Vial transversal que funciona como "sutura" urbana, conectando barriadas periféricas de forma directa.

Propuestas de Movilidad Sostenible y Activa

Siguiendo los indicadores de Movilidad Sostenible, se apuesta por una red capilar que conecta todo el término municipal mediante modos no motorizados:

- **Vía Verde del Litoral:** Se consolida como el gran eje vertebrador de movilidad blanda del municipio, conectando el núcleo de Pozo del Camino con el centro de Ayamonte.
- **Red EuroVelo y Eurociudad (SP7):** Ayamonte se integra en la red europea de cicloturismo a través de la EuroVelo 1 y en la red intermunicipal prevista en el ámbito de la Eurocity of the Guadiana, en particular mediante CiclosendSur, reforzando la conexión con Portugal y favoreciendo los desplazamientos de carácter recreativo, turístico y paisajístico.
- **Ampliación de la red de carriles bici:** Se prevé la extensión de la red ciclista existente, mejorando su continuidad y conectividad entre los principales núcleos del municipio, así como su relación con parques, zonas verdes y espacios naturales. Esta ampliación deberá incorporar asimismo los aparcamientos para bicicletas ya contemplados en el PMVS, integrando sus directrices en la ordenación de la movilidad activa.
- **Conexiones Marítimas e Intermodales:** Potenciación del transporte fluvial en el río Guadiana mediante la mejora de la Terminal de Ferry, vinculándola con nodos de intercambio que faciliten el paso entre la bicicleta y el transporte público.

Gestión Estratégica del Aparcamiento

En lugar de saturar el centro, se proponen Bolsas de Estacionamiento Disuasorio en la periferia de los núcleos urbanos, vinculadas a la red de carriles bici y transporte público, permitiendo la pacificación del tráfico en los cascos históricos y el frente litoral. Junto a ello, se plantea la reorganización del espacio viario para regularizar aquellos tramos donde actualmente el estacionamiento se produce de forma espontánea sin áreas específicamente habilitadas.

Modelos de Ciudad:



Indicadores:

4.1 – 4.2

D.i). Planificación Estratégica de la evolución del Modelo General de Ordenación.

El cambio de paradigma que propone la Ley 7/2021 (LISTA) transforma el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) en un instrumento de naturaleza eminentemente estratégica. A diferencia de los anteriores marcos normativos, cuya rigidez determinista limitaba la capacidad de respuesta ante cambios sociales o económicos, el presente Plan asume una mayor flexibilidad funcional.

En este contexto, Ayamonte deja de concebir su planeamiento como una fotografía fija del suelo y lo asume como una hoja de ruta dinámica. Las determinaciones aquí establecidas no solo tienen carácter de norma, sino que actúan como directrices y recomendaciones estratégicas que guiarán la evolución del modelo de ciudad en el medio y largo plazo.

D.i).1. Objetivos de Evolución del Modelo

Según lo dispuesto en el Artículo 76 del Reglamento de la LISTA, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación de Ayamonte a medio y largo plazo se concreta a través de las siguientes determinaciones fundamentales:

- Mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente (Ayamonte Regenerativa).
- Ordenación de los futuros desarrollos mediante Actuaciones de Nueva Urbanización (ATU-NU) en suelo rústico (Ayamonte Competitiva).
- Determinación de nuevos Sistemas Generales en suelo urbano y suelo rústico (Ayamonte Ciudad-Naturaleza).
- Planificación en materia de Vivienda Protegida (Art. 61 de la Ley).
- Planificación en materia de Movilidad Sostenible (Ayamonte Neurociudad).

D.i).1.1. Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración.

Directrices para las zonas de suelo urbano

La planificación estratégica del modelo de evolución urbana parte de una crítica técnica al planeamiento vigente: las zonas de suelo urbano definidas en el modelo anterior no responden a la realidad policéntrica actual de Ayamonte. La actual división administrativa y normativa ha quedado obsoleta, al no reconocer las sinergias y dependencias funcionales entre los distintos núcleos que componen el término municipal.

Para la transición hacia el nuevo Plan de Ordenación Urbana (POU), se establecen las siguientes directrices estratégicas:

Diagnóstico mediante Áreas Funcionales: El modelo general de ordenación determina que la delimitación de zonas en el suelo urbano no debe ser un ejercicio meramente geométrico, sino el resultado de una diagnosis basada en áreas funcionales. Este enfoque permite identificar las dinámicas territoriales reales, los flujos de movilidad y la dotación de servicios de proximidad en cada nodo.

Fomento de la Apropiación Ciudadana: Al trabajar sobre una escala más específica y humana (la escala de barrio o área funcional), el Plan busca generar un sentimiento de apropiación por parte de la población. Entender cómo vive el ciudadano su entorno inmediato es la base de los modelos Ayamonte Neurociudad y Ayamonte Regenerativa, permitiendo que la ordenación responda a necesidades vividas y no solo a parámetros urbanísticos teóricos.

Reconocimiento de la Identidad Policéntrica: La evolución del modelo obliga a que el futuro POU trate de forma diferenciada las dinámicas de centros con identidades tan marcadas como el Casco Histórico, Punta del Moral, Isla Canela o Costa Esuri, garantizando que cada área funcional mantenga su equilibrio entre residencia, actividad económica y dotaciones.

Sustitución de Usos Incompatibles: Dentro de estas zonas de suelo urbano, se prioriza la regeneración de ámbitos degradados, como la operación estratégica en Santa Gadea, donde la diagnosis funcional permitirá transformar enclaves industriales obsoletos en nuevos espacios de centralidad para el disfrute de la gente.

Directrices para la delimitación de AU y ATU en suelo urbano

El modelo de evolución para el suelo urbano se apoya en una gestión diferenciada que permita al futuro POU culminar la malla urbana y regenerar los tejidos obsoletos. Se establecen las siguientes directrices:

Actuaciones Urbanísticas (AU): Culminación de la Malla

- AU de Urbanización: Destinadas a suelos que, estando integrados en la malla urbana, requieren de obras de urbanización para alcanzar la condición de solar.
- AU de Urbanización en Ejecución: Dirigidas a aquellos ámbitos que ya han iniciado sus procesos de transformación física y administrativa, asegurando su finalización coherente con el modelo de ciudad.

Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

Se definen directrices estratégicas para la transformación de tejidos existentes basándose en los modelos de Ayamonte Regenerativa y Ayamonte Neurociudad:

- ATU de Mejora Urbana: Se proyectan para suelos urbanos que, debido a su posición estratégica, necesitan acoger nuevos usos y mayores intensidades. Estas actuaciones permitirán densificar y diversificar la actividad urbana en nodos de oportunidad sin expandir la ciudad hacia el exterior.

- ATU de Reforma Interior: Se localizarán en áreas preferentes de suelo urbano que presenten un estado de obsolescencia o degradación física y funcional. El objetivo es la recualificación integral de estos tejidos para devolverles su valor social y económico.

Visión Estratégica: El Frente Fluvial y el Patrimonio

Estas directrices en conjunto con la planificación estratégica del PGOM establece como prioridad la mejora e integración del frente fluvial con la Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias.

Esta actuación de reforma y mejora no solo busca la recuperación estética, sino la integración funcional del SGELEL-3 (Sistema General de Espacios Libres) previsto en las propuestas del Modelo General de Ordenación. La finalidad es crear un gran espacio público de calidad que actúe como hito de identidad, conectando el patrimonio histórico-religioso con la dinámica del río Guadiana, potenciando así la "Fachada de la Ciudad" hacia el territorio transfronterizo.

Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto de isla de calor

El fenómeno de la "isla de calor" urbana, provocado por la absorción de radiación solar en superficies pavimentadas y la falta de evapotranspiración, es uno de los mayores retos de resiliencia para Ayamonte. Para mitigar este efecto, el modelo de evolución establece las siguientes directrices estratégicas:

Plan Estratégico de Arbolado y Sombra Urbana

Se establece la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Arbolado que actúe sobre la malla urbana consolidada y los nuevos desarrollos:

- Criterio de Cobertura de Copas: El objetivo es alcanzar un porcentaje óptimo de sombra sobre los itinerarios peatonales principales, utilizando especies autóctonas o adaptadas que maximicen la captura de CO2 y la refrigeración natural.
- Corredores de Sombra: Priorizar la creación de bóvedas vegetales, reduciendo la temperatura ambiente en los nodos de mayor flujo peatonal.

Revisión del Consumo Energético y Eficiencia

La evolución del modelo urbano debe estar ligada a la reducción de la demanda energética externa:

- Auditoría de la Iluminación Pública: Se recomienda la transición total a sistemas LED de baja intensidad y alta eficiencia, minimizando el calor residual generado por las luminarias antiguas.

Infraestructura Verde y Soluciones Basadas en la Naturaleza

- Sustitución de Pavimentos: En las ATU de Reforma Interior y Mejora Urbana, se priorizará el uso de pavimentos permeables y de alto albedo (colores claros que reflejen la radiación) frente al asfalto convencional.
- Nodos de Refrescamiento: El diseño de los nuevos espacios libres debe incorporar láminas de agua o microclimas controlados mediante vegetación densa, especialmente en las zonas de mayor densidad edificada del Casco Histórico y Santa Gadea.

Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado

De acuerdo con el carácter estratégico del PGOM, se definen las siguientes directrices y recomendaciones destinadas a orientar el futuro planeamiento de ordenación detallada. El objetivo es alcanzar un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y la accesibilidad universal bajo la metodología de áreas funcionales.

La Diagnosis por Áreas Funcionales como Base del Equilibrio

Se recomienda que la ordenación detallada no se base en zonificaciones rígidas, sino en un análisis de áreas funcionales que reconozca la identidad propia de cada barrio o núcleo

- Análisis de Proximidad: Estas áreas funcionales deben servir para identificar carencias dotacionales a escala local.
- Identidad y Apropiación: El uso de áreas funcionales busca que la ordenación sea reconocible para el vecino, fomentando la cohesión social y el sentido de pertenencia al entender la ciudad desde su escala más humana y cotidiana.

Recomendaciones para la Diversidad Funcional y de Usos

- Fomento de la Mezcla de Usos: Se recomienda incentivar la coexistencia de la vivienda con usos comerciales, oficinas y servicios en planta baja. El objetivo es evitar la especialización excesiva de zonas que generen "vacíos" de actividad durante ciertas horas del día.
- Flexibilidad Normativa: Las directrices sugieren establecer niveles de compatibilidad de usos amplios, permitiendo que la ciudad se adapte a nuevas dinámicas económicas sin necesidad de modificaciones estructurales constantes.

Directrices para la Accesibilidad Universal y Dotación de Servicios

Equidad en el Acceso a Servicios: Se establece como directriz que el diseño urbano garantice la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos. Ningún área funcional debería presentar barreras físicas que limiten el acceso de personas con movilidad reducida a equipamientos públicos o espacios libres.

Recomendación de Conectividad entre Áreas

Red de Movilidad Activa Interbarrios: Se recomienda que las áreas funcionales de Ayamonte no funcionen como compartimentos estancos, sino que se vinculen a través de itinerarios peatonales y ciclistas seguros, favoreciendo un modelo de "ciudad de proximidad" donde el uso del vehículo privado sea opcional para el acceso a servicios básicos.

D.i).1.2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollo a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico

Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones

Siguiendo lo dispuesto en el Artículo 76.2.a del RGLISTA, el PGOM de Ayamonte establece las bases estratégicas para la evolución del modelo general de ordenación. Estas directrices no suponen una transformación inmediata, sino que definen los ámbitos preferentes y los requisitos técnicos para los futuros crecimientos a medio y largo plazo:

Identificación de Ámbitos Preferentes para el Desarrollo Futuro

El Modelo General de Ordenación identifica áreas estratégicas donde SE podrá delimitar Actuaciones de Nueva Urbanización (ATU-NU) cuando las necesidades de crecimiento lo justifiquen:

- Sector Norte (Ayamonte Centro - Residencial y Productivo): Como se ha detallado, se prioriza el cierre de la fachada norte y la ampliación del polígono industrial para la relocalización de Santa Gadea. Así como también, el crecimiento del entorno inmediato del Crecimiento Este.
- Sector Sur - Pozo del Camino: Se identifica un ámbito preferente en el entorno rústico de Pozo del Camino. La directriz para esta área es fortalecer su identidad como núcleo autónomo, permitiendo crecimientos residenciales de baja densidad o dotacionales que completen su trama, siempre respetando la conexión con la Vía Verde.
- Sector Barriada de la Estación: Se delimita un ámbito de oportunidad en el entorno de la Barriada de la Estación. El objetivo a largo plazo es la regeneración de este nodo ferroviario histórico, utilizando nuevas actuaciones para coser los vacíos existentes y mejorar la oferta de vivienda protegida o equipamientos locales.

Gestión y Viabilidad

- Justificación de Oportunidad: La activación de estos sectores mediante ATU-NU y Plan Parcial estará supeditada a la demostración de necesidad objetiva, asegurando que el crecimiento sea real y no especulativo.
- Sostenibilidad Económica: Los promotores de estos futuros desarrollos asumirán los costes de urbanización y la parte proporcional de los Sistemas Generales que se les adscriban, protegiendo la estabilidad financiera municipal.

D.i).1.3. Directrices para determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico

Para la determinación de nuevos sistemas generales, el PGOM establece las siguientes directrices de obligado cumplimiento:

Vinculación con los Indicadores del Diagnóstico: Todo nuevo sistema general debe contribuir positivamente a mejorar los niveles de sostenibilidad detectados en la fase de diagnóstico. Especialmente:

- Indicador 4.53 (Espacios Libres): Los nuevos SG-EL deben garantizar que se mantenga o supere la ratio de m² por habitante, asegurando que la calidad del espacio libre sea proporcional al crecimiento poblacional.
- Indicador de Proximidad: La localización de nuevos sistemas debe reducir las "zonas de sombra" detectadas, garantizando que el ciudadano tenga acceso a pie a estos espacios.
- Indicador de Captura de CO₂: Se priorizarán diseños que maximicen la masa forestal y la permeabilidad del suelo.

Incremento de Zonas Libres de Edificación: Como criterio de diseño para los sistemas de zonas verdes y espacios libres, se priorizará el aumento de la superficie libre de construcciones. En este sentido, se considerarán obligatoriamente como zonas libres de edificación aquellas áreas que cumplan con los siguientes parámetros técnicos:

- Criterio de Pendiente: Terrenos con una pendiente superior al 45%, con el fin de proteger el suelo frente a la erosión y mantener la topografía natural del paisaje.
- Criterio de Superficie: Espacios que en superficie sean menores a 400 metros cuadrados, garantizando su función como pequeños nodos de biodiversidad o "micropulmones" urbanos sin presión edificatoria.

Multifuncionalidad y Conectividad: Los sistemas deben diseñarse como nodos de la Infraestructura Verde. Un espacio libre debe funcionar también como conector ecológico y ser accesible a través de la red de movilidad activa (EuroVelo/Vía Verde), minimizando el uso del vehículo privado para su disfrute.

Eficiencia en la Obtención de Suelo: El PGOM orienta la localización de los SG hacia áreas con oportunidad de regeneración ambiental. Se establece la posibilidad de adscribir su obtención y ejecución a las futuras ATU-NU que se desarrollen a largo plazo, asegurando que los nuevos crecimientos asuman la creación de sus propios pulmones verdes.

D.i).1.4. Directrices para planificación en materia de vivienda protegida

De conformidad con el Artículo 61 de la LISTA y el 76.4 de su Reglamento, el Modelo General de Ordenación establece las bases estratégicas para que el crecimiento de Ayamonte sea socialmente inclusivo. Estas directrices marcan la hoja de ruta para la obtención de vivienda protegida (VP), supeditando los cálculos específicos a la normativa de aplicación.

Estrategia de Localización y Cohesión Territorial

El modelo evoluciona para evitar la segregación urbana, aplicando el principio de cohesión social:

- Distribución Diversificada: Se establece como directriz que la VP se distribuya de forma equilibrada entre el núcleo principal y las barriadas, evitando concentraciones masivas en sectores aislados.
- Criterios de Proximidad: El futuro planeamiento deberá priorizar la ubicación de las parcelas de VP en áreas con alta accesibilidad a redes de transporte público y cercanía a equipamientos básicos y zonas verdes.

Estándares de Reserva en Actuaciones de Transformación

Cumplimiento de la Normativa Vigente: Los futuros instrumentos de ordenación detallada (POU) y los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales) deberán fijar las reservas de vivienda protegida ajustándose estrictamente a los umbrales y porcentajes mínimos establecidos en la legislación urbanística y sectorial vigente en el momento de su aprobación.

- **Modulación según Demanda:** La cuantificación definitiva de estas reservas deberá ser coherente con las necesidades reales detectadas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Ayamonte, asegurando que la oferta responda a la demanda social efectiva.

D.i).1.5. Directrices para Planificación en materia de movilidad sostenible

De acuerdo con el Artículo 76 del RGLISTA, el Modelo General de Ordenación establece las directrices para transformar la movilidad de Ayamonte en un sistema eficiente, saludable y bajo en emisiones, reforzando la conectividad entre sus núcleos dispersos.

Priorización de la Movilidad Activa (Peatón y Bicicleta)

El modelo evoluciona para que el desplazamiento no motorizado sea la opción preferente en el día a día:

- **Consolidación de la Red EuroVelo y Vía Verde:** Se establece como directriz la integración total de la EuroVelo 1 y la Vía Verde del Litoral en la malla urbana. Estos ejes deben funcionar no solo como rutas turísticas, sino como "autopistas ciclistas" que conecten de forma segura Pozo del Camino, la Barriada de la Estación y el Centro.
- **Itinerarios de Proximidad:** Se recomienda que el futuro POU diseñe una red de itinerarios peatonales sombreados y accesibles que unan las áreas residenciales con los equipamientos básicos, cumpliendo el objetivo de la "Ciudad de los 15 minutos".

Reestructuración de la Red Viaria y Jerarquización

Para reducir el impacto del tráfico en el centro y las barriadas, se proponen directrices de jerarquización:

- **Viales de Circunvalación y Desahogo:** Se identifican como ejes estratégicos a largo plazo la Pista de Valdivia y la mejora de los accesos norte para evitar que el tráfico pesado y de paso atraviese el casco histórico.
- **Pacificación del Tráfico (Zonas de Bajas Emisiones):** Se recomienda delimitar áreas de prioridad peatonal en el Casco Histórico y frentes marítimos, donde la velocidad y el acceso de vehículos motorizados estén restringidos para mejorar la calidad del aire y la seguridad.

Impulso a la Multimodalidad y Transporte Público

Nodos de Intercambio: Se establece la recomendación de potenciar la zona de la Terminal de Ferry y el entorno de la Barriada de la Estación como nodos multimodales donde se facilite el trasbordo entre autobús, bicicleta, transporte fluvial y peatón.

- **Conexión con los Núcleos Periféricos:** El modelo general orienta la planificación hacia la creación de plataformas reservadas o prioridades de paso para el transporte colectivo que una Costa Esuri e Isla Canela con el centro, reduciendo la dependencia del coche en estos núcleos.

Movilidad Sostenible en Nuevos Desarrollos

- **Diseño Orientado al Transporte (DOT):** Se establece como directriz que los futuros Planes Parciales (Norte, Pozo del Camino, Estación) deban nacer con la infraestructura ciclista y peatonal ya integrada desde su diseño inicial, prohibiendo modelos de "fondo de saco" que dificulten el paso del transporte público.

- **Logística de "Última Milla":** Dado el crecimiento del comercio online, se recomienda prever espacios de carga y descarga inteligentes para reducir la presencia de furgonetas en calles estrechas del centro.

Vínculo con los Indicadores de Sostenibilidad

Toda actuación en materia de movilidad deberá evaluarse bajo los indicadores de:

- **Proximidad a la red de transporte público:** Asegurando que el 100% de la población de los nuevos desarrollos esté a menos de 300m de una parada.
- **Emisiones de CO2 por movilidad:** Priorizando las inversiones que mayor reducción de huella de carbono generen.

De conformidad con el Artículo 61 de la Ley (LISTA), el Modelo General de Ordenación establece las directrices para garantizar el derecho a una vivienda digna, integrando la vivienda protegida como un elemento vertebrador de la Ayamonte Regenerativa.

Estrategia de Localización y Cohesión Territorial

El modelo evoluciona para evitar la creación de "guetos" o periferias segregadas, aplicando el principio de cohesión social:

- **Distribución Diversificada:** Se establece como directriz que la vivienda protegida (VP) se distribuya de forma equilibrada entre el núcleo principal y las barriadas (Pozo del Camino, La Estación), evitando concentraciones masivas en un solo sector.
- **Criterios de Proximidad:** El futuro planeamiento deberá priorizar la ubicación de las reservas de VP en parcelas con alta accesibilidad a la red de transporte público y cercanía inmediata a equipamientos básicos (salud, educación y zonas verdes como el SGELEL-3).
- **Integración Arquitectónica:** Se recomienda que los proyectos de VP no sean tipológicamente distintos del resto de la edificación residencial, fomentando una estética urbana unitaria que favorezca la integración de sus residentes.

Estándares de Reserva en Actuaciones de Transformación

El PGOM fija los umbrales mínimos que deberán concretarse en el planeamiento de desarrollo, ajustándose a la demanda real del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS):

- **Actuaciones de Nueva Urbanización (Suelo Rústico):** Se establece una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial para VP.
- **Actuaciones de Reforma Interior (Suelo Urbano):** En las ATU de reforma que impliquen una densificación o cambio de uso, se fija una reserva mínima del 10%, con la recomendación de elevarla hasta el 30% en ámbitos de oportunidad donde la viabilidad económica lo permita, para fijar población joven en el casco consolidado.

D.j). Compatibilización de la propuesta con la ordenación urbanística de los municipios colindantes.

Huelva, ocupando una posición territorial especialmente relevante en el extremo suroccidental andaluz, en contacto directo con el litoral atlántico, la desembocadura del río Guadiana y la frontera con Portugal. Esta localización sitúa al municipio en un ámbito de transición y articulación entre realidades territoriales diversas: los espacios litorales y turísticos de la costa occidental onubense, los sistemas estuarinos y marismes asociados al Guadiana, los ámbitos rurales del interior y la relación transfronteriza con el Algarve portugués.

Desde esta posición, Ayamonte mantiene colindancia con los términos municipales de Isla Cristina, Lepe, Villablanca y San Silvestre de Guzmán, además de una estrecha relación territorial y funcional con Castro Marim y Vila Real de Santo António, en el marco de la Eurociudad del Guadiana. No se trata, por tanto, de un municipio periférico dentro del sistema territorial onubense, sino de un enclave con una clara vocación de enlace y articulación supramunicipal, en el que confluyen dinámicas urbanas, turísticas, ambientales y transfronterizas de notable complejidad.

La lectura de este contexto resulta especialmente importante en el presente apartado, ya que la compatibilización de la propuesta no puede reducirse a una mera comprobación formal de linderos administrativos o de correspondencias abstractas entre clases de suelo. En el caso de Ayamonte, el contacto con los municipios vecinos viene condicionado por elementos estructurantes que trascienden el límite municipal, entre ellos el estuario del Guadiana, las marismas y esteros del frente litoral, los espacios sometidos a protección ambiental, el dominio público hidráulico y marítimo-terrestre, las infraestructuras territoriales y determinados núcleos o ámbitos de relación intermunicipal, como sucede de forma especialmente significativa en el entorno de Pozo del Camino.

De este modo, la coherencia de la propuesta debe valorarse tanto en relación con el planeamiento vigente de los municipios colindantes como respecto de un marco territorial más amplio, compartido y condicionado por elementos físicos, ambientales y funcionales comunes. Sobre esta base, el análisis que sigue se desarrolla de forma individualizada para cada uno de los municipios relacionados con Ayamonte, atendiendo a la naturaleza concreta de cada franja de contacto y a los principales condicionantes urbanísticos, territoriales y ambientales presentes en ellas.

La presente propuesta de ordenación ha tenido en cuenta en su elaboración la necesaria coherencia territorial con los municipios colindantes, tanto desde el punto de vista de la articulación funcional —movilidad, continuidad rural, conectividad ecológica y económica— como desde el punto de vista normativo y ambiental —clasificación del suelo, categorías de protección, usos y preservación de recursos—. Esta compatibilidad resulta fundamental para garantizar una adecuada estructuración del territorio y evitar discontinuidades o conflictos en la gestión de los espacios compartidos.



Comarcas y términos municipales que limitan con Ayamonte | Fuente: Elaboración Propia

D.j).1. Compatibilización con los municipios españoles colindantes.

La propuesta de ordenación de Ayamonte debe valorarse en relación con los municipios españoles con los que comparte límite territorial directo: Isla Cristina, Lepe, Villablanca y San Silvestre de Guzmán. Aunque cada uno de estos términos presenta características físicas, funcionales y urbanísticas diferenciadas, todos ellos se insertan en un marco normativo común, lo que permite desarrollar una lectura comparada relativamente homogénea a partir del planeamiento urbanístico vigente, de la clasificación del suelo, de las categorías de protección y de los principales condicionantes sectoriales y territoriales presentes en cada ámbito de contacto.

No obstante, la intensidad y naturaleza de la relación de Ayamonte con cada municipio no es uniforme. En algunos casos, la compatibilización viene determinada principalmente por la presencia de espacios ambientales, dominios públicos o suelos no urbanizables protegidos; en otros, adquieren mayor relevancia los ámbitos rurales de transición, las infraestructuras territoriales, las vías pecuarias o la continuidad de determinadas estructuras paisajísticas y productivas. A ello se suma la existencia de núcleos y enclaves con una relación funcional específica, cuya ordenación exige una especial atención para evitar disfunciones o contradicciones entre planeamientos.

Por ello, el análisis se desarrolla de forma individualizada para cada uno de los municipios colindantes, atendiendo a la relación territorial existente, a la naturaleza del suelo en la franja compartida, al grado de compatibilidad urbanística de la propuesta y a la coherencia con los principales condicionantes ambientales, sectoriales y funcionales presentes en cada caso. Esta aproximación permite valorar con mayor precisión la adecuación de la propuesta de Ayamonte a su contexto inmediato y detectar, en su caso, aquellos ámbitos donde resulta necesario reforzar la coordinación o la cautela en el desarrollo futuro del planeamiento.

D.j).1.1. Municipio de Isla Cristina.

Los municipios de Ayamonte e Isla Cristina comparten varios ámbitos de contacto territorial, entre los que destaca especialmente el entorno de Pozo del Camino–Villa Antonia, así como la franja de marismas y suelos rurales situada entre ambos términos municipales. Esta colindancia presenta una especial relevancia urbanística y territorial, al confluir en ella suelos urbanos compartidos, espacios marismeños y distintas categorías de suelo no urbanizable que condicionan la ordenación del borde intermunicipal.

En el caso de Isla Cristina, el planeamiento urbanístico vigente del término municipal está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Isla Cristina 1987. Texto Refundido – mayo 2025, aprobado definitivamente el 29/05/2025, con objeto de compendiar en un texto único las disposiciones que integran la normativa urbanística del planeamiento general vigente. Este documento incorpora asimismo la Modificación de la Normativa del PGOU 87 con carácter de Ordenanza de Isla Cristina, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 23/09/2022 y publicada en el BOP de Huelva nº 237 de 14/12/2022.

De acuerdo con dicho planeamiento, la colindancia principal con Ayamonte se produce sobre suelos clasificados como Suelo No Urbanizable, destacando principalmente las categorías SNU-3 1º, correspondiente a protección de la marisma; SNU-1, referida a uso agrícola de alta productividad; y, asimismo, ámbitos clasificados como SNU-2, de carácter forestal, y SNU-6 2º, vinculado a uso dotacional, turístico, de ocio y recreativo. Esta clasificación pone de manifiesto que el contacto principal entre ambos municipios no se desarrolla, con carácter general, sobre espacios destinados a procesos intensivos de transformación, sino sobre suelos cuya regulación responde a criterios de preservación, compatibilización de usos y control del desarrollo en un ámbito territorial especialmente sensible.

Frente a ello, en el término municipal de Ayamonte, y particularmente en el entorno de Pozo del Camino, se aprecia una situación diferente en determinados sectores, especialmente al sur del núcleo, donde la estructura urbana presenta una mayor fragmentación. En coherencia con esta realidad, la propuesta de ordenación incorpora Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana, otras actuaciones urbanísticas en suelo urbano y la delimitación de ámbitos preferentes para futuras actuaciones de nueva urbanización, como instrumentos dirigidos a completar, articular y cualificar el tejido existente. De este modo, mientras el borde correspondiente a Isla Cristina queda dominado por categorías de suelo no urbanizable, la propuesta de Ayamonte introduce en las áreas más próximas al núcleo criterios de intervención urbana orientados a la mejora de la estructura urbana y a la ordenación de los crecimientos futuros.

Junto a ello, debe señalarse que el ámbito de Pozo del Camino presenta una singularidad específica dentro de la relación intermunicipal entre Ayamonte e Isla Cristina, ya que parte del suelo urbano actual es compartido por ambos términos municipales, encontrándose clasificado en ambos casos como suelo urbano. Esta circunstancia refleja una realidad funcional y morfológica de continuidad del asentamiento, más allá de la división administrativa, y convierte este núcleo en el principal punto de contacto urbano entre ambos municipios.

En relación con esta cuestión, resulta igualmente relevante indicar que, en las antiguas Normas Subsidiarias, concretamente en su plano de clasificación del suelo, llegó a plantearse una propuesta de alteración del límite del término municipal que contemplaba la incorporación de Pozo del Camino y Villa Antonia al término de Isla

Cristina. Sin embargo, dicha propuesta no llegó a ser finalmente aprobada ni ejecutada, por lo que la delimitación efectiva del término municipal continuó siendo la vigente.

Más recientemente, sí se han producido pequeños ajustes en los términos municipales, principalmente en el ámbito de las marismas, aunque se trata de correcciones puntuales que no alteran sustancialmente la lógica general de la colindancia. En consecuencia, sigue siendo válido entender que la compatibilización entre Ayamonte e Isla Cristina debe atender, por un lado, a la continuidad funcional del núcleo de Pozo del Camino y, por otro, al tratamiento coherente de los suelos no urbanizables y espacios marismeños que constituyen la mayor parte del borde compartido.

En este sentido, la propuesta del PGOM de Ayamonte resulta compatible con el planeamiento vigente de Isla Cristina, al reconocer la singularidad del núcleo compartido de Pozo del Camino y al plantear, en los sectores más urbanos y fragmentados del lado de Ayamonte, actuaciones de mejora y ordenación que responden a su realidad específica, sin entrar en contradicción con las determinaciones del municipio colindante. Del mismo modo, en el resto del borde intermunicipal se mantiene una lógica coherente con las categorías de suelo establecidas por Isla Cristina, particularmente en los ámbitos correspondientes a SNU-3 1º, SNU-1, SNU-2 y SNU-6 2º, donde prevalecen la preservación territorial, la protección de los valores marismeños y rurales y la contención de transformaciones inadecuadas.

D.j).1.2. Municipio de Villablanca.

Los municipios de Ayamonte y Villablanca comparten un amplio tramo de límite municipal en el sector interior de sus términos, configurado fundamentalmente por suelos rurales, explotaciones agrarias y una red de caminos y vías pecuarias que estructuran históricamente la relación territorial entre ambos municipios. Se trata, por tanto, de una colindancia de carácter esencialmente rural, sin continuidad urbana significativa ni procesos de transformación edificatoria intensiva en el borde compartido.

En el caso de Villablanca, el planeamiento urbanístico vigente del término municipal está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas de forma condicionada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 30 de enero de 2004, así como por el correspondiente Texto Refundido redactado para incorporar las subsanaciones exigidas y adaptar sus determinaciones. En dicho documento se señala expresamente la actualización de la legislación sectorial y la adaptación de las determinaciones del Suelo No Urbanizable a la LOUA.

De acuerdo con este planeamiento, la colindancia actual con Ayamonte se relaciona principalmente con suelo no urbanizable de carácter agrícola, conformando una franja territorial de vocación productiva y rural que actúa como espacio de transición entre ambos municipios. Esta circunstancia pone de manifiesto que el contacto principal entre Ayamonte y Villablanca no se produce sobre ámbitos urbanos o urbanizables, sino sobre suelos que mantienen un uso agrario dominante y una función territorial vinculada al medio rural.

Junto a ello, adquiere especial relevancia la presencia de las vías pecuarias, que forman parte de los elementos adscritos a la categoría de especial protección por legislación específica en el suelo no urbanizable adaptado por Villablanca. Estas vías constituyen corredores territoriales de valor funcional, histórico y patrimonial, y presentan continuidad hacia el término municipal de Ayamonte, reforzando la necesidad de una ordenación compatible entre ambos municipios en todo el borde compartido.

Desde la perspectiva de Ayamonte, la propuesta del PGOM plantea en esta franja una ordenación del suelo rústico basada en su zonificación, con el fin de preservar los espacios con mayor valor ambiental y territorial, al tiempo que se reconocen ámbitos orientados al desarrollo del medio rural. Esta lógica de ordenación resulta coherente con la naturaleza del suelo colindante en Villablanca, donde igualmente predomina el carácter no urbanizable y agrario del territorio, así como la presencia de elementos protegidos y corredores tradicionales de comunicación rural.

En este sentido, la propuesta del PGOM de Ayamonte resulta compatible con el planeamiento vigente de Villablanca, al mantener una transición territorial adecuada en el borde común y al evitar contradicciones con la clasificación rural existente en el municipio colindante. La compatibilización entre ambos municipios se apoya así en el reconocimiento del carácter predominantemente agrícola y no urbanizable de la franja compartida, en la continuidad de las vías pecuarias, y en una ordenación que, en el caso de Ayamonte, combina la preservación de zonas con valor ambiental con la ordenación de ámbitos vinculados al desarrollo del medio rural.

D.j).1.3. Municipio de Lepe.

La relación de Ayamonte con Lepe presenta un carácter fundamentalmente territorial y rural, más que urbano directo, materializándose en una pequeña franja de contacto situada al norte del término municipal de Ayamonte. Se trata de un ámbito sin continuidad urbana inmediata, en el que predominan claramente los suelos rústicos y los paisajes abiertos del interior, por lo que la compatibilización entre ambos municipios se apoya principalmente en la coherencia del tratamiento del suelo no urbanizable y en la articulación de los accesos territoriales existentes.

En el caso de Lepe, el planeamiento urbanístico vigente del término municipal está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de Lepe, aprobado definitivamente en diciembre de 2005 e inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento mediante resolución de 22/06/2006. Dicho plan ordena la totalidad del término municipal y distingue el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, remitiendo la delimitación de estas clases al plano de clasificación del suelo a escala 1:10.000.

En la franja de contacto con Ayamonte, la ordenación de Lepe se corresponde con suelo no urbanizable, dentro de un contexto territorial en el que el PGOU reconoce distintas unidades ambientales y categorías de ordenación del medio rural. Entre ellas, el planeamiento identifica expresamente los paisajes forestales como ámbitos de interés natural, así como las dehesas, las áreas forestales productivas y las áreas de cultivo como ámbitos de interés productivo. Esta caracterización confirma que la colindancia entre ambos municipios se desarrolla sobre un espacio ajeno a los procesos de transformación urbana y vinculado, en cambio, a valores paisajísticos, ambientales y productivos propios del suelo rústico.

Junto a ello, desde el punto de vista de la articulación territorial, la Memoria del PGOU de Lepe destaca que, además de las carreteras principales, la estructura general y orgánica del municipio incorpora también los caminos agrícolas que tienen un mayor valor estructurador. En la relación con Ayamonte, esta red tiene un papel complementario de conexión territorial en el ámbito interior, si bien, de acuerdo con la documentación cartográfica manejada, esa continuidad hacia el término de Ayamonte parece producirse de forma efectiva únicamente a través de uno de dichos caminos agrícolas estructurantes.

Desde la perspectiva de Ayamonte, la propuesta del PGOM resulta coherente con esta lógica, al plantear igualmente para esta franja una ordenación del suelo rústico basada en la zonificación de ámbitos dirigidos tanto a la preservación de espacios con valor ambiental y territorial como al desarrollo del medio rural. Esta aproximación permite establecer una transición compatible con el municipio colindante, sin introducir contradicciones con la clasificación y categorización del suelo reconocidas por el planeamiento vigente de Lepe.

En este sentido, la propuesta del PGOM de Ayamonte resulta compatible con el planeamiento vigente de Lepe, al coincidir ambos municipios en el tratamiento de este borde como un ámbito de suelo no urbanizable, sin vocación de crecimiento urbano y vinculado a funciones rurales, forestales, paisajísticas y ambientales. La compatibilización entre ambos términos se apoya así en una lectura convergente del territorio, donde predominan la preservación de los valores del suelo rústico, el mantenimiento de la funcionalidad agraria y la articulación mediante una red limitada de accesos y caminos territoriales, entre los que destaca la continuidad puntual de un camino agrícola estructurante hacia Ayamonte.

D.j).1.4. Municipio de San Silvestre de Guzmán.

En el sector norte del término municipal, la colindancia entre Ayamonte y San Silvestre de Guzmán se desarrolla íntegramente sobre un ámbito de carácter marcadamente rústico, sin continuidad urbana directa y con claro predominio de suelos sometidos a criterios de preservación territorial, paisajística y ambiental. Por ello, la compatibilización entre ambos municipios debe analizarse principalmente desde la coherencia en el tratamiento del suelo no urbanizable, el mantenimiento de la funcionalidad rural del borde compartido y la conservación de sus elementos naturales y territoriales más relevantes.

En el caso de San Silvestre de Guzmán, el planeamiento urbanístico vigente del término municipal está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva el 17 de marzo de 1997 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva el 29 de octubre de 1999, así como por su posterior Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Esta adaptación precisa expresamente que el planeamiento general vigente del municipio sigue integrado por dicho Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, asimilado a la figura de PGOU a efectos de la LOUA.

Las Normas Subsidiarias originarias clasificaban el término municipal únicamente en suelo urbano y suelo no urbanizable, distinguiendo dentro de este último dos grandes zonas: la Zona 1: Ribera del Guadiana y la Zona 2: Secano. Posteriormente, la Adaptación Parcial a la LOUA reconduce el suelo no urbanizable a tres categorías generales: suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suelo no urbanizable por planificación territorial o urbanística y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

De acuerdo con la documentación gráfica aportada, la franja de contacto con Ayamonte se inserta precisamente en este sistema de suelo no urbanizable, predominando en ella categorías paisajísticas y territoriales como “dehesas del Andévalo”, “matorrales y eucaliptales del Andévalo” y, en determinados sectores, “vertientes del río Guadiana”, junto con zonas de especial protección por planificación territorial. Esta ordenación pone de manifiesto que la colindancia norte no se produce sobre ámbitos aptos para procesos

de crecimiento urbano, sino sobre un espacio de transición rural y paisajística en el que prevalecen criterios de preservación y control de usos.

Junto a ello, el planeamiento reconoce también la incidencia de la red de comunicaciones y de diversos elementos protegidos del medio rural. En particular, la leyenda y documentación de ordenación identifican varias vías pecuarias deslindadas, entre ellas la Cañada Real de Ayamonte a Sevilla, la Colada del Camino de San Silvestre de Guzmán a Villanueva de los Castillejos, la Colada de Sanlúcar de Gadiana a San Silvestre de Guzmán y la Vereda del Camino de la Zaballa, además de descansaderos asociados. Estos elementos refuerzan la lectura del borde intermunicipal como un ámbito de continuidad territorial y funcional del medio rural, más que como un espacio de transformación urbana.

Desde la perspectiva de Ayamonte, la propuesta del PGOM resulta coherente con esta lógica, al plantear para su borde norte una ordenación del suelo rústico orientada a la preservación de los espacios con mayor valor ambiental, paisajístico y territorial, así como al mantenimiento de los usos compatibles con el desarrollo del medio rural. De este modo, la propuesta no introduce transformaciones contradictorias con la clasificación y categorización del suelo establecidas en el municipio colindante.

En este sentido, la propuesta del PGOM de Ayamonte resulta compatible con el planeamiento vigente de San Silvestre de Guzmán, al coincidir ambos municipios en el tratamiento de toda esta colindancia norte como un ámbito de suelo no urbanizable, sin vocación de continuidad urbana y estrechamente vinculado a paisajes rurales y forestales, a la red de vías pecuarias y a valores territoriales que aconsejan una ordenación basada en la preservación, la continuidad ecológica y la contención de procesos de transformación intensiva.

D.j).2. Compatibilización transfronteriza con Portugal.

D.j).2.1. Castro Marim y Vila Real de Santo António.

La compatibilización de la propuesta de Ayamonte con Castro Marim y Vila Real de Santo António presenta un carácter singular respecto de los restantes municipios colindantes, al desarrollarse en un contexto claramente transfronterizo en el que el río Gadiana actúa no solo como límite administrativo entre España y Portugal, sino también como eje de articulación territorial, ambiental, funcional y turística entre ambas márgenes. A diferencia de los demás términos colindantes, aquí la relación no se establece sobre una simple franja terrestre de contacto, sino sobre un espacio estuarino compartido, intensamente interrelacionado, en el que confluyen dinámicas urbanas, ambientales, turísticas y de movilidad.

Esta singularidad se ve reforzada por la integración de los tres municipios en la AECT Eurociudad del Gadiana, estructura estable de cooperación transfronteriza constituida por Ayamonte, Castro Marim y Vila Real de Santo António para promover una visión conjunta del territorio y favorecer la coordinación institucional, la movilidad, la valorización turística y la gestión compartida de recursos y servicios. En este marco, la Eurociudad constituye el principal soporte político e institucional para entender la compatibilización territorial entre ambas márgenes, al reconocer que se trata de un único espacio funcional, aunque sometido a ordenamientos jurídicos distintos.

Desde el punto de vista urbanístico, la compatibilización no puede plantearse en términos de equivalencia directa entre clases o categorías de suelo, dado que España y Portugal operan con marcos normativos e

instrumentos de ordenación diferentes. En Portugal, la ordenación municipal se articula a través de los Planos Diretores Municipais (PDM) de Castro Marim y Vila Real de Santo António, mientras que en Ayamonte la propuesta se inserta en el proceso de formulación del nuevo planeamiento urbanístico conforme a la legislación andaluza vigente. Por ello, la compatibilidad entre ambas márgenes debe valorarse principalmente desde la coherencia territorial, funcional y ambiental de las propuestas, y no desde una correspondencia formal entre categorías urbanísticas.

En este sentido, la relación entre Ayamonte, Castro Marim y Vila Real de Santo António se apoya sobre todo en elementos estructurantes compartidos. En primer lugar, destaca la red hidrográfica de la Eurociudad, articulada en torno al cauce principal del Gadiana, su ribera, el estuario, las marismas, salinas, caños y sistemas de drenaje asociados, que configuran una base ambiental continua a ambos lados de la frontera. Este sistema hídrico no solo condiciona la ocupación del suelo y la localización de los asentamientos, sino que también define una parte esencial de la identidad territorial compartida y de los límites ambientales del desarrollo urbano y turístico.

En segundo lugar, adquiere una relevancia fundamental el patrimonio natural del ámbito transfronterizo. La desembocadura del Gadiana, las marismas, salinas, sistemas dunares y espacios litorales protegidos conforman un mosaico ecológico de gran valor, sometido a distintas figuras de protección en España y Portugal, pero con una clara continuidad funcional. En este contexto, la compatibilización entre ambas márgenes debe atender a la existencia de espacios integrados en la Red Natura 2000, así como a otras figuras de protección ambiental y territorial que, aun respondiendo a marcos jurídicos distintos, persiguen fines equivalentes de preservación, regulación de usos y conservación de hábitats estratégicos.

Precisamente por ello, el Estudio Piloto de Ordenación del Territorio de la Eurociudad del Gadiana adquiere especial importancia, al plantear la necesidad de analizar las posibles equivalencias entre las distintas figuras de protección existentes en España y Portugal. El documento parte de que la cooperación transfronteriza no puede limitarse a comparar normas de forma aislada, sino que debe valorar hasta qué punto los distintos instrumentos pueden considerarse equivalentes en cuanto a su finalidad, alcance y capacidad de preservación. Esta reflexión resulta especialmente relevante en materias como la Red Natura 2000, el dominio público hidráulico, el dominio público marítimo-terrestre, los corredores ecológicos, las marismas y los sistemas litorales, todos ellos determinantes para la ordenación del estuario del Gadiana.

Dentro de esta lógica, el Estudio Piloto plantea avanzar hacia una base estratégica común de ordenación, sustentada en dos líneas principales: por un lado, la equivalencia normativa entre categorías de suelo y figuras de protección en España y Portugal; y, por otro, una auténtica armonización transfronteriza que permita definir criterios compartidos de uso, protección, conectividad y desarrollo territorial. Desde esta perspectiva, el documento propone consolidar una base territorial integrada, coordinar infraestructuras y dotaciones, reforzar la movilidad sostenible, articular corredores ecológicos y ordenar de forma complementaria los ámbitos de crecimiento, evitando duplicidades y contradicciones entre ambas márgenes.

Asimismo, la compatibilización entre Ayamonte y los municipios portugueses se apoya en cuestiones estratégicas compartidas como la movilidad entre ambas orillas, la conectividad peatonal y ciclista, la integración del transporte colectivo, la valorización conjunta del paisaje fluvial y litoral, y la función turística complementaria del conjunto formado por Ayamonte, Vila Real de Santo António y Castro Marim. En este

espacio, la relación cotidiana entre municipios vinculada al empleo, al comercio, a los servicios y al ocio refuerza la necesidad de una lectura conjunta del territorio fronterizo.

En conjunto, la propuesta de Ayamonte resulta compatible con la ordenación de Castro Marim y Vila Real de Santo António, al insertarse en una dinámica consolidada de cooperación transfronteriza y reconocer como elementos estructurantes del ámbito compartido el sistema hídrico del Guadiana, el patrimonio natural del estuario y del litoral, la movilidad, la conectividad territorial, la función turística y la necesidad de avanzar hacia una base estratégica común de ordenación. Desde esta perspectiva, la compatibilización no se fundamenta en una equivalencia normativa directa, sino en la adecuación de la propuesta a una lógica de cooperación territorial, integración funcional, preservación ambiental y articulación estratégica del espacio transfronterizo.

D.k). Aproximación a las previsiones de recursos financieros y a la viabilidad económica de la propuesta.

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística la viabilidad económica de las mismas, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

A diferencia de la normativa anterior (LOUA), que ya contemplaba la inclusión de un Estudio Económico Financiero, la LISTA recoge además los contenidos exigidos por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU): el informe o memoria de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica. Esta exigencia se concreta en el artículo 22 del TRLSRU y en el artículo 85 del Reglamento General de la LISTA, estableciendo la obligatoriedad de incluir estos documentos en los instrumentos de ordenación general cuando se planteen actuaciones sobre el medio urbano o de transformación urbanística.

En el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en su artículo 22 se establece que:

- Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano...

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: a), b) c) d) y e) Anulados

Por otro lado, el Reglamento de la LISTA transcribe la exigencia de la Ley en el apartado 1. a) 4ª del artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística e incorpora algunos matices en cuanto a su aplicación:

Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística. (...)

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

Estudio Económico Financiero (EEF): Inversión y Gestión

El EEF analiza las implicaciones analíticas de las propuestas de ordenación estructural:

- **Sistemas Generales y Dotaciones:** Se valoran los costes de obtención y urbanización de los espacios libres, con especial atención al Parque en el Hornabeque del Socorro, cuya ejecución se plantea como una inversión estratégica para el sistema general de áreas libres del municipio.
- **Actuaciones de Nueva Urbanización (ATU-NU):** Se evalúan los costes derivados de la creación de infraestructuras para la ATU-NU de Uso Global Productivo. El plan asegura que los costes de planeamiento y ejecución sean proporcionales a la rentabilidad del suelo industrial y terciario generado.

Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE): Impacto en las Arcas Públicas

En aplicación del artículo 22.4 del TRLSRU, se analiza el impacto del plan a largo plazo:

- **Evaluación del Gasto Público:** Se realiza una valoración orientativa del coste que supondrá la prestación de servicios públicos (limpieza, alumbrado, seguridad) en los nuevos ámbitos desarrollados.
- **Garantía de Desarrollo Económico:** El modelo territorial justifica la idoneidad del suelo destinado a usos productivos, asegurando que la oferta de suelo industrial en el sector norte es capaz de atraer inversión privada y generar ingresos por vía impositiva (IBI, IAE, ICIO) que compensen los gastos de mantenimiento.

Memoria de Viabilidad Económica (MVE): Equilibrio de Cargas

Según el artículo 22.5 del TRLSRU, esta memoria debe asegurar el equilibrio para los propietarios. Dado que el PGOM en su fase de Avance no establece ordenación pormenorizada, se opta por una aproximación cualitativa preliminar. Se definen los criterios para que, en fases posteriores, el desarrollo de las actuaciones de reforma interior y nueva urbanización (incluyendo el nuevo Puerto Recreativo) resulte técnica y económicamente viable para todos los agentes implicados.

Finalmente, cabe precisar que, dada la fase actual de redacción del Plan (Avance), el análisis de viabilidad económica y financiera tiene una incidencia limitada y de carácter preliminar. Al no establecerse todavía la ordenación pormenorizada de los ámbitos, no es posible ni exigible determinar con exactitud los costes de urbanización o las cuotas de participación. Por tanto, las previsiones aquí recogidas cumplen una función orientativa y estratégica, quedando supeditadas a los estudios de detalle que se incorporarán en las fases de Aprobación Inicial y Provisional, cuando la definición técnica de las actuaciones sea definitiva.



www.ayamontepgom.es