



Avance de Plan

FASE III | abril de 2026

Plan General de Ordenación Municipal de **Ayamonte**

Resumen Ejecutivo



Administración Redactora

Con fecha 21 de noviembre de 2024, el Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte convoca la Licitación Pública para impulsar los servicios para la redacción del Plan General de Ordenación Municipal de Ayamonte. La Administración redactora del presente instrumento está formada por los siguientes:



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 17:48:29 +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 18:12:50 +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 Participación e Información Pública.

C. Memoria de Diagnóstico.

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.

F. Resumen Ejecutivo.

F.a). Iniciativa	7
F.b). Identificación	8
F.c). Introducción Objeto del Resumen Ejecutivo	9
F.d). Metodología del Avance	10
F.d).1. Proceso metodológico.....	10
F.d).1.1. Fase de análisis: Conocimiento Integral de la realidad Municipal.....	10
F.d).1.2. Síntesis integrada del municipio	11
F.d).1.3. Marco estratégico y construcción del Enfoque Estratégico.	11
F.d).1.4. Modelo General de Ordenación.....	11
F.d).1.5. Formulación de alternativas y evaluación ambiental	11
F.d).1.6. Coherencia y trazabilidad del proceso	11
F.e). Objetivos Estratégicos, Específicos y ambientales del nuevo Plan	11
F.e).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.....	11
F.e).1.1. Principios Generales de la Ordenación.	11
F.e).2. Resumen de los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana de Ayamonte	12
F.f). Síntesis integrada D.E.....	14
F.g). Formulación y Metodología de Ordenación	15
F.g).1. Formulación y metodología.....	15
F.g).2. El Enfoque Estratégico: Modelos de Ciudad.....	15
F.g).2.1. Proceso de selección y desarrollo del Modelo	15
F.h). Enfoque Estratégico.....	16
F.i). Alternativas del Modelo de Ordenación del PGOM.....	20
F.i).1. Parámetros.....	20
F.i).2. Alternativa 0.....	21
F.i).2.1. Modelo del suelo rústico y urbano.....	21
F.i).2.2. Sistema de dotaciones.	23
F.i).3. Alternativa 1.....	27

F.i).3.1.	Modelo del suelo rústico y urbano.	27
F.i).3.2.	Sistema de dotaciones.	28
F.i).3.3.	Articulación Territorial.	28
F.i).4.	Alternativa 2.....	32
F.i).4.1.	Modelo del suelo rústico y urbano.	32
F.i).4.2.	Gestión del Suelo Rústico.	33
F.i).4.3.	Sistema de dotaciones.	34
F.i).4.4.	Articulación Territorial.	34
F.j).	Evaluación y Selección de Alternativas.....	39
F.j).1.	Valoración	39
F.j).2.	Resultados de Evaluación de las Alternativas de Ordenación.	no
	definido.	
F.k).	Desarrollo de Propuestas en la Alternativa Seleccionada	40
F.k).1.1.	Modelo de suelo urbano y rústico.	40
F.k).1.2.	Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.....	44
F.k).1.3.	Articulación territorial y movilidad.	47
F.l).	Planificación Estratégica de la Evaluación del Modelo General de Ordenación....	48
F.l).1.	Objetivos de la Evolución del Modelo.....	48
F.l).1.1.	Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración.	48
F.l).1.2.	Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollo a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico	48
F.l).1.3.	Directrices para determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico	48
F.l).1.4.	Directrices para planificación en materia de vivienda protegida	49
F.l).1.5.	Directrices para Planificación en materia de movilidad sostenible.....	49

F.a). Iniciativa.

El Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Ayamonte se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte, siendo la empresa responsable de su elaboración JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS S.L.P., adjudicataria mediante licitación pública conforme al Expediente N° 18788/2024.

Los trabajos de redacción del instrumento de ordenación urbanística general se desarrollan bajo la gestión del Alcalde, D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez, quien, junto con el resto de la Corporación Municipal, ha impulsado y dirigido las actuaciones necesarias para la formulación del nuevo plan.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal son los establecidos por la Administración redactora y la **Comisión Municipal** del Ayuntamiento de Ayamonte, integrada por los siguientes miembros:

- 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.

Además de los anteriores, también han participado en las reuniones de la Comisión Municipal miembros del equipo de gobierno interno no adscritos, cuando los ámbitos abordados han afectado a sus áreas de competencia. La coordinación urbanística entre el Equipo Redactor y el Área de Urbanismo ha sido asumida por Dña. Paloma Ogáyar Lechuga, 2ª Teniente de Alcalde, arquitecta y **Responsable del Contrato**.



Los trabajos de elaboración del presente instrumento han sido supervisados por una **Mesa Técnica de Seguimiento (MTS)**, constituida al efecto e integrada por:

- 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 del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.
- D. Iván Martín Ponce
Asesor Jurídico Urbanista del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.
- Dña. Patricia Romero Teruel
Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.

Además de los anteriores, parte del equipo técnico del Ayuntamiento no adscrito a la MTS ha participado en la redacción del PGOM en función de las necesidades de cada área.

Por otro lado, y a fin de impulsar la tramitación del presente instrumento, la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Huelva, ha constituido la **Mesa de Trabajo (MT)** en base al artículo 115.2 y 116 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (RGLISTA).

Esta Mesa de trabajo fue formada el pasado 28 de mayo de 2025 y estuvo formada, además de por los técnicos de la Delegación, la MTS y de la Dirección y Coordinación del Equipo Redactor del PGOM, por los siguientes:

- D. José Manuel Correa Reyes
Delegado del Gobierno de la Junta de Andalucía en Huelva.
- D. Jaime Pérez Guerrero.
Delegado Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez
Alcalde de Ayamonte
- Dña. Paloma Ogáyar Lechuga
2º Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Ayamonte.

F.b). Identificación

El presente documento conforma la **Fase III** de elaboración del **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Ayamonte**, instrumento que, una vez aprobado definitivamente, sustituirá al planeamiento vigente.

El **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)**, tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el **Modelo General de Ordenación del Municipio** que, al amparo de lo establecido en el punto 1 del Artículo 63 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (en adelante LISTA), comprende los siguientes:

- a) La **clasificación** del suelo con la delimitación del **suelo urbano** y del **suelo rústico**.
- b) La **delimitación** y la normativa general de las **categorías** del **suelo rústico**, así como, en su caso, de los ámbitos de hábitat rural diseminado.
- c) El Esquema de los **elementos estructurantes** y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y de servicios conforme a los estándares que se establecen reglamentariamente.
- d) La delimitación de los **bienes y espacios** que deban contar con una singular **protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- e) Los **criterios y directrices** para los **nuevos desarrollos** de las actuaciones de nueva urbanización **en el suelo rústico**, de conformidad con el artículo 31 en su coherencia con la ciudad existente.

En su segundo punto, el PGOM debe también establece las siguientes determinaciones que complementen el modelo general de ordenación:

- a) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- b) En su caso, la propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización (según la aplicación de lo establecido en el artículo 31) que se estimen convenientes o necesarias debiendo remitir su ordenación detallada al correspondiente Plan Parcial de Ordenación.

En su tercer punto, se establece que las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma (N) en el Suelo Rústico, que deberán ser complementadas con Directrices (D) para la delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) de nueva urbanización no previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas.

Adicionalmente y como parte de su alcance para el establecimiento de un modelo general de ordenación completo, el PGOM también permitiría para el suelo urbano y para las ATU en esta clase de suelo, las determinaciones de Directrices.

En último lugar, en el cuarto punto del mismo Artículo, se señala el PGOM como el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial que, en el caso de Ayamonte, quedaría bajo el amparo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), actualmente en revisión, y del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH), aprobado definitivamente mediante el Decreto 130/2006, de 27 de junio, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) número 136 del 17 de julio de 2006.

El ámbito de actuación del Plan General de Ordenación Municipal de Ayamonte es la totalidad del término municipal de Ayamonte.



F.c). Introducción Objeto del Resumen Ejecutivo

El objeto del presente documento es dar respuesta a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), al que remite expresamente el artículo 62.1.e) de la LISTA. En base a dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido para el Resumen Ejecutivo del presente Borrador Urbanístico de Plan General de Ordenación Municipal:

- **Objetivos generales, estratégicos y ambientales del nuevo Plan.**

Ante el planteamiento de un nuevo modelo general para la ordenación, resulta fundamental establecer unos principios generales con carácter informador para la actividad territorial, urbanística y para el instrumento de ordenación previsto conforme a la LISTA. Entre sus objetivos, además, adquiere una importancia fundamental la adecuación a los nuevos marcos estratégicos de las Agendas Urbanas.

En este apartado, se abordan las bases que establecen la nueva ordenación en torno a los marcos legislativos y estratégicos que proceden, y conforme a las necesidades y problemáticas reales a las que se enfrenta Ayamonte.

- **Evaluación de las diferentes alternativas y nuevo modelo territorial propuesto.**

Las Alternativas de Ordenación del modelo territorial que se proponen, sirven para evaluar y justificar la idoneidad del modelo de ordenación elegido. Dichas alternativas, 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.

De esta manera, las alternativas son modelos de ciudad con propuestas generales de usos sin entrar en el detalle y consecuentemente, en el contenido urbanístico de derechos y cargas derivados de una ordenación concreta.

- **Síntesis en los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente.**

Se hace necesaria una diagnosis sobre aquellas alteraciones más significativas de la clasificación del nuevo suelo urbano, y del modelo general y estratégico de la nueva ordenación. A fin de establecer cierta coherencia, el alcance del presente apartado se desarrollará a modo de síntesis y no en detalle ya que relacionar detalladamente absolutamente todos los aspectos que varían con respecto de la normativa vigente, sería claramente contradictorio con la finalidad del propio resumen ejecutivo.

Por todo ello, el presente apartado tendrá por objeto únicamente la evaluación de las alteraciones más significativas para la clasificación del suelo urbano, y el modelo general de ordenación.

- **Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior o los procedimientos de ejecución y duración de dicha suspensión.**

Es objeto del presente instrumento respetar en lo esencial, los parámetros de la ciudad consolidada y de las actuaciones en curso que se estimen compatibles con la propuesta general de ordenación. Sobre todo, en aquellas que se encuentren con algún grado de desarrollo al objeto de interferir lo menos posible en la dinámica de desarrollo actual.

No obstante, el desarrollo actual de Ayamonte en términos urbanísticos se ha reducido notablemente en los últimos años, y se limita prácticamente a tramitaciones de Proyectos de Actuación sobre el Suelo Rústico.

Este aspecto, fundamental en la realidad actual de Ayamonte, se debe en parte a que el tejido residencial aún cuenta con muchos ámbitos en el propio núcleo sin colmatar y construir, bien por la falta de recepción de las urbanizaciones de dichos ámbitos o bien por la falta de interés o mercado. Y es por ello que a la postre, son los usos productivos los únicos que, de alguna manera, impulsan nuevas iniciativas urbanísticas en un grado más comedido e individualista.



F.d). Metodología del Avance

F.d).1. Proceso metodológico

La elaboración del Avance del Plan General de Ordenación Municipal de Ayamonte se fundamenta en un proceso metodológico secuencial, integrado y coherente, cuyo objetivo es garantizar que el Modelo General de Ordenación propuesto sea el resultado directo de un análisis riguroso, verificable y ajustado a la realidad municipal.

La metodología que se adopta, construye este modelo a partir de un conocimiento objetivo del territorio, de la participación ciudadana y de la aplicación de indicadores técnicos contrastados en el análisis y diagnóstico de la realidad actual.

La síntesis y el diagnóstico de estos tres bloques, en coherencia con los criterios de la LISTA, los Objetivos de Desarrollo Sostenible y los marcos estratégicos municipales y supramunicipales, determinan un Enfoque Estratégico completo mediante el cual, con Objetivos y acciones específicas, se determina el Modelo General de Ordenación más adecuado para el municipio. Este proceso metodológico puede entenderse, por tanto, como una secuencia lógica que parte del análisis, pasa por la síntesis estratégica y culmina en la definición del modelo general de ordenación y sus alternativas.

F.d).1.1. Fase de análisis: Conocimiento Integral de la realidad Municipal.

El punto de partida del proceso metodológico se articula en torno a tres grandes bloques documentales que conforman la base objetiva del plan.

La **(A.) Memoria Informativa y Descriptiva** recopila y sistematiza la información estructural del municipio, incluyendo el planeamiento vigente, la evolución histórica y la estructura territorial. Esta memoria permite comprender el modelo heredado y los condicionantes que inciden sobre la futura ordenación.

La **(B.) Memoria de Participación e Información Pública** integra los resultados de la consulta ciudadana desarrollada, analizando el grado de satisfacción de la población respecto a los distintos ámbitos temáticos abordados. Este bloque incorpora una valoración estructurada de las percepciones sociales, de forma que el proceso de planeamiento incorpore de manera efectiva la dimensión ciudadana.

La **(C.) Memoria de Diagnóstico** constituye el núcleo técnico del análisis. En ella se evalúa la situación actual del municipio mediante un sistema de indicadores espaciales y temáticos, definidos a partir de referencias técnicas consolidadas, como el Manual de Estándares Urbanísticos para Potenciar la Salud en Nuestras Ciudades y el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad.

El análisis se apoya en representaciones cartográficas normalizadas y fichas técnicas que garantizan la trazabilidad de los datos, permitiendo evaluar de forma objetiva aspectos relativos a la ocupación del suelo, estructura urbana, equipamientos, movilidad, cohesión social, actividad económica, medio ambiente y riesgos territoriales.



F.d).1.2. Síntesis integrada del municipio

Tras analizar la información estructural y las aportaciones ciudadanas, el PGOM desarrolla un diagnóstico crítico sustentado en una amplia batería de indicadores de sostenibilidad. Este análisis científico ha permitido evaluar con rigor la situación real del municipio, identificando los desajustes territoriales y urbanos que requieren una intervención inmediata.

Toda esta fase analítica se condensa en una matriz DAFO organizada en cuatro ejes: Territorio, Ciudad, Movilidad y Sociedad/Economía. Este ejercicio de síntesis permite priorizar los retos fundamentales, actuando como el puente necesario entre los datos técnicos y la estrategia de ordenación.

En definitiva, el DAFO constituye la conclusión de la Memoria de Diagnóstico, ofreciendo una visión clara de las debilidades y fortalezas internas, así como de las amenazas y oportunidades externas, orientando de forma objetiva la toma de decisiones del nuevo Plan.

F.d).1.3. Marco estratégico y construcción del Enfoque Estratégico.

El Enfoque Estratégico es el marco operativo que traduce el diagnóstico técnico y la participación ciudadana en decisiones de ordenación. Su metodología garantiza la coherencia entre los problemas detectados y las soluciones propuestas, alineándose con la LISTA y las Agendas Urbanas.

El modelo se vertebra sobre seis ejes estratégicos que actúan como hilo conductor de todo el Plan:

Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente
Ayamonte Neurociudad y Calidad de Vida
Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta
Ayamonte Circular y Sostenible
Ayamonte Eurociudad conectada y del Paisaje Transfronterizo
Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno

Esta estructura asegura que cada determinación del PGOM no sea aislada, sino una respuesta directa a una visión de ciudad integrada, justificada y viable.

F.d).1.4. Modelo General de Ordenación

El Modelo General de Ordenación constituye el resultado espacial y territorial del análisis y diagnóstico completo del municipio. En él, se materializan los principios, objetivos y líneas estratégicas definidos previamente, configurando la estructura que debe organizar el municipio a medio y largo plazo.

Este modelo integra de manera coherente la estructura territorial, el sistema de espacios libres, la organización del crecimiento urbano, la articulación funcional, la infraestructura verde, la movilidad y la integración transfronteriza. No se trata todavía de una alternativa concreta, sino del marco estructural común que orienta las posibles soluciones de ordenación.

El Modelo General de Ordenación actúa como referencia obligada para el desarrollo de las distintas alternativas, garantizando que todas ellas respondan a una misma visión estratégica previamente definida.

F.d).1.5. Formulación de alternativas y evaluación ambiental

Tras la definición del Modelo General de Ordenación, se plantean distintas alternativas de ordenación que exploran diferentes formas de materializar espacialmente la estrategia definida. Estas alternativas permiten contrastar escenarios de evolución territorial y valorar sus implicaciones urbanísticas y ambientales.

Una vez presentadas y analizadas, las alternativas son sometidas a evaluación ambiental estratégica mediante el (G.) Documento Inicial Estratégico (DIE), que aplicará sus propios criterios de valoración conforme a la normativa vigente. El resultado de dicha evaluación permitirá identificar la alternativa más adecuada desde el punto de vista ambiental y territorial, que será desarrollada en fases posteriores del planeamiento.

F.d).1.6. Coherencia y trazabilidad del proceso

La metodología adoptada garantiza una secuencia clara y trazable: del análisis de la realidad municipal se pasa a la síntesis estratégica; de ésta al enfoque estratégico; del enfoque al modelo general; y del modelo a las alternativas y su evaluación ambiental. Cada fase se apoya en la anterior, asegurando que el PGOM no sea una suma de decisiones aisladas, sino el resultado coherente de un proceso lógico, participativo y fundamentado técnicamente.

F.e). Objetivos Estratégicos, Específicos y ambientales del nuevo Plan

F.e).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA

F.e).1.1. Principios Generales de la Ordenación.

El planteamiento del nuevo modelo urbanístico de Ayamonte, debe dar respuesta a los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística establecidos en el artículo 4 de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía* (LISTA). En él, se señala que tienen **carácter informador** para la actividad territorial y urbanística y para el presente instrumento de ordenación general, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de este último. Las actuaciones territoriales y urbanísticas, y el nuevo PGOM de Ayamonte, deben, por tanto, ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social:

Las actuaciones que se propongan deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y ha sido dimensionada en función de una demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarias, y tomando medidas para evitar la especulación.

b) Viabilidad ambiental y paisajística:

La ordenación propuesta debe justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico,

adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo:

El nuevo instrumento deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

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

Las actuaciones llevadas a cabo serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, y en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia.

El modelo propuesto deberá tener capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica.

Las actuaciones de transformación urbanística propuestas a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

El nuevo instrumento de ordenación fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos. Del mismo modo, servirá como marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA).

Los principios establecidos para la ordenación por la normativa autonómica, tiene con carácter específico los siguientes **criterios, finalidades y objetivos generales** para el nuevo PGOM:

- 1. Adaptar la normativa urbanística municipal a la legislación actual.** El nuevo Instrumento sentará las bases de una nueva propuesta de estructura general del territorio que permitirá a Ayamonte seguir avanzando.
- 2. Fomentar una mayor participación** de la ciudadanía en la toma de decisiones para la nueva ordenación y estructura general del territorio.

- 3. Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas** de Ayamonte a través del marco regulador y normativo que establece el nuevo Plan General de Ordenación Municipal.
- 4. Analizar y prever las estrategias a corto, medio y largo plazo.** Los cambios culturales, tecnológicos, medioambientales, sociales y económicos se producen a un ritmo cada vez mayor. El nuevo instrumento debe tener por finalidad una importante capacidad de adaptabilidad.
- 5. Ordenar y estructurar de acuerdo al modelo territorial** derivado de las leyes, planes supramunicipales o de interés autonómico, y políticas sectoriales.
- 6. Facilitar el acceso a la información de la ciudadanía** durante el proceso de elaboración del instrumento y tras su aprobación. El nuevo instrumento tendrá por finalidad facilitar la gestión y acceso a la información mediante la integración de un Sistema de Información Geográfica interoperable.
- 7. Prever una ordenación sostenible** con el **medio ambiente** y el **patrimonio**, y **adaptativa** a los diferentes escenarios derivados de posibles crisis energéticas y el cambio climático.

F.e).2. 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.

El proceso participativo desarrollado en el marco de la Fase II del PGOM de Ayamonte ha permitido recoger una visión amplia y representativa de las necesidades y aspiraciones de la ciudadanía.

A través de los mecanismos de consulta pública —cuestionarios, jornadas presenciales, participación digital y reuniones técnicas— se recopilaron aportaciones que reflejan los principales desafíos y oportunidades del municipio en materia territorial, social, económica y ambiental.

La información obtenida se ha estructurado en torno a los cuatro ámbitos del diagnóstico (DAFO), permitiendo establecer una conexión directa entre las percepciones ciudadanas y los objetivos estratégicos 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.	3. Nuevo Plan General de Ordenación Municipal.	Espacial
		OE 2.2. Impulsar la regeneración urbana.	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
		OE 10.2. Favorecer los procesos de colaboración y gobernanza multinivel.	39. Ayamonte participa en la planificación estratégica local.	Gobernanza
			40. Participando en Red para la generación de sinergias.	Gobernanza
			41. Mesas de gobernanza multinivel.	Gobernanza

F.f). 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%).

F.g). Formulación y Metodología de Ordenación

F.g).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.

F.g).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

F.g).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:

F.g).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.



F.h). Enfoque Estratégico

El Enfoque Estratégico es el eje vertebrador que transforma el diagnóstico territorial en un modelo de ordenación concreto. Su objetivo es convertir los retos detectados en decisiones operativas alineadas con la LISTA y las Agendas Urbanas (Española, Andaluza y Local).

Se basa en un análisis transversal que fusiona las dimensiones ambiental, urbana, económica y social con los resultados de la participación ciudadana. Este método garantiza que la ordenación no sea una suma de sectores aislados, sino una visión integrada 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 y Calidad de Vida

Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta

Ayamonte Circular y Sostenible

Ayamonte Eurociudad conectada y del 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. Actúa como garante de coherencia, asegurando que cada determinación del Plan responda directamente a los objetivos estratégicos. Es el soporte conceptual que dota de continuidad metodológica al proceso, desde el análisis inicial hasta la ejecución de las fases posteriores.

MODELO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL: ESQUEMA OPERATIVO



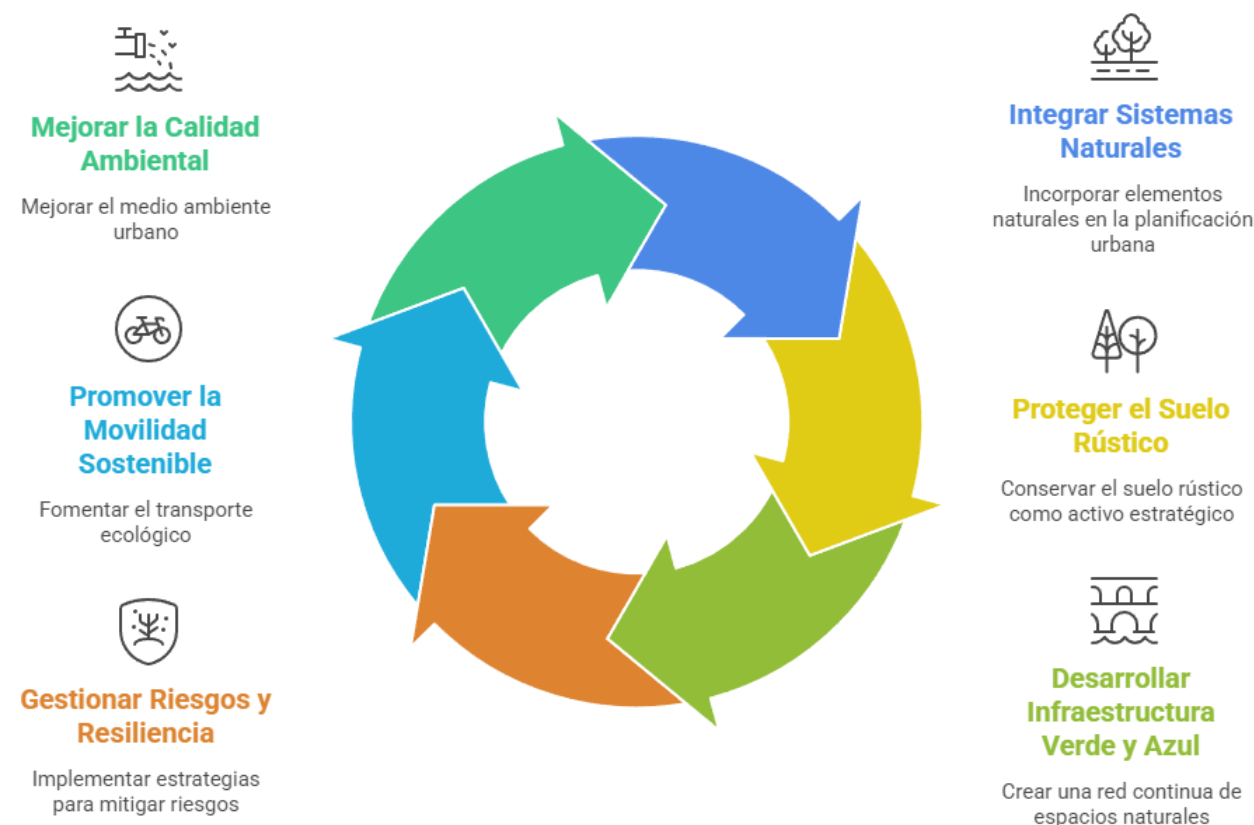
Ayamonte Ciudad – Naturaleza y Resiliente



Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente plantea un modelo territorial y urbano en el que la naturaleza y los espacios abiertos estructuran la organización del municipio. El PGOM propone una ordenación que reconoce el suelo rústico como un activo ambiental y territorial estratégico, esencial para reforzar la resiliencia, mejorar la relación entre ciudad y entorno y reducir la exposición a riesgos, especialmente el de inundación.

El modelo se apoya en una infraestructura verde y azul continua, integrada por marismas, riberas, litoral, corredores ecológicos y espacios naturales protegidos, con el río Guadiana como eje territorial principal. Esta red organiza el crecimiento urbano, favorece la conexión entre núcleos y refuerza la continuidad ecológica, paisajística y funcional del municipio.

La propuesta incorpora de forma transversal la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático, priorizando los desarrollos en ámbitos seguros y compatibles con la capacidad del territorio. Asimismo, impulsa soluciones basadas en la naturaleza y una red conectada de espacios libres, itinerarios peatonales y recorridos ciclistas. En conjunto, este modelo define un Ayamonte más seguro, más conectado con su entorno natural y mejor preparado para afrontar los retos ambientales y climáticos.



Ayamonte Neurociudad y Calidad de Vida



Ayamonte Neurociudad y Calidad de Vida propone un modelo urbano centrado en las personas, en el que la ordenación del territorio, el espacio público y la edificación se orientan a mejorar la salud, el bienestar y la calidad de vida de la población. El PGOM incorpora criterios de neurourbanismo, priorizando espacios públicos confortables, seguros y funcionales, con vegetación, sombra, iluminación adecuada y condiciones que favorezcan la convivencia y la cohesión social.

El modelo apuesta por una movilidad activa y accesible, mediante itinerarios peatonales continuos, red ciclista, transporte público y una mejor conexión con equipamientos y servicios. Al mismo tiempo, promueve una edificación saludable, eficiente y adaptable, así como barrios más próximos, inclusivos y dinámicos, integrados con la identidad urbana y patrimonial de Ayamonte. En conjunto, este modelo define un municipio más habitable, saludable, accesible y cohesionado, pensado para mejorar la vida cotidiana de la ciudadanía.



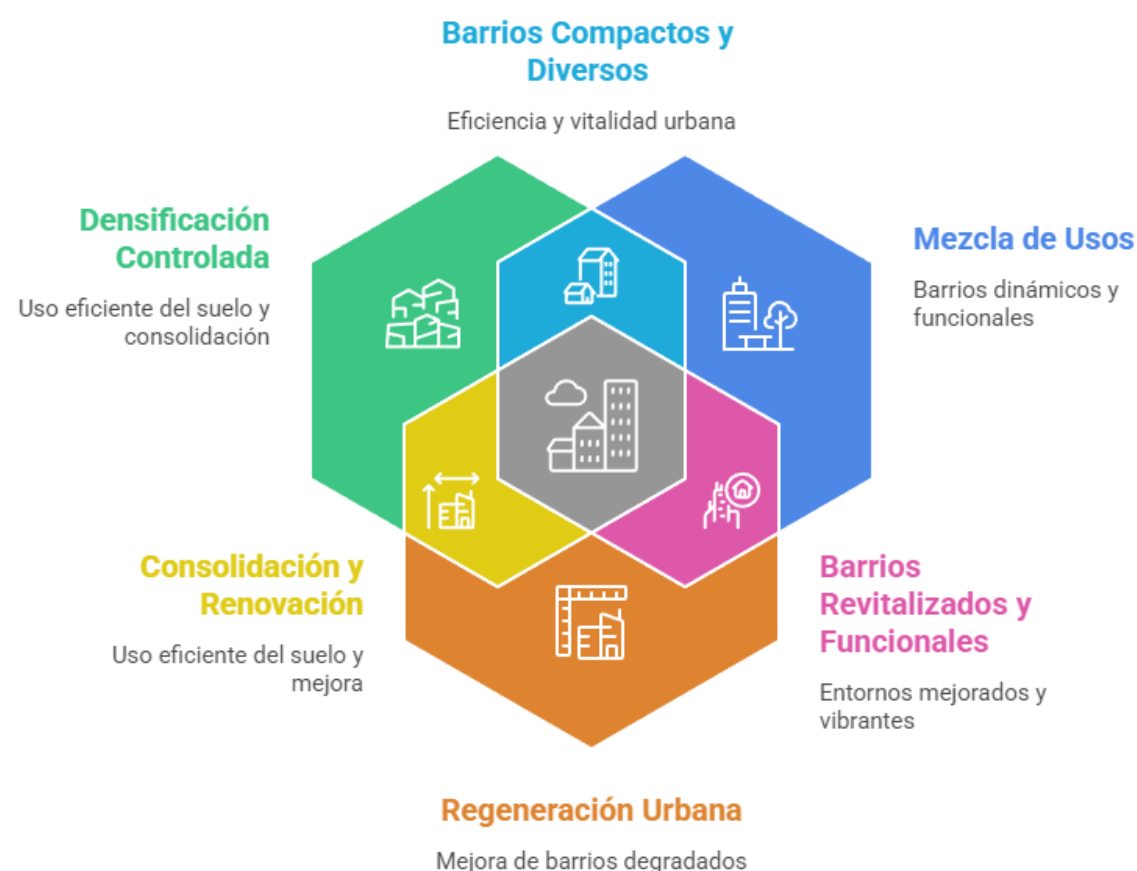
Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta



Ayamonte Ordenación Urbana Moderna y Ciudad Compacta apuesta por un modelo urbano más eficiente, integrado y funcional, basado en la compactación, la regeneración de tejidos existentes y el uso racional del suelo. Frente a la dispersión urbana, el PGOM prioriza la consolidación de los núcleos, la recuperación de vacíos e infrautilizados y la mejora del funcionamiento general de la ciudad.

La propuesta impulsa una mezcla equilibrada de usos, una mejor localización de equipamientos y la rehabilitación de barrios y espacios degradados, favoreciendo entornos más próximos, activos y sostenibles. Al mismo tiempo, refuerza la coherencia de la forma urbana, la calidad del espacio público y la integración de las dotaciones en la trama consolidada.

El resultado es un Ayamonte más compacto, más cohesionado y mejor preparado para responder de forma eficiente a las necesidades urbanas presentes y futuras.



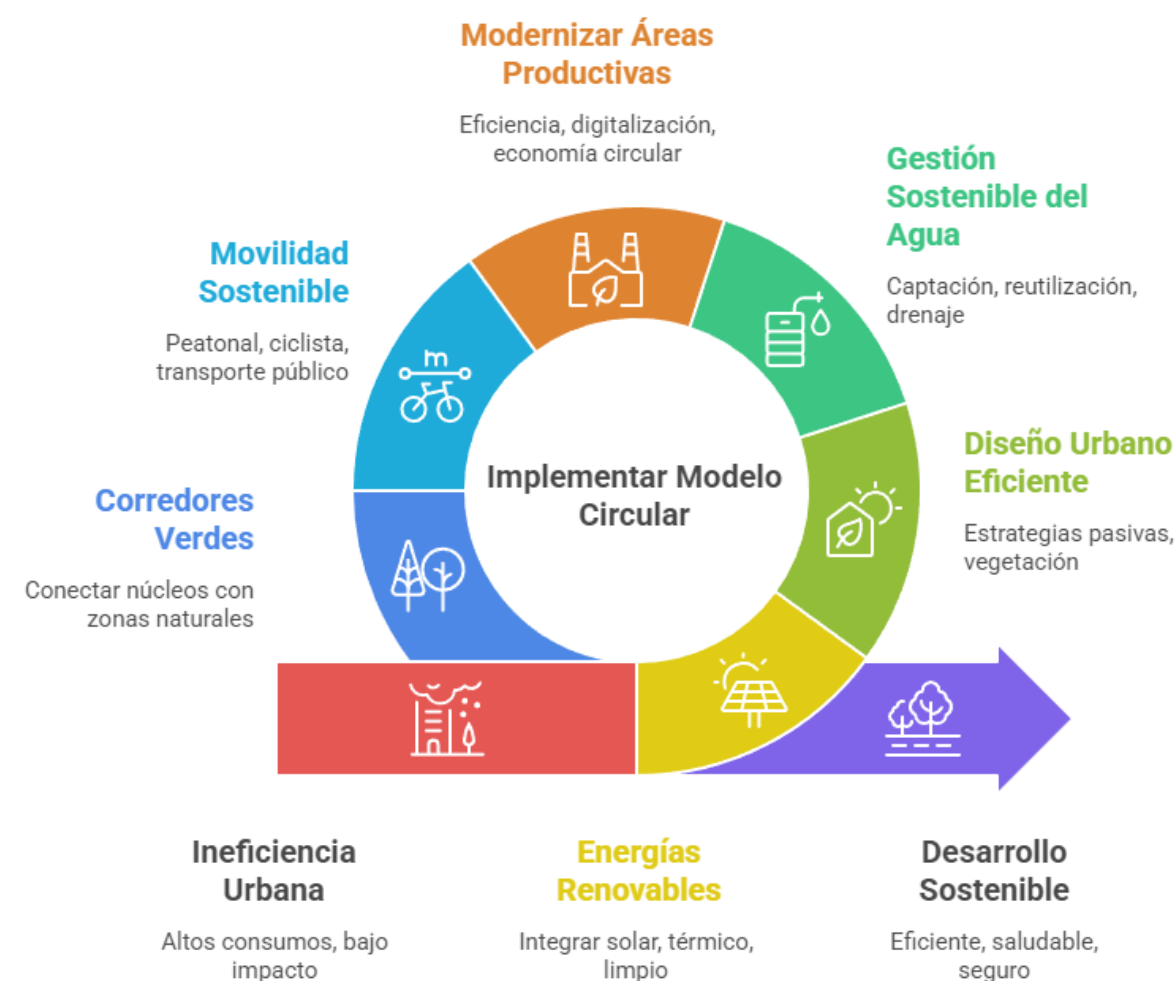
Ayamonte Circular y Sostenible



Ayamonte Circular y Sostenible impulsa un modelo urbano basado en la eficiencia en el uso de los recursos, la reducción de impactos ambientales y la adaptación frente al cambio climático. El PGOM plantea una transición hacia un municipio más eficiente, resiliente y preparado para responder a retos como el consumo energético, la gestión del agua, la modernización de los espacios productivos y el riesgo de inundación.

La propuesta integra energías renovables, soluciones de drenaje y gestión sostenible del agua, mejora de la eficiencia energética en la edificación y regeneración de suelos y áreas urbanas infrautilizadas. Al mismo tiempo, promueve la modernización de las áreas productivas, una movilidad más sostenible y una red conectada de corredores verdes y espacios libres vinculados al río Guadiana y a los principales valores naturales del municipio.

Así, este modelo dibuja un Ayamonte más eficiente, más resiliente y mejor orientado hacia un desarrollo sostenible a largo plazo.



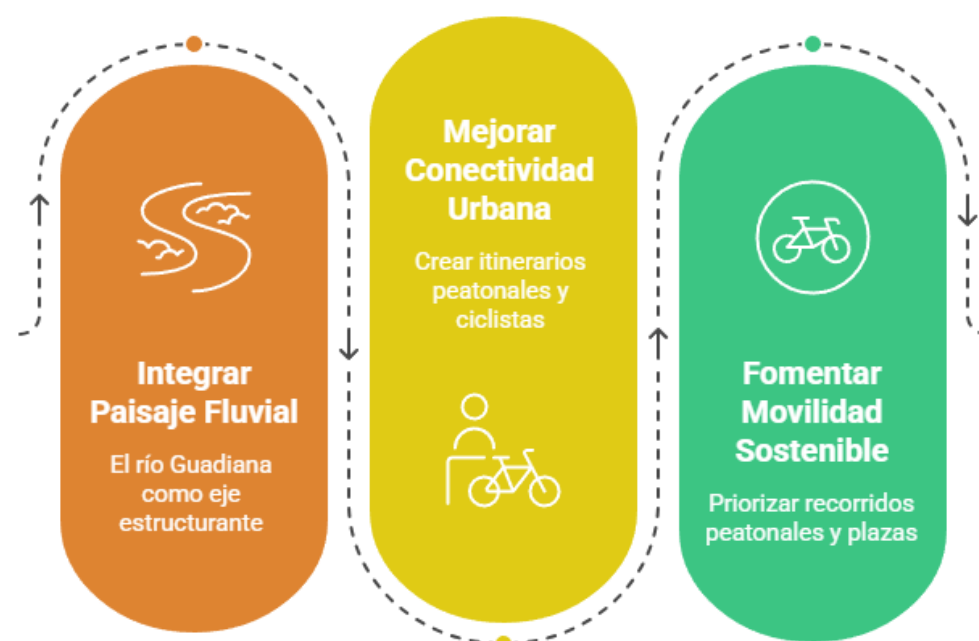
Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo



Ayamonte Eurociudad Conectada y del Paisaje Transfronterizo sitúa la conectividad y el río Guadiana en el centro del modelo territorial. El PGOM entiende el frente fluvial no solo como un valor paisajístico y ambiental, sino también como una infraestructura compartida que articula relaciones urbanas, sociales y funcionales en el marco de la Eurociudad del Guadiana.

La propuesta refuerza la integración del río y de sus espacios vinculados en la estructura urbana, mejorando la continuidad del espacio público, la accesibilidad y la conexión mediante itinerarios peatonales, ciclistas y corredores verdes. Al mismo tiempo, incorpora la dimensión transfronteriza como elemento estratégico para fortalecer la movilidad sostenible, la cohesión territorial y la relación entre ambas orillas.

Con ello, este modelo proyecta un Ayamonte más conectado, más accesible y mejor integrado en su paisaje fluvial y en su entorno transfronterizo.



Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno



Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno plantea un modelo orientado a fortalecer la actividad económica del municipio, modernizar sus espacios productivos y mejorar la capacidad de gestión pública. El PGOM impulsa la renovación de las áreas económicas existentes, la diversificación de actividades y la implantación de usos compatibles con un desarrollo más innovador, eficiente y sostenible.

La propuesta integra el patrimonio urbano, cultural y paisajístico como un recurso estratégico, capaz de reforzar la identidad local y generar nuevas oportunidades vinculadas al turismo sostenible, los servicios, la economía creativa y otras actividades de valor añadido. A ello se suma una regulación urbanística más flexible, adaptada a la modernización del tejido productivo y apoyada en criterios de sostenibilidad, seguridad y buena accesibilidad.

De este modo, el modelo configura un Ayamonte con mayor capacidad competitiva, mejor gobernanza y un desarrollo económico más diversificado, equilibrado y vinculado a sus valores territoriales y patrimoniales.



F.i). Alternativas del Modelo de Ordenación del PGOM.

El Avance del PGOM plantea distintas alternativas para valorar qué modelo de ordenación resulta más adecuado para Ayamonte antes de definir la propuesta final del Plan. Estas alternativas no se diferencian únicamente por los ámbitos de crecimiento, sino también por la forma de organizar el suelo rústico y urbano, localizar las dotaciones, proteger los valores patrimoniales y ambientales y articular el municipio en su conjunto.

Para facilitar su comparación, las alternativas se analizan a partir de una misma estructura común. Esta organización permite valorar de forma ordenada cómo responde cada opción a las necesidades del municipio y qué efectos puede tener sobre el territorio, la ciudad y la calidad de vida de la población.

F.i).1. Parámetros.

El análisis de alternativas se organiza en tres grandes bloques, que recogen los principales componentes del modelo de ordenación:

a) Modelo Rústico y Urbano

Este bloque analiza cómo se organiza el municipio desde el punto de vista del suelo y de su posible transformación. Incluye la localización de los ámbitos de crecimiento, el tratamiento de las viviendas irregulares, la gestión del suelo rústico y la integración del patrimonio histórico en el modelo territorial.

1. Ámbitos de crecimiento

Valora dónde y cómo podría crecer el municipio, y si esos crecimientos resultan coherentes con la estructura urbana, el paisaje y las condiciones del territorio

2. Identificación de viviendas irregulares

Analiza la existencia de asentamientos o agrupaciones residenciales no integradas plenamente en el modelo urbano y su posible tratamiento dentro del planeamiento.

3. Gestión del suelo rústico

Examina cómo se protege, preserva u ordena el suelo rústico en cada alternativa, atendiendo a sus valores ambientales, paisajísticos, productivos y funcionales.

4. Patrimonio Histórico

Considera la incorporación de los elementos patrimoniales al modelo de ordenación, tanto desde su protección como desde su relación con la estructura territorial y urbana.

b) Sistema de Dotaciones

Este bloque estudia la red de espacios públicos y equipamientos que da soporte a la vida urbana y territorial del municipio.

1. Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes

Analiza la distribución y función de parques, espacios libres y zonas verdes como parte de la estructura urbana y ambiental.

2. Sistemas generales de Equipamientos Comunitarios

Valora la localización y suficiencia de los equipamientos destinados a cubrir las necesidades colectivas de la población.

c) Articulación Territorial

Este bloque analiza las relaciones entre los distintos núcleos, los sistemas de movilidad y las conexiones territoriales del municipio, valorando la cohesión interna de Ayamonte y su integración en el entorno más amplio.

A partir de estos bloques, cada alternativa propone una forma distinta de ordenar el municipio, permitiendo comparar sus ventajas, sus limitaciones y su grado de adecuación a los objetivos del PGOM.

F.i).2. Alternativa 0.

La **Alternativa 0** representa el mantenimiento del régimen urbanístico vigente, sin la aprobación de un nuevo PGOM adaptado a la LISTA. Su función es servir de referencia para comparar la situación actual con las alternativas propuestas.

F.i).2.1. Modelo del suelo rústico y urbano

F.i).2.1.1) *Categorías de suelo rústico.*

En esta alternativa, el suelo rústico mantiene las protecciones y determinaciones ya reconocidas por la legislación sectorial, territorial y urbanística vigente.

Las categorías establecidas son:

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREPCO)

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 Valdeceros.
- 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 delimitan de forma específica nuevos ámbitos de riesgo, al mantenerse el planeamiento 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 esta alternativa se consideran preservados, sin introducir nuevas delimitaciones respecto al planeamiento vigente, determinados suelos rústicos por su interés ambiental, paisajístico, cultural o funcional, conforme al artículo 20 del Reglamento de la LISTA. Destacan las siguientes categorías:

- **Ribera del Guadiana:** comprende los márgenes del río Guadiana, por su valor paisajístico y su función como corredor ecológico y conexión territorial con Portugal.
- **Marismas del Guadiana y del Carreras:** incluye los ecosistemas de marisma, esenciales por su valor ambiental, su papel en la biodiversidad y su función reguladora de la dinámica mareal.
- **Yacimientos arqueológicos:** se preservan los suelos donde se localizan yacimientos reconocidos o identificados mediante documentación y prospecciones previas.
- **Bienes etnológicos y arquitectónicos:** se incluyen los suelos vinculados a inmuebles de valor etnológico o arquitectónico, con el fin de garantizar la conservación del patrimonio rural.

F.i).2.1.2) Zonificación de suelo rústico

En la Alternativa 0 no se plantea una zonificación específica del suelo rústico, ya que se mantienen las determinaciones del planeamiento vigente sin incorporar nuevos criterios de ordenación. La zonificación del suelo rústico, conforme al nuevo marco normativo establecido por la LISTA, constituye un recurso de ordenación complementario a las categorías:

- **Configuración como Sin Regulación de Zonas:** todo el suelo rústico se considera una única zona no regulada, sin distinciones internas.
- **Alcance:** esta alternativa no introduce una organización pormenorizada del suelo rústico ni nuevas regulaciones de uso.
- **Justificación:** al responder a una lógica de mantenimiento del planeamiento actual, la alternativa reproduce el esquema vigente y no incorpora una nueva estructura territorial para el suelo rústico.

F.i).2.1.3) Ámbitos de crecimiento.

En coherencia con su carácter continuista, la Alternativa 0 no incorpora nuevos ámbitos de crecimiento ni modifica los sectores ya previstos en el planeamiento vigente. Se mantienen, por tanto, los suelos urbanizables existentes, sin redefinir sus límites ni sus parámetros urbanísticos.

Análisis de Densidad y Modelo Urbano

Los indicadores del diagnóstico muestran que el modelo heredado presenta una ocupación extensiva y densidades alejadas de los valores de referencia para un desarrollo urbano más sostenible:

- 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

Dentro de los sectores heredados del planeamiento vigente, destaca el ámbito SUST-10, cuya permanencia en esta alternativa evidencia algunas limitaciones del modelo actual.

- **Discontinuidad urbana:** se configura como un ámbito separado de la malla urbana principal.
- **Fragmentación territorial:** su mantenimiento refuerza una estructura menos integrada y con mayores dificultades de conexión y prestación de servicios.

Continuidad de Determinaciones Específicas

La alternativa mantiene también las determinaciones específicas ya incorporadas al planeamiento vigente, como ocurre con el ámbito **SUO-APD de Isla Canela**, sin introducir modificaciones adicionales.

F.i).2.1.4) Identificación de Viviendas Irregulares.

En la Alternativa 0, el planeamiento vigente no delimita ámbitos específicos ni establece instrumentos concretos para abordar la presencia de viviendas irregulares en suelo rústico.

No obstante, el diagnóstico del PGOM ha identificado agrupaciones de edificaciones residenciales con indicios de incompatibilidad con la normativa urbanística, lo que pone de manifiesto la existencia de situaciones que requieren atención específica.

En este contexto, la Alternativa 0 mantiene la situación actual y no incorpora medidas adicionales de ordenación, control o regularización, lo que limita su capacidad de respuesta frente a esta problemática.

F.i).2.1.5) Gestión del Suelo Rústico.

En la Alternativa 0, ámbitos como Las Dehesas del Andévalo y el Paisaje de los Naranjales, incluidos en el planeamiento vigente dentro del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, pasan a considerarse Suelo Rústico Común.

Asimismo, esta alternativa no incorpora una categoría específica vinculada a la existencia de riesgos naturales o antrópicos acreditados, lo que pone de manifiesto una limitada integración del enfoque preventivo del riesgo en la ordenación del territorio.

En consecuencia, la gestión del suelo rústico mantiene un esquema continuista, alejado del enfoque de resiliencia y adaptación territorial que orienta el modelo propuesto por el PGOM.

F.i).2.1.6) Patrimonio Histórico.

En materia de patrimonio cultural, la Alternativa 0 toma como referencia el régimen de protección recogido en el planeamiento vigente, incluyendo los Bienes de Interés Cultural (BIC) y los elementos incorporados en los catálogos existentes.

A efectos de la ordenación del suelo rústico, se consideran únicamente aquellos elementos patrimoniales que cuentan con delimitación espacial y se localizan en esta clase de suelo, incorporándose como Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU).

De este modo, la alternativa mantiene el marco de protección ya existente, sin introducir nuevos criterios de integración patrimonial en el modelo territorial.

F.i).2.2. Sistema de dotaciones.

F.i).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 aprecia una falta de correspondencia entre la normativa y la documentación gráfica del planeamiento vigente. Mientras la normativa no establece una clasificación diferenciada entre zonas verdes y espacios libres, el plano de calificación sí identifica sistemas generales, lo que dificulta la interpretación de su régimen jurídico y funcional.

Cualificación de Espacios Libres (Adaptación NNSS)

Uno de los principales déficits del modelo vigente es la falta de cualificación precisa de los espacios libres:

- **Definición de Usos:** no se concreta con claridad el carácter específico de cada espacio, ya sea parque, jardín, área de juego o zona de estancia.
- **Inercia del Modelo:** al mantenerse esta estructura en la Alternativa 0, persiste la ausencia de criterios claros sobre vegetación, mobiliario, permeabilidad y funcionalidad ambiental.

Impacto en el Modelo Urbano

Estas carencias limitan la capacidad de los espacios libres y zonas verdes para actuar como elementos estructurantes del modelo urbano. En la Alternativa 0, esta situación se mantiene sin corrección, perpetuando un sistema poco integrado en la red de movilidad sostenible y en los objetivos de calidad urbana.

Análisis cuantitativo vs. Cualitativo

Los indicadores muestran una diferencia importante entre la superficie computada y la funcionalidad real de estos espacios.

- La ratio teórica de zonas verdes en el planeamiento vigente alcanza **14,86 m²/hab.**
- Sin embargo, una parte significativa de esa superficie no funciona realmente como sistema general cualificado, al corresponder en muchos casos a espacios residuales o fragmentados.
- Al aplicar criterios de accesibilidad, dotación y funcionalidad ecosistémica, la ratio de espacios libres cualificados desciende a **4,53 m²/hab.**
- Este valor sitúa el modelo vigente por debajo de las referencias recomendadas y de los objetivos del nuevo Plan.

F.i).2.2.2) *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

En materia de equipamientos comunitarios, la Alternativa 0 mantiene la clasificación establecida por el planeamiento vigente, que identifica únicamente los equipamientos como sistemas generales, sin una diferenciación suficiente por ubicación, función o cobertura territorial.

El modelo se apoya principalmente en los usos educativo, cultural, deportivo, sanitario y de bienestar social, pero no incorpora una revisión de la distribución ni de la adecuación funcional de los equipamientos existentes. Esta situación deja sin respuesta carencias detectadas en distintas áreas del municipio.

- En ámbitos como **Punta del Moral** y parte del núcleo de **Ayamonte** se identifican déficits de equipamientos de salud y de dotación deportiva.
- Asimismo, el análisis de la Alternativa 0 señala que en **Costa Esuri** podrían ser necesarias actuaciones puntuales para garantizar el acceso a equipamientos básicos y dotacionales, dada la concentración de población y la escasa infraestructura existente.

En conjunto, la Alternativa 0 mantiene un sistema de equipamientos fragmentado y poco equilibrado, con limitaciones para asegurar una cobertura adecuada y accesible en el conjunto del municipio.

F.i).2.2.3) *Articulación Territorial.*

La Alternativa 0 mantiene el esquema de articulación territorial heredado del planeamiento vigente, basado en una red viaria jerarquizada en la que los grandes ejes de carretera y la red local estructurante organizan la conexión entre los distintos núcleos del municipio.

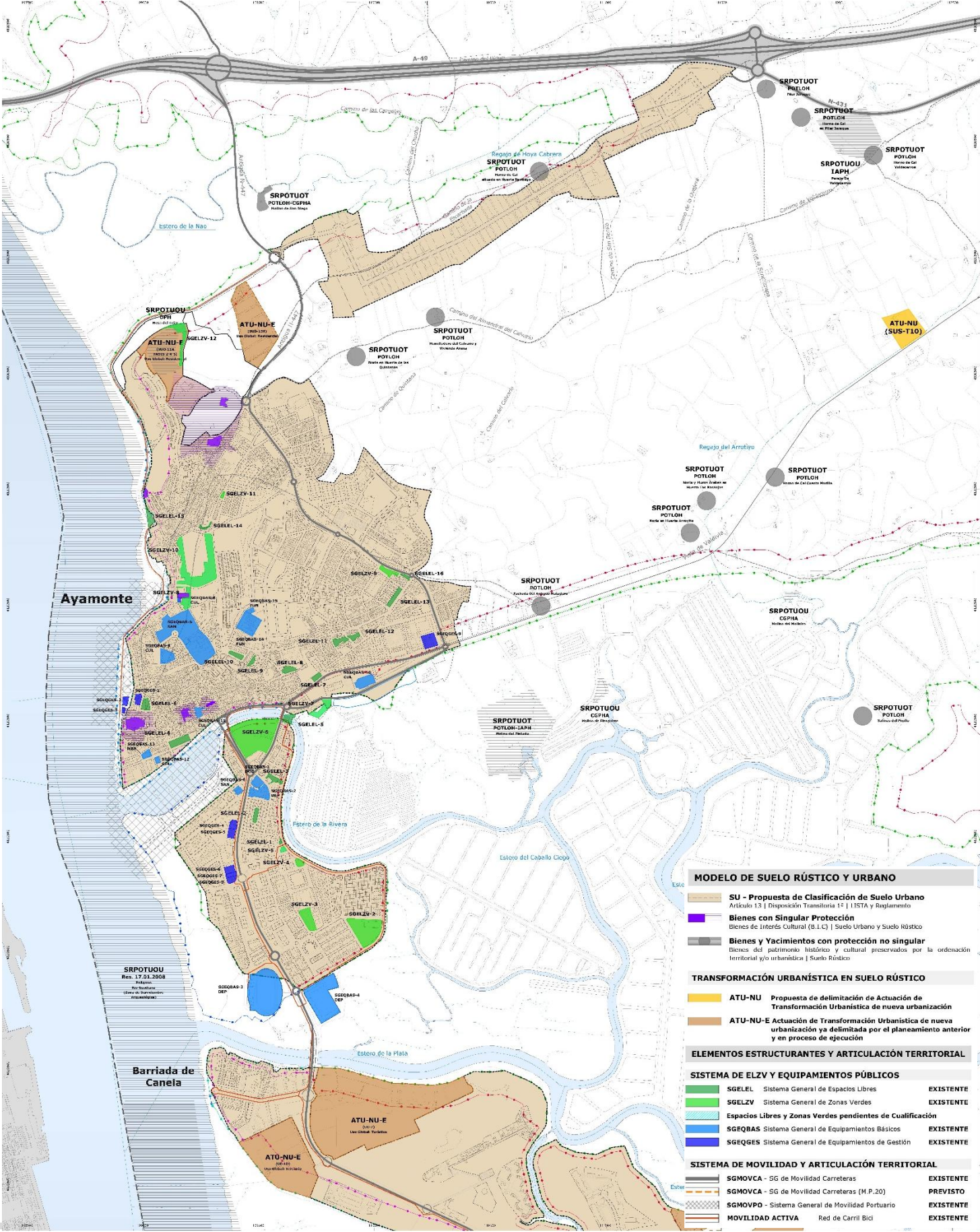
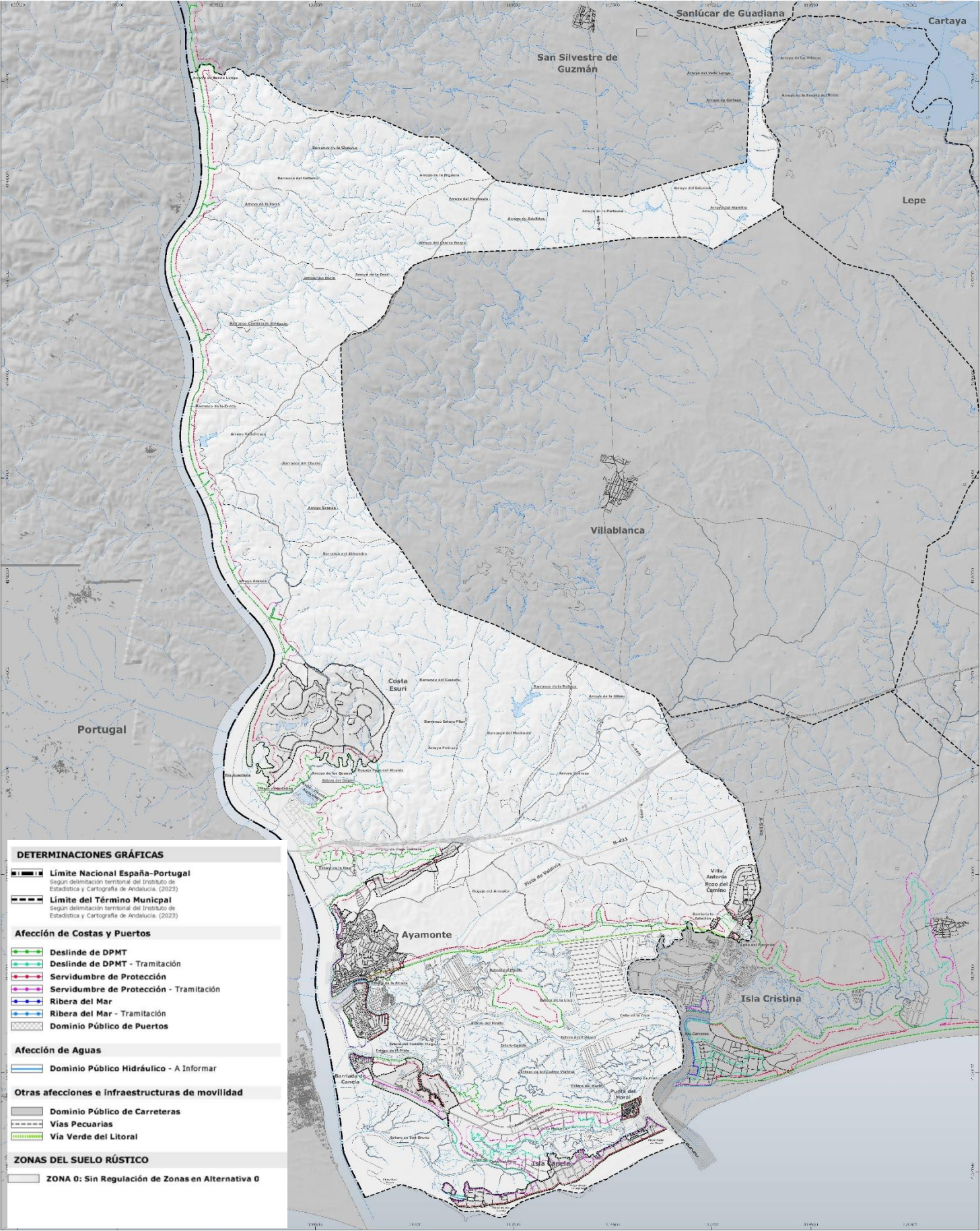
La **A-49** y la **N-431** constituyen los principales soportes de conexión supramunicipal, mientras que la red local canaliza la movilidad interna y los accesos al núcleo principal, a los asentamientos turísticos y a los principales equipamientos. Una de las principales limitaciones del modelo vigente se localiza en la conexión entre el núcleo principal y los ámbitos litorales de **Isla Canela** y **Punta del Moral**.

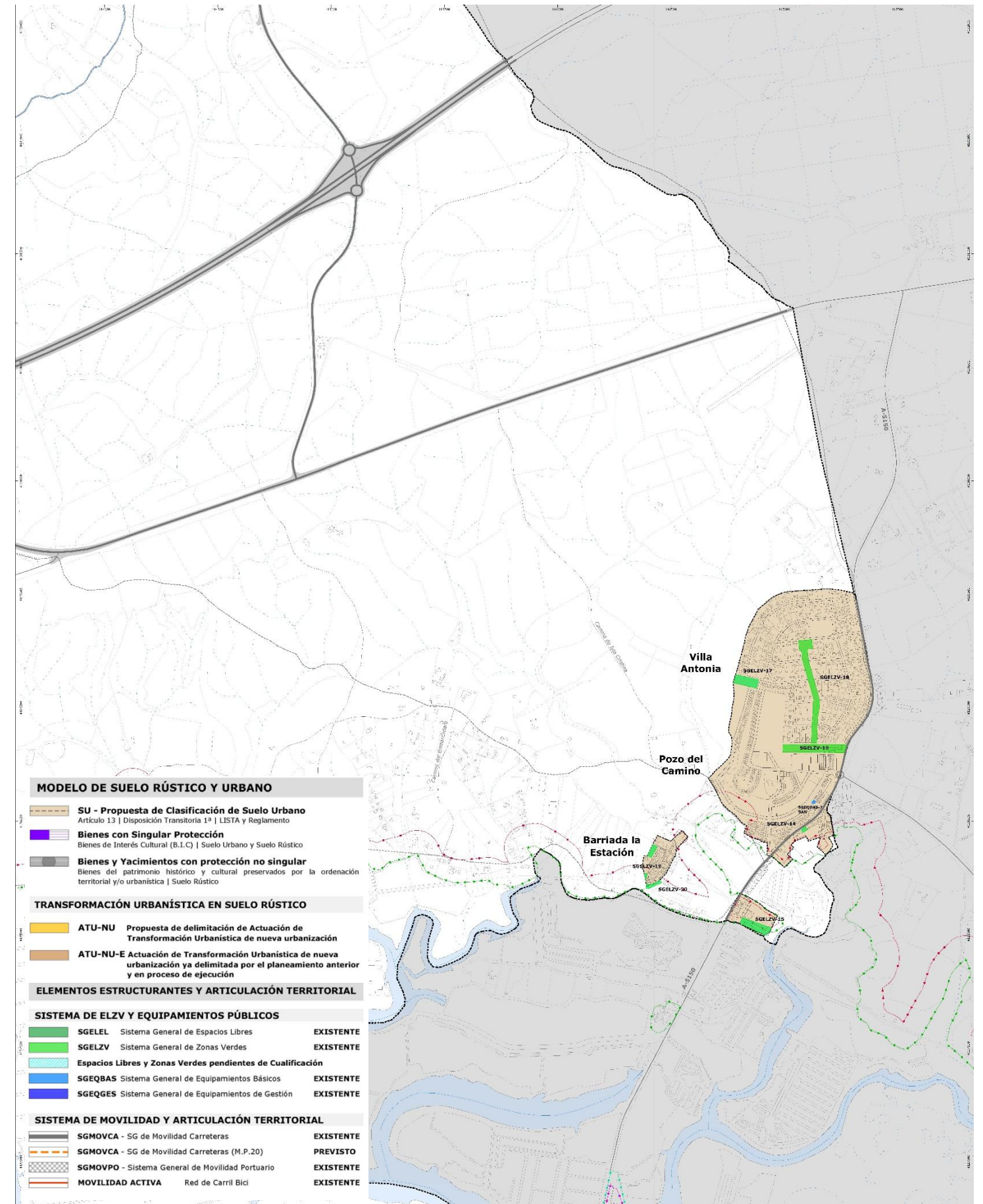
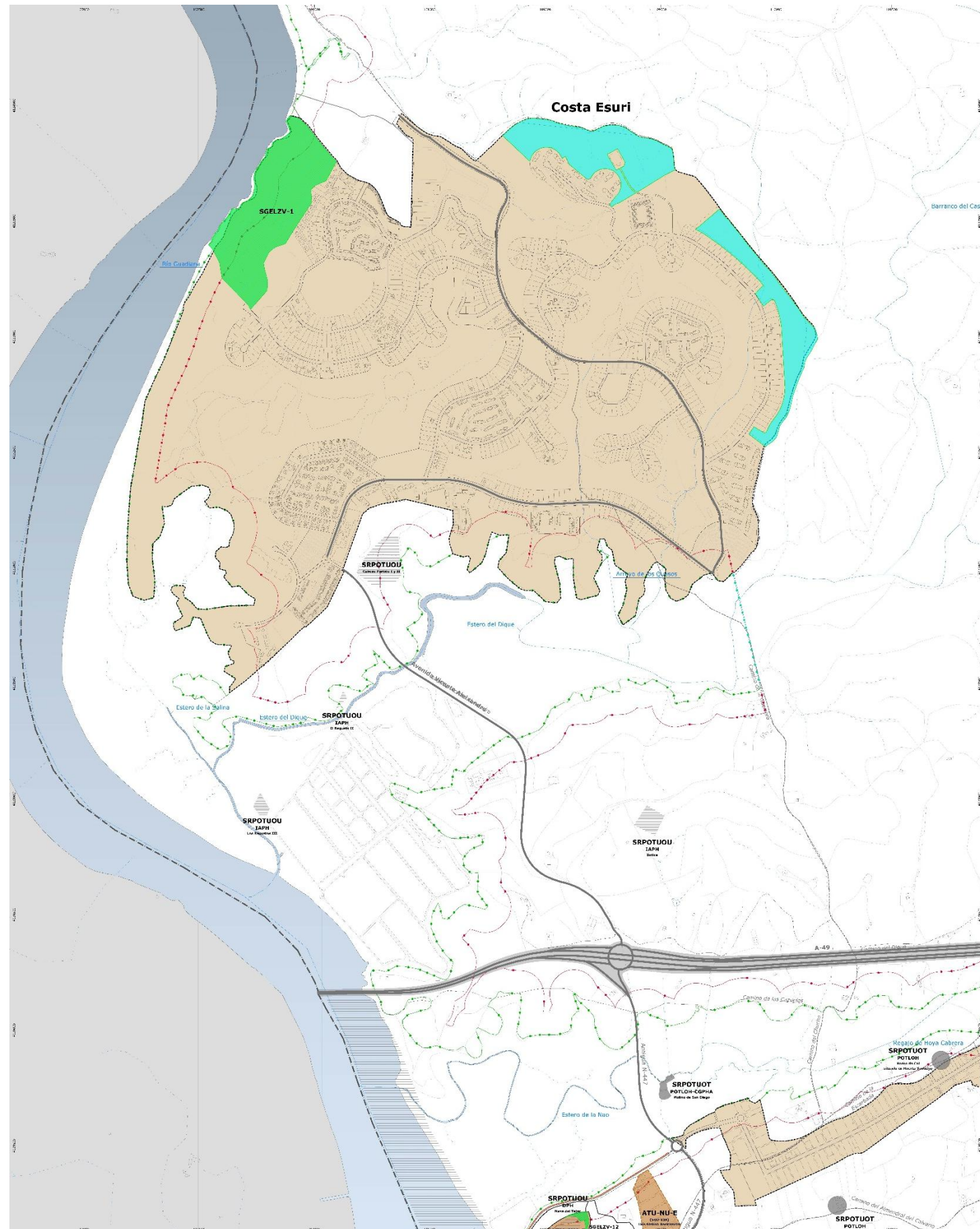
- **Accesos concentrados:** la conexión con estos ámbitos se produce fundamentalmente a través de la Avenida de la Playa y la Avenida Camino del Real.
- **Dependencia del núcleo principal:** gran parte de los desplazamientos deben atravesar previamente Ayamonte, concentrando los flujos en un único punto de articulación.
- **Escasa diversificación:** el sistema no dispone de una red alternativa suficientemente desarrollada para distribuir mejor la movilidad interna.

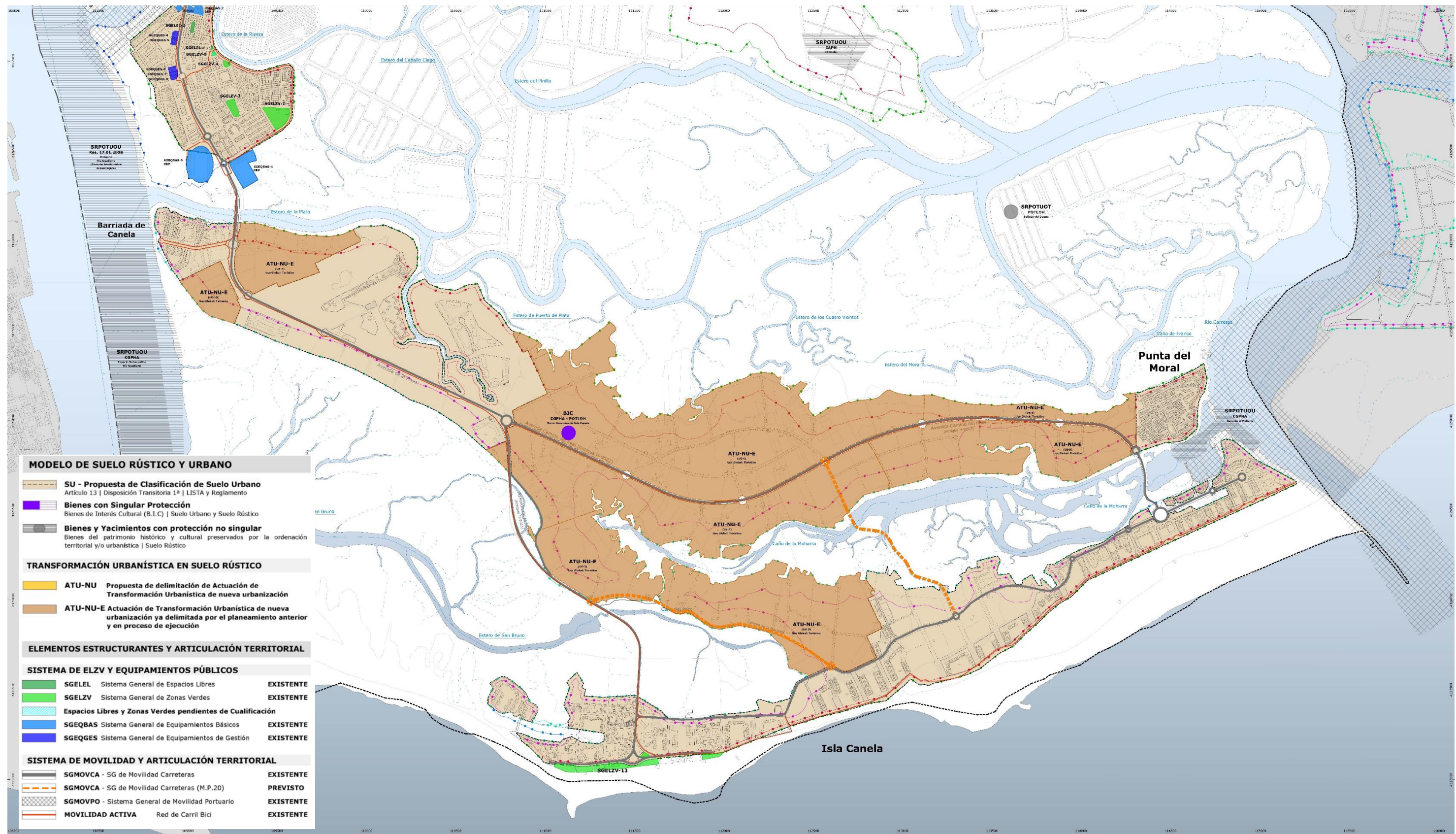
Asimismo, el modelo vigente mantiene una fuerte dependencia del vehículo privado.

- **Movilidad peatonal y ciclista limitada:** existen desarrollos puntuales, pero no una red continua entre núcleos.
- **Ausencia de intermodalidad:** no se incorpora una estructura de movilidad suficientemente integrada que combine de forma equilibrada distintos modos de transporte.

En conjunto, la Alternativa 0 garantiza la conexión básica del municipio, pero mantiene un modelo viario concentrado, con escasa diversificación de accesos y limitaciones para responder a los objetivos actuales de cohesión territorial, accesibilidad sostenible e integración entre Ayamonte, Isla Canela, Punta del Moral y el resto del municipio.







F.i).3. Alternativa 1.

La Alternativa 1 plantea un modelo de crecimiento apoyado en la ampliación de la malla urbana actual, especialmente hacia el norte, y en una relación más flexible entre los núcleos urbanos y el suelo rústico. Frente a opciones más compactas o más estructuradas desde el territorio, esta alternativa propone una extensión urbana intermedia, con mayor capacidad de crecimiento, pero también con una menor integración entre ciudad y medio natural.

F.i).3.1. Modelo del suelo rústico y urbano.

F.i).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 incorporan nuevas ATU-NU en la zona norte de Ayamonte.
- **Sentido de la propuesta:** esta ampliación busca dar respuesta a la demanda de suelo mediante una extensión de la ciudad apoyada en la malla urbana existente.
- **Efecto sobre el modelo:** aunque parte de la estructura actual, genera una mayor presión sobre el borde urbano y sobre los espacios de transición con el medio rural.

F.i).3.1.2) Identificación de Viviendas Irregulares.

En esta alternativa, el tratamiento de las viviendas irregulares mantiene un criterio restrictivo.

- **Ámbitos no integrables:** determinados sectores se consideran no integrables en el modelo de ordenación.
- **Consecuencia:** estas agrupaciones quedan fuera de las propuestas de regularización y adecuación, manteniéndose sin una solución de integración urbana dentro de esta alternativa.

F.i).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 propuesta de zonificación, el suelo rústico se organiza en varias zonas diferenciadas según sus valores ambientales, paisajísticos, funcionales y productivos. Entre ellas se incluyen las marismas, la ribera del Guadiana, las masas forestales, las playas, los ámbitos de uso rural tradicional, las zonas de transición entre núcleos y medio natural, y los espacios vinculados a infraestructuras de comunicación:

- **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.

Valoración crítica del modelo

La Alternativa 1 refuerza la permeabilidad entre la ciudad y el suelo rústico de transición, especialmente en la Zona 6 (ZR-RUN), favoreciendo la implantación de actividades vinculadas a la residencia y a usos urbanos extensivos en los bordes de la ciudad.

- **Pérdida de transición rural:** esta mayor flexibilidad debilita la función de transición entre suelo urbano y medio rural y reduce la identidad de estos espacios.
- **Presión sobre el suelo rústico:** el aumento de usos residenciales o complementarios puede afectar a sus valores ambientales, paisajísticos y agrológicos.
- **Degradación del borde urbano:** la Zona 6 puede acabar funcionando como una franja de pre-urbanización.
- **Mayor impacto territorial:** la dispersión de usos y la necesidad de ampliar infraestructuras y servicios, especialmente en relación con la Zona 7, incrementan la huella territorial y ecológica del modelo.

F.i).3.1.4) Patrimonio Histórico.

En la **Alternativa 1**, el patrimonio histórico mantiene un enfoque de protección básicamente conservador, centrado en preservar los elementos catalogados sin incorporarlos de forma activa a la regeneración urbana o a la estructura territorial.

- **Mantenimiento del catálogo de protección:** se conservan los niveles de protección del **BIC del Casco Histórico de Ayamonte** y de los edificios catalogados de las barriadas.
- **Protección arqueológica:** se mantienen las cautelas sobre los suelos y yacimientos arqueológicos conocidos, sin plantear nuevas estrategias de puesta en valor o integración en los recorridos urbanos y territoriales.

F.i).3.2. Sistema de dotaciones.

F.i).3.2.1) *Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.*

La Alternativa 1 plantea un sistema de espacios libres de alta capacidad, estructurado desde la Infraestructura Verde. En este modelo, los SGELZV no solo cumplen una función recreativa, sino que también articulan la relación entre el tejido urbano, las marismas y las riberas, reforzando la resiliencia ambiental del municipio.

- **Dotación Urbana Proyectada:** el sistema previsto para Ayamonte, Isla Canela, Costa Esuri y los núcleos secundarios busca superar el umbral de **7 m²/habitante** recomendado por los estándares de sostenibilidad.
- **Integración con la Infraestructura Azul:** a red de SGELZV se complementa con las marismas protegidas y las áreas de relación urbano-natural, ampliando la función ambiental y paisajística del sistema.

Elementos Estructurales del Sistema

- **Cinturón verde del norte:** apoyado en las nuevas ATU-NU y en las áreas de transición hacia la Mesa del Tejar, configura una franja verde de protección frente a infraestructuras y bordes urbanos.
- **Vía verde del litoral:** se plantea como un eje conector entre núcleos, parques y zonas verdes, reforzando la movilidad activa y la articulación territorial.
- **Parques fluviales y de marisma:** se proponen nuevos SGELZV en contacto con esteros y riberas, combinando funciones ambientales, paisajísticas y de uso ciudadano.

Beneficios Estratégicos

- **Mejora ambiental:** contribuye a reducir la isla de calor y a mejorar la permeabilidad del suelo.
- **Protección acústica y visual:** la vegetación en áreas próximas a infraestructuras ayuda a amortiguar impactos.
- **Conectividad y salud:** la vinculación con la red de movilidad activa favorece hábitos de vida más saludables y una mejor relación entre naturaleza y ciudad.

F.i).3.2.2) *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

La Alternativa 1 plantea una distribución de equipamientos orientada no solo a la cobertura dotacional, sino también a la mejora de la calidad de vida y de la accesibilidad cotidiana. El modelo busca acercar los servicios a la población y reforzar su integración con la infraestructura verde y la movilidad activa.

- **Accesibilidad Simultánea:** la localización de nuevos equipamientos se apoya en criterios de proximidad, de modo que los distintos barrios y núcleos puedan acceder a una oferta básica de servicios en condiciones razonables de movilidad no motorizada.
- **Diversificación de la Ubicación:** se propone evitar una excesiva concentración de usos, favoreciendo una red más próxima y funcional.

- **Integración ambiental:** los nuevos equipamientos se vinculan a espacios verdes, esteros y recorridos peatonales y ciclistas, reforzando su calidad urbana y paisajística.
- **Conexión con la movilidad activa:** la red de equipamientos se apoya en itinerarios accesibles y sombreados, reduciendo la dependencia del vehículo privado.

En conjunto, la Alternativa 1 propone un sistema de dotaciones más conectado, accesible y vinculado a la infraestructura verde, orientado a mejorar tanto la cobertura de servicios como la calidad urbana del municipio.

F.i).3.3. Articulación Territorial.

La Alternativa 1 plantea un modelo de movilidad orientado a mejorar la conectividad interna del municipio, reforzar la relación entre sus núcleos y avanzar hacia una movilidad más sostenible. La propuesta combina la mejora de la red viaria con el impulso de los desplazamientos peatonales, ciclistas e intermodales.

Viales Estructurantes y Conectividad Estratégica

La estructura territorial se apoya en la red viaria existente, incorporando mejoras y nuevas conexiones para reforzar la accesibilidad y distribuir mejor los flujos internos:

- **Conexión Pista de Valdivia – A-49:** se prevé la mejora de este eje para canalizar el tráfico de largo recorrido y reducir la presión sobre los accesos tradicionales al núcleo urbano.
- **Arteria Santa Gadea – Ayamonte:** se incorpora un vial transversal que mejora la comunicación entre barriadas y refuerza la continuidad del viario urbano.
- **Articulación del sector litoral:** la alternativa mejora la conexión entre el núcleo principal, Isla Canela y los ámbitos vinculados al MP20, aumentando la accesibilidad al frente litoral.
- **Conexión con el puerto deportivo:** se contempla la mejora de su acceso y su integración en la red general de movilidad municipal.

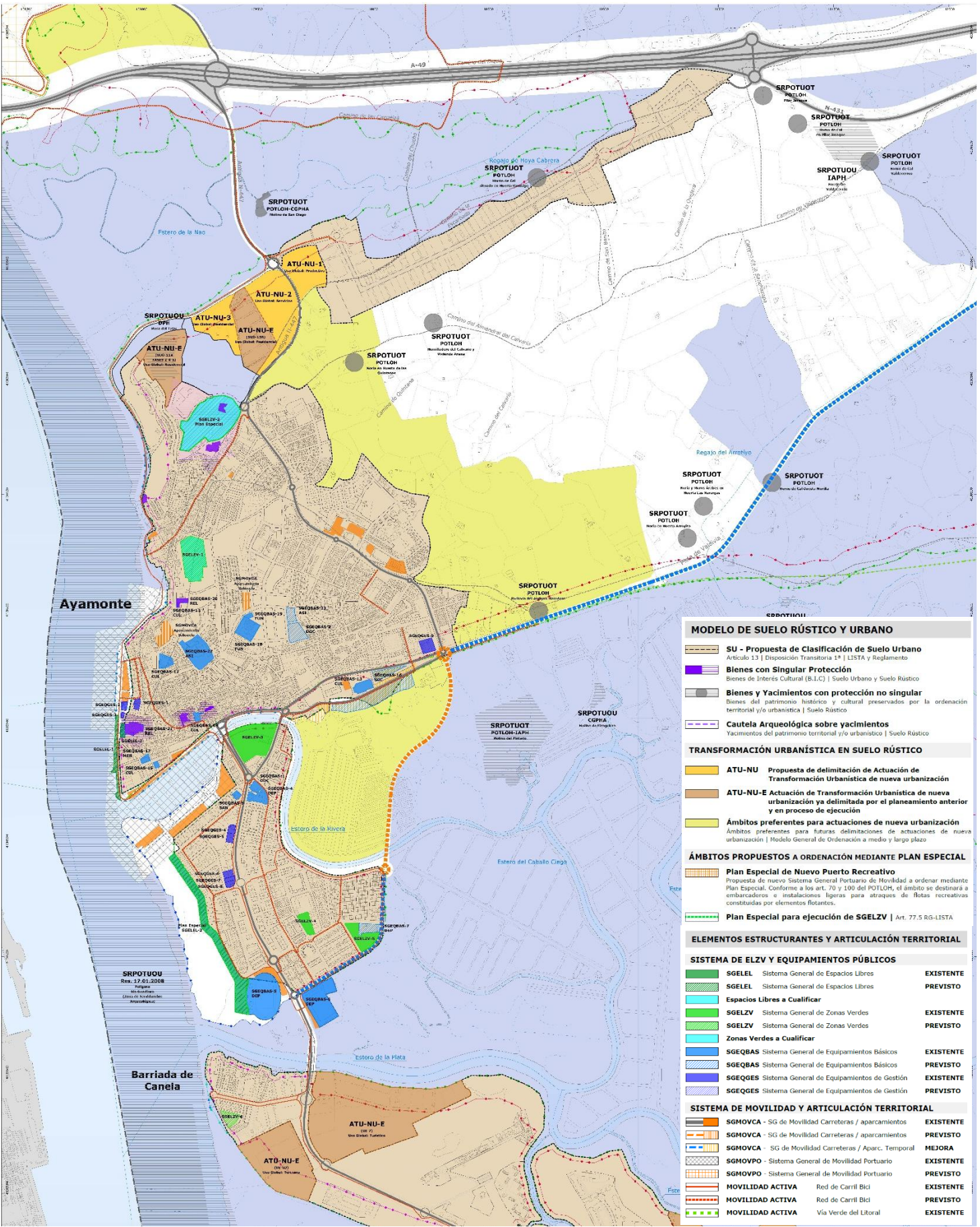
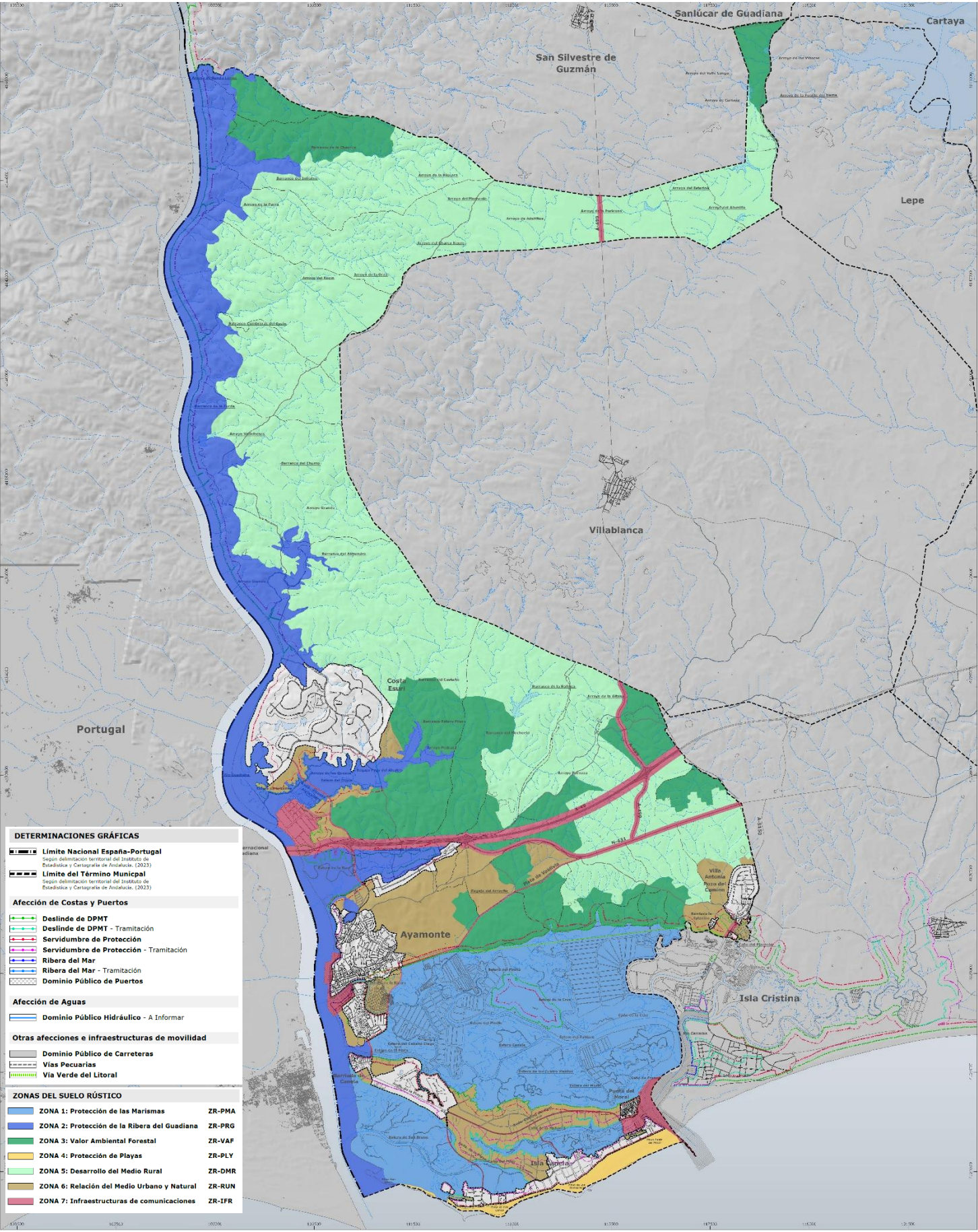
Diversificación de Modos de Transporte y Movilidad Activa

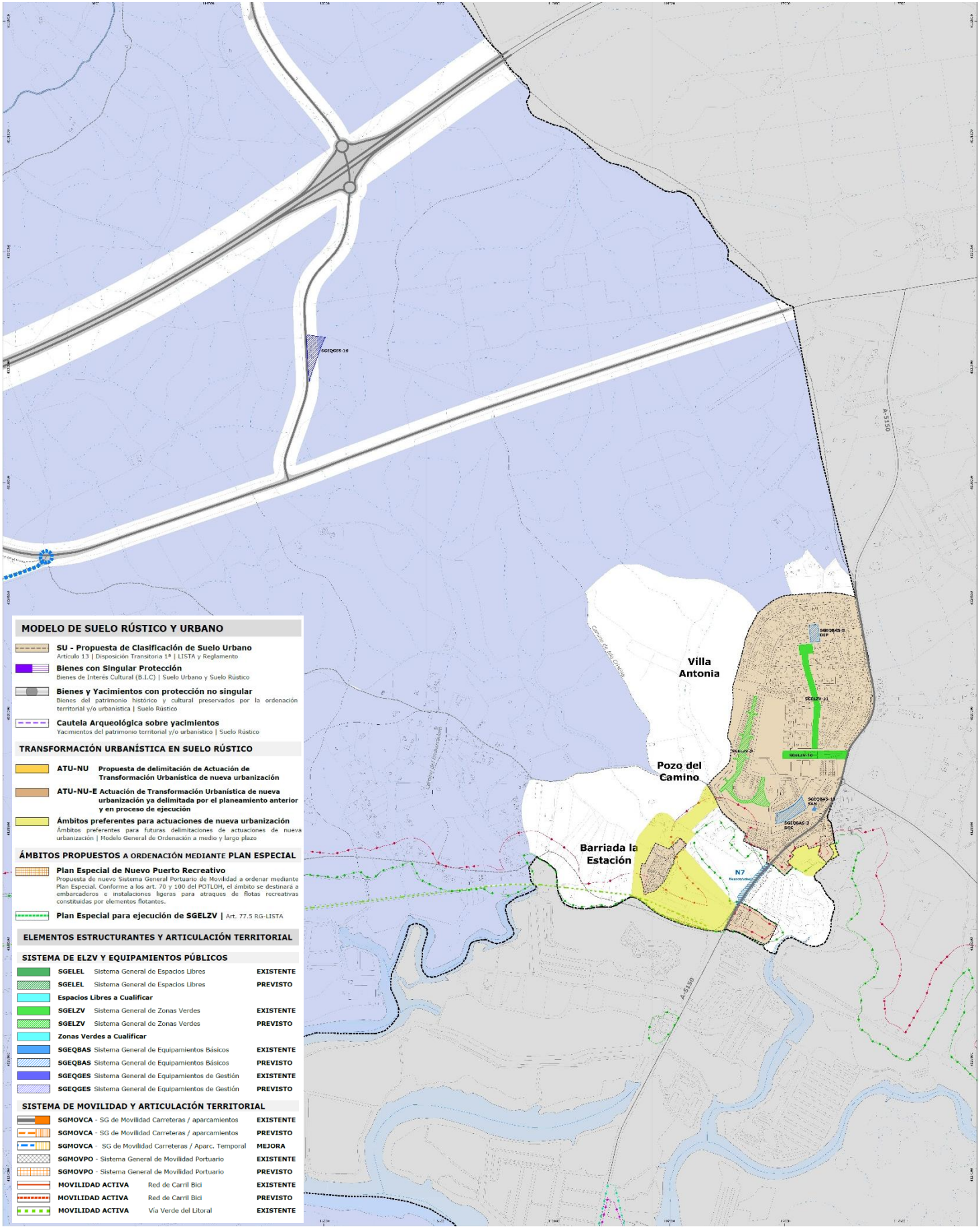
Siguiendo las directrices del Plan de Movilidad, la alternativa refuerza la movilidad no motorizada y la intermodalidad como complemento a la red viaria.

- **Ampliación de la red ciclista:** se recogen los principales ejes previstos para conectar itinerarios peatonales, núcleos urbanos y puntos estratégicos del municipio.
- **Vía Verde del Litoral:** se consolida como eje vertebrador de la movilidad activa, conectando **Pozo del Camino**, Ayamonte, la red de **Eurovelo 1** y los carriles bici previstos.
- **Conexiones marítimas e intermodalidad:** se prevé potenciar el transporte fluvial en el Guadiana y reservar espacios para nodos de intercambio entre bicicleta, transporte público y vehículo privado.

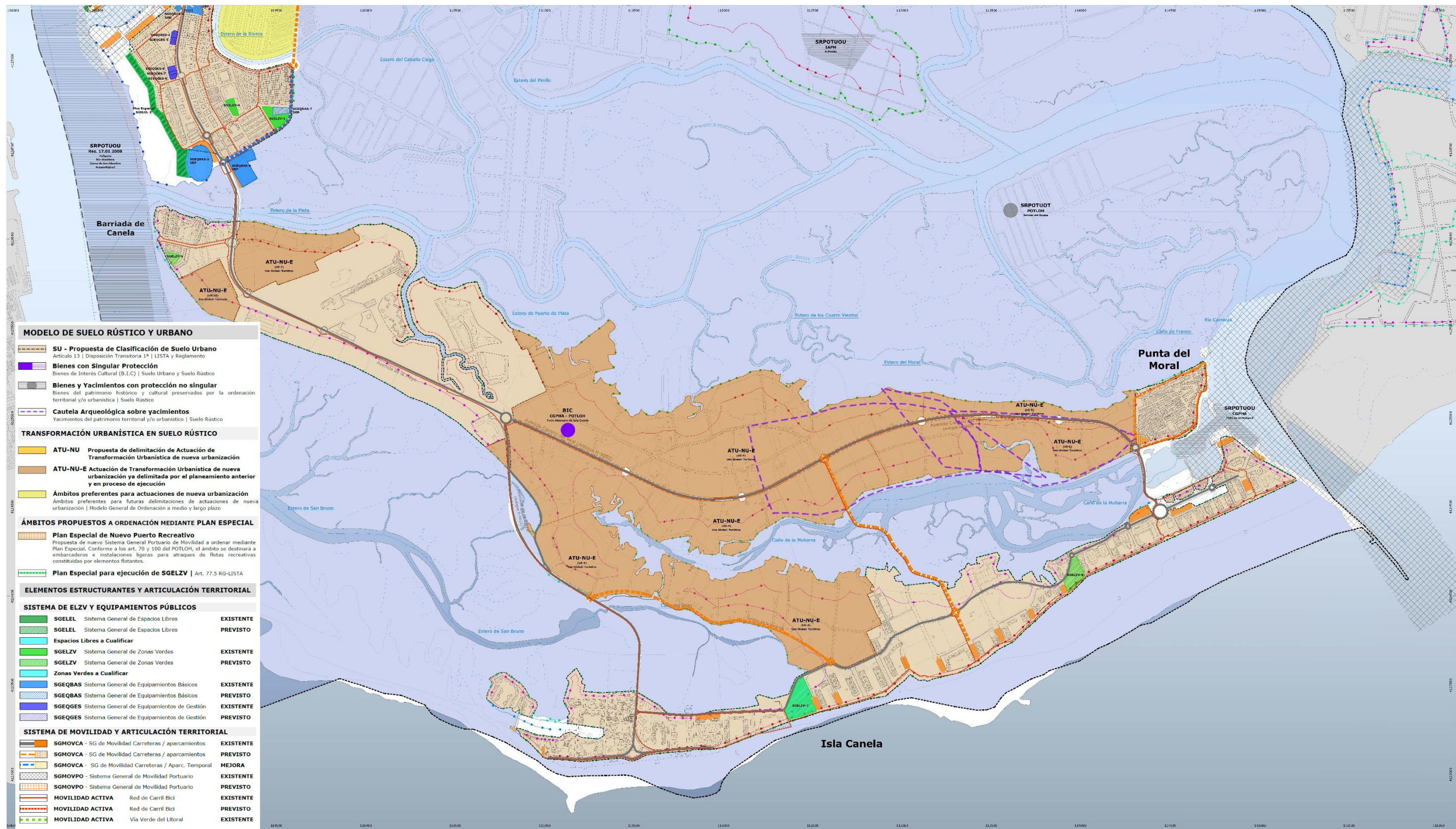
Gestión Estratégica del Aparcamiento

La propuesta no se basa en crear aparcamientos de forma indiscriminada, sino en optimizar los existentes y localizar nuevas áreas en puntos estratégicos, especialmente en los núcleos principales y en los ámbitos de mayor afluencia turística. También se plantea la reorganización de espacios viarios y áreas infrautilizadas para reducir el aparcamiento irregular y mejorar el espacio destinado al tránsito peatonal y ciclista.





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 arts. 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



F.i).4. Alternativa 2.

La Alternativa 2 plantea un modelo de ordenación integral en el que el territorio, y no solo el crecimiento urbano, actúa como base de la propuesta. Frente a enfoques más expansivos o fragmentados, esta alternativa parte de una lectura estructural de Ayamonte, atendiendo a sus condicionantes ambientales, paisajísticos, urbanos y territoriales.

El modelo se apoya en la necesidad de mejorar la relación entre los núcleos urbanos, los frentes de agua, los espacios naturales y las áreas de actividad, incorporando criterios de regeneración, cohesión y equilibrio territorial. De este modo, la ordenación no se limita a prever nuevos crecimientos, sino que busca organizar el municipio de forma más integrada, compatible con sus valores ambientales y con su posición estratégica en el ámbito transfronterizo.

F.i).4.1. Modelo del suelo rústico y urbano.

F.i).4.1.1) Ámbitos de crecimiento.

En la Alternativa 2, los ámbitos de crecimiento responden a una lógica más racional y estratégica, orientada a consolidar la estructura urbana existente y a evitar expansiones innecesarias. El modelo se apoya en dos figuras principales de ordenación:

Actuaciones en Ejecución (ATU-NU-E)

Este bloque integra los desarrollos que ya cuentan con un grado de compromiso previo, incorporándolos de forma coherente al modelo urbano.

- **Norte de Ayamonte (SUO-11R y SUO-13R):** se reconocen como **ATU-NU-E**, con el objetivo de consolidar el crecimiento hacia el norte y asegurar una transición ordenada entre el casco consolidado y el suelo rústico.
- **Isla Canela (MP20):** también se incorpora como **ATU-NU-E**, priorizando la cualificación del desarrollo para compatibilizar su ejecución con la protección y resiliencia del entorno litoral.

Propuesta de Nueva Urbanización Estratégica (ATU-NU)

La alternativa delimita una única **ATU-NU** de carácter productivo en el acceso norte del núcleo principal, junto al actual polígono industrial.

- **Relocalización y mejora urbana:** esta actuación permite facilitar el traslado progresivo de actividades actualmente implantadas en ámbitos urbanos incompatibles, especialmente en **Santa Gadea**, favoreciendo la regeneración de esos espacios.
- **Consolidación del nodo productivo:** se refuerza la agrupación de usos industriales y logísticos en una localización más adecuada y funcional.
- **Mejora de accesibilidad y logística:** su posición junto a la **N-447** y con conexión próxima a la **A-49** mejora la operatividad del área y reduce el tráfico pesado por el interior urbano.

- **Ordenación del borde norte:** la actuación contribuye a configurar una entrada más ordenada al municipio, incorporando además criterios de integración paisajística y transición con el suelo rústico.

En conjunto, la estrategia de la Alternativa 2 se orienta a **completar y consolidar la ciudad**, concentrando el crecimiento en ámbitos concretos y mejor conectados, y evitando nuevas expansiones dispersas en otros puntos del término municipal.

F.i).4.1.2) Identificación de Viviendas Irregulares.

En la Alternativa 2 se delimitan agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico conforme a los criterios establecidos en la normativa urbanística vigente. Para estos ámbitos se prevé la formulación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT), orientados a mejorar su integración territorial y paisajística, así como sus condiciones básicas de seguridad, salubridad, habitabilidad e infraestructuras compatibles con su carácter rural.

Criterios de delimitación

La delimitación de estas agrupaciones se apoya en los siguientes criterios:

- Aplicación de los parámetros previstos en el **artículo 23 del Reglamento General de la LISTA**.
- Delimitación de ámbitos conforme a lo dispuesto en el **artículo 24.2** del mismo Reglamento, garantizando coherencia morfológica, funcional y territorial.
- Exclusión expresa de edificaciones situadas sobre dominio público.
- Comprobación del carácter predominantemente residencial con vinculación al medio rural.

Se distinguen

- **Agrupaciones fuera de la línea de costa**, delimitadas según criterios de consolidación edificatoria y relaciones funcionales existentes.
- **Resto de agrupaciones irregulares**, que igualmente deberán someterse a PEAAT.

Consideraciones estructurales del término municipal

Ayamonte no cuenta con hábitats rurales diseminados ni con núcleos rurales tradicionales reconocidos por la ordenación. Por ello, las agrupaciones identificadas no se asimilan a esas categorías, sino que se valoran exclusivamente desde su situación jurídica y física y desde su posible adecuación ambiental y territorial.

Estos ámbitos presentan, con carácter general:

- 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.

Criterio de integración en el modelo

La delimitación de estos ámbitos se realiza exclusivamente a efectos de su posible adecuación ambiental y territorial, sin que ello suponga reconocimiento de una situación urbanística distinta de la que corresponda en cada caso.

De acuerdo con el **artículo 417 del Reglamento General de la LISTA**, se considera viable su integración en el modelo territorial propuesto cuando:

- No interfieren con la estructura general ni con los sistemas 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.

Directrices de intervención

a) 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.

b) 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.

F.i).4.2. Gestión del Suelo Rústico.

La Alternativa 2 plantea una gestión activa y equilibrada del suelo rústico, entendida no solo desde la protección, sino también desde su papel estructurante en la resiliencia ambiental, paisajística y territorial 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.

Así, la Alternativa 2 concibe el suelo rústico como una pieza activa del modelo territorial, vinculada a la protección ambiental, la diversificación funcional y la adaptación del municipio a sus condiciones naturales.

F.i).4.2.1) Patrimonio Histórico.

La Alternativa 2 plantea una visión integral del patrimonio histórico, entendiéndolo no solo como un conjunto de bienes protegidos, sino como parte de la estructura territorial, paisajística y cultural de Ayamonte.

Directrices de ordenación

a) Integración Territorial de los BIC y Polígonos Patrimoniales

La alternativa refuerza la protección y puesta en valor de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y de los ámbitos patrimoniales situados en suelo rústico, reconociendo su papel como hitos del paisaje y elementos estructurantes del territorio.

b) Impulso a la Torre Almenara de Isla Canela como Hito Estratégico

En el modelo de ordenación, la Torre Almenara de Isla Canela se identifica como un elemento patrimonial de máxima relevancia. La alternativa propone cualificar su entorno y regular los usos compatibles para reforzar su papel como punto de interpretación vinculado al litoral y a la historia territorial de Ayamonte.

c) Activación del Patrimonio Territorial y Etnológico

Se incorporan como elementos de interés territorial distintos bienes de carácter etnológico, con especial atención a los Molinos de Marea y a otras piezas vinculadas al paisaje del agua, la actividad pesquera y la red histórica de caminos.

d) Promoción de Rutas Culturales y Conectividad

La alternativa propone articular una red de recorridos que conecte el centro histórico, los yacimientos arqueológicos, los bienes patrimoniales del litoral y los elementos etnológicos, apoyándose en caminos públicos, vías pecuarias y en la **Vía Verde del Litoral**.

De este modo, la Alternativa 2 integra el patrimonio histórico en la estructura del municipio y lo incorpora como un activo cultural, territorial y paisajístico conectado a la red de espacios libres y a la movilidad blanda.

F.i).4.3. Sistema de dotaciones.

F.i).4.3.1) *Sistemas Generales de Espacios libres y Zonas Verdes.*

La Alternativa 2 configura un sistema de espacios libres y zonas verdes apoyado en la Infraestructura Verde, en el que los SGELZV no solo cumplen funciones recreativas, sino que actúan como piezas de conexión entre el tejido urbano, las marismas, las riberas y los espacios de transición, reforzando la resiliencia ambiental del municipio.

- **Dotación Urbana Proyectada:** la suma de los espacios libres proyectados en Ayamonte, Isla Canela, Costa Esuri y los núcleos secundarios permite superar el umbral de 7 m²/habitante recomendado por los estándares urbanísticos.
- **Integración con la Infraestructura Azul:** la red de SGELZV se articula con los bordes de marisma protegida y con las áreas de relación urbano-natural, ampliando su función ecológica, paisajística y de esparcimiento.

Elementos Estructurales del Sistema

- **Cinturón Verde del Norte:** vinculado a las nuevas ATU y a las áreas de transición hacia la Mesa del Tejar, configura una franja verde de protección e integración paisajística en el borde norte.
- **Vía Verde del Litoral:** se consolida como eje conector entre núcleos, parques y zonas verdes, reforzando la movilidad activa y la continuidad territorial.
- **Parques fluviales y de marisma:** se incorporan nuevos espacios en contacto con esteros y riberas, con funciones ambientales, paisajísticas y de uso ciudadano.

Beneficios Estratégicos

- **Mejora ambiental:** contribuye a reducir la isla de calor y a mejorar la permeabilidad del suelo.
- **Protección acústica y visual:** la vegetación en los bordes de infraestructuras ayuda a amortiguar impactos sobre las áreas urbanas.
- **Conectividad y salud:** su vinculación con la red de movilidad activa favorece hábitos saludables y una relación más directa entre ciudad y naturaleza.

F.i).4.3.2) *Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.*

La **Alternativa 2** plantea una red de equipamientos orientada a mejorar la cobertura de servicios, la accesibilidad cotidiana y la calidad urbana, integrando los criterios de proximidad, bienestar y conexión con la infraestructura verde.

- **Accesibilidad simultánea:** la localización de los nuevos equipamientos busca garantizar que la población pueda acceder a una oferta básica de servicios en condiciones razonables de proximidad.
- **Distribución más equilibrada:** se evita la concentración excesiva de dotaciones, favoreciendo una red más repartida y funcional entre núcleos y áreas urbanas.
- **Integración con los espacios verdes:** los nuevos equipamientos se vinculan a la infraestructura verde, a los recorridos peatonales y ciclistas y a los espacios de estancia, reforzando su calidad ambiental y urbana.
- **Red de proximidad y bienestar:** el sistema se apoya en itinerarios accesibles, seguros y confortables, reduciendo la dependencia del vehículo privado y mejorando la experiencia cotidiana.

En conjunto, la **Alternativa 2** propone un sistema de dotaciones más integrado en la estructura territorial y urbana del municipio, combinando cobertura de servicios, accesibilidad y calidad ambiental.

F.i).4.4. Articulación Territorial.

La Alternativa 2 plantea un modelo de movilidad y articulación territorial orientado a mejorar la conectividad interna del municipio, reforzar la relación entre sus núcleos y avanzar hacia una movilidad más sostenible, integrada y menos dependiente del vehículo privado. La propuesta combina la mejora de la red viaria con una red más estructurada de movilidad activa e intermodal.

Viales Estructurantes y Conectividad Estratégica

La estructura territorial se apoya en la red existente, reforzada mediante actuaciones de mejora y nuevos trazados destinados a resolver problemas de conexión interna y a mejorar la articulación con la red supramunicipal:

- **Conexión Pista de Valdivia – A-49:** se prevé la mejora de este eje para reforzar la salida y entrada del tráfico de largo recorrido, mejorar la accesibilidad municipal y reducir la presión sobre los accesos tradicionales al núcleo urbano.
- **Arteria Santa Gadea – Ayamonte:** se incorpora un vial de conexión transversal con función de sutura territorial, mejorando la continuidad del viario urbano y la conexión entre distintos ámbitos del municipio.
- **Articulación del sector litoral (Isla Canela – MP20):** la alternativa refuerza la conexión entre el núcleo principal, Isla Canela y los ámbitos vinculados al MP20, mejorando la permeabilidad entre sectores y la respuesta a las necesidades de movilidad y de acceso a servicios.
- **Conexión con el puerto deportivo:** se contempla la mejora de su accesibilidad viaria y de su integración en la red general de movilidad municipal.

Diversificación de Modos de Transporte y Movilidad Activa

La Alternativa 2 amplía el alcance del modelo de movilidad activa, planteando una red más continua y articulada entre núcleos, espacios dotacionales, frentes litorales y áreas verdes.

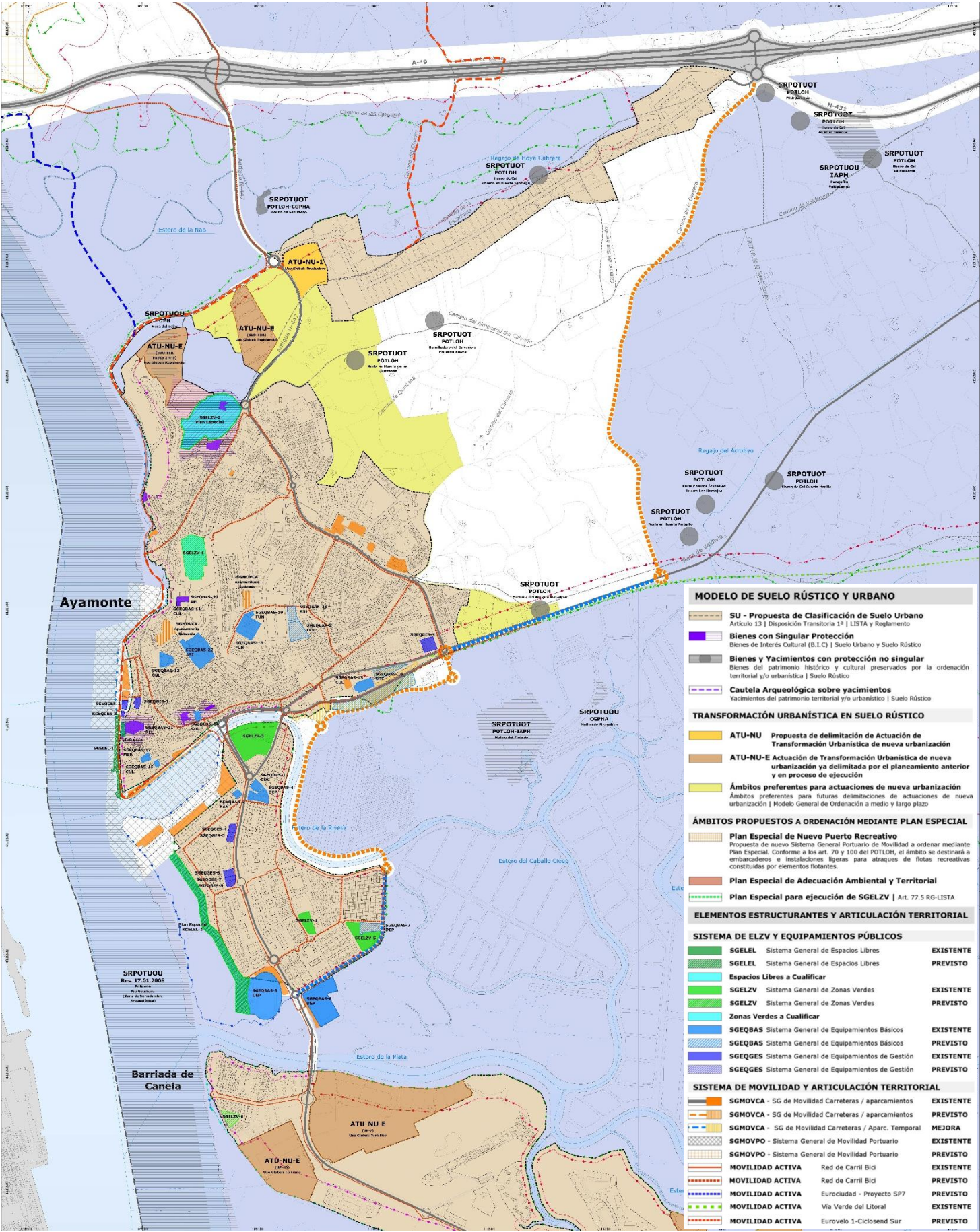
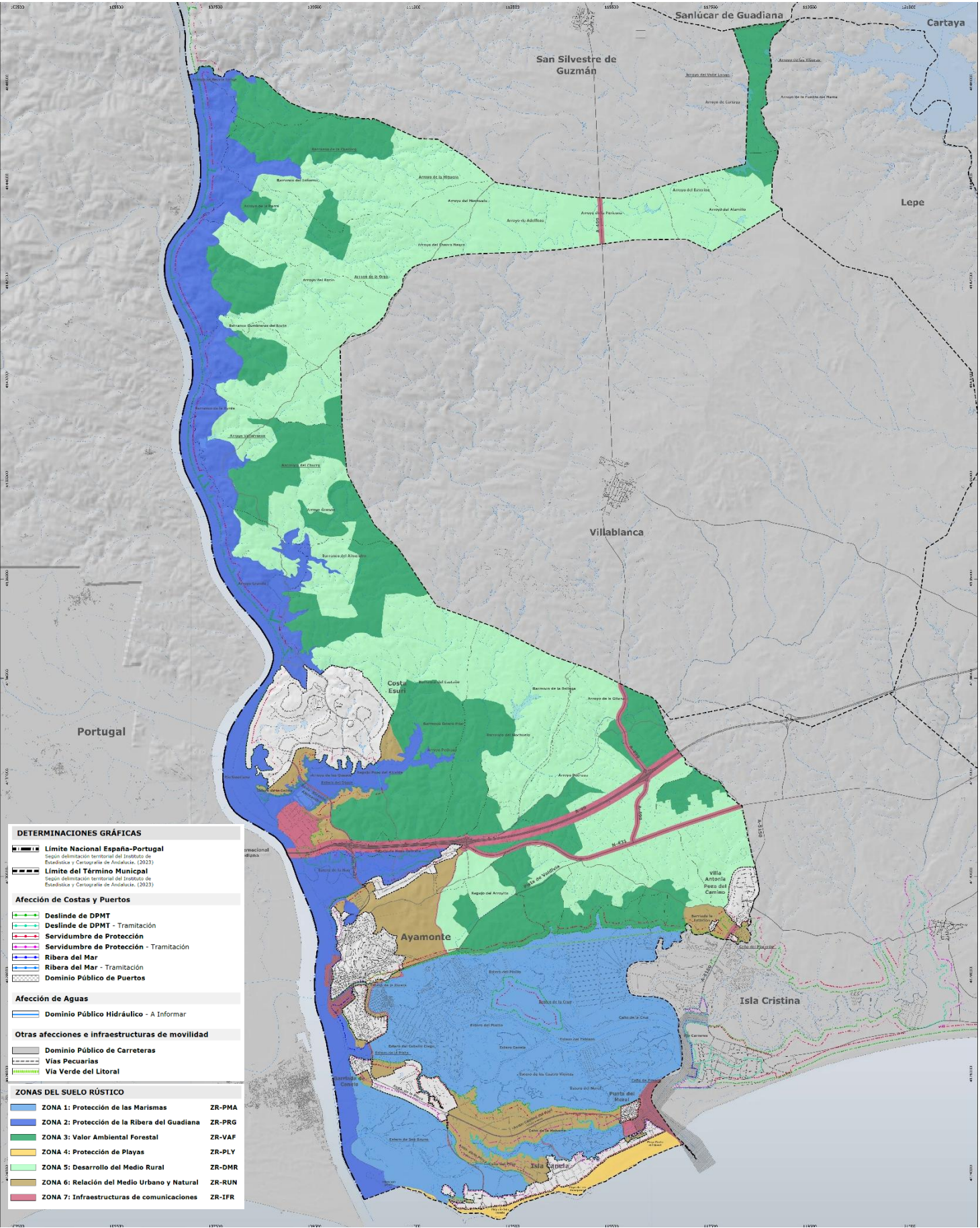
- **Ampliación de la red ciclista:** se propone una malla de carriles bici más extensa y conectada, enlazada con itinerarios peatonales, sistemas generales de espacios libres y recorridos de interés territorial.
- **Vía Verde del Litoral:** se consolida como eje vertebrador de la movilidad blanda, conectando Pozo del Camino, Ayamonte, la red de **Eurovelo 1** y los carriles bici previstos.
- **Conexiones marítimas e intermodalidad:** la propuesta contempla la potenciación del transporte fluvial en el Guadiana y la reserva de espacios para nodos intermodales que faciliten el intercambio entre bicicleta, transporte público y vehículo privado.

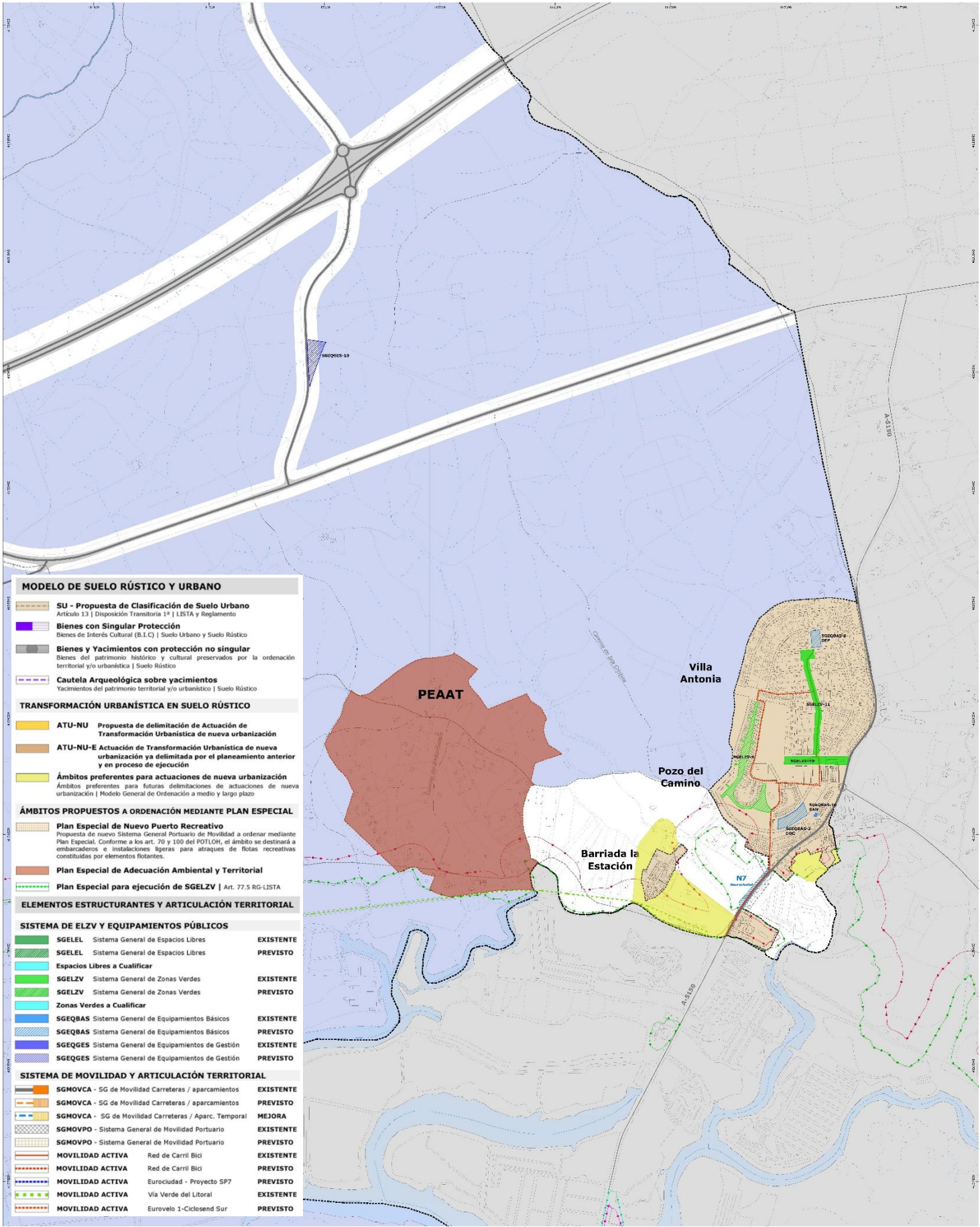
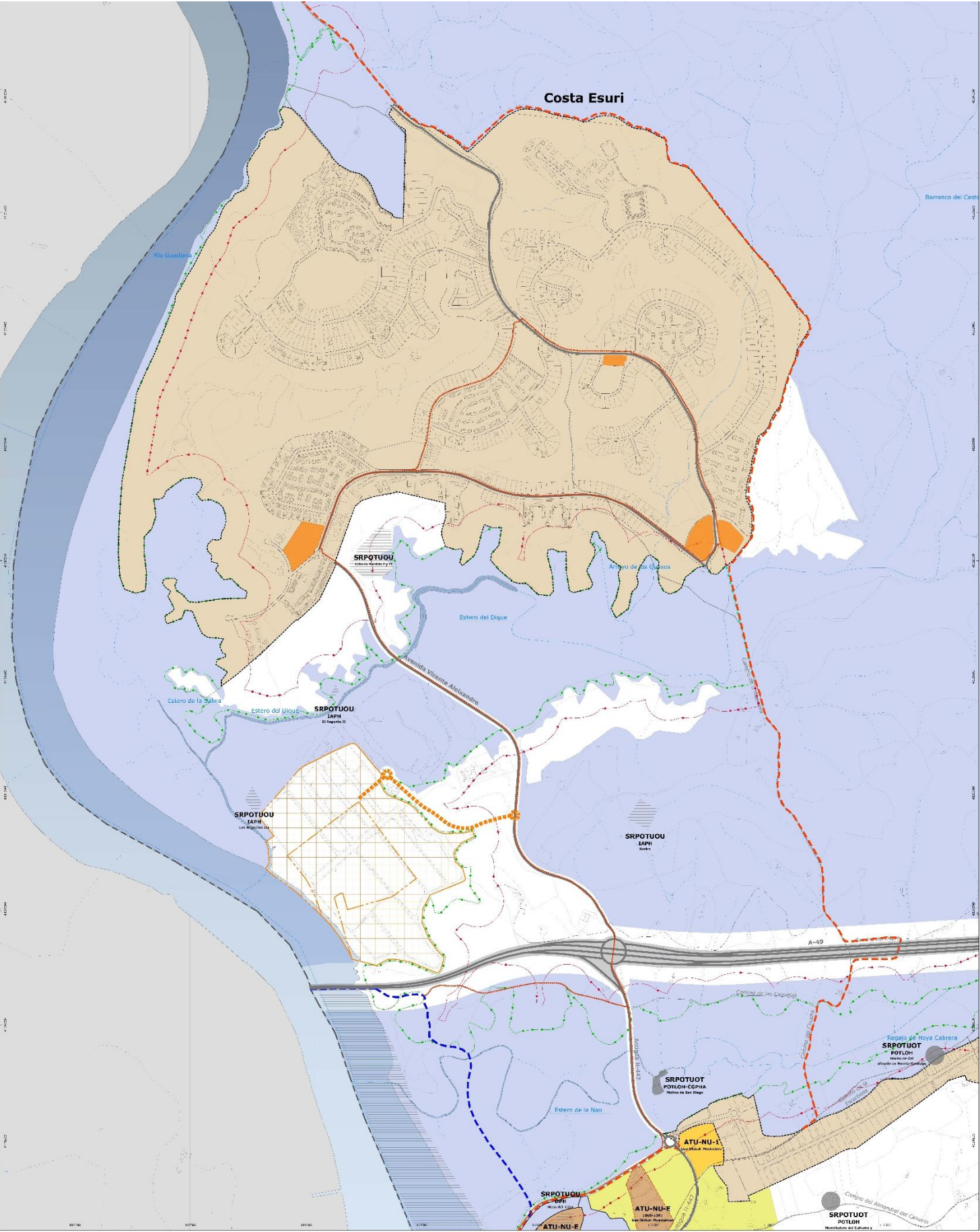
Gestión Estratégica del Aparcamiento

La alternativa prioriza la optimización de los aparcamientos existentes y su mejor integración en la estructura urbana, reservando nuevas áreas en puntos estratégicos, especialmente en los núcleos principales y en los ámbitos de mayor intensidad turística. También plantea reorganizar espacios viarios y áreas infrautilizadas para reducir el aparcamiento irregular y mejorar el espacio destinado al tránsito peatonal y ciclista.

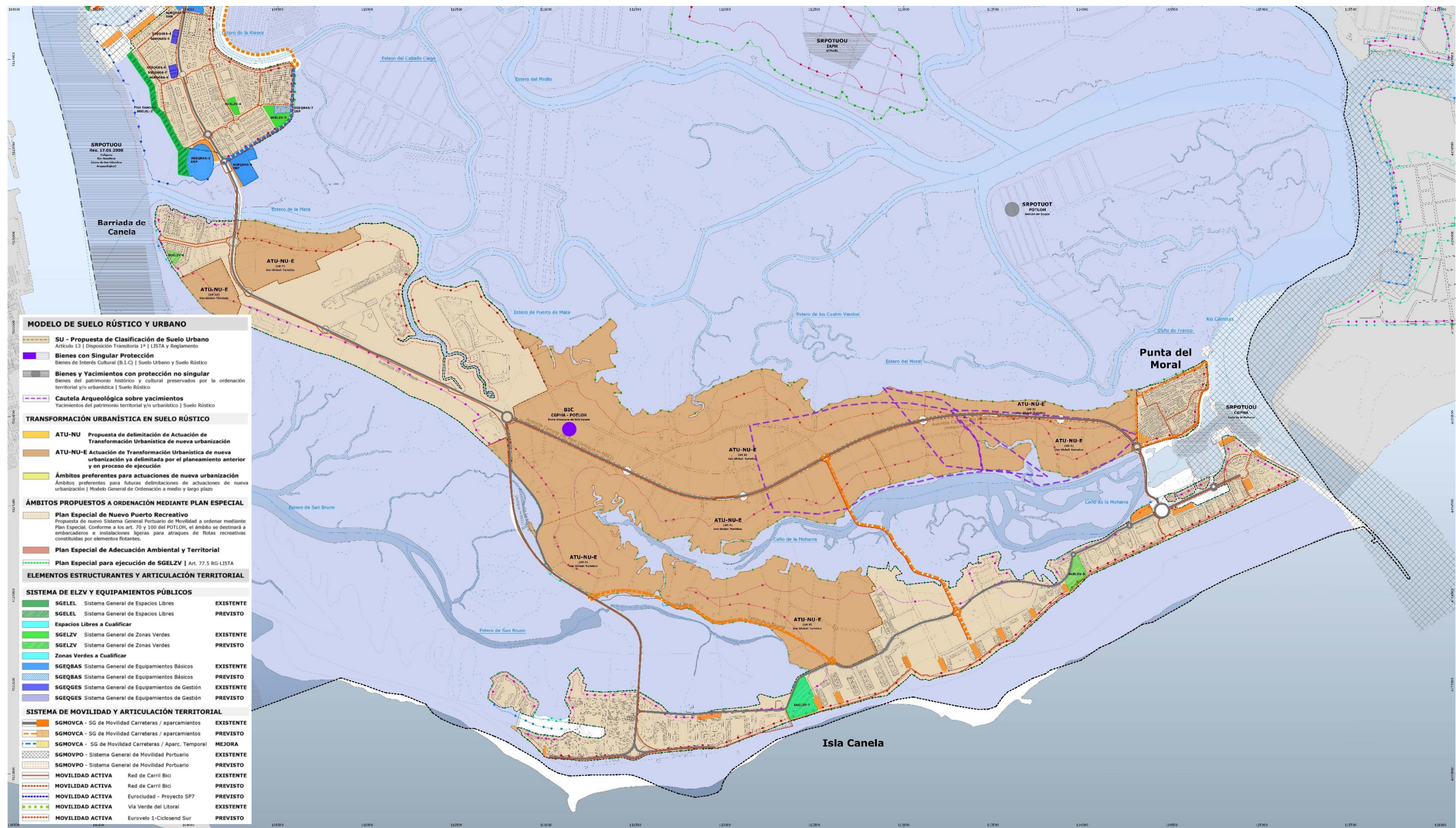
Valoración del modelo

En conjunto, la Alternativa 2 propone una articulación territorial más completa, continua e integrada, reforzando la conexión entre núcleos, la accesibilidad al litoral y la movilidad activa. Frente a modelos más lineales o dependientes del tráfico rodado, esta alternativa plantea una estructura más equilibrada entre red viaria, intermodalidad y cohesión territorial.





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	Via Verde del Litoral	EXISTENTE
MOVILIDAD ACTIVA	Eurovelo 1-Ciclosed Sur	PREVISTO



F.j). Evaluación y Selección de Alternativas.

F.j).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

F.j).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.

F.k). Desarrollo de Propuestas en la Alternativa Seleccionada

F.k).1. Modelo de suelo urbano y rústico.

F.k).1.1. Clasificación del suelo.

La Alternativa 2 establece un modelo de clasificación del suelo alineado con la LISTA, basado en la sostenibilidad, la compacidad urbana y la protección de los valores ambientales y territoriales. La delimitación no responde solo a una lógica administrativa, sino a una lectura funcional del municipio, ajustando la clasificación del suelo a la realidad urbana existente, al grado de consolidación de los ámbitos y a las necesidades justificadas de crecimiento.

Determinaciones del Suelo Urbano

Siguiendo los criterios del artículo 13 de la LISTA, la Alternativa 2 delimita el Suelo Urbano a partir de la malla urbana consolidada, los ámbitos dotados de servicios básicos y aquellos sectores con urbanización ejecutada 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:** se integran en la malla urbana sectores cuyos instrumentos de ordenación detallada han sido ejecutados o consolidados, entre ellos SUO-3, SUO-11R, SUO-13R y SUNC-12.
- **Ajuste Estratégico en Costa Esuri (Exclusión DP-1):** se reajusta el límite urbano para excluir la parcela de equipamiento deportivo (DP-1), evitando la permanencia de una pieza desconectada del continuo urbano y reforzando una estructura más compacta y eficiente.
- **Exclusión del SUS-T10:** este ámbito queda fuera de la malla urbana por su carácter aislado, evitando consolidar una situación que podría favorecer nuevos procesos de ocupación discontinua.
- **Reconocimiento de la ATU-D-E (UE-1C M.20):** se delimita en Isla Canela como actuación en ejecución, atendiendo a su grado de desarrollo físico y administrativo.
- **Regularización Morfológica:** en algunos planos de propuesta se ajustan bordes para adaptarlos mejor a la realidad topográfica y parcelaria, especialmente en el entorno de la N-447, reforzando un límite urbano más claro.

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

Modelos de Ciudad:	
Indicadores:	1.1 – 1.2 – 1.3

F.k).1.1.1) Categorías de suelo rústico.

De acuerdo con el artículo 63 de la LISTA, el PGOM delimita las categorías de suelo rústico en función de sus valores objetivos, los riesgos detectados y las determinaciones de la ordenación territorial. En la alternativa seleccionada, el suelo rústico se configura como una pieza activa del modelo territorial, vinculada a la protección ambiental, la resiliencia, la conectividad ecológica y la diversificación de usos compatibles.

Las categorías establecidas son:

Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial (SREP)

Comprende los terrenos sometidos a protección por normativa sectorial específica. En Ayamonte incluye, entre otros, el Dominio Público Marítimo-Terrestre y sus servidumbres, el Dominio Público Hidráulico vinculado al Guadiana y su red de arroyos, y los ámbitos afectados por la legislación de patrimonio histórico, con especial relevancia de 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)

Constituye una de las categorías fundamentales del modelo, al integrar los espacios de mayor valor ecológico del municipio, incluidos los ámbitos de la **Red Natura 2000** y otras figuras de protección ambiental. Entre ellos destacan el **Paraje Natural y la ZEC/ZEPA Marismas de Isla Cristina**, así como los espacios vinculados al **río Guadiana, Andévalo Occidental, Isla de San Bruno y Arroyo del Alamillo**.

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Carreteras (SREPCA)

Abarca las zonas de protección y servidumbre de la red viaria básica, en particular de la **A-49, N-431 y N-447**, garantizando la funcionalidad de los accesos y la seguridad vial.

Suelo Rústico Especialmente Protegido Legislación de Vías Pecuarias (SREPCA)

El PGOM incorpora la red de vías pecuarias como parte de la estructura territorial del suelo rústico, reconociendo su doble función patrimonial y ecológica. Estas vías actúan además como corredores de conexión entre los núcleos urbanos y el medio rural.

Suelo Rústico Preservado por Riesgos Naturales (SRPRGPN)

Incluye los terrenos donde la transformación urbanística resulta incompatible con la seguridad de personas y bienes, especialmente las áreas sometidas a **riesgo de inundación** asociadas al Guadiana y a las zonas bajas de marisma. En estos ámbitos se refuerza el carácter resiliente del modelo territorial.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Territorial (SRPOTUOT)

Comprende los suelos preservados por sus valores ambientales, paisajísticos o productivos conforme al **POTLOH**, incluyendo espacios de interés territorial, vertientes del Guadiana, hitos forestales, cerros y ámbitos de especial interés geomorfológico y paisajístico.

Suelo Rústico Preservado por la Ordenación Urbanística (SRPOTUOU)

Integra aquellos suelos cuya preservación responde a criterios urbanísticos, culturales o funcionales. En esta categoría se incluyen especialmente los **yacimientos arqueológicos**, el **patrimonio territorial y etnológico**, y los **caminos estructurantes** que refuerzan la movilidad activa y la conexión entre el medio rural, la red litoral y los núcleos urbanos.

En conjunto, esta categorización permite ordenar el suelo rústico de forma más precisa y coherente con el modelo territorial adoptado, reforzando la protección de los valores ambientales y patrimoniales, la prevención de riesgos y la articulación del municipio desde una lógica de sostenibilidad y resiliencia.

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

Además de la clasificación y zonificación del suelo, el PGOM identifica **Zonas de Cautela Arqueológica** en ámbitos de especial sensibilidad patrimonial. Estas zonas no alteran la categoría del suelo, pero sí introducen condiciones específicas para cualquier intervención que pueda afectar al subsuelo.

Ámbitos identificados

Se delimitan cuatro ámbitos principales sometidos a este régimen de cautela:

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

Condiciones de intervención

En estos ámbitos deberán aplicarse medidas específicas de protección patrimonial:

- **Control previo de actuaciones:** cualquier intervención que implique movimientos de tierra, excavación o transformación del sustrato deberá valorar previamente su incidencia arqueológica.
- **Compatibilidad con la ordenación:** la cautela arqueológica no modifica por sí misma la clasificación o zonificación del suelo, pero actúa como condicionante técnico sobre los usos e intervenciones permitidos.

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

F.k).1.1.2) Zonas de Suelo Rústico

El PGOM ordena el suelo rústico mediante una zonificación diferenciada, ajustada a la aptitud territorial, la capacidad de carga y el estado actual de ocupación. Esta ordenación permite regular los usos de forma más precisa y garantizar su compatibilidad con la protección de los valores ambientales, paisajísticos y productivos del municipio.

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)**

Incluye los suelos vinculados a las grandes infraestructuras de transporte, donde los usos quedan condicionados por su funcionalidad, seguridad y papel en la conexión territorial.

Criterios específicos de la zonificación

La ordenación adoptada incorpora algunos criterios de especial relevancia en la propuesta seleccionada:

- **Preservación frente a la antropización en la Zona ZR-RUN:** se limita la implantación de usos que puedan desdibujar la transición entre ciudad y campo, evitando que esta franja funcione como suelo urbano encubierto.
- **Protección de flora endémica:** en los ámbitos de la **ZR-RUN** donde se detecte presencia de especies de interés, cualquier actuación deberá incorporar estudios técnicos previos y medidas de conservación adecuadas.
- **Potenciación del patrimonio natural en la Zona ZR-VAF:** se amplía y refuerza la función ambiental de las áreas forestales, mejorando la conectividad ecológica, la estabilidad del suelo y la resiliencia del municipio frente a la presión urbanística y al cambio climático.

En conjunto, esta zonificación permite una regulación más precisa del suelo rústico y refuerza el papel de este suelo como soporte activo de la protección ambiental, la prevención de riesgos, la continuidad ecológica y el equilibrio entre ciudad y territorio.

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		

F.k).1.1.3) Asentamientos urbanísticos y edificaciones irregulares.

La presencia de ocupaciones irregulares en el medio rústico de Ayamonte constituye una problemática territorial relevante. El PGOM aborda esta cuestión desde un criterio de sostenibilidad y racionalidad territorial, diferenciando entre el sistema de asentamientos del municipio y las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico.

Identificación del Sistema de Asentamientos

De acuerdo con el análisis territorial realizado, en el municipio de Ayamonte se identifican ocho 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 reconoce la existencia de Hábitat Rural Diseminado (HRD), al no cumplirse los requisitos de vinculación a actividades agropecuarias o forestales exigidos por la normativa.

Identificación y Compatibilidad de Agrupaciones Irregulares

El PGOM delimita las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico y valora su compatibilidad con el modelo general de ordenación.

- **Criterio de Integración:** se consideran factores como la densidad, la consolidación edificatoria y la proximidad a la malla urbana existente.
- **Identificación como NO INTEGRALES:** aquellas situadas en terrenos con limitaciones sectoriales, valores ambientales protegidos o posiciones aisladas que dificulten el acceso a infraestructuras básicas se consideran incompatibles con el modelo urbano y mantienen su clasificación como suelo rústico.

Instrumento de Intervención: PEAAT

Para las agrupaciones compatibles, el PGOM prevé la formulación de **Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT)**, conforme a la LISTA.

- **Objetivo:** corregir impactos ambientales y territoriales, mejorar las condiciones básicas de servicio y ordenar estas situaciones sin transformarlas en nuevos desarrollos urbanos.
- **Alcance:** estos planes podrán abordar cuestiones como depuración de vertidos, accesos básicos, seguridad o dotación mínima de infraestructuras compatibles con su carácter rural.

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

F.k).1.1.4) Propuestas de transformación.

La propuesta seleccionada concentra las transformaciones en ámbitos concretos, evitando crecimientos dispersos y priorizando la culminación de desarrollos ya iniciados.

Actuaciones de Nueva Urbanización (ATU-NU)

- Se delimita una única **ATU-NU de uso productivo** en el acceso norte de Ayamonte, en continuidad con el polígono industrial.
- Su finalidad es reforzar la actividad económica y mejorar la ordenación del borde norte, sin generar nuevos desarrollos residenciales aislados.

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

- Se incorporan los ámbitos ya ordenados por el planeamiento anterior y actualmente en desarrollo, situados principalmente en el **norte de Ayamonte** y en **Isla Canela (MP20)**.
- La propuesta asume estos sectores y orienta su integración conforme a los nuevos criterios del PGOM.

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

F.k).1.1.5) Ámbitos Sujetos a Ordenación.

La propuesta seleccionada mantiene aquellos ámbitos que requieren desarrollo mediante instrumentos específicos, con el fin de resolver situaciones singulares, mejorar la integración territorial y reforzar el sistema de espacios públicos.

Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial

- Se identifica un ámbito en el entorno de **Barriada de la Estación**, por su relación funcional con el núcleo urbano y su necesidad de adecuación.
- Su finalidad es mejorar las condiciones básicas de servicio, accesibilidad y saneamiento, sin transformar el ámbito en suelo urbano.

Plan Especial de Nuevo Puerto Recreativo

- Se prevé la ordenación del recinto portuario para usos **náutico-deportivos, comerciales y de ocio**.
- La propuesta deberá garantizar su integración paisajística y su apertura al espacio público.

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

- Se incorpora como gran espacio libre estructurante del borde norte.
- Su función es actuar como zona verde de transición, protección paisajística y conexión con la red de movilidad activa.

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

F.k).1.1.6) Generación de policentrismo.

La propuesta seleccionada impulsa un modelo polinuclear, orientado a consolidar y conectar las centralidades existentes del municipio, en lugar de favorecer un crecimiento expansivo. A efectos del PGOM, estas centralidades se identifican como ámbitos bien conectados, con mayor concentración de población, comercio, servicios y equipamientos, y con capacidad para estructurar la vida cotidiana de los distintos núcleos.

Este enfoque refuerza el modelo de Neurociudad, al acercar los servicios básicos a la población, reducir la necesidad de desplazamientos largos y favorecer una movilidad más activa, próxima y saludable. De este modo, el PGOM apuesta por un sistema de centralidades urbanas como soporte de un municipio más equilibrado, accesible y cohesionado.

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

F.k).1.2. Sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

F.k).1.2.1) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

La propuesta seleccionada redefine el sistema de espacios libres y zonas verdes como una Infraestructura Verde continua y funcional, vinculada tanto al tejido urbano consolidado como a la matriz territorial y ambiental del municipio. Este sistema deja de entenderse como un conjunto de piezas aisladas para configurarse como una red conectada, con funciones recreativas, paisajísticas, ambientales y de articulación urbana.

Integración con la Matriz de Protección Territorial

El sistema se apoya en su conexión con los principales espacios de valor ambiental del término municipal, especialmente el estuario del Guadiana, las marismas, los montes públicos, las vías pecuarias y los suelos preservados por la ordenación territorial. Como actuación complementaria, se prevé una franja de repoblación en la A-49, concebida como elemento de conexión ecológica, mejora paisajística y amortiguación frente a impactos acústicos y atmosféricos.

Estructura del sistema

La infraestructura verde se organiza mediante una red de **elementos núcleo, nodos y conectores**, siguiendo una lógica de continuidad territorial y funcional:

- **Elementos núcleo:** espacios de alta naturalidad y valor ecológico situados en contacto con la ciudad, representados principalmente por las zonas de marisma y los bordes fluviales.
- **Nodos:** espacios verdes interiores o de borde que, por su tamaño y localización, actúan como piezas estructurantes del sistema. Entre ellos destacan el **Parque en Hornabeque de Nuestra Señora del Socorro**, la **zona verde en Isla Canela** y el **parque del frente litoral**.
- **Conectores:** elementos lineales que garantizan la continuidad de la red, entre los que destacan el **cinturón verde perimetral**, la **Vía Verde del Litoral** y los **corredores verdes urbanos** vinculados a la movilidad peatonal y ciclista.

Metodología de Intervención: Cualificación del Sistema

A partir de los indicadores del diagnóstico, especialmente los relativos a **proximidad a zonas verdes y accesibilidad simultánea**, el sistema distingue dos categorías de espacios libres:

- **ZV y EL cualificados:** espacios que ya presentan condiciones adecuadas de dotación, accesibilidad y calidad ambiental.
- **ZV y EL a cualificar:** espacios que requieren intervención del Plan, incluyendo nuevos sistemas generales, ámbitos existentes con carencias funcionales y suelos previstos en planeamientos anteriores pendientes de ejecución.

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres propuestos por el PGOM

La propuesta se concreta en una red de espacios libres y zonas verdes distribuidos entre **Ayamonte, Isla Canela y Pozo del Camino**, combinando ámbitos existentes y previstos, y distinguiendo entre suelos ya cualificados y otros que deberán ser objeto de mejora o adecuación.

En conjunto, el sistema propuesto alcanza una **superficie total de 200.221,87 m²**. Tomando como referencia una **población de 22.327 habitantes en 2026**, se obtiene una **ratio de 8,97 m² por habitante**.

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

Significado Técnico de la Ratio

Este indicador refleja no solo el cumplimiento cuantitativo de la normativa, sino también la capacidad del modelo para distribuir de forma equilibrada y estratégica los espacios públicos del municipio.

- **Cumplimiento y suficiencia:** la ratio de **8,97 m²/hab** sitúa a Ayamonte por encima de los mínimos exigibles, garantizando una dotación adecuada de espacios libres en relación con el crecimiento previsto.
- **Calidad de la dotación:** esta superficie no se concentra en piezas residuales o marginales, sino en espacios de valor estratégico dentro del modelo, como el **Parque del Socorro** o los ámbitos vinculados al **frente fluvial**.
- **Función estructurante:** el sistema refuerza la conexión entre ciudad, litoral, marismas y espacios de borde, incorporando los espacios libres como parte esencial de la estructura territorial y de la calidad urbana.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	2.1 – 4.2 – 8.1

F.k).1.2.2) Sistema general de equipamientos.

El sistema de equipamientos se concibe como una pieza estratégica para la cohesión social, la calidad urbana y la vertebración de los distintos núcleos del municipio. En este modelo, los equipamientos no se entienden solo como reservas de suelo, sino como elementos capaces de mejorar la accesibilidad a los servicios y reducir desequilibrios territoriales.

La propuesta incorpora un enfoque estratégico que refuerza la articulación entre los distintos núcleos de Ayamonte y orienta la localización de las dotaciones hacia una distribución más equilibrada y funcional.

Principios de la Propuesta de Equipamientos

El diseño del sistema se apoya en dos directrices principales:

- **Recualificación urbana:** se identifican equipamientos existentes que requieren adaptación o mejora para responder a nuevas necesidades sociales y reforzar su accesibilidad y calidad.
- **Localización estratégica en la estructura urbana:** las nuevas dotaciones se sitúan con el objetivo de reforzar áreas menos atendidas y actuar como nodos de centralidad.

Criterios de Ordenación basados en el Diagnóstico

La definición de la red se fundamenta en la aplicación de los indicadores del diagnóstico, especialmente:

- **Accesibilidad simultánea (Indicador 3.3):** orienta la localización de los nuevos equipamientos para que la mayor parte de la población pueda acceder a varios servicios a distancia peatonal.
- **Proximidad a equipamientos públicos (Indicador 3.2):** permite comprobar que la distribución de la oferta docente, deportiva, social y dotacional sea más homogénea en el conjunto urbano, reduciendo la dependencia exclusiva del centro histórico.

En conjunto, la propuesta configura una red de equipamientos más equilibrada, accesible y coherente con el modelo urbano adoptado.

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

F.k).1.2.3) 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:

N.º	Núcleo Urbano	Nombre	Superficie computada	Existente o Previsto
1	Costa Esuri	EDAR	1.857,02	Existente
2		Subestación Eléctrica	1.699,32	Existente
3	Ayamonte	Subestación Eléctrica Enernova	24.994,30	Existente
4		Depósito Regulador y Estación de Bombeo	4.678,89	Existente
5		Depósito Regulador y Estación de Bombeo	735,13	Existente
6		Subestación Eléctrica	10.230,37	Existente
7	Isla Canela	EDAR	20.088,39	Existente
8		Subestación Eléctrica	2.470,36	Existente
9		Depósito Regulador y Estación de Bombeo	1.720,62	Existente
		Total	68.474,40 m2	

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

F.k).1.3. Articulación territorial y movilidad.

Este bloque desarrolla la estructura de movilidad y conectividad territorial de la propuesta seleccionada, entendida como un soporte activo del modelo de ordenación. La Alternativa 2 plantea una lectura integral de Ayamonte, en la que la movilidad no se limita a resolver desplazamientos, sino que articula centralidades, mejora la accesibilidad entre núcleos y refuerza la relación entre ciudad, litoral y territorio.

La propuesta se organiza en dos apartados: los Sistemas Generales de Movilidad, como soporte físico de la articulación urbana y territorial, y las directrices de mejora y estrategias complementarias, orientadas a optimizar su funcionamiento desde criterios funcionales, ambientales y paisajísticos.

Sistemas Generales de Movilidad

La propuesta identifica como piezas principales de la estructura territorial los grandes ejes viarios, las infraestructuras portuarias y fluviales, el transporte interurbano y el sistema de aparcamientos.

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 (Autovía del Quinto Centenario): 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:

Infraestructuras portuarias, fluviales y de transporte interurbano	
1	Puerto Marítimo Punta del Moral
2	Puerto Deportivo Marina Isla Canela
3	Puerto Pesquero Ayamonte
4	Puerto Deportivo Ayamonte
5	Terminal de Transporte Fluvial – Ferry Ayamonte – Vila Real de Santo Antonio
6	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		Calle Cano Franco	2.028	-	Propuesto
25	Punta de Moral	Rotonda del Barco	2.962	-	Propuesto
26	Costa Esuri	Parking Avda. Juan Pablo II	21.142	910	Existente
27		Paseo Blasco Ibáñez	26.714	460	
28		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 propuesta incorpora varias actuaciones estratégicas para mejorar la conectividad interna y externa del municipio:

- mejora del **vial de acceso a Punta del Moral**;
- nueva conexión del **Puerto Deportivo** con **Costa Esuri**;
- conexión **Pista de Valdivia – A-49**, para desviar tráfico pesado y de largo recorrido;
- y la **Arteria Santa Gadea – Ayamonte**, como eje de sutura urbana y territorial.

Propuestas de Movilidad Sostenible y Activa

Junto a la red viaria, el modelo refuerza una red capilar de movilidad no motorizada:

- **Vía Verde del Litoral**, como gran eje vertebrador entre **Pozo del Camino** y **Ayamonte**;
- integración en la **EuroVelo** y en la red intermunicipal y transfronteriza;
- ampliación de la **red de carriles bici** y de los itinerarios peatonales;
- y mejora de las **conexiones marítimas e intermodales** mediante la terminal de ferry y nodos de intercambio.

Gestión Estratégica del Aparcamiento

La propuesta apuesta por bolsas de estacionamiento disuasorio en la periferia de los núcleos urbanos, conectadas con carriles bici y transporte público, así como por la reorganización del viario en ámbitos donde actualmente el aparcamiento se produce de forma espontánea.

En conjunto, este sistema plantea una articulación territorial más completa, conectada y sostenible, capaz de mejorar la movilidad cotidiana, reforzar la cohesión entre núcleos y consolidar la integración de Ayamonte en su entorno litoral y transfronterizo.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	3.2 – 3.3 – 4.3 – 6.2

F.I). Planificación Estratégica de la Evaluación del Modelo General de Ordenación

El PGOM de Ayamonte se despoja de la rigidez de planes anteriores para convertirse en una hoja de ruta dinámica bajo el paradigma de la Ley 7/2021 (LISTA). El modelo no se concibe como una fotografía fija, sino como un conjunto de directrices estratégicas que guiarán la evolución del municipio a medio y largo plazo.

F.I).1. Objetivos de la 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).

F.I).1.1. Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración.

- Diagnóstico por Áreas Funcionales: Se abandona la zonificación geométrica por una basada en el uso real y la identidad de los núcleos (Casco, Punta del Moral, Isla Canela, Costa Esuri).
- Gestión del Suelo Urbano: Se definen Actuaciones Urbanísticas (AU) para completar la malla y Actuaciones de Transformación (ATU) de Mejora y Reforma Interior para revitalizar tejidos obsoletos (ej. Santa Gadea).
- Visión Estratégica del Frente Fluvial: Se establece como prioridad la integración de la fachada del Guadiana con el patrimonio histórico (Iglesia de las Angustias), potenciando el rol transfronterizo de la ciudad.
- Resiliencia frente a la Isla de Calor: Directrices para el uso de pavimentos permeables, fomento de la sombra urbana y Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN).

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

El crecimiento hacia el suelo rústico se condiciona a la demanda real, identificando tres ámbitos preferentes:

- Sector Norte: Cierre de la fachada urbana y ampliación del polo productivo.
- Pozo del Camino: Fortalecimiento de su autonomía y conexión con la Vía Verde.
- Barriada de la Estación: Regeneración de este nodo histórico y mejora de la oferta de vivienda.

F.I).1.3. Directrices para determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico

Todo nuevo sistema general (espacios libres y equipamientos) queda vinculado a indicadores de diagnóstico:

- Mantenimiento de ratios de sostenibilidad ($m^2/habitante$).
- Criterios técnicos de protección: Terrenos con pendiente $>45\%$ y espacios menores de $400 m^2$ se blindan como zonas libres de edificación (micropulmones).
- Conectividad: Los sistemas deben funcionar como nodos de la Infraestructura Verde local.

F.I).1.4. Directrices para planificación en materia de vivienda protegida

Para evitar la segregación y fomentar la cohesión social:

- Distribución Equilibrada: Reparto de la vivienda protegida (VP) en todos los núcleos.
- Reservas de Suelo: Se fija un mínimo del 30% en nuevas urbanizaciones y un 10% (ampliable al 30%) en actuaciones de reforma interior, facilitando el acceso de los jóvenes al centro histórico.

F.I).1.5. Directrices para Planificación en materia de movilidad sostenible

El modelo busca una transición hacia un sistema de bajas emisiones:

- Movilidad Activa: Integración de la EuroVelo 1 y la Vía Verde del Litoral como ejes estructurantes para el transporte cotidiano entre núcleos.
- Pacificación y Jerarquización: Creación de zonas de prioridad peatonal y mejora de los accesos norte para desviar el tráfico pesado del Casco Histórico.
- Multimodalidad: Potenciación del transporte fluvial y colectivo para conectar los núcleos periféricos con el centro administrativo.



www.ayamontepgom.es