



Avance de Plan

FASE III | abril de 2026

Plan de Ordenación Urbana de **Ayamonte**

Memoria de Ordenación



Administración:

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



Alcaldía

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

Comisión Municipal

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

D. José María Mayo Luis

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

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

D. Juan Francisco Cobo Rayo

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

Responsable del Contrato

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

Mesa Técnica de Seguimiento

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

Dña. Gema Pereira Rodríguez

Arquitecta Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

D. Iván Martín Ponce

Asesor Jurídico Urbanista
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Dña. Patricia Romero Teruel

Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Mesa de Trabajo

D. José Manuel Correa Reyes

Delegado del Gobierno en Huelva
Junta de Andalucía

D. Jaime Pérez Guerrero

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

Técnicos de la Delegación

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

Alcaldía y MTS del POU

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 de Ordenación Urbana, este trabajo ha sido realizado por:

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



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 de Ordenación Urbana 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 de Ordenación de Ayamonte.

IC. Introducción y cuestiones preliminares

Memoria

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

A. Memoria Informativa y Descriptiva.

B. Memoria de Diagnóstico.

C. Memoria de Participación e Información Pública.

D. Memoria de Ordenación.

Cartografía

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

E. Cartografía.

Síntesis

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

F. Resumen Ejecutivo.

Documentos complementarios

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

G. Documento Inicial Estratégico (DIE).

Anexos al Documento Inicial Estratégico.

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

Anexos al Documento de Avance.

D. Memoria de Ordenación.

- D.a). Introducción a la Memoria de Ordenación7**
 - D.a).1.1. Metodología: Del Diagnóstico a la Alternativa..... 7
- D.b). Marco de referencia para la ordenación.8**
 - D.b).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.....8**
 - D.b).1.1. Principios de la Ordenación Detallada..... 8
 - D.b).1.2. Criterios Generales de la LISTA. 8
 - D.b).2. Marco Estratégicos Urbanos.9**
 - D.b).2.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas. 9
 - D.b).2.2. Agenda Urbana española 2030..... 9
 - D.b).2.3. Agenda Urbana de Andalucía 2030.10
 - D.b).2.4. Agenda Urbana de Ayamonte.....11
- D.c). Síntesis integrada POU.20**
- D.d). Criterios generales para la Ordenación21**
 - D.d).1. Determinaciones del PGOM.....21**
 - D.d).1.1. Descripción de los Modelos de Ciudad21
 - D.d).2. Determinaciones del Modelo General de Ordenación.23**
 - D.d).2.1. Espacios Libres y Zonas Verdes23
 - D.d).2.2. Equipamientos Comunitarios.....24
 - D.d).2.3. Infraestructura servicios urbanos24
 - D.d).2.4. Modelo de Movilidad Urbana Sostenible.....25
- D.e). Planificación Estratégica de la Evolución del Modelo de Ordenación27**
 - D.e).1. Objetivos de Evolución del Modelo.....27**
 - D.e).1.1. Estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración.....27
 - D.e).1.2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollo a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico28
 - D.e).1.3. Directrices para determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico 29
 - D.e).1.4. Directrices para planificación en materia de vivienda protegida29
 - D.e).1.5. Directrices para Planificación en materia de movilidad sostenible.....30

D.f). Alternativas del Modelo de Ordenación del POU. 31

D.f).1. Parámetros.....31

D.f).2. Alternativa 0.....32

D.f).2.1. Modelo del suelo urbano32

D.f).2.2. Sistema de dotaciones.33

D.f).3. Alternativa 1.....37

D.f).3.1. Modelo del suelo urbano.37

D.f).3.2. Sistema de dotaciones.39

D.f).3.3. Articulación Territorial.40

D.f).4. Alternativa 2.....43

D.f).4.1. Modelo del suelo urbano.43

D.f).4.2. Ordenanzas de la edificación.....45

D.f).4.3. Sistema de dotaciones.45

D.f).4.4. Articulación Territorial.46

D.g). Evaluación y Selección de Alternativas..... 49

D.g).1. Valoración49

D.g).2. Resultados de Evaluación de las Alternativas de Ordenación.....49

D.h). Propuesta de Ordenación del POU. 50

D.h).1. Modelo de suelo urbano.....50

D.h).1.1. Actuaciones de transformación urbanística en Suelo Urbano50

D.h).1.2. Ámbitos Propuestos a Ordenación51

D.h).1.3. Normativa de Urbanización.....52

D.h).1.4. Normativa de edificación53

D.h).1.5. Generación de policentrismo.53

D.h).1.6. Integración de elementos del patrimonio histórico y cultural54

D.h).2. Sistemas de espacios libres y equipamientos.54

D.h).2.1. Cualificación de zonas verdes existentes o previstas54

D.h).2.2. Equipamientos comunitarios54

D.h).3. Articulación territorial y movilidad.55

D.h).3.1. Mejora y reconfiguración de elementos existentes55

D.h).3.2. Implementación de una red ciclista56

D.a). Introducción a la Memoria de Ordenación

Este apartado desarrolla la continuidad procedimental de las memorias de información y diagnóstico, cuya finalidad es la formulación, comparación y motivación de las alternativas de ordenación territorial y urbanística. Dichas alternativas se derivan de los vectores estratégicos identificados en el diagnóstico crítico y se estructuran conforme a los criterios de racionalidad, sostenibilidad y coherencia interna exigibles al planeamiento general. Del mismo modo, se expone la fundamentación técnica que sustenta la selección de la alternativa considerada más eficiente y adecuada para la consecución del modelo urbano propuesto.

Esta última se define como el marco estratégico, transversal y de carácter integrador que orienta, articula y coordina las políticas sectoriales de competencia municipal—movilidad, vivienda, infraestructuras verdes, gestión ambiental, servicios urbanos, actividad económica, entre otras—garantizando la alineación de sus objetivos, prioridades y actuaciones. Actúa como el sistema director que asegura la coherencia intersectorial y la convergencia hacia un modelo territorial urbano sostenible, resiliente y funcionalmente equilibrado, en consonancia con los principios de la Agenda Urbana Española, la Agenda 2030 y el planeamiento vigente.

D.a).1.1. Metodología: Del Diagnóstico a la Alternativa

Para alcanzar las propuestas de ordenación, la metodología se ha estructurado en un proceso de **escalonamiento técnico**:

- **Diagnóstico por Áreas Funcionales (AF):** Se ha partido del análisis individualizado de las 16 AF del municipio.
- **Alineación con el Enfoque Estratégico del PGOM:** Cada problemática detectada se ha contrastado con el modelo de ciudad que marca el PGOM. Si el PGOM busca una "ciudad cohesionada", el POU debe resolver las problemáticas del suelo urbano para lograrlo.
- **Definición de Alternativas de Ordenación:** La respuesta a estos desajustes se articula a través de tres ejes de actuación pormenorizada.

Para garantizar la coherencia con la legislación urbanística vigente (LISTA), la ordenación se articula a través de tres ejes transversales que revisan y actualizan el modelo de suelo urbano de Ayamonte:

Consolidación del Modelo de Suelo Urbano

Se propone una revisión de la intensidad y el uso del suelo para revertir la dispersión (densidades de apenas 2,49 viv/ha en zonas periféricas). Las alternativas de ordenación se centran en:

1. **Actuaciones de Transformación Urbanística:** Operaciones de regeneración en vacíos y tejidos obsoletos.
2. **Calificación y Mixtura de Usos:** Superar la segregación funcional para fomentar barrios vivos y de proximidad.
3. **Ordenanzas de Edificación:** Flexibilización normativa para el rejuvenecimiento del parque edificado y su mejora térmica.

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

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

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

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

a) Viabilidad social.

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

b) Viabilidad ambiental y paisajística.

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

c) Ocupación sostenible del suelo.

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

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

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

e) Resiliencia.

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

f) Viabilidad económica.

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

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

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

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

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

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

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

Promover un desarrollo urbano y territorial sostenible.

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

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

La ordenación deberá:

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

Asegurar la equidistribución de cargas y beneficios.

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

Cumplir los estándares dotacionales establecidos por el POU.

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

Regular la ordenación detallada conforme a las directrices del POU.

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

Prever redistribución o exenciones justificadas en reservas dotacionales.

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

Regular el uso del subsuelo público.

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

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

D.b).2. Marco Estratégicos Urbanos.

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

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

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

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

La **Nueva Agenda Urbana (2016)** aprobada por las Naciones Unidas, es una herramienta que se pone al servicio de la Agenda 2030 para conseguir el ODS 11 y también para alcanzar todas las metas con componente territorial y urbano que tienen el resto de los ODS. Esta Agenda, nace del convencimiento de que todo lo verdaderamente relevante que está pasando y que seguirá pasando en el mundo sucede y sucederá cada vez

más en las ciudades y en los asentamientos urbanos. Y de ahí, que las ciudades y los diferentes asentamientos deban ser el centro de las políticas sociales, económicas y medioambientales que se adopten para lograr una mayor sostenibilidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente

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



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

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



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

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



5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible

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



6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad

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



7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana

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



8. Garantizar el acceso a la vivienda

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



9. Liderar y fomentar la innovación digital

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



10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza

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



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

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

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

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

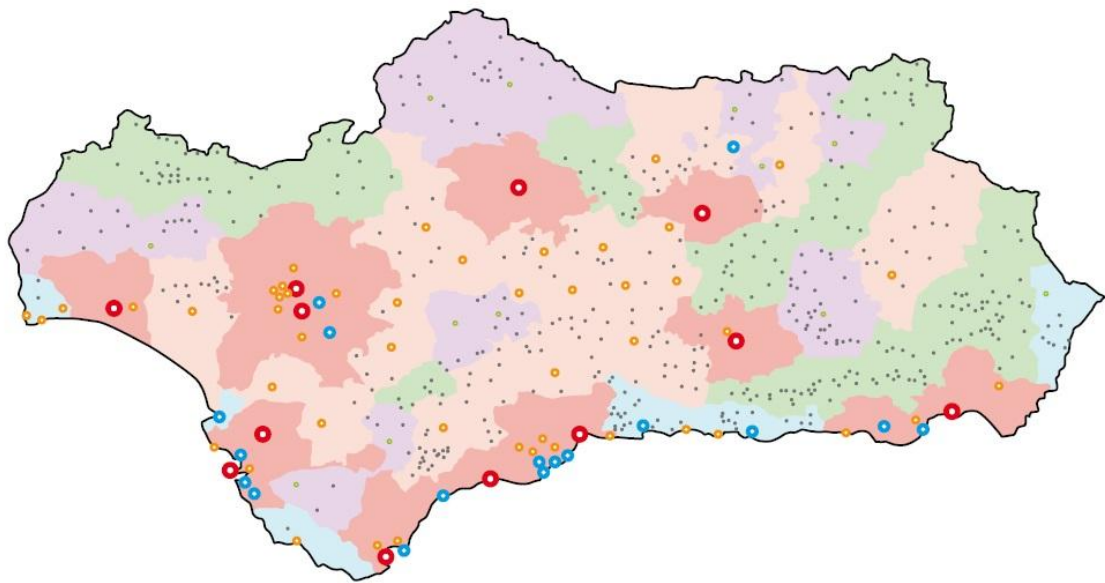
1. **Estratégica**, tratando de alinear las actuaciones de las áreas sobre las que se interviene con los objetivos de la ciudad en su conjunto;
2. **Holística**, entendiendo el carácter multidimensional tanto de los problemas urbanos como de las soluciones que se plantean para ellas;
3. **Participativa**,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

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

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

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

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



ELEMENTOS DEL SISTEMA URBANO DE REFERENCIA PARA LA AGENDA URBANA

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

SISTEMAS TERRITORIALES DE ASENTAMIENTOS RURALES SIN CENTRO URBANO

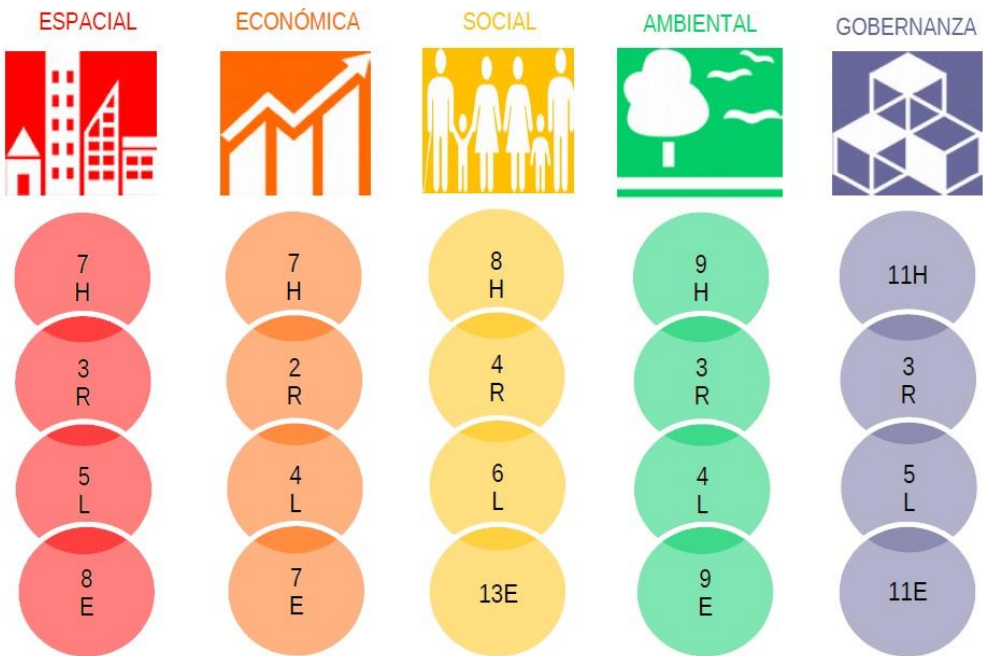
- Sistemas de ciudades medias interiores
- Sistemas de ciudades medias litorales
- Sistemas de asentamientos rurales con centro urbano
- Sistemas de asentamientos rurales sin centro urbano

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

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

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

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



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

D.b).2.4. Agenda Urbana de Ayamonte

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

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

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

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

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

Recientemente, el Ayuntamiento de Ayamonte ha comunicado la consecución de **11 millones de euros de los fondos FEDER** para impulsar la nueva estrategia de desarrollo urbano integrado: el Plan Integral "Ayamonte Neurociudad". Este nuevo instrumento (denominado **EDIL**) actualiza el modelo anterior de

DUSI hacia el período 2021-2027 y se articula como continuación, ampliación y renovación del enfoque de ciudad integrada. Su objetivo central es “**mejorar y reforzar la unión de Ayamonte**”, mediante intervenciones en todos los barrios y barriadas del municipio, con soluciones que respondan tanto a retos individuales de cada barrio como a los retos globales del territorio.

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

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

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

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



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

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

Proyectos por Nodos (2025-2029)

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

Nodos Transversales (2025-2029)

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

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

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

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

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

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

EA1 · Fomento de la movilidad peatonal

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

EA2 · Potenciar la movilidad ciclista

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

EA3 · Incrementar el uso del transporte público

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

EA4 · Reorganizar el tráfico motorizado

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

EA5 · Distribución eficiente del aparcamiento público

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

EA6 · Estrategias transversales de movilidad sostenible

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

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

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

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

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

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

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

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

Adaptación al Riesgo Climático

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

Mitigación y Transición Energética

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

Gestión del Agua y Recursos Naturales

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

Movilidad Sostenible y Calidad del Aire

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

Economía Circular, Residuos y Sensibilización

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Gestión ambiental avanzada

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

Mejora integral de accesibilidad

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

Optimización de la red de servicios

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

Refuerzo del sistema de seguridad

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

Movilidad y accesos

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

Cohesión económica y turística

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

Gobernanza continua

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El PAES define las acciones locales para promover el uso eficiente de la energía y fomentar las fuentes renovables, en el marco del Pacto de los Alcaldes para el Clima y la Energía. Sus objetivos principales fueron

reducir las emisiones de CO₂, optimizar el consumo energético en edificios y alumbrado público, e impulsar la sensibilización ciudadana en materia de sostenibilidad. Aunque su vigencia finalizó, la Agenda Urbana y el PAI recogen sus líneas de trabajo dentro de los ejes de transición ecológica, eficiencia energética y economía baja en carbono, integrando nuevas actuaciones de rehabilitación energética y movilidad eléctrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

D.c). Síntesis integrada POU.

La presente síntesis integrada del suelo urbano reúne, en una lectura única y operativa, los principales resultados de la Memoria de Información y Diagnóstico del POU, de la Memoria de Participación Ciudadana y 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 pormenorizada del suelo urbano, identificando de forma sintética sus principales debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades. Esta lectura no sustituye a los documentos previos, sino que sirve como base para formular los criterios de intervención del POU, en coherencia con la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana de Andalucía y la Agenda Urbana de Ayamonte.



DEBILIDADES



Desequilibrio entre áreas funcionales: Fuertes contrastes entre tejidos centrales envejecidos, ámbitos intermedios deficitarios y sectores periféricos o litorales de baja intensidad.

Déficit de proximidad dotacional: La red de equipamientos, espacios libres y servicios básicos no garantiza una cobertura homogénea a escala de barrio.

Obsolescencia del tejido consolidado: Las áreas más antiguas concentran parque edificado envejecido, problemas de accesibilidad y desajustes normativos.

Movilidad cotidiana insuficiente: Persisten déficits peatonales, fragmentación ciclista, cobertura desigual del transporte público y fuerte dependencia del coche.

Baja mezcla de usos: La actividad económica se concentra en pocos ámbitos y gran parte del suelo urbano mantiene un carácter monofuncional.

AMENAZAS



Vulnerabilidad climática y litoral: La inundabilidad, el estrés térmico y la fragilidad de los frentes litorales comprometen la resiliencia urbana.

Cronificación de la desigualdad territorial: Los desequilibrios actuales pueden reforzar la exclusión dotacional y la dependencia funcional entre áreas.

Bloqueo de la regeneración urbana: Una normativa desajustada puede seguir limitando la rehabilitación y la adaptación del tejido existente.

Refuerzo de modelos extensivos: La baja densidad y la débil mezcla de usos pueden perpetuar un modelo poco eficiente.

Pérdida de cohesión social: El envejecimiento, la fragmentación y la desigualdad de acceso a servicios pueden debilitar la vida urbana cotidiana.

Fortalezas



Base urbana consolidada: Ayamonte cuenta con una estructura urbana reconocible sobre la que actuar desde la regeneración y la mejora.

Identidad territorial y paisajística: El Guadiana, el litoral, las marismas y el patrimonio urbano refuerzan la singularidad del modelo de ciudad.

Diversidad de áreas funcionales: La diferenciación interna permite adaptar la ordenación a la realidad de cada ámbito.

Potencial ciudad-naturaleza: La infraestructura azul y verde ofrece una base sólida para un modelo más resiliente y saludable.

Oportunidades



Marco normativo de la LISTA y del POU: Permite adaptar la ordenación a la realidad construida y facilitar la regeneración urbana.

Alineación con las agendas urbanas: El POU encaja con objetivos de proximidad, resiliencia, cohesión, movilidad sostenible y gobernanza.

Reequilibrio dotacional: Existen oportunidades para reforzar equipamientos de proximidad y nuevas centralidades de barrio.

Rehabilitación y adaptación climática: La mejora de accesibilidad, eficiencia y confort urbano abre nuevas líneas de intervención integrada.

Diversificación funcional: Hay margen para introducir usos compatibles, reforzar centralidades y activar espacios infrutilizados.

D.d). Criterios generales para la Ordenación

El Enfoque Estratégico del Plan de Ordenación Urbana de Ayamonte constituye el marco de referencia que articula el paso desde el modelo general definido por el PGOM hacia la ordenación detallada del suelo urbano. Este enfoque permite trasladar los criterios estratégicos del Plan General a decisiones concretas de ordenación pormenorizada, orientadas a guiar la intervención sobre la ciudad existente, sus tejidos urbanos, sus dotaciones y sus espacios públicos.

El Enfoque Estratégico del POU se formula a partir de una lectura integrada del suelo urbano de Ayamonte, considerando de manera conjunta sus condiciones morfológicas, funcionales, ambientales, sociales y dotacionales, así como la evidencia aportada por el sistema de indicadores urbanos y por los resultados del proceso de participación ciudadana. Asimismo, se apoya en el marco estratégico establecido por el PGOM, en coherencia con los principios de la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana de Andalucía, la Agenda Urbana de Ayamonte y las determinaciones de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

A partir de esta base, el POU asume los seis ámbitos temáticos definidos en el enfoque estratégico del PGOM, entendidos como soporte conceptual de la ordenación urbana detallada, en la medida en que sintetizan los principales retos que deben abordarse en el suelo urbano del municipio. Esta organización temática permite ordenar de forma clara y comprensible los criterios de intervención del POU, evitando enfoques parciales y favoreciendo una visión integrada de la ciudad consolidada.

En este sentido, el Enfoque Estratégico del POU se estructura en torno a seis ámbitos temáticos, que responden tanto al marco estratégico establecido por el PGOM como a las necesidades específicas de ordenación, mejora, regeneración y cualificación del suelo urbano de Ayamonte:

Ayamonte Ciudad–Naturaleza y Resiliente

Ayamonte Neurociudad: Proximidad y Calidad de Vida

Ayamonte Regenerativa y Ciudad Compacta

Ayamonte Circular y Sostenible

Ayamonte Eurociudad y Paisaje Transfronterizo

Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno

Estos ámbitos temáticos constituyen el soporte conceptual sobre el que se desarrollan los objetivos, criterios y líneas de intervención que deben orientar la ordenación pormenorizada del POU. De este modo, la propuesta de ordenación detallada no se plantea como una suma de determinaciones aisladas, sino como parte de una misma estructura estratégica, destinada a garantizar la coherencia entre el modelo general definido por el PGOM y su concreción sobre la ciudad existente. El Enfoque Estratégico del POU cumple así una doble función: por un lado, asegurar la continuidad metodológica y conceptual con el PGOM; y, por otro, orientar la definición de las actuaciones, criterios de ordenación y determinaciones urbanísticas necesarias para mejorar la estructura, funcionalidad, accesibilidad, sostenibilidad y calidad urbana del suelo urbano de Ayamonte.

D.d).1. Determinaciones del PGOM

Dentro del presente apartado se recogen las determinaciones y directrices principales establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Ayamonte en tramitación que resultan vinculantes para el Plan de Ordenación Urbana (POU). Este título se estructura en tres apartados, mediante los que se desarrollan de forma ordenada los contenidos estratégicos que el POU debe asumir y concretar en el ámbito de la ordenación detallada.

El primer apartado recoge los seis ámbitos del enfoque estratégico definidos en el PGOM de Ayamonte, que se concretan en los correspondientes Modelos de Ciudad y constituyen el soporte conceptual de la ordenación urbana. A partir de dichos modelos, el PGOM formula los objetivos generales y específicos que el POU debe desarrollar a través de su ordenación pormenorizada, garantizando su adecuada traducción al suelo urbano.

El segundo apartado aborda las determinaciones derivadas del modelo general de ordenación en lo relativo a la definición de los sistemas de espacios libres y zonas verdes, los equipamientos comunitarios, las infraestructuras de servicios y la movilidad. En este apartado se recogen los criterios y directrices establecidos por el PGOM que el POU debe asumir al formular la ordenación detallada de su ámbito y al establecer el nivel dotacional correspondiente a cada zona de suelo urbano.

Por último, el tercer apartado desarrolla las estrategias para el mantenimiento, la mejora, la rehabilitación y la renovación de la ciudad existente, en coherencia con el modelo de ordenación general definido por el PGOM. Para la consecución de estos objetivos, el PGOM define un sistema de indicadores urbanos orientado a fomentar un modelo de desarrollo coherente con los principios de ciudad compleja, compacta y de proximidad, en los términos establecidos por la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA). Este modelo se fundamenta en la diversidad de usos y funciones urbanas, en el equilibrio entre densidad de población y densidad edificatoria, y en el papel estructurante de los espacios públicos y los equipamientos como elementos articuladores de la trama urbana.

Asimismo, incorpora una planificación a escala peatonal, accesible e inclusiva, así como un enfoque integrador de la relación entre la ciudad y su medio, considerando de forma conjunta los elementos ambientales, paisajísticos y urbanos que la conforman, en coherencia con los principios de sostenibilidad territorial, cohesión social y eficiencia en el uso del suelo promovidos por la LISTA. El sistema de indicadores urbanos definido en el PGOM será de aplicación a las actuaciones que se desarrollen en suelo urbano y servirá como herramienta para su evaluación, seguimiento y control, permitiendo verificar la coherencia de la ordenación detallada con los objetivos del modelo general y contribuir a la mejora efectiva de la calidad de vida urbana.

D.d).1.1. Descripción de los Modelos de Ciudad

La propuesta de ordenación detallada del POU encuentra su soporte estratégico en los Modelos de Ciudad definidos por el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM). Estos modelos actúan como la pieza angular que dota de coherencia a la toma de decisiones sobre el suelo urbano de Ayamonte, permitiendo que las Alternativas de Ordenación no sean meras correcciones técnicas, sino pasos deliberados hacia un objetivo territorial común.

D.d).1.1.1) Definición de Objetivos del POU.

Ayamonte Ciudad – Naturaleza y Resiliente



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

01.Objetivos específicos:

- OE1.2. Reducir la vulnerabilidad del territorio frente a los riesgos naturales y climáticos, especialmente en el litoral y en los ámbitos inundables.
- OE1.3. Integrar la infraestructura verde y azul como sistema estructurante de la ordenación municipal.
- OE1.5. Incorporar criterios de resiliencia y adaptación climática en la ordenación del suelo urbano y del suelo susceptible de transformación.

Ayamonte Neurociudad: Proximidad y Calidad de Vida



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

02.Objetivos específicos:

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

Ayamonte Regenerativa y Ciudad Compacta



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

03.Objetivos específicos:

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

Ayamonte Circular y Sostenible



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

04.Objetivos específicos:

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

Ayamonte Eurociudad y Paisaje Transfronterizo



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

05.Objetivos específicos:

- OE5.1. Mejorar la accesibilidad interna entre los distintos ámbitos urbanos y territoriales del municipio.
- OE5.2. Reducir la dependencia estructural del vehículo privado mediante una ordenación urbana más eficiente y compacta.
- OE5.3. Favorecer la integración funcional de los distintos modos de transporte en la estructura urbana.
- OE5.5. Incorporar criterios de movilidad sostenible en la ordenación del espacio público y en los nuevos desarrollos urbanos.

Ayamonte Competitiva, con Identidad Patrimonial y Buen Gobierno



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

06.Objetivos específicos:

- OE6.2. Favorecer la implantación de actividades productivas compatibles con el entorno urbano, patrimonial y ambiental.
- OE6.3. Potenciar la innovación, la economía del conocimiento y la digitalización como factores de desarrollo urbano.

D.d).2. Determinaciones del Modelo General de Ordenación.

El Enfoque Estratégico del POU de Ayamonte se desarrolla operativamente a través de la formulación integrada de los objetivos del Plan y de las líneas estratégicas, entendidas como dos niveles complementarios de una misma estructura estratégica. Mientras que los objetivos expresan las finalidades que debe alcanzar la ordenación municipal, las líneas estratégicas concretan dichos objetivos en ámbitos de actuación coherentes, directamente vinculados al modelo territorial y urbano que propone el Plan.

Desde un punto de vista metodológico, el POU adopta una aproximación que evita la separación rígida entre objetivos y estrategias, integrándolos en torno a grandes ámbitos temáticos que sintetizan los principales retos identificados en el diagnóstico. Esta integración permite reforzar la coherencia interna del Plan, facilitar su lectura y garantizar que la estrategia urbana no se limite a una declaración de intenciones, sino que se traduzca en criterios claros para la ordenación del territorio y de la ciudad.

En este marco, el POU define las grandes finalidades de la ordenación municipal, alineadas con las agendas urbanas y con la Visión de Ciudad de Ayamonte. A su vez, los objetivos específicos desarrollan y concretan el enfoque estratégico, actuando como referencias operativas que orientan las determinaciones del planeamiento, sin constituir aún propuestas cerradas ni actuaciones concretas.

Las líneas estratégicas se configuran como la traducción espacial y funcional de estos objetivos, incorporando de forma integrada componentes ambientales, urbanas, sociales, económicas y de gobernanza, en proporciones ajustadas a la naturaleza de cada ámbito temático. De este modo, cada línea estratégica conecta directamente con uno o varios modelos de ciudad, estableciendo una relación clara entre la visión de ciudad, el modelo de ordenación y las decisiones urbanísticas que se desarrollarán en las fases posteriores del POU.

Este enfoque integrado responde, además, a la necesidad de dotar al modelo de ciudad de un carácter medible, verificable y evaluable, alineando los objetivos y las líneas estratégicas con los indicadores de sostenibilidad definidos en el diagnóstico. Así, el POU se configura como un instrumento estratégico capaz de orientar tanto las actuaciones prioritarias a corto plazo como la consolidación de una visión territorial de largo recorrido, adaptada a los retos ambientales, sociales y económicos del municipio.

En consecuencia, las líneas estratégicas que se presentan a continuación constituyen el núcleo estructural del Modelo de Ciudad de Ayamonte, sirviendo de base para la definición de las alternativas de ordenación, para la formulación de las determinaciones del Plan y para la articulación coherente de las políticas urbanas y territoriales que se desarrollen en el ámbito municipal.

D.d).2.1. Espacios Libres y Zonas Verdes

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

Integración con la Matriz de Protección Territorial

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

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

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

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

Metodología de Intervención: Cualificación del Sistema

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

ZV y EL Cualificados: Son aquellos que ya se encuentran en condiciones óptimas para prestar servicio a la población, cumpliendo con los estándares de dotación y calidad ambiental.

ZV y EL Cualificar: Son aquellos que requieren la intervención del Plan. Esta categoría incluye:

- Nuevos sistemas generales previstos por el PGOM para equilibrar el territorio.
- Espacios existentes que presentan carencias y necesitan adecuación o reforma para ser funcionales.
- Suelos previstos en planeamientos anteriores pendientes de ejecución.

Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres – Propuestos PGOM					
Cod.	Núcleo	Nombre	Existente o previsto	Superficie	Cualificar o cualificado
Espacios Libres					
SGELEL_1	Ayamonte	Paseo del río Guadiana	Previsto	4.995,16	Cualificado
SGELEL_2		Plaza en frente litoral	Previsto	26.524,02	Cualificar

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		Zona Verde frente al río Guadiana	Previsto	1.149,94	Cualificar
SGELZV_4		Parque Municipal Prudencio Navarro	Existente	23.626,74	Cualificado
SGELZV_5		Parque de Educación Vial Escultor José Vázquez	Existente	4.021,09	Cualificado
SGELZV_6		Parque Federico García Lorca	Existente	8.565,94	Cualificado
SGELZV_7		Parque Infantil Bda. Canela	Previsto	3.258,92	Cualificado
SGELZV_8	Isla Canela	Zona verde en Isla Canela	Previsto	23.646,41	Cualificar
SGELZV_9		Parque de los Cisnes	Previsto	11.306,78	Cualificado
SGELZV_10	Pozo del camino	Zona verde SEC 8	Previsto	9.491,60	Cualificado
SGELZV_11		C/ Caracol y C/ Vendaval	Existente	12.730,36	Cualificado
SGELZV_12		C/ Pez Espada y C/ Caracol	Existente	16.241,50	Cualificado
Superficie, Total				200.221,87	

D.d).2.2. Equipamientos Comunitarios

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

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

Principios de la Propuesta de Equipamientos

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

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

Criterios de Ordenación basados en el Diagnóstico

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

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

Cuadro de propuesta de equipamientos

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

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

D.d).2.3. Infraestructura servicios urbanos

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

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

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

Redes Generales de Infraestructura y Servicios Técnicos			
Cod.	Nombre	Superficie computada m²	Ejecutado / No Ejecutado
Infraestructura de Saneamiento			
INFSAN_1	EDAR (Costa Esuri)	1.857,02	Ejecutado
INFSAN_2	EDAR (Ayamonte)	20.088,39	Ejecutado
Infraestructura Eléctrica			
INFELE_1	Subestación Eléctrica (Costa Esuri)	1.699,32	Ejecutado
INFELE_2	Subestación Eléctrica Enernova (Ayamonte)	24.994,30	Ejecutado
INFELE_3	Subestación Eléctrica (Ayamonte)	10.230,37	Ejecutado
INFELE_4	Subestación Eléctrica (Isla Canela)	2.470,36	Ejecutado
Infraestructura de Abastecimiento de Agua			
INFABA_1	Depósito Regulador (Costa Esuri)	3.947,76	Ejecutado
INFABA_2	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Ayamonte)	4.678,89	Ejecutado
INFABA_3	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Ayamonte)	735,13	Ejecutado
INFABA_4	Depósito Regulador y Estación de Bombeo (Isla Canela)	1.720,62	Ejecutado
Infraestructura de Gas			
INFGAS_1	Depósito de Gasoducto (Ayamonte)	-	Ejecutado
INFGAS_2	Estación de Regulación y Medida Tipo G-400 (Ayamonte)	-	Ejecutado
INFGAS_3	Estación de Regulación y Medida Tipo G-400 (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado

Red de Telecomunicaciones			
INFTEL_1	Antena (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado
INFTEL_2	Antena (Norte de Ayamonte)	-	Ejecutado
INFTEL_3	Antena (Cerca de A-49)	-	Ejecutado
INFTEL_4	Antena (Cerca de Pista de Valdivia)	-	Ejecutado
INFTEL_5	Antena (Crecimiento Este)	-	Ejecutado
INFTEL_6	Antena (Isla Canela)	-	Ejecutado
Otras			
INFOTR_1	Servicio Técnico de Limpieza - Punto Limpio (Ayamonte)	2.073,54	Ejecutado

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

D.d).2.4. Modelo de Movilidad Urbana Sostenible

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

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

Sistemas Generales de Movilidad

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

Se identifican como Sistemas Generales de Movilidad los siguientes elementos:

a) Red Viaria Estructurante de ámbito Supramunicipal e Intermunicipal:

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

- A-49 (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 funcional del municipio y amplían su capacidad de relación supramunicipal e intermodal.

Se identifican en este ámbito las siguientes infraestructuras de conexión territorial:

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

c) Sistemas de aparcamientos

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

Directrices de Mejora Territorial y Funcional

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

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

Propuestas de Movilidad Sostenible y Activa

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

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

Gestión Estratégica del Aparcamiento

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

D.e). Planificación Estratégica de la Evolución del Modelo de Ordenación

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

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

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

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

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

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

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

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

Directrices para las zonas de suelo urbano

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

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

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

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

Directrices para la delimitación de AU y ATU en suelo urbano

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

Actuaciones Urbanísticas (AU): Culminación de la Malla

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

Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) en Suelo Urbano

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

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

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

Visión Estratégica: El Frente Fluvial y el Patrimonio

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

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

Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto de isla de calor

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

Plan Estratégico de Arbolado y Sombra Urbana

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

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

Revisión del Consumo Energético y Eficiencia

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

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

Infraestructura Verde y Soluciones Basadas en la Naturaleza

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

Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado

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

La Diagnósis por Áreas Funcionales como Base del Equilibrio

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

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

Recomendaciones para la Diversidad Funcional y de Usos

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

Directrices para la Accesibilidad Universal y Dotación de Servicios

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

Recomendación de Conectividad entre Áreas

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

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

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

Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones

Identificación de Ámbitos Preferentes para el Desarrollo Futuro

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

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

Gestión y Viabilidad

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

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

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

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

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

- Multifuncionalidad y Conectividad: Los sistemas deben diseñarse como nodos de la Infraestructura Verde. Un espacio libre debe funcionar también como conector ecológico y ser accesible a través de la red de movilidad activa (EuroVelo/Vía Verde), minimizando el uso del vehículo privado para su disfrute.
- Eficiencia en la Obtención de Suelo: El PGOM orienta la localización de los SG hacia áreas con oportunidad de regeneración ambiental. Se establece la posibilidad de adscribir su obtención y ejecución a las futuras ATU-NU que se desarrollen a largo plazo, asegurando que los nuevos crecimientos asuman la creación de sus propios pulmones verdes.

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

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

Estrategia de Localización y Cohesión Territorial

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

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

Estándares de Reserva en Actuaciones de Transformación

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

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

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

Estrategia de Localización y Cohesión Territorial

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

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

Estándares de Reserva en Actuaciones de Transformación

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

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

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

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

Priorización de la Movilidad Activa (Peatón y Bicicleta)

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

- **Consolidación de la Red EuroVelo y Vía Verde:** Se establece como directriz la integración total de la EuroVelo 1 y la Vía Verde del Litoral en la malla urbana. Estos ejes deben funcionar no solo como rutas turísticas, sino como "autopistas ciclistas" que conecten de forma segura Pozo del Camino, la Barriada de la Estación y el Centro.

- **Itinerarios de Proximidad:** Se recomienda que el futuro POU diseñe una red de itinerarios peatonales sombreados y accesibles que unan las áreas residenciales con los equipamientos básicos, cumpliendo el objetivo de la "Ciudad de los 15 minutos".

Reestructuración de la Red Viaria y Jerarquización

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

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

Impulso a la Multimodalidad y Transporte Público

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

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

Movilidad Sostenible en Nuevos Desarrollos

- **Diseño Orientado al Transporte (DOT):** Se establece como directriz que los futuros Planes Parciales (Norte, Pozo del Camino, Estación) deban nacer con la infraestructura ciclista y peatonal ya integrada desde su diseño inicial, prohibiendo modelos de "fondo de saco" que dificulten el paso del transporte público.
- **Logística de "Última Milla":** Dado el crecimiento del comercio online, se recomienda prever espacios de carga y descarga inteligentes para reducir la presencia de furgonetas en calles estrechas del centro.

Vínculo con los Indicadores de Sostenibilidad

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

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

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

El presente documento, en su condición de Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU) de Ayamonte, y de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), se formula como borrador del instrumento de planeamiento acompañado de su correspondiente documento ambiental, constituyendo la base para el inicio de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) mediante el análisis y comparación de distintas alternativas de ordenación.

Se trata, por tanto, de un documento de trabajo, con un grado de concreción gráfica y normativa elemental, cuyo objetivo es sustentar un proceso de análisis progresivo que conduzca, en fases posteriores, a la definición de un modelo de ordenación final para el suelo urbano del municipio.

Las alternativas de ordenación planteadas son el resultado de dicho proceso analítico. Salvo la Alternativa 0, que valora ambientalmente la opción de no modificar la situación urbanística vigente, el resto de alternativas no deben interpretarse como modelos cerrados, rígidos o mutuamente excluyentes, sino como propuestas que comparten criterios, enfoques y elementos estructurales comunes, y que exploran distintas formas de alcanzar los objetivos del planeamiento.

Las alternativas del modelo de ciudad se construyen a partir de los estudios realizados en fases previas y, especialmente, de los criterios y objetivos definidos en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, así como de las determinaciones del PGOM. Se trata, en consecuencia, de modelos urbanos razonables, técnica y ambientalmente viables, que formulan propuestas de carácter general y que no generan todavía derechos ni deberes urbanísticos concretos.

Debe destacarse, asimismo, que la realidad actual de Ayamonte viene caracterizada por el alto grado de desarrollo del suelo urbanizable previsto por el planeamiento vigente, lo que, unido al cambio de paradigma introducido por la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), permite repensar el modelo urbano desde una nueva perspectiva estratégica, centrada prioritariamente en la ciudad existente.

Bajo el marco común de las agendas urbanas, los principios de sostenibilidad territorial y el modelo de ciudad compacta y compleja promovido por la LISTA, se han definido objetivos estratégicos de carácter ambiental, urbanístico y socioeconómico que orientan el análisis, la comparación y la valoración de las distintas alternativas.

El nuevo enfoque de la LISTA concibe los instrumentos de ordenación urbanística detallada como herramientas flexibles, capaces de delimitar actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, de establecer criterios y directrices para su desarrollo posterior. En este contexto, las alternativas formuladas en el presente Avance no se limitan a la regulación del suelo urbano, sino que incorporan consideraciones relativas a la infraestructura verde, la estructura dotacional, la movilidad y el espacio público, en coherencia con el modelo de ordenación definido por el PGOM y con los criterios ambientales aplicables.

D.f).1. Parámetros.

Coherentemente, y en alineación con los criterios y objetivos de los marcos estratégicos fijados por las Agendas Urbanas en sus diferentes niveles (europeo, nacional, autonómico y local), así como con la Memoria de Información, el Diagnóstico Territorial y la Participación Ciudadana, la definición de alternativas no se basa exclusivamente en el crecimiento de la mancha urbana. Por el contrario, se plantea un enfoque más amplio, que incorpora la gestión del territorio existente, la optimización de los recursos, la sostenibilidad ambiental y la resiliencia urbana.

Dado que el POU debe establecer un marco normativo y directrices de ordenación para múltiples aspectos, el proceso de valoración de alternativas se estructura en torno a parámetros fundamentales, agrupados en tres grandes bloques:

a) Modelo Urbano

1. Actuaciones de Transformación Urbanística
2. Calificación y ordenación de usos
3. Ordenanzas de edificación

b) Sistemas de espacios libres y zonas verdes, equipamientos

1. Sistema de Espacios libres y Zonas Verdes
2. Sistemas de Equipamientos Comunitarios

c) Articulación Territorial

1. Movilidad Urbana Sostenible

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

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

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

D.f).2. Alternativa 0.

La alternativa 0, es una alternativa exigida por la legislación ambiental que supone valorar ambientalmente y con el mismo grado de precisión con el que deben valorarse otras alternativas, la opción de no revisar la situación urbanística vigente, en este caso, del término municipal. Se trataría de valorar la incidencia ambiental que supondría mantener como norma urbanística la vigente normativa ajustando el alcance de los diferentes parámetros, herramientas y determinaciones a la LISTA.

Por tanto, al no redactarse el POU, esto implica remitirse al PGOM para aplicar las nuevas determinaciones establecidas para suelos sin ordenación urbana y la Adaptación a las NNSS con ordenación detallada del planeamiento vigente, para todo suelo que cuenta con ordenación detallada.

Al no contar con POU, también se ven afectados los niveles dotacionales, las zonas verdes y aparcamientos públicos porque quedarían sin definir según LISTA, y quedarían las edificaciones sobre parcelas con una ordenación detallada diferente a lo materializado.

D.f).2.1. Modelo del suelo urbano

Este modelo imperante responde a una acumulación de desarrollos fragmentados ejecutados de forma aislada, atendiendo a lógicas de crecimiento sectoriales de épocas y técnicas diversas, lo que ha generado una estructura urbana carente de una visión de conjunto.

Para la definición de la Alternativa 0, y con el objetivo de dotar al documento de la necesaria coherencia técnica y seguridad jurídica, se adopta como referencia de partida la delimitación de suelo urbano establecida en la propuesta del Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) de Ayamonte. Esta delimitación se fundamenta técnica y legalmente en los criterios de sostenibilidad y compactación urbana que rigen el nuevo marco normativo andaluz.

En este sentido, la configuración del ámbito para esta alternativa se ajusta a lo preceptuado en el artículo 13 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que define las condiciones de suelo urbano, en estrecha relación con la Disposición Transitoria Primera de la citada Ley. Bajo este marco legal, se reconoce la realidad física y jurídica de aquellos terrenos que, por contar con los servicios urbanísticos básicos o presentar un grado de consolidación edificatoria suficiente, adquieren de forma fáctica la condición de suelo urbano.

Por tanto, el modelo adoptado para el desarrollo de esta alternativa no plantea un crecimiento expansivo, sino que se circunscribe a la ciudad terminada, asumiendo el perímetro competencial del POU en plena concordancia con el modelo de ocupación del suelo definido por el planeamiento general (PGOM) y la legislación vigente.

D.f).2.1.1) Actuaciones de Transformación Urbanística.

Bajo el escenario de la Alternativa 0, se opta por la persistencia de los ámbitos de suelo urbano no consolidado definidos en el planeamiento vigente, manteniéndolos como actuaciones de mejora urbana o de reforma interior con sus ordenaciones y parámetros originales.

De acuerdo con el análisis cartográfico de la Adaptación de las NNSS, la superficie total de suelo urbano no consolidado asciende a 6.056.097,22 m². Descontando los 487.134,37 m² que ya han completado su tramitación, esta alternativa conservaría 5.568.962,55 m² bajo el régimen de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, sujetos a las siguientes disfunciones:

- **Inviabilidad Económica por Baja Intensidad:** El mantenimiento de los parámetros actuales arroja índices de edificabilidad que, aunque superiores al suelo urbanizable, resultan insuficientes para absorber las cargas de urbanización asociadas. Esta desproporción entre aprovechamiento y costes de ejecución compromete seriamente la viabilidad de los sectores, derivando en una parálisis de la transformación urbana.
- **Indeterminación y Desregulación:** La Adaptación de las NNSS carece de directrices precisas para la delimitación de nuevas actuaciones de mejora urbana o reforma interior. En consecuencia, la Alternativa 0 derivaría en un escenario de vacío normativo respecto a la ordenación pormenorizada (usos, edificabilidad y densidades), quedando estas variables supeditadas únicamente a los mínimos genéricos establecidos en el artículo 25 de la LISTA.
- **Falta de Criterios de Calidad Urbana:** Al no existir una regulación específica desde el POU para estas actuaciones, se renuncia a la capacidad de dirigir la transformación hacia los modelos de ciudad compacta y resiliente que demanda el PGOM, dejando el desarrollo del suelo urbano a merced de iniciativas fragmentadas y sin una visión estratégica de conjunto.

D.f).2.1.2) Calificación y ordenación de usos.

La Alternativa 0 conlleva la persistencia del régimen de usos definido en la Adaptación de las NNSS, manteniendo una ordenación pormenorizada que adolece de rigidez funcional. Bajo este escenario, se deben considerar las siguientes implicaciones técnicas:

- **Reclasificación de Suelos por Imperativo de la LISTA:** El mantenimiento de este modelo implica que todo aquel suelo urbanizable que no haya sido efectivamente ejecutado y recepcionado quedaría reclasificado como Suelo Rústico. Esto supone una limitación crítica, ya que en dichos suelos no podrían establecerse ordenaciones pormenorizadas para nuevas actuaciones de urbanización, restringiendo la capacidad de respuesta del municipio a la oferta de suelo ya consolidado o en proceso de reforma.
- **Predominio de la Monofuncionalidad Residencial:** Aunque la regulación vigente contempla seis categorías (residencial, industrial, terciario y dotacional), la realidad del planeamiento heredado muestra una hipertrofia del uso residencial. En diversos sectores, este uso alcanza el 100% del aprovechamiento lucrativo, eliminando cualquier posibilidad de mixtura de usos y condenando a los nuevos desarrollos a un modelo de "barrio dormitorio" carente de dinamismo económico y complejidad urbana.

En consecuencia, el suelo urbano quedaría dividido mediante las Zonas de Ordenanza de la Adaptación a las NNSS las cuales definen los usos pormenorizados admisibles. Las principales zonas son:

- **Zona 1:** Residencial Unifamiliar.
- **Zona 2:** Residencial Colectiva (Tipologías abiertas o en manzana cerrada)
- **Zona 4:** Casco Antiguo (Sujeta a protección especial y condiciones del Patrimonio Histórico de Andalucía).
- **Zona 5:** Áreas Industriales.
- **Zona 6:** Mixto (Referenciada en las modificaciones puntuales del texto).
- **Zona 7:** Áreas Comerciales (Regula la implantación de usos terciarios en calles específicas como Aduana, Angustias o Cervantes).
- **Zona 9:** Núcleo de Isla Canela (Sujeta a una ordenación pormenorizada específica tras su modificación puntual)

Mientras que los usos serían los siguientes:

- Uso Característico: El predominante en una zona.
- Usos Compatibles: Aquellos que pueden coexistir con el principal bajo ciertas condiciones (ej. terciario en planta baja de edificios residenciales).
- Diferentes usos en un mismo edificio: Prevalecen las condiciones del uso que ocupe mayor superficie útil.
- Locales en sótano: Prohibición general de actividades productivas o estancias vivideras en plantas inferiores a la baja, salvo excepciones vinculadas a la actividad principal o aparcamientos.

D.f).2.1.3) Ordenanzas de la edificación.

La adopción de la Alternativa 0 supone la congelación de las ordenanzas actuales, las cuales se estructuran en una zonificación rígida (residencial, conservación ambiental, mantenimiento, industrial y comercial). Las zonas residenciales se fragmentan a su vez en una red compleja de subzonas con parámetros exhaustivos de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, retranqueos y alturas.

El mantenimiento de esta regulación presenta conflictos operativos graves detectados en el diagnóstico:

- **Desajuste entre Norma y Realidad (Fuera de Ordenación):** la aplicación de esta normativa minuciosa entra en conflicto con la ciudad realmente existente. El análisis diagnóstico pone de manifiesto que una parte sustancial del parcelario incumple de forma sistemática alguno de los parámetros establecidos, situando a un elevado número de edificaciones en una situación de inadecuación respecto de la ordenanza vigente.
- **Rigidez frente a la Rehabilitación:** la conservación de estas ordenanzas, sin una revisión pormenorizada, dificulta la adaptación de los edificios a las exigencias contemporáneas de eficiencia energética, accesibilidad y nuevas tipologías residenciales, agravando la obsolescencia del parque edificado y limitando las posibilidades de regeneración del tejido consolidado.

De igual modo, la edificación seguiría regulándose a través de las correspondientes Zonas de Ordenanza. En consecuencia, el suelo urbano quedaría ordenado conforme a las mismas zonas ya expuestas en el apartado anterior, esto es, las definidas en la Adaptación a las NNSS, que determinan los usos pormenorizados admisibles y las condiciones particulares de edificación en cada ámbito.

D.f).2.2. Sistema de dotaciones.

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

Bajo la Alternativa 0, el sistema de espacios libres de Ayamonte quedaría supeditado exclusivamente a las calificaciones del planeamiento vigente (Adaptación a las NNSS). Este escenario perpetúa una red de espacios públicos deficiente y carente de operatividad técnica, basada en los siguientes conflictos:

- Ausencia de un Sistema Local Organizado: El planeamiento actual no recoge un verdadero sistema local de espacios libres ni zonas verdes estructurado. La falta de una red jerarquizada impide la conectividad ecológica y funcional entre las distintas Áreas Funcionales (AF), limitando la infraestructura verde a piezas aisladas sin capacidad de servicio global.
- Inexistencia de Instrumentos de Ordenación Detallada: Al carecer de instrumentos de ordenación detallada para estas áreas, la Alternativa 0 supone una desregulación en cuanto a la obtención, diseño y mantenimiento de los suelos dotacionales. Esto deriva en una gestión urbana reactiva, donde no se garantiza la ejecución real de las previsiones sobre el papel.
- Desregulación Cualitativa e Inviabilidad Física: La normativa vigente no establece criterios mínimos sobre la calidad de estas zonas. Ello permite la existencia de "zonas verdes" sin rastro de vegetación o con pendientes tan elevadas (especialmente en áreas como AF7 y AF8 con pendientes >15%) que hacen inviable su uso como espacios de esparcimiento para la ciudadanía.

La Alternativa 0 proyecta un cumplimiento formal de las dotaciones mínimas sobre el plano, pero la realidad física muestra una red de zonas verdes escasa, inconexa y de difícil accesibilidad para los residentes de Ayamonte.

D.f).2.2.2) Sistema de Equipamientos Comunitarios.

La Alternativa 0 se fundamenta en el mantenimiento de los equipamientos comunitarios existentes en cuanto a su ubicación y regulación, así como de aquellos previstos en los sectores de suelo urbano no consolidado que aún se encuentran pendientes de ejecución.

Tras el análisis realizado en el diagnóstico, la consolidación de este modelo actual en Ayamonte presenta las siguientes problemáticas estructurales:

- **Inexistencia de un Sistema Local Organizado:** El planeamiento vigente no define un verdadero sistema local de equipamientos. En su lugar, las dotaciones se han ido recogiendo y calificando de forma atomizada, sin una visión de red que garantice una cobertura equitativa entre las distintas Áreas Funcionales (AF).

- **Inviabilidad en Núcleos Consolidados:** El mantenimiento de la Alternativa 0 hace prácticamente imposible la obtención de nuevos suelos dotacionales en las áreas más densas y consolidadas del núcleo urbano, donde la carencia de espacios libres públicos impide la inserción de nuevos servicios comunitarios necesarios para frenar el proceso de vaciado generacional.

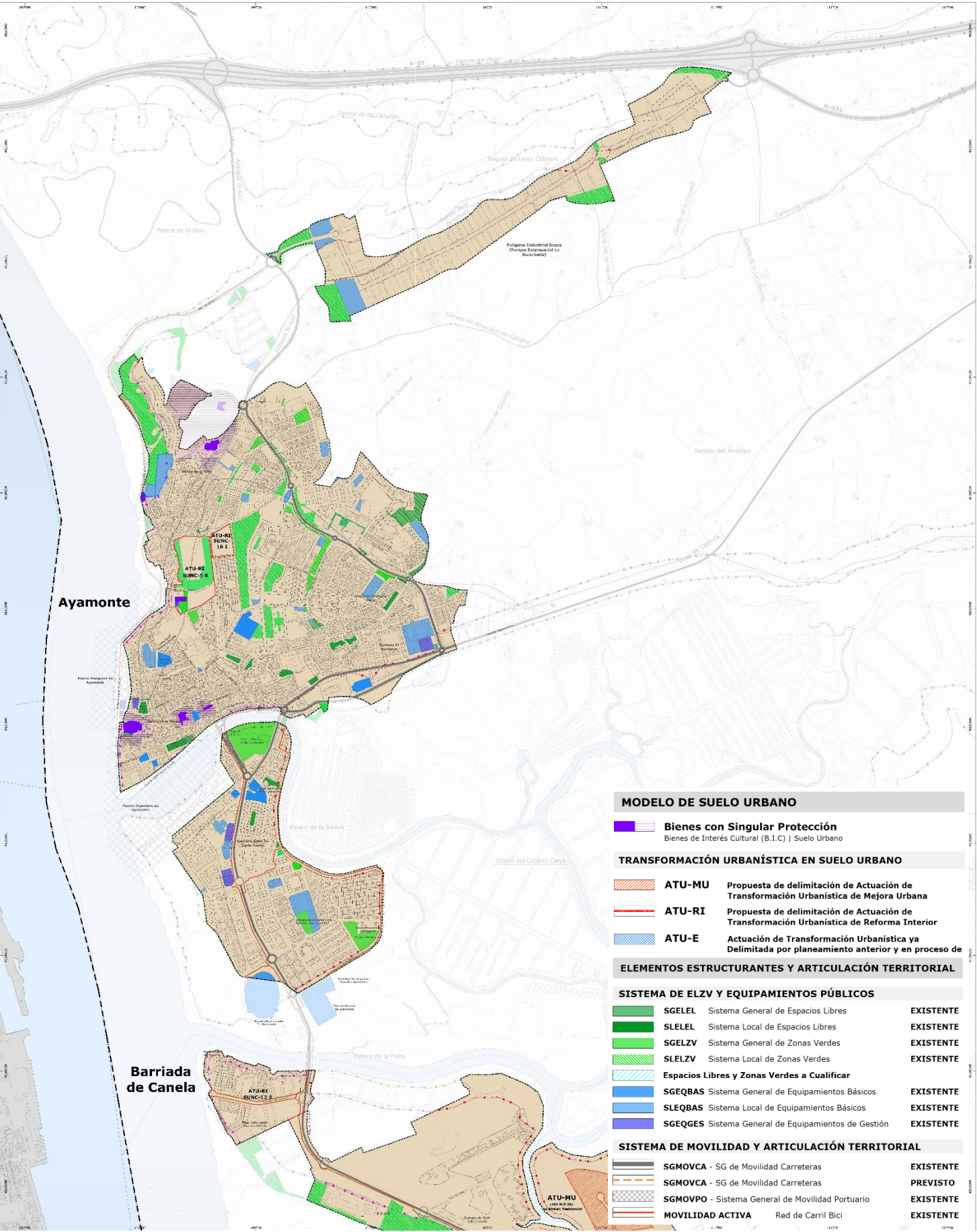
La Alternativa 0 supone la renuncia a una red de equipamientos de proximidad, consolidando un modelo donde el servicio público es difícilmente accesible para una población crecientemente envejecida y dependiente.

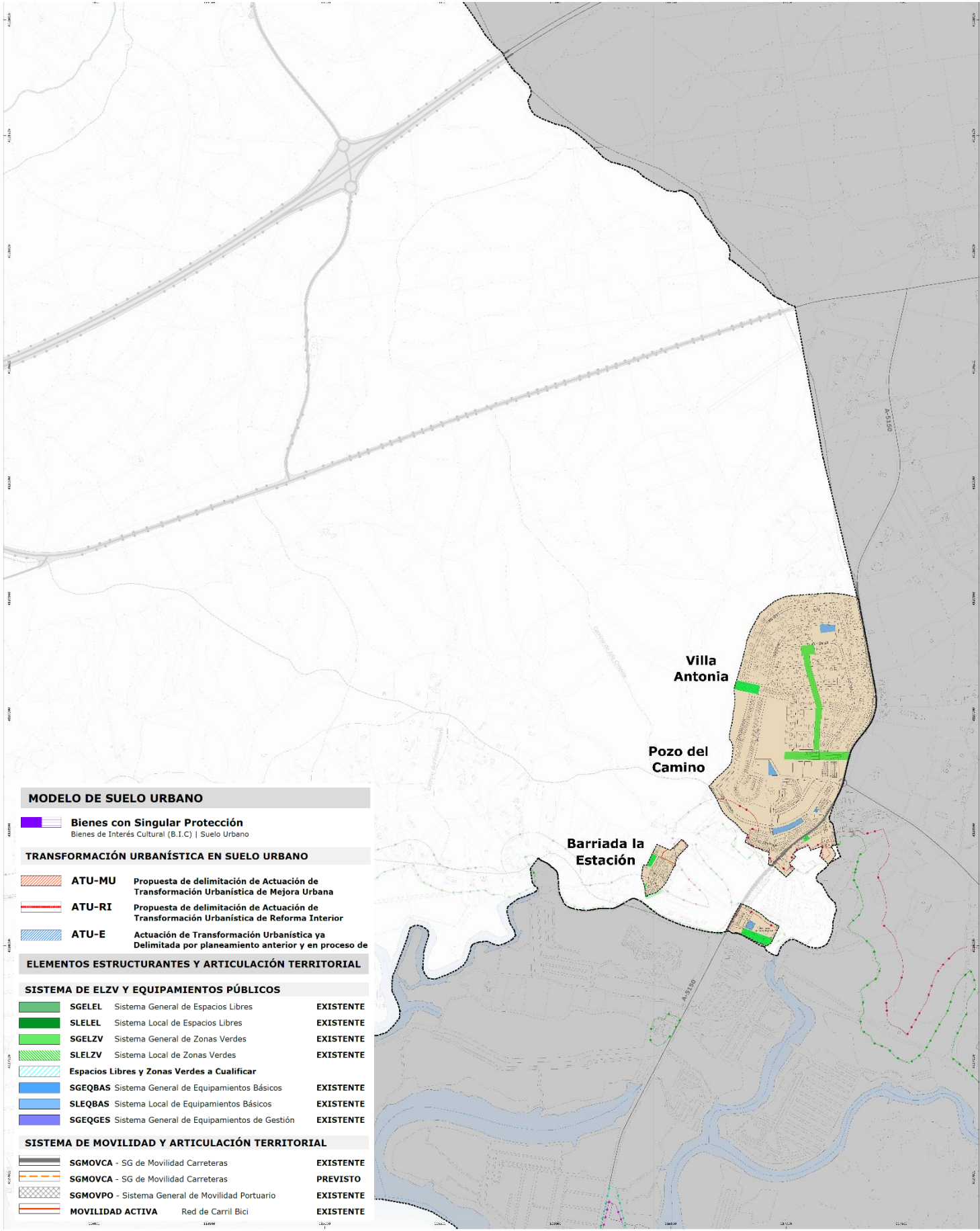
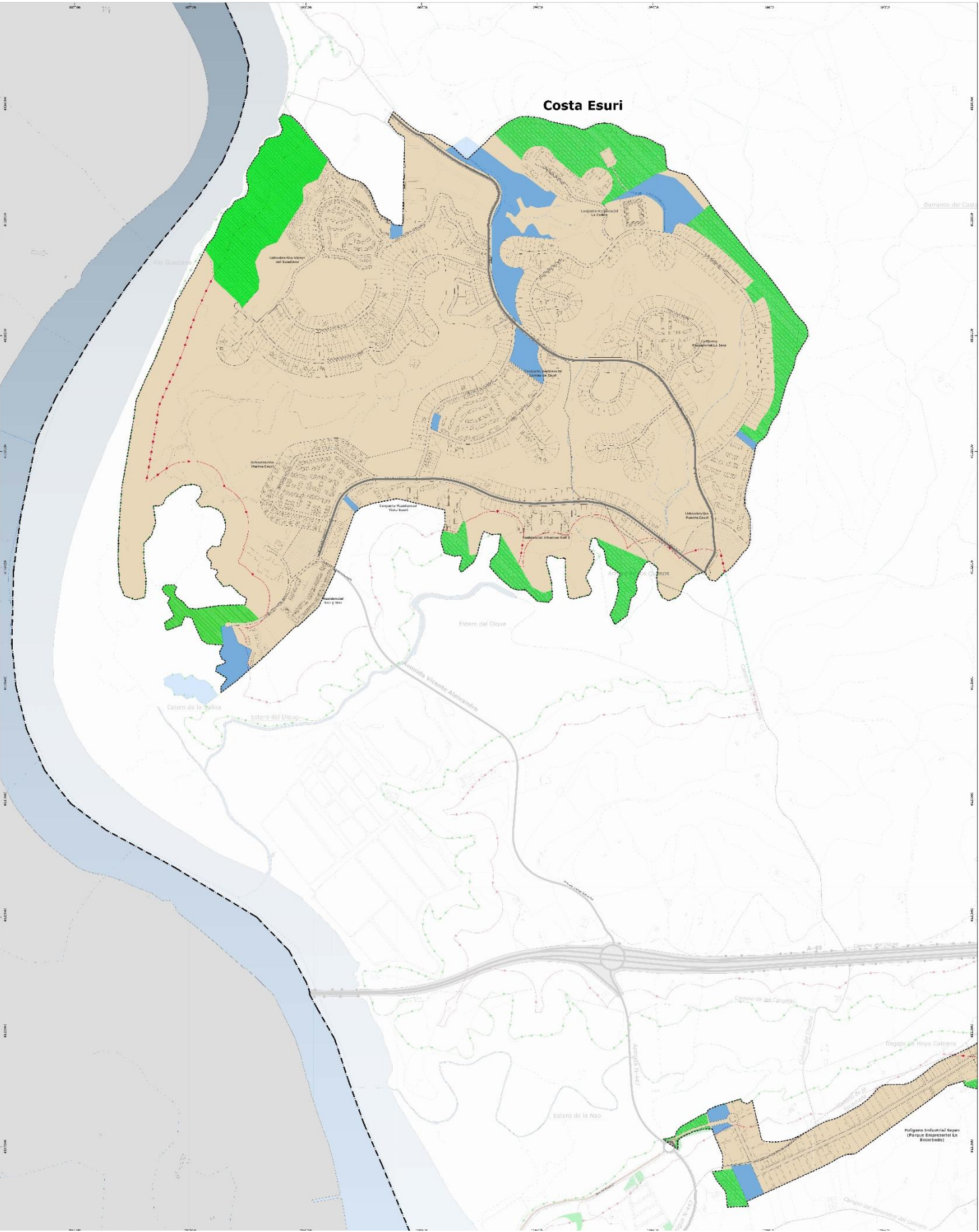
D.f).2.2.3) Articulación Territorial.

Bajo la Alternativa 0, se mantiene el modelo de movilidad del planeamiento vigente (NN.SS. y sus adaptaciones), el cual prioriza de manera sistemática la movilidad motorizada frente a cualquier modo alternativo. Este escenario consolida una estructura viaria obsoleta, caracterizada por los siguientes puntos críticos:

- **Inexistencia Real de Red Ciclista:** A diferencia de las alternativas de desarrollo (1 y 2), la Alternativa 0 carece de una red ciclista funcional. Los escasos tramos existentes son residuales, inconexos y de carácter meramente recreativo. Bajo este escenario, la movilidad ciclista como alternativa de transporte cotidiano es inexistente, condenando a los núcleos dispersos a una desconexión total para cualquier medio que no sea el coche.
- **Ausencia de Infraestructura Intermodal:** El planeamiento actual no contempla la previsión de itinerarios peatonales continuos ni la implantación de aparcamientos disuasorios. Esta carencia es especialmente grave en zonas de reciente expansión como la AF10 (Costa Esuri), donde la cobertura de transporte público y red ciclista es del 0%, obligando al uso del vehículo privado para cualquier gestión mínima.
- **Estructura Viaria Fragmentada:** Se observa una red con conexiones norte-sur interrumpidas y una excesiva dependencia de las grandes vías de articulación (accesos desde la A-49), sin una jerarquía urbana que proteja el centro consolidado.
- **Colapso del Espacio Público por el Estacionamiento:** El modelo actual traslada toda la presión del aparcamiento a la calzada. En áreas como AF6, AF9, AF11, AF13 y AF16, el 100% de las plazas de aparcamiento se sitúan en la vía pública, restando espacio vital al peatón y degradando el paisaje urbano sin ofrecer alternativas de parkings en rotación o disuasorios.
- **Inexistencia de Mejoras en Viales Estratégicos:** A diferencia de las alternativas de desarrollo, la Alternativa 0 no contempla ninguna intervención de reconfiguración vial. Esto supone que ejes críticos como la Vía Sur de Santa Gadea mantendrán su carácter marginal e infraestructural, sin transición paisajística hacia el litoral. Asimismo, el acceso principal a Ayamonte seguirá siendo una carretera convencional, perdiendo la oportunidad de transformarse en una avenida urbana que dignifique la entrada al municipio.

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





MODELO DE SUELO URBANO

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

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

- ATU-MU** Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana
- ATU-RI** Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior
- ATU-E** Actuación de Transformación Urbanística ya Delimitada por planeamiento anterior y en proceso de

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

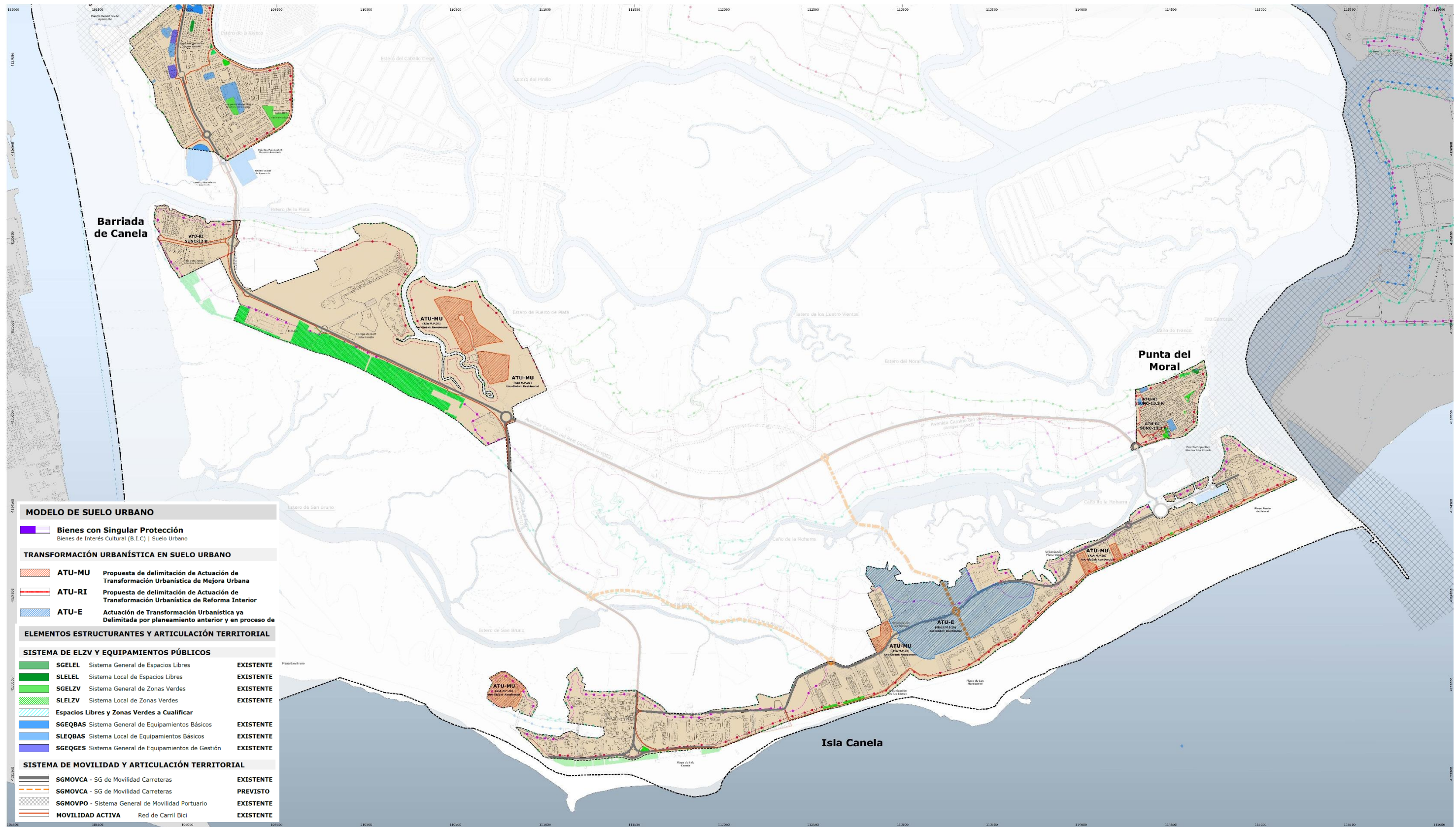
- SGELEL** Sistema General de Espacios Libres EXISTENTE
- SLELEL** Sistema Local de Espacios Libres EXISTENTE
- SGELZV** Sistema General de Zonas Verdes EXISTENTE
- SLELZV** Sistema Local de Zonas Verdes EXISTENTE

Espacios Libres y Zonas Verdes a Cualificar

- SGEQBAS** Sistema General de Equipamientos Básicos EXISTENTE
- SLEQBAS** Sistema Local de Equipamientos Básicos EXISTENTE
- SGEQGES** Sistema General de Equipamientos de Gestión EXISTENTE

SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

- SGMOVCA** - SG de Movilidad Carreteras EXISTENTE
- SGMOVCA** - SG de Movilidad Carreteras PREVISTO
- SGMOVPO** - Sistema General de Movilidad Portuario EXISTENTE
- MOVILIDAD ACTIVA** Red de Carril Bici EXISTENTE



D.f).3. Alternativa 1.

La Alternativa 1 se define como el modelo de gestión urbana orientado a la finalización de los desarrollos iniciados y la optimización de los sectores periféricos. A diferencia de la Alternativa 0, este modelo sí redacta un POU para adaptar Ayamonte a la LISTA, aportando seguridad jurídica y actualizando los niveles dotacionales. Sin embargo, a diferencia de la Alternativa 2, no plantea una regeneración profunda del tejido histórico, sino que focaliza sus esfuerzos en la colmatación de los suelos vacantes y la mejora de los sectores con mayor dinamismo turístico y residencial reciente.

Sus pilares fundamentales son:

- **Seguridad Jurídica y Adaptación Normativa:** Supera la obsolescencia de la Alternativa 0 al definir una ordenación detallada conforme a la LISTA, regularizando edificaciones y ajustando parámetros de aprovechamiento.
- **Remate de Bordes y Vacíos:** Se centra en "cerrar" la ciudad donde ya hay infraestructuras, priorizando la edificación de parcelas vacantes en zonas de expansión.
- **Enfoque en el Sector Terciario y Litoral:** Pone el foco en la cualificación de las zonas de mayor potencial económico inmediato (Isla Canela y Costa Esuri).

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

Un aspecto fundamental y común a las alternativas de ordenación planteadas por este POU es la estricta delimitación del Suelo Urbano. Al igual que se ha definido en la Alternativa 2, y en concordancia con el modelo propuesto para la Alternativa 1, este Plan de Ordenación Urbana utiliza como base el perímetro definido por el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) propuesto.

D.f).3.1.1) Actuaciones de Transformación Urbanística

En la Alternativa 2 se identifican áreas estratégicas de intervención denominadas ATU, cuyo objetivo es regenerar tejidos obsoletos o completar vacíos urbanos críticos. A continuación, se resumen las principales actuaciones:

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano

Las Actuaciones Urbanas propuestas en la Alternativa 2 se centran en la recualificación de los núcleos periféricos para mejorar su autosuficiencia y calidad ambiental:

- **AU Barriada de la Estación:** Se propone la regeneración integral de los vacíos en torno a la antigua infraestructura ferroviaria y la calle Estación. La actuación busca consolidar este borde urbano mediante la creación de un nuevo espacio público central que combine zonas verdes de proximidad con pequeñas reservas dotacionales, dignificando el acceso norte a la ciudad.
- **AU Pozo del Camino:** La intervención se enfoca en la articulación del núcleo mediante la mejora de sus espacios libres internos y la reordenación de sus márgenes. Se proyecta la creación de un punto de encuentro vecinal polivalente y la mejora de la permeabilidad peatonal, reforzando su identidad como asentamiento consolidado frente a la carretera que lo atraviesa.

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano E – AU-E

Se identifican ámbitos de suelo urbano que cuentan con una ordenación previa pero cuya ejecución material no se ha completado. Estos se categorizan como AU-E (Ámbitos de Urbanización con gestión Pendiente).

El ámbito principal de AU-E se localiza en Isla Canela, específicamente en el sector situado por encima de la Unidad de Ejecución UE-1C.

- **Estado de la Urbanización:** Se trata de suelos que, a pesar de estar delimitados y contar con aprovechamientos asignados por planeamientos anteriores, presentan carencias en la urbanización de sus viales, redes de servicios básicos o dotaciones públicas.
- **Objetivo de la Alternativa 1:** El POU establece para estas zonas la obligatoriedad de completar las obras de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión. A diferencia de las ATU-MU, aquí no se busca cambiar el modelo, sino garantizar el remate de lo proyectado para que el sector pueda obtener la condición de solar y ser edificado de forma legal y ordenada.

Integración con el Entorno de la UE-1C

La correcta finalización de estas AU-E es crítica para el funcionamiento del sistema urbano de la zona norte de la isla:

- **Continuidad Viaria:** Su desarrollo permitirá conectar los viales de la UE-1C con el resto de la estructura de Isla Canela, evitando que queden áreas aisladas o "fondos de saco".
- **Saneamiento y Servicios:** Al completarse la urbanización, se asegura que las redes de saneamiento y abastecimiento tengan la capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas parcelas residenciales, evitando vertidos o falta de presión en los sectores colindantes.

Actuaciones de Transformación Urbana de Reforma Interior

ATU-RI Frente Fluvial - Las Angustias: Esta actuación de reforma interior se localiza en el borde histórico y portuario, abarcando el entorno de la Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias y su conexión con el Guadiana. La intervención tiene como objetivo principal la rehabilitación integral y recualificación de la fachada urbana de la ciudad.

Actuaciones de Transformación Urbana de Mejora Urbana

En la Alternativa 1, las actuaciones de transformación se concentran exclusivamente en el polo de desarrollo de Isla Canela. Todas ellas tienen un Uso Global Residencial y buscan culminar procesos de urbanización que, aunque avanzados, requieren de una intervención de mejora para su plena integración y cumplimiento de los estándares de la LISTA. Se identifican las siguientes áreas de intervención:

Sector Occidental de Isla Canela (Frente al Estero)

- **Completamiento de Urbanización:** En la parte izquierda de Isla Canela se delimita una ATU-MU estratégica con el objetivo de finalizar las redes de infraestructuras y servicios.
- **Vínculo con la M.P. 20:** Es fundamental destacar que esta actuación se coordina con la Modificación Puntual M.P. 20, la cual contempla como parte de su estrategia la extensión de los metros edificables. Esta medida busca optimizar el aprovechamiento de un suelo que ya cuenta con vocación urbana, garantizando que el remate de la urbanización sea viable y coherente con el crecimiento del sector.

Urbanización Las Garzas

- **Mejora de la Consolidación:** Se identifica una ATU-MU en este ámbito residencial consolidado. El objetivo aquí es elevar la calidad de la escena urbana, mejorar las conexiones internas y asegurar que los espacios públicos asociados a la urbanización cumplan con los niveles de dotación exigidos por el nuevo marco normativo.

Sector Playa Verde (2 ATU-MU)

- **Remate de Manzanas:** En la zona de Playa Verde se proyectan dos actuaciones de mejora urbana. Estas intervenciones se centran en la resolución de los vacíos interiores y la mejora de los itinerarios peatonales que conectan las zonas residenciales con el frente marítimo, asegurando un modelo de playa urbana más ordenado y dotado de servicios.

Campo de Golf de Isla Canela (2 ATU-MU)

- **Cualificación del Entorno Residencial-Deportivo:** Finalmente, se delimitan dos ATU-MU en el área del Campo de Golf.
- **Objetivo:** A diferencia de las zonas de playa, estas actuaciones buscan cualificar los bordes del campo de golf que aún presentan parcelas vacantes o infraestructuras deficientes. Se trata de asegurar que este núcleo residencial, más alejado del frente marítimo, cuente con una urbanización de alta calidad que garantice su sostenibilidad y mantenimiento a largo plazo.

ATU-D-E

Se trata de ámbitos de suelo que ya cuentan con una ordenación detallada procedente del planeamiento anterior y que se encuentran actualmente en fase de desarrollo o ejecución:

- **ATU-D-E Isla Canela (UE-1C y M.P. 20):** Estas actuaciones comprenden los sectores ya delimitados en Isla Canela (Unidad de Ejecución 1C) bajo las directrices de la Modificación Puntual nº 20. Tienen un uso global residencial y su inclusión en la Alternativa 2 tiene como objetivo supervisar la culminación de su urbanización, garantizando que la entrega de las nuevas viviendas vaya acompañada de la ejecución efectiva de los viales, infraestructuras

D.f).3.1.2) Calificación y ordenación de usos

La Alternativa 1 plantea un modelo de gestión normativa de carácter dual. Si bien reconoce que Ayamonte arrastra un cuerpo legal complejo debido a décadas de modificaciones puntuales, esta alternativa opta por una transición parcial y contenida, en lugar de una reforma integral del suelo urbano consolidado.

Los criterios de calificación en este modelo son los siguientes:

Unificación Limitada a Nuevos Ámbitos: La creación de un nuevo cuerpo de ordenanzas, simplificado y adaptado a la LISTA, se aplicará exclusivamente a las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU-MU y ATU-RI) y a las Actuaciones Urbanísticas (AU-E) identificadas en los planos. El objetivo es dotar de seguridad jurídica solo a los sectores en desarrollo, garantizando que estos nuevos crecimientos nazcan bajo un marco normativo moderno y homogéneo.

Mantenimiento de la Adaptación a las NN. SS: A diferencia de la Alternativa 2, el resto del suelo urbano consolidado (el casco histórico y las barriadas tradicionales) mantendrá la normativa vigente de la Adaptación a las Normas Subsidiarias. Esto supone que la mayor parte de la ciudad seguirá rigiéndose por parámetros antiguos, evitando cambios en la morfología consolidada, pero perpetuando la dispersión normativa existente.

Rigidez de Usos frente a Mixticidad: Al no reformar las ordenanzas del suelo consolidado, se mantienen las zonificaciones tradicionales. Esto dificulta la implementación de la "ciudad compleja" y el comercio de proximidad en las barriadas, ya que no se introducen las flexibilizaciones de uso que sí propone la Alternativa 2 para todo el término municipal.

Valoración Crítica de la Simplificación Normativa

Es necesario hacer hincapié en que, aunque la unificación y simplificación de las normas es una necesidad pertinente y urgente para Ayamonte —para eliminar la inseguridad jurídica y los agravios comparativos entre barrios—, esta Alternativa 1 decide no abordar dicho reto de forma global.

Este modelo asume el riesgo de generar una "ciudad a dos velocidades": una zona moderna (Isla Canela y áreas de reforma) con normas claras y actualizadas, y una ciudad tradicional que sigue anclada en una normativa obsoleta y compleja. Por tanto, aunque la Alternativa 1 es superior a la 0 (el inmovilismo total), no alcanza el nivel de eficiencia administrativa y coherencia morfológica que se propone en la Alternativa 2.

D.f).3.1.3) Ordenanzas de la edificación

La Alternativa 1 adopta un criterio de continuidad normativa mayoritaria, limitando la innovación y la simplificación a los ámbitos de nueva gestión. Este modelo no busca una reforma integral del cuerpo reglamentario del municipio, sino que convive con la estructura heredada de las Normas Subsidiarias (NN.SS.). Los criterios que definen este apartado en la Alternativa 1 son:

- **Dualidad Normativa:** A diferencia de la unificación total de la Alternativa 2, este modelo mantiene la fragmentación actual. Solo se crea un cuerpo único de ordenanzas para las nuevas actuaciones de transformación (ATU-MU, ATU-RI) y las actuaciones urbanísticas (AU-E). El resto del suelo urbano consolidado seguirá rigiéndose por la amalgama de modificaciones puntuales y subzonas de la Adaptación a las NN.SS., perpetuando la complejidad administrativa.
- **Persistencia del "Fuera de Ordenación":** Al no realizar un ajuste global de los parámetros (alturas, retranqueos, parcelas mínimas) a la "ciudad real" detectada en el diagnóstico, gran parte del tejido consolidado de Ayamonte permanecerá en una situación de inseguridad jurídica. Los vecinos de los barrios tradicionales seguirán encontrando dificultades para obtener licencias de reforma debido a ordenanzas obsoletas que no coinciden con la realidad física de sus viviendas.
- **Intervención Puntual en Rehabilitación:** Mientras que la Alternativa 2 flexibiliza la norma para incentivar la accesibilidad y eficiencia en toda la ciudad, la Alternativa 1 solo garantiza estas facilidades en los sectores de nueva ordenación. En el casco consolidado, la mejora de envolventes térmicas o la instalación de ascensores seguirá supeditada a las rigideces del planeamiento antiguo, dificultando el cumplimiento de la Agenda Urbana en las zonas que más lo necesitan.

D.f).3.2. Sistema de dotaciones.

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

La Alternativa 1 adopta formalmente la misma red de espacios libres y zonas verdes que la propuesta general del POU, manteniendo la infraestructura básica del sistema dotacional. Sin embargo, este modelo presenta una diferencia sustancial en cuanto a la calificación y funcionalidad real de dichos suelos.

- **Falta de Diferenciación Funcional:** A diferencia de la Alternativa 2, este modelo no realiza una distinción técnica entre "Espacios Libres" (estancia y convivencia) y "Zonas Verdes" (ambientales y bioclimáticas). La Alternativa 1 considera toda la red como una unidad indiferenciada, lo que dificulta una gestión especializada según las necesidades de cada barrio.
- **Tratamiento de Zonas No Óptimas y de Baja Accesibilidad:** El diagnóstico identificó diversas áreas con deficiencias críticas: zonas verdes "no óptimas" (sin urbanizar o degradadas) y suelos con pendientes pronunciadas o barreras físicas que los hacen prácticamente inaccesibles para el ciudadano.

Mientras que en un modelo avanzado (como la Alternativa 2) estos suelos de baja calidad o alta pendiente serían identificados y segregados del cómputo para no falsear los estándares, la Alternativa 1 los mantiene a todos bajo la misma categoría dotacional.

En la práctica, esto implica que suelos que funcionalmente deberían ser considerados simplemente como "Zonas Libres de Edificación" (por su imposibilidad de uso público real), en la Alternativa 1 siguen computando como espacios libres activos.

Es importante resaltar que, para un municipio con la complejidad orográfica de Ayamonte, haría falta una categorización mucho más fina que permitiera distinguir el suelo de esparcimiento real del suelo de mera protección o vacío. Al no realizar esta diferenciación, la Alternativa 1 ofrece una imagen teórica de cumplimiento de estándares que no se traduce necesariamente en una mejora del confort urbano o de la accesibilidad para los vecinos de los 6 núcleos.

Valoración Técnica

Es importante resaltar que, para un municipio con la complejidad orográfica de Ayamonte, haría falta una categorización mucho más fina que permitiera distinguir el suelo de esparcimiento real del suelo de mera protección o vacío. Al no realizar esta diferenciación, la Alternativa 1 ofrece una imagen teórica de cumplimiento de estándares que no se traduce necesariamente en una mejora del confort urbano o de la accesibilidad para los vecinos de las áreas funcionales.

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

En la Alternativa 1, la red de equipamientos comunitarios mantiene gráficamente la misma estructura de los sistemas locales existentes. Sin embargo, la estrategia para cubrir las carencias detectadas en el diagnóstico de las 16 Áreas Funcionales difiere sustancialmente del modelo más avanzado de la Alternativa 2.

Los pilares de este apartado en la Alternativa 1 son:

- **Vinculación a la Creación de Nuevo Suelo:** A diferencia de la Alternativa 2, donde se busca optimizar lo existente, la Alternativa 1 determina que cualquier necesidad de nuevo equipamiento detectada en el diagnóstico de las Áreas Funcionales requiere necesariamente la obtención de nuevo suelo. Esto implica que la dotación de servicios no se resuelve mediante la gestión del edificio actual, sino mediante la delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU), lo que hace que la respuesta a las necesidades del ciudadano sea más lenta y dependiente de procesos de gestión de suelo.
- **Rigidez de Uso frente a Multiplicidad:** Este modelo no integra de forma generalizada el principio de la LISTA sobre la multiplicidad de usos. Mientras que la Alternativa 2 permite que un equipamiento público sea compatible con una zona verde o que coexista un equipamiento público con uno privado

en una misma parcela (complejo inmobiliario), la Alternativa 1 mantiene una zonificación más estanca.

- **Limitación en Zonas Verdes:** En esta alternativa, las zonas verdes y los equipamientos funcionan como parcelas separadas, perdiendo la oportunidad de crear "parques dotacionales" donde el edificio y el espacio libre se hibriden para ahorrar suelo y mejorar el servicio.

D.f).3.3. Articulación Territorial.

La Alternativa 1 plantea un modelo de articulación territorial basado en la inercia de las infraestructuras existentes. A diferencia de la visión transformadora de la Alternativa 2, este modelo no propone un rediseño de la movilidad municipal, sino que se limita a la consolidación de los ejes viarios y ciclistas ya previstos por otros instrumentos de planificación.

Red Viaria y Accesos

En cuanto a la infraestructura viaria, la Alternativa 1 apuesta por el mantenimiento del statu quo.

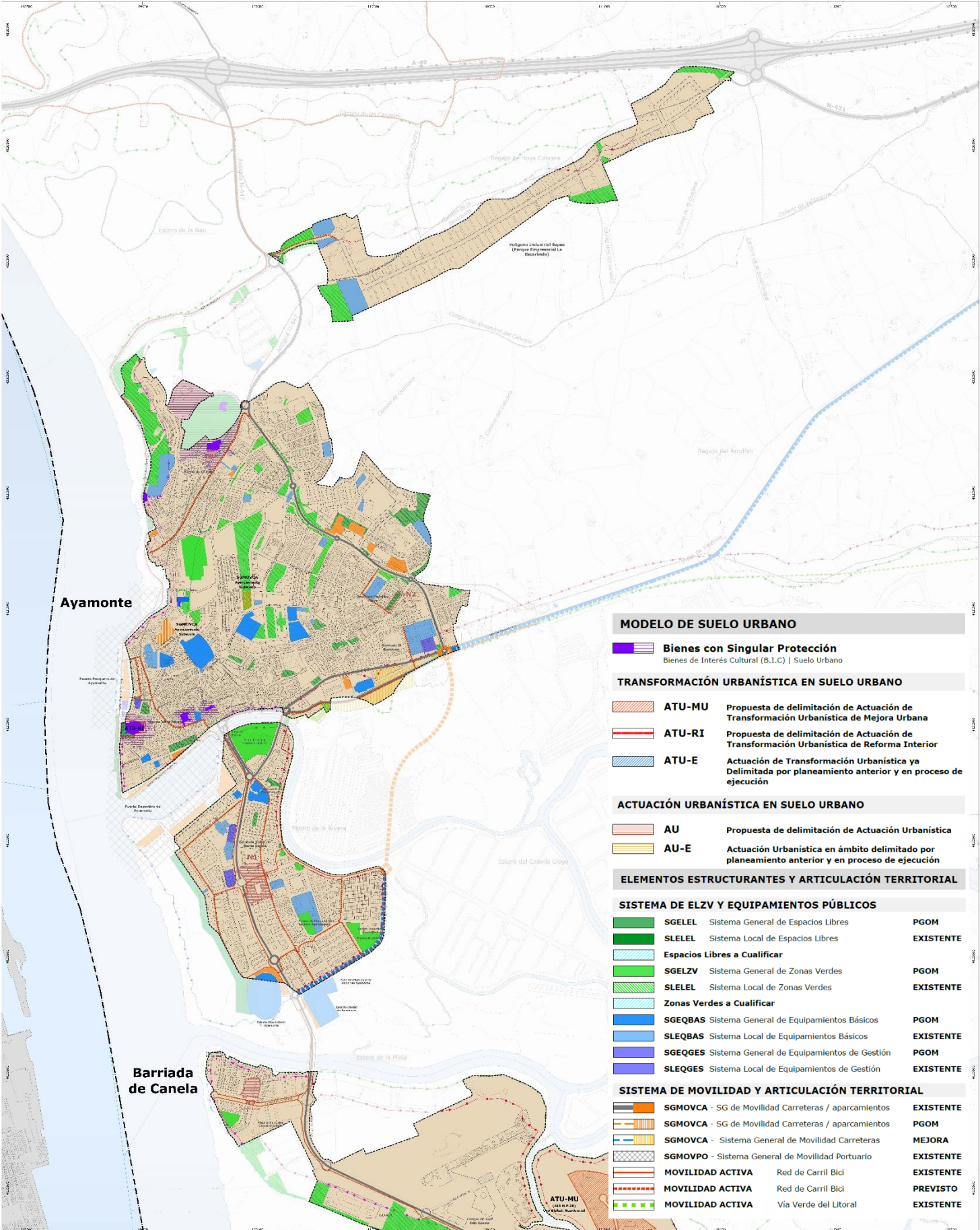
- Se plantean reconfiguraciones paisajísticas de los accesos principales y de las vías de borde (como Santa Gadea).
- Los viales conservan su carácter actual, sin intervenciones que prioricen el reparto de espacio a favor del peatón o la mejora de la escena urbana de forma global.

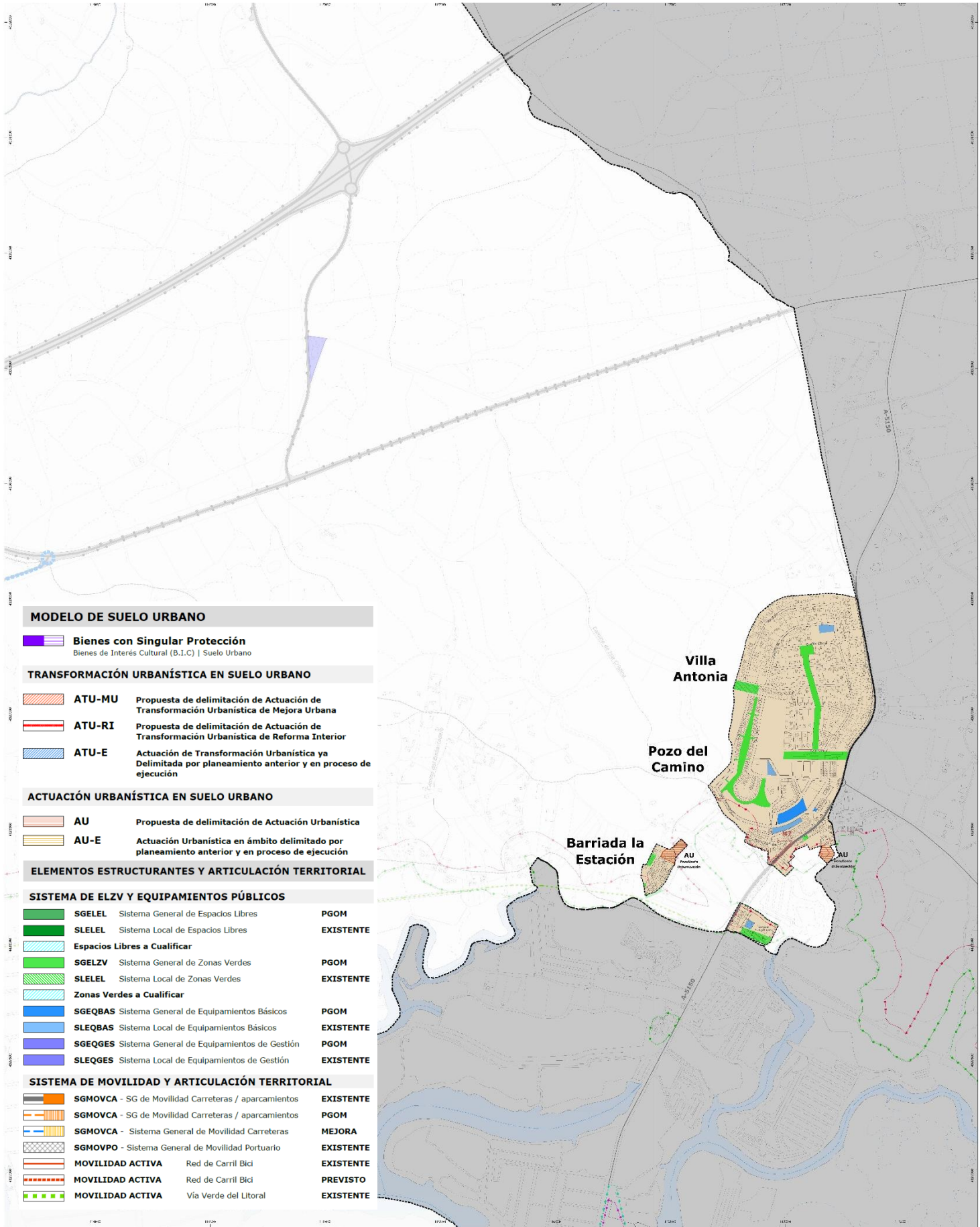
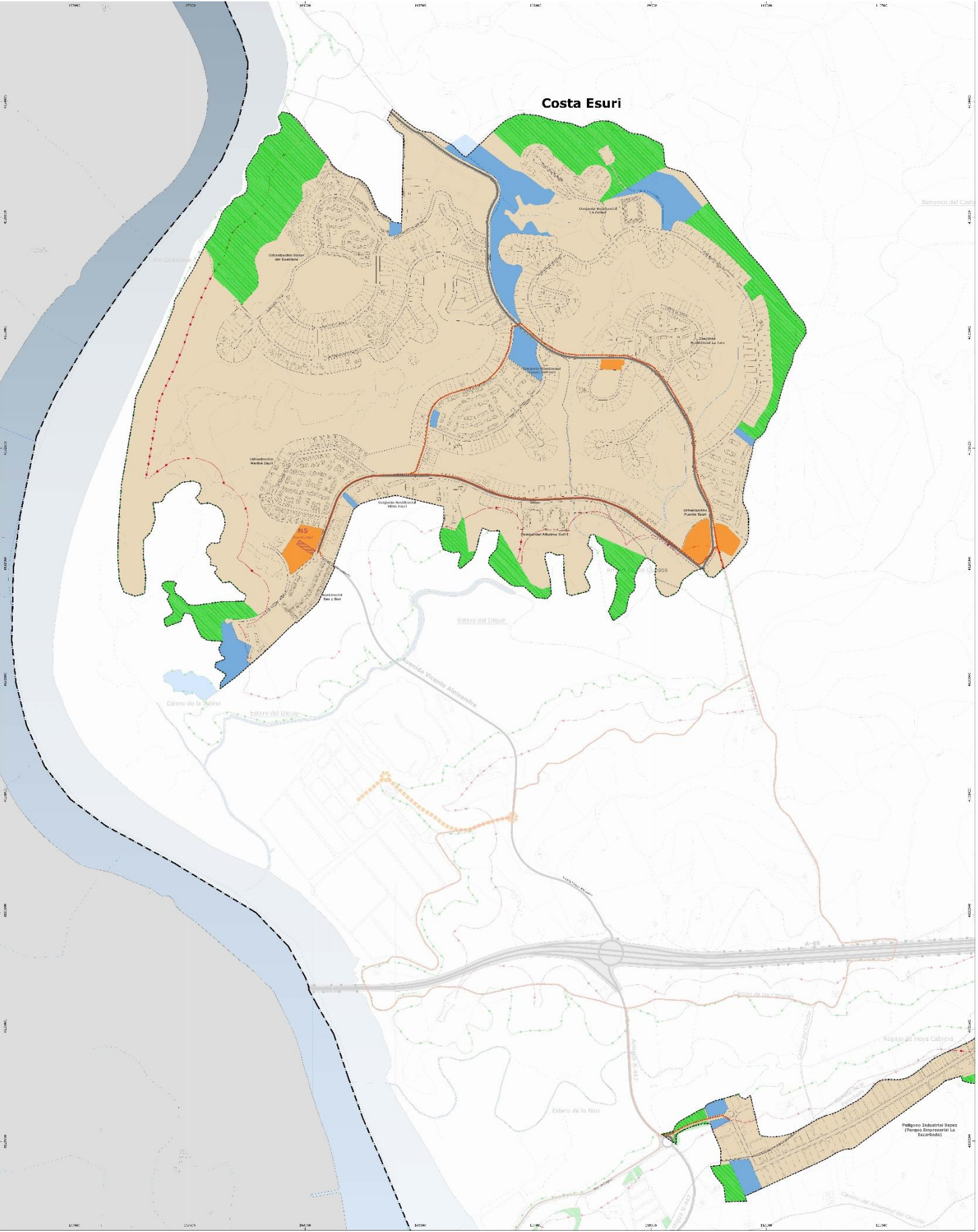
Red Ciclista: Continuidad del Plan de Movilidad

En la Alternativa 1, no se proyecta una ampliación de la red de carriles bici que responda a una visión del modelo de ciudad del POU.

- **Mantenimiento de lo Existente:** La estrategia se reduce a mantener los tramos de carril bici actuales, centrados fundamentalmente en el uso recreativo y turístico.
- **Supeditación al Plan de Movilidad:** El desarrollo de nuevas vías ciclistas queda limitado y adaptado a lo ya planteado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) previo. El POU, en esta alternativa, no propone nuevos trazados "vasos comunicantes" ni ciclocalles que penetren en el tejido consolidado, manteniendo la desconexión actual entre los núcleos y el centro.

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





MODELO DE SUELO URBANO

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

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

ATU-MU Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana
 ATU-RI Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior
 ATU-E Actuación de Transformación Urbanística ya Delimitada por planeamiento anterior y en proceso de ejecución

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

AU Propuesta de delimitación de Actuación Urbanística
 AU-E Actuación Urbanística en ámbito delimitado por planeamiento anterior y en proceso de ejecución

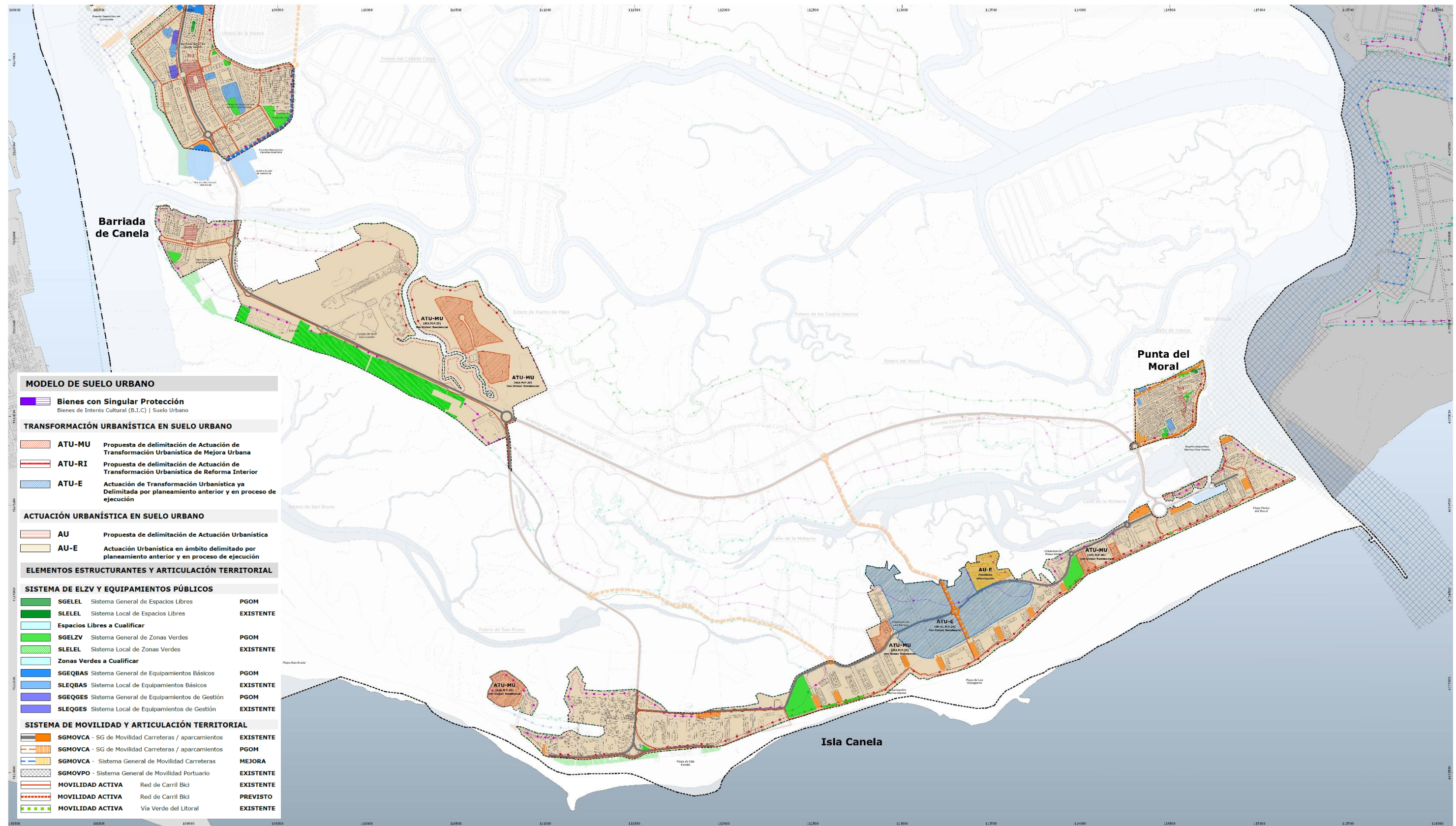
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

	SGELEL	Sistema General de Espacios Libres	PGOM
	SLELEL	Sistema Local de Espacios Libres	EXISTENTE
	Espacios Libres a Cualificar		
	SGELZV	Sistema General de Zonas Verdes	PGOM
	SLELEL	Sistema Local de Zonas Verdes	EXISTENTE
	Zonas Verdes a Cualificar		
	SGEQBAS	Sistema General de Equipamientos Básicos	PGOM
	SLEQBAS	Sistema Local de Equipamientos Básicos	EXISTENTE
	SGEQGES	Sistema General de Equipamientos de Gestión	PGOM
	SLEQGES	Sistema Local de Equipamientos de Gestión	EXISTENTE

SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

	SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	EXISTENTE
	SGMOVCA	SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos	PGOM
	SGMOVCA	Sistema General de Movilidad Carreteras	MEJORA
	SGMOVPO	Sistema General de Movilidad Portuario	EXISTENTE
	MOVILIDAD ACTIVA	Red de Carril Bici	EXISTENTE
	MOVILIDAD ACTIVA	Red de Carril Bici	PREVISTO
	MOVILIDAD ACTIVA	Vía Verde del Litoral	EXISTENTE



D.f).4. Alternativa 2.

La Alternativa 2 se define como el modelo de ordenación activa y transformadora para el suelo urbano de Ayamonte. A diferencia de la Alternativa 0, que se limita al reconocimiento jurídico de la ciudad existente, esta alternativa propone una intervención integral sobre los tejidos degradados, la mejora de la red dotacional y la optimización de la estructura viaria para resolver las carencias detectadas en la fase de diagnóstico.

Este modelo no busca la expansión del perímetro urbano (manteniendo la concordancia con el límite definido por el PGOM y los criterios del Art. 13 de la LISTA) sino la intensificación cualitativa de la ciudad consolidada.

Sus pilares fundamentales son:

- **Sutura y Recualificación de Vacíos:** Se interviene en las áreas de oportunidad identificadas entre las diversas Áreas Funcionales para eliminar la fragmentación histórica, transformando suelos vacantes en nodos de actividad y zonas verdes de proximidad (resolviendo los déficits del indicador 2.1.2).
- **Equilibrio Dotacional (Red de Proximidad):** La Alternativa 2 proyecta una redistribución de los equipamientos públicos, rompiendo la hiperconcentración del centro (AF1) para acercar los servicios de bienestar social, cultura y deporte a los núcleos periféricos y barriadas (AF9, AF11, AF15 y AF16).
- **Movilidad Sostenible y Accesibilidad Universal:** Se propone una jerarquización viaria real que prioriza el reparto peatonal del viario y la implementación de una red ciclista cotidiana, abordando directamente las limitaciones orográficas mediante soluciones de diseño urbano que garantizan la accesibilidad universal.
- **Actualización Normativa y Morfológica:** Frente a la obsolescencia de las NNSS, esta alternativa plantea nuevas ordenanzas que se ajustan a la tipología real de la edificación (colectiva y unifamiliar), permitiendo la rehabilitación y normalización de los edificios actualmente en situación de fuera de ordenación.

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

Alternativa 2 propone un modelo de Suelo Urbano Integrado y Funcional. Este modelo se fundamenta en la transición de una ciudad de "sectores" a una ciudad de "barrios conectados", priorizando la consolidación de la trama existente sobre cualquier voluntad expansiva.

Consolidación de la "Ciudad Terminada" (Art. 13 LISTA)

Bajo la Alternativa 2, el suelo urbano no se entiende como un soporte pasivo, sino como un espacio a completar. Se asume el límite propuesto por el PGOM, pero se interviene intensamente en su interior mediante:

- **Sutura de los bordes urbanos:** Mejora de la relación entre el núcleo consolidado y las áreas de crecimiento reciente (como el sector de la zona portuaria y las expansiones del norte), eliminando los efectos de "trasera" o "borde degradado".

Reequilibrio de la estructura dotacional y usos

El modelo de suelo de la Alternativa 2 rompe la jerarquía radial hacia el centro (AF2) para proponer un esquema de policentrismo funcional:

- **Dotaciones de Proximidad:** Se califican suelos para equipamientos en las áreas de exclusión detectadas (Costa Esuri, AF10 y núcleos aislados), garantizando que la proximidad sea real y no solo teórica.
- **Diversificación de Usos:** Se fomenta la compatibilidad de usos (residencial, terciario y pequeños servicios) en todas las Áreas Funcionales para reducir la dependencia de la movilidad motorizada y dotar de vitalidad urbana a las zonas monofuncionales (como Isla Canela AF15).

Integración de la Infraestructura Verde en la Trama Urbana

A diferencia de las Adaptación NNSS vigentes, donde las zonas verdes a menudo son espacios residuales de proyectos de urbanización, la Alternativa 2 las integra como un Sistema Local de Espacios Libres continuo. Esto implica:

- La creación de corredores que conecten los grandes Sistemas Generales (frente fluvial y marismas) con el interior de las barriadas.
- La recualificación de plazas y vacíos en el Casco Antiguo para mitigar el efecto de isla de calor (Indicador 8.2).

Renovación y Normalización Normativa

El modelo propone una revisión de las Ordenanzas de Calificación (sustituyendo las antiguas Zonas de las NNSS) para adaptarlas a la morfología real:

- **Normalización de la Edificación Colectiva:** Ajustando las alturas y densidades a la realidad construida, permitiendo que edificios actualmente "fuera de ordenación" puedan acceder a licencias de mejora y eficiencia energética.
- **Adaptación a la Topografía:** En las zonas de laderas (AF5, AF6, AF7), el modelo de suelo se adapta a la pendiente, priorizando la accesibilidad peatonal y soluciones urbanísticas que resuelvan la barrera física orográfica.

D.f).4.1.1) Actuaciones de transformación urbanística

En la Alternativa 2 se identifican áreas estratégicas de intervención denominadas ATU, cuyo objetivo es regenerar tejidos obsoletos o completar vacíos urbanos críticos. A continuación, se resumen las principales actuaciones:

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano

Las Actuaciones Urbanas propuestas en la Alternativa 2 se centran en la recualificación de los núcleos periféricos para mejorar su autosuficiencia y calidad ambiental:

- **AU Barriada de la Estación:** Se propone la regeneración integral de los vacíos en torno a la antigua infraestructura ferroviaria y la calle Estación. La actuación busca consolidar este borde urbano mediante la creación de un nuevo espacio público central que combine zonas verdes de proximidad con pequeñas reservas dotacionales, dignificando el acceso norte a la ciudad.
- **AU Pozo del Camino:** La intervención se enfoca en la articulación del núcleo mediante la mejora de sus espacios libres internos y la reordenación de sus márgenes. Se proyecta la creación de un punto de encuentro vecinal polivalente y la mejora de la permeabilidad peatonal, reforzando su identidad como asentamiento consolidado frente a la carretera que lo atraviesa.

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano E – AU-E

Se identifican ámbitos de suelo urbano que cuentan con una ordenación previa pero cuya ejecución material no se ha completado. Estos se categorizan como AU-E (Ámbitos de Urbanización con gestión Pendiente).

El ámbito principal de AU-E se localiza en Isla Canela, específicamente en el sector situado por encima de la Unidad de Ejecución UE-1C.

- **Estado de la Urbanización:** Se trata de suelos que, a pesar de estar delimitados y contar con aprovechamientos asignados por planeamientos anteriores, presentan carencias en la urbanización de sus viales, redes de servicios básicos o dotaciones públicas.
- **Objetivo de la Alternativa 1:** El POU establece para estas zonas la obligatoriedad de completar las obras de urbanización y el cumplimiento de los deberes de cesión. A diferencia de las ATU-MU, aquí no se busca cambiar el modelo, sino garantizar el remate de lo proyectado para que el sector pueda obtener la condición de solar y ser edificado de forma legal y ordenada.
- **Integración con el Entorno de la UE-1C:** La correcta finalización de estas AU-E es crítica para el funcionamiento del sistema urbano de la zona norte de la isla:
 - Continuidad Viaria: Su desarrollo permitirá conectar los viales de la UE-1C con el resto de la estructura de Isla Canela, evitando que queden áreas aisladas o "fondos de saco".
 - Saneamiento y Servicios: Al completarse la urbanización, se asegura que las redes de saneamiento y abastecimiento tengan la capacidad suficiente para dar servicio a las nuevas parcelas residenciales, evitando vertidos o falta de presión en los sectores colindantes.

Actuaciones de Transformación Urbana de Reforma Interior

- **ATU-RI Frente Fluvial - Las Angustias:** Esta actuación de reforma interior se localiza en el borde histórico y portuario, abarcando el entorno de la Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias y su conexión con el Guadiana. La intervención tiene como objetivo principal la rehabilitación integral y recualificación de la fachada urbana de la ciudad.

Actuaciones de Transformación Urbana de Mejora Urbana

Estas actuaciones se dirigen a ámbitos de suelo urbano que requieren completar su urbanización o mejorar sus condiciones de integración, todas ellas con un uso global residencial:

- **ATU-MU Campo de Golf (AIA MP-20):** Se trata de dos actuaciones estratégicas situadas en el entorno del Campo de Golf (Costa Esuri). Su objetivo es consolidar el tejido residencial existente, garantizando que los espacios libres y las redes de infraestructuras pendientes se ejecuten bajo criterios de eficiencia y conectividad con el resto de los núcleos.
- **ATU-MU Isla Canela (6 Ámbitos):** Comprende seis actuaciones de mejora en el sector de Isla Canela. Estas intervenciones buscan reordenar y cualificar parcelas residenciales previstas, asegurando una mejor transición hacia el frente litoral y reforzando la dotación de servicios básicos para evitar la estacionalidad del sector.
- **ATU-MU Centro Ayamonte (1 actuación):** Esta actuación está en el centro de Ayamonte y hace referencia completar la urbanización y mejorar la integración del tejido residencial, su uso global es Residencial que deberán tener relación con el entorno de los equipamientos y zonas verdes marcadas en el plano de ordenación.

ATU-D-E

Se trata de ámbitos de suelo que ya cuentan con una ordenación detallada procedente del planeamiento anterior y que se encuentran actualmente en fase de desarrollo o ejecución:

- **ATU-D-E Isla Canela (UE-1C y M.P. 20):** Estas actuaciones comprenden los sectores ya delimitados en Isla Canela (Unidad de Ejecución 1C) bajo las directrices de la Modificación Puntual nº 20. Tienen un uso global residencial y su inclusión en la Alternativa 2 tiene como objetivo supervisar la culminación de su urbanización, garantizando que la entrega de las nuevas viviendas vaya acompañada de la ejecución efectiva de los viales, infraestructuras y espacios libres ya comprometidos en su plan parcial.

D.f).4.1.2) Calificación y ordenación de usos

La Alternativa 2 rompe con la estructura fragmentada de las actuales Normas Subsidiarias (NNSS), que, tras décadas de modificaciones puntuales, han generado un cuerpo normativo complejo y disperso. El nuevo modelo de calificación se basa en los siguientes criterios generales:

- **Unificación Normativa:** Se propone la creación de un cuerpo único de ordenanzas que homogeneice los parámetros edificatorios en situaciones morfológicas similares. Esto significa que ámbitos con características parecidas (como los ensanches residenciales de diferentes épocas) dejarán de regirse por normas distintas para pasar a un estándar común que aporte seguridad jurídica.
- **Flexibilidad de Usos (Hacia la Ciudad Compleja):** Frente a la especialización de usos del planeamiento anterior, la calificación en la Alternativa 2 apuesta por la mixticidad. Se permite la coexistencia de actividades residenciales, productivas compatibles y servicios en un mismo ámbito, eliminando las rigideces que impiden la aparición de comercio de proximidad en las barriadas.

- **Simplificación de Parámetros:** Se busca reducir el número de grados, simplificando las fichas de ordenanza para que sean más comprensibles y fáciles de aplicar, priorizando siempre la calidad del espacio público y la adaptación al entorno existente.

D.f).4.2. Ordenanzas de la edificación

Alternativa 2 propone un nuevo marco normativo basado en la simplificación y la unificación de las ordenanzas. El objetivo no es mantener zonas estancas, sino crear un cuerpo normativo que entienda la ciudad como un organismo vivo y complejo. Los criterios que definen este nuevo apartado normativo son:

- **Unificación y Homogeneización:** Se eliminan las múltiples subzonas de las antiguas NNSS para crear un número reducido de Ordenanzas Tipo. Esto permite que ámbitos con morfologías similares (ej. ensanches de los años 70 y 80) se rijan por una norma única, eliminando la inseguridad jurídica y facilitando la gestión administrativa.
- **Ajuste a la Ciudad Real (Reducción del "Fuera de Ordenación"):** A diferencia de la Alternativa 0, esta propuesta ajusta los parámetros de parcela mínima, retranqueos y alturas a la realidad física detectada en el diagnóstico. Al legalizar las tipologías existentes que son coherentes con el entorno, se permite que miles de vecinos puedan acceder a licencias de reforma y mejora que antes les estaban vedadas.
- **Flexibilidad para la Rehabilitación y Accesibilidad:** Se introducen normas específicas que permiten la instalación de ascensores, mejora de envolventes térmicas y adaptación de viviendas sin que los parámetros de edificabilidad o volumen supongan una barrera, incentivando así el cumplimiento de los objetivos de la Agenda Urbana.

D.f).4.3. Sistema de dotaciones.

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

La Alternativa 2 establece un modelo de vanguardia para la red de espacios abiertos de Ayamonte, superando la visión puramente cuantitativa de planeamientos anteriores. La propuesta se basa en un sinceramiento de los estándares, separando de forma nítida la creación de nuevos ámbitos de convivencia (Espacios Libres) de la regeneración ambiental (Zonas Verdes) y la protección de suelos no funcionales (Zonas Libres de Edificación).

Espacios Libres (EL): Nodos de Convivencia y Accesibilidad

Se definen como los ámbitos destinados al esparcimiento activo, la estancia y el movimiento peatonal (plazas, paseos y miradores).

- **Criterio de Propuesta (EL a Cualificar):** El POU identifica directamente en sus planos los "Espacios Libres a Cualificar". Se trata de propuestas de nueva planta o reordenación integral que buscan generar nuevos nodos de actividad en puntos estratégicos de los núcleos urbanos, resolviendo la fragmentación del tejido consolidado.
- **Criterio de Exclusión por Funcionalidad (Pendiente >45%):** En un ejercicio de rigor técnico, la Alternativa 2 descarta del cómputo de estándares dotacionales aquellos suelos con una pendiente

media superior al 45%. Aunque se mantengan sin edificar, se consideran física y funcionalmente incompatibles con el uso público y la accesibilidad universal, evitando así falsear las ratios de dotación real por habitante.

Zonas Verdes (ZV): Infraestructura Verde y Resiliencia

Espacios donde predomina la vegetación y la permeabilidad, cuya categorización nace directamente de la evaluación del estado de ejecución para garantizar que el estándar sea de calidad:

- **Zonas Verdes Cualificadas:** Corresponden a los espacios identificados como "Existente Óptimo". El POU garantiza su mantenimiento y protección.
- **Zonas Verdes a Cualificar:** Es la respuesta normativa a los espacios degradados. Integra las áreas calificadas como "Ejecutado No Óptimo" (áreas sin sombra o infraestructuras deficientes) y "No Ejecutado" (suelos baldíos). El POU exige su mejora efectiva para que puedan computar como estándar dotacional, vinculando su diseño al Art. 80.2 del Reglamento de la LISTA para mitigar la Isla de Calor mediante el arbolado de sombra.

Zonas Libres de Edificación (ZLE): Protección y Normativa

La Alternativa 2 introduce esta categoría fundamental para aquellos suelos que deben permanecer libres de construcción por motivos paisajísticos o ambientales, pero que no son aptos para el uso público.

- **Tratamiento de laderas y suelos residuales:** Los suelos con pendientes extremas (>45%) o vacíos infraestructurales inaccesibles se califican como ZLE.
- **Función del Suelo:** Actúan como "colchones" bioclimáticos y visuales. Al no estar obligadas a cumplir los estándares de urbanización de un parque (pavimento, mobiliario, iluminación), permiten una gestión de bajo mantenimiento por parte del Ayuntamiento, protegiendo la biodiversidad local sin prometer al ciudadano un espacio de estancia donde físicamente no es viable.

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

La Alternativa 2 propone un cambio de paradigma en la dotación de servicios. A diferencia de la rigidez de la Alternativa 1, este modelo entiende que el suelo urbano consolidado de Ayamonte es un recurso escaso y que la respuesta a los déficits detectados en el diagnóstico de las 16 Áreas Funcionales debe venir de la optimización y la hibridación de usos. Los pilares estratégicos para los equipamientos en la Alternativa 2 son:

- **Principio de Multiplicidad de Usos (Art. 13 LISTA):** Se rompe con la zonificación estanca. La Alternativa 2 permite y fomenta que un mismo espacio cumpla varias funciones. Esto se traduce en:
 - Hibridación con Zonas Verdes: Se permite la ubicación de equipamientos integrados en parques y jardines, siempre que su huella sea mínima y contribuyan a la activación del espacio libre, creando "Nodos de Servicio Naturalizados".
- **Complejo Inmobiliario (Público-Privado):** Se introduce la posibilidad de que equipamientos públicos coexistan con usos privados compatibles (comerciales, oficinas o asociativos) en la misma parcela. Esto facilita la viabilidad económica para rehabilitar edificios obsoletos en el Casco Histórico y La Villa, permitiendo que el Ayuntamiento obtenga locales dotacionales sin necesidad de expropiar suelo nuevo.

- **Red de Proximidad basada en Áreas Funcionales:** En lugar de esperar a grandes operaciones de transformación para ubicar equipamientos, la Alternativa 2 identifica "locales de oportunidad" dentro de las Áreas Funcionales con déficit (AF9, AF11, AF15, etc.). Se prioriza la implantación de Equipamientos Básicos en plantas bajas o edificios infrautilizados para garantizar que el ciudadano tenga acceso a servicios a menos de 15 minutos a pie.
- **Optimización de la Gestión frente a la Expansión:** La Alternativa 2 demuestra que, en muchos casos, no hace falta "más suelo", sino "mejor uso". Mediante la calificación de Equipamientos de Gestión, se permite que centros deportivos o culturales existentes amplíen su oferta de servicios mediante la reconfiguración interna o la suma de usos compatibles, maximizando la inversión pública ya realizada.

D.f).4.4. Articulación Territorial.

Mejora y Reconfiguración de la Escena Urbana

La Alternativa 2 trasciende el mantenimiento básico para apostar por una recualificación integral de los bordes y accesos de Ayamonte, alineándose estrictamente con las directrices estratégicas del PGOM. Se identifican dos intervenciones críticas:

- **Vía Sur de Santa Gadea:** Transformación de un vial marginal en un eje paisajístico y balcón natural, mejorando su sección para integrar recorridos peatonales que conecten la ciudad con su frente litoral.
- **Acceso Principal a Ayamonte:** Dignificación de la "puerta de entrada" al municipio, convirtiendo la carretera convencional en una avenida urbana integrada que mejora la fluidez, la vegetación y la identidad visual del ingreso a la ciudad.

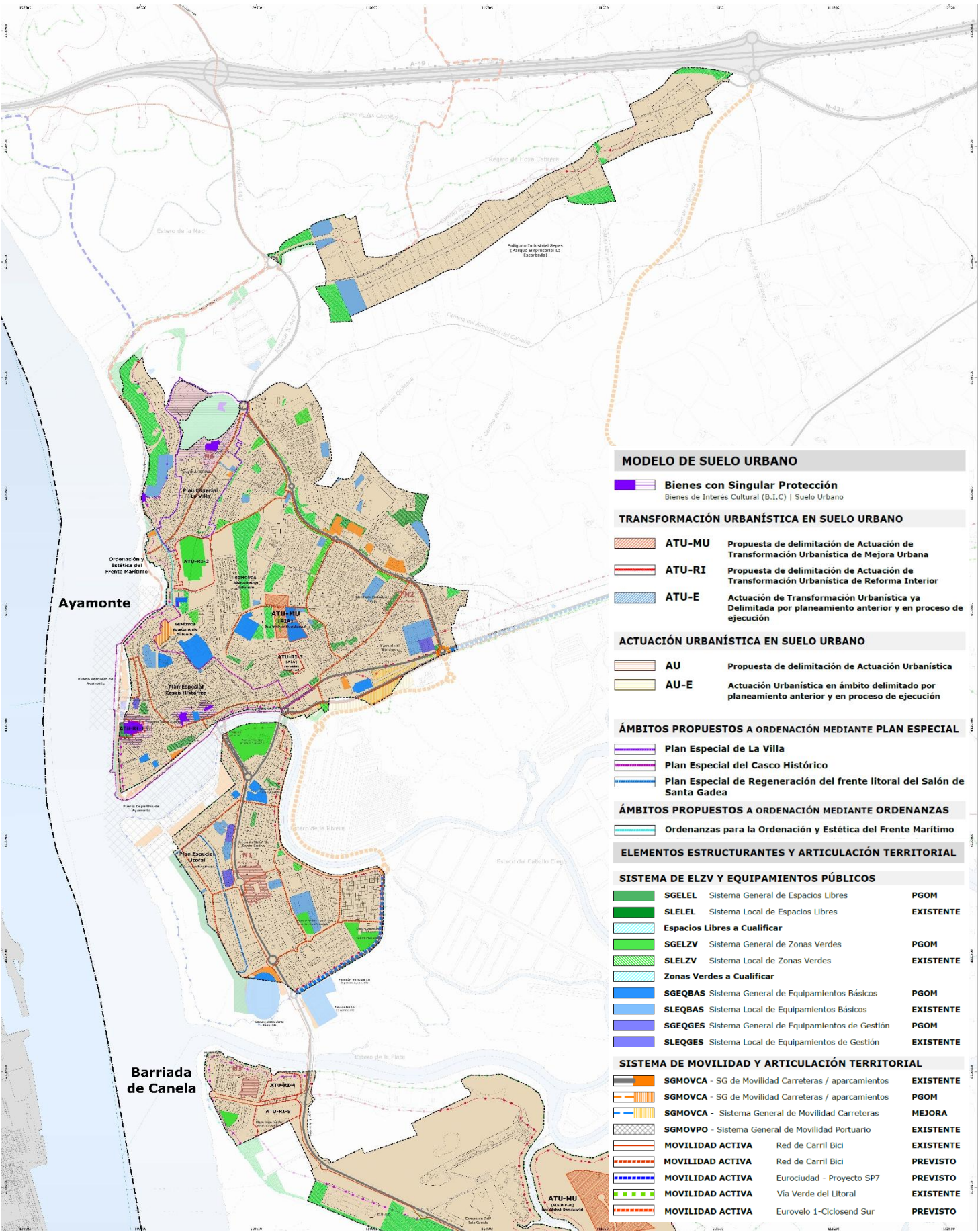
Red Ciclista: Conectividad y Funcionalidad Cotidiana

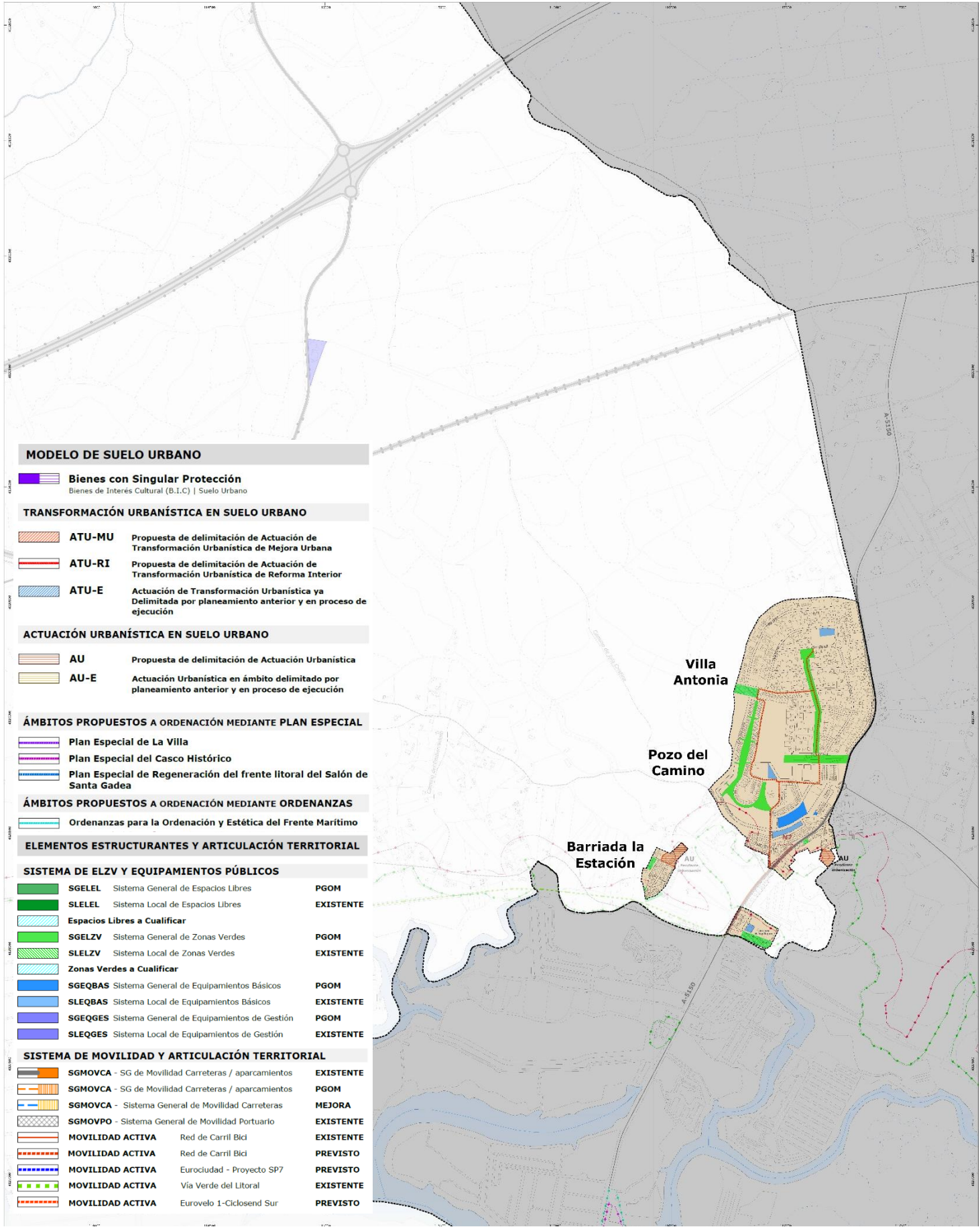
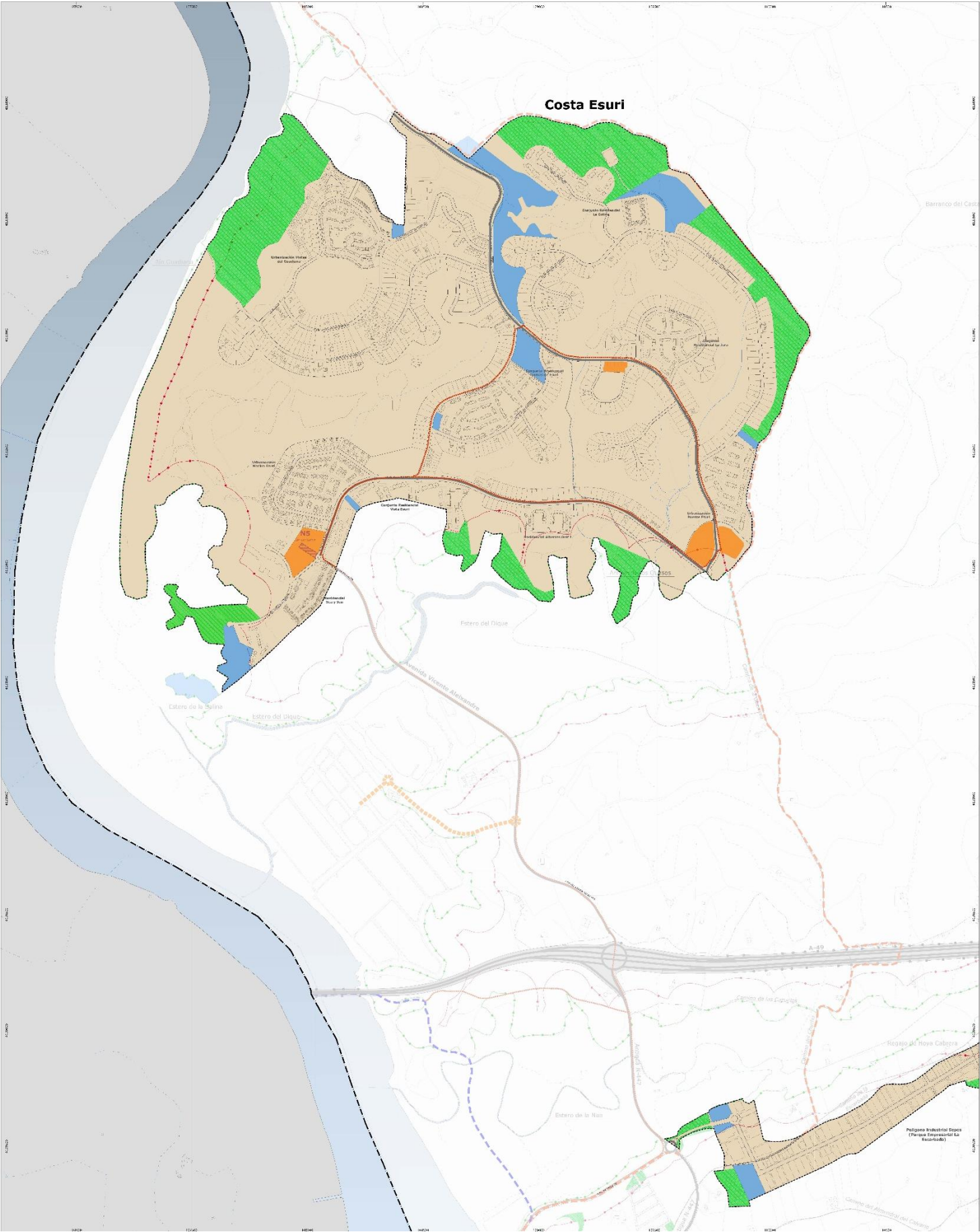
El modelo propone evolucionar de una red de ocio inconexa a una infraestructura de transporte real que articula los 6 núcleos del municipio.

- **De la Discontinuidad a la Red Mallada:** Frente a los tramos aislados actuales, la propuesta utiliza la Vía Verde del Litoral como columna vertebral, ramificando ciclocalles y carriles segregados que penetran en el casco consolidado y los centros de actividad.
- **Impacto de la Integración:** La conexión de la red existente con la prevista garantiza continuidad y seguridad para desplazamientos diarios (trabajo/estudio), fomenta el policentrismo al unir los núcleos periféricos de forma autónoma y potencia la intermodalidad con nodos clave como el puerto y la estación de autobuses.

En conclusión, esta estrategia convierte la movilidad activa y la mejora de los ejes viarios en herramientas de resiliencia urbana (Ayamonte Neurociudad), reduciendo la dependencia del vehículo motorizado y elevando la calidad ambiental del espacio público.

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





MODELO DE SUELO URBANO

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

TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

ATU-MU Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Mejora Urbana
ATU-RI Propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior
ATU-E Actuación de Transformación Urbanística ya Delimitada por planeamiento anterior y en proceso de ejecución

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

AU Propuesta de delimitación de Actuación Urbanística
AU-E Actuación Urbanística en ámbito delimitado por planeamiento anterior y en proceso de ejecución

ÁMBITOS PROPUESTOS A ORDENACIÓN MEDIANTE PLAN ESPECIAL

Plan Especial de La Villa
Plan Especial del Casco Histórico
Plan Especial de Regeneración del frente litoral del Salón de Santa Gadea

ÁMBITOS PROPUESTOS A ORDENACIÓN MEDIANTE ORDENANZAS

Ordenanzas para la Ordenación y Estética del Frente Marítimo

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

SGELEL Sistema General de Espacios Libres
SLELEL Sistema Local de Espacios Libres
Espacios Libres a Cualificar
SGELZV Sistema General de Zonas Verdes
SLELZV Sistema Local de Zonas Verdes
Zonas Verdes a Cualificar
SGEQBAS Sistema General de Equipamientos Básicos
SLEQBAS Sistema Local de Equipamientos Básicos
SGEQGES Sistema General de Equipamientos de Gestión
SLEQGES Sistema Local de Equipamientos de Gestión

SISTEMA DE MOVILIDAD Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SGMOVCA - SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos
SGMOVCA - SG de Movilidad Carreteras / aparcamientos
SGMOVCA - Sistema General de Movilidad Carreteras
SGMOVPO - Sistema General de Movilidad Portuario
MOVILIDAD ACTIVA Red de Carril Bici
MOVILIDAD ACTIVA Red de Carril Bici
MOVILIDAD ACTIVA Eurociudad - Proyecto SP7
MOVILIDAD ACTIVA Vía Verde del Litoral
MOVILIDAD ACTIVA Eurovelo 1-Ciclosend Sur



D.g). Evaluación y Selección de Alternativas.

D.g).1. Valoración

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

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 urbano propuesto y de los criterios ambientales, funcionales, sociales y territoriales asumidos por el plan.

Este sistema permite comparar de forma sintética el comportamiento de las distintas alternativas y obtener una lectura ajustada a la relevancia de cada objetivo. En este sentido, los objetivos y criterios de mayor trascendencia para la ordenación, especialmente aquellos vinculados a la reducción de la vulnerabilidad frente a riesgos, la integración de los valores naturales, la resiliencia climática, la eficiencia en el uso de los recursos y la gestión sostenible del modelo urbano, reciben coeficientes de ponderación más elevados, mientras que otros objetivos, aun siendo relevantes, presentan un peso relativo menor.

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.	6

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

Aplicada la metodología de valoración definida, las distintas alternativas se comparan en función de su capacidad para responder a los objetivos específicos seleccionados, obteniéndose los resultados que se recogen en la tabla adjunta:

	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	2	3	3	3	3	2	3	2	2	4	3	2	32	236
Alternativa 2	4	4	4	4	3	4	4	4	4	3	3	4	45	342

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.

De acuerdo con los resultados obtenidos, la **Alternativa 2** presenta el comportamiento más favorable, al alcanzar la mayor puntuación tanto en la valoración simple (**45**) como en la ponderada (**342**). Este resultado refleja una mejor respuesta a los objetivos del POU, especialmente en lo relativo a la consolidación y mejora del tejido urbano, la recualificación de los espacios existentes, la dotación de una estructura urbana más coherente y la incorporación de criterios de sostenibilidad, accesibilidad y funcionalidad. En consecuencia, se considera la alternativa más adecuada para desarrollar el modelo de ordenación pormenorizada propuesto.

D.h). Propuesta de Ordenación del POU.

D.h).1. Modelo de suelo urbano

Se define de la siguiente manera:

Consolidación de la "Ciudad Terminada" (Art. 13 LISTA)

Bajo la Alternativa 2, el suelo urbano no se entiende como un soporte pasivo, sino como un espacio a completar. Se asume el límite propuesto por el PGOM, pero se interviene intensamente en su interior mediante:

- **Sutura de los bordes urbanos:** Mejora de la relación entre el núcleo consolidado y las áreas de crecimiento reciente (como el sector de la zona portuaria y las expansiones del norte), eliminando los efectos de "trasera" o "borde degradado".

Reequilibrio de la estructura dotacional y usos

El modelo de suelo de la Alternativa 2 rompe la jerarquía radial hacia el centro (AF1) para proponer un esquema de policentrismo funcional:

- **Dotaciones de Proximidad:** Se califican suelos para equipamientos en las áreas de exclusión detectadas (Costa Esuri AF10 y núcleos aislados), garantizando que la proximidad sea real y no solo teórica.
- **Diversificación de Usos:** Se fomenta la compatibilidad de usos (residencial, terciario y pequeños servicios) en todas las Áreas Funcionales para reducir la dependencia de la movilidad motorizada y dotar de vitalidad urbana a las zonas monofuncionales (como Isla Canela AF15).

Integración de la Infraestructura Verde en la Trama Urbana

A diferencia de las Adaptación NNSS vigentes, donde las zonas verdes a menudo son espacios residuales de proyectos de urbanización, la Alternativa 2 las integra como un Sistema Local de Espacios Libres continuo. Esto implica:

- La creación de corredores que conecten los grandes Sistemas Generales (frente fluvial y marismas) con el interior de las barriadas.
- La recualificación de plazas y vacíos en el Casco Antiguo para mitigar el efecto de isla de calor (Indicador 8.2).

Renovación y Normalización Normativa

El modelo propone una revisión de las Ordenanzas de Calificación (sustituyendo las antiguas Zonas de las NNSS) para adaptarlas a la morfología real:

- **Normalización de la Edificación Colectiva:** Ajustando las alturas y densidades a la realidad construida, permitiendo que edificios actualmente "fuera de ordenación" puedan acceder a licencias de mejora y eficiencia energética.

- **Adaptación a la Topografía:** En las zonas de laderas (AF5, AF6, AF7), el modelo de suelo se adapta a la pendiente, priorizando la accesibilidad peatonal y soluciones urbanísticas que resuelvan la barrera física orográfica.

Modelos de
Ciudad:



Indicadores:

1.1 Compacidad absoluta – 2.1 Ratio Sistema de Zonas verdes y Espacios libres – 3.1 Nivel dotacional de equipamientos – 4.2 Jerarquía espacial – 7.1 Cumplimiento Normativo

D.h).1.1. Actuaciones de transformación urbanística en Suelo Urbano

ATU- MU

Bajo el modelo de la Alternativa 2, se delimitan siete actuaciones de mejora urbana encaminadas a completar la urbanización y mejorar la integración de tejidos residenciales existentes. Todas ellas se definen con un Uso Global Residencial:

- **ATU-MU Centro Ayamonte (1 actuación):** Esta actuación está en el centro de Ayamonte y hace referencia completar la urbanización y mejorar la integración del tejido residencial, su uso global es Residencial que deberán tener relación con el entorno de los equipamientos y zonas verdes marcadas en el plano de ordenación.
- **ATU-MU Campo de Golf (2 actuaciones):** Se identifican dos ámbitos en el entorno del Campo de Golf (vinculados la MP-20). Estas actuaciones buscan finalizar la red de infraestructuras y espacios libres pendientes, asegurando que el desarrollo residencial se consolide con los estándares de calidad que exige el nuevo POU.
- **ATU-MU Isla Canela (4 actuaciones):** Comprende cuatro ámbitos donde la urbanización no ha sido finalizada o recibida. La intervención se limita a la ejecución de los remates urbanísticos necesarios y la adecuación de los viales e infraestructuras de conexión interna, asegurando que estos suelos alcancen la condición de solar de acuerdo con la normativa vigente.

ATU-RI

La Alternativa 2 propone cuatro actuaciones de reforma interior destinadas a la reordenación y mejora de tejidos urbanos estratégicos, alineándose con los objetivos de regeneración urbana del modelo general:

- **ATU-RI 1 Frente Fluvial - Entorno de las Angustias:** Esta actuación es una directriz clave de la evolución del modelo de ordenación del PGOM. Su objetivo es la conexión efectiva del Sistema General de Espacios Libres del frente fluvial con el entorno patrimonial de la Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias. Se busca eliminar la barrera física y visual del borde del río, integrando el espacio libre portuario con la trama del casco histórico para crear un gran salón urbano que recualifique la fachada marítima de la ciudad.

- **ATU-RI 2 Reordenación Antiguo SUNC-5R:** Esta intervención se centra en la reestructuración del antiguo sector SUNC-5R. El motivo principal de la reforma es el cambio de localización de su zona verde, que se reubica para mejorar su funcionalidad y servicio al barrio. El resto del ámbito se mantiene con un uso global residencial, permitiendo una ordenación más coherente con las necesidades actuales de habitabilidad y espacio libre de proximidad.
- **ATU-RI 3 y ATU-RI 4 Desarrollo Antiguo SUNC-12R:** Estas dos actuaciones se delimitan para dar cumplimiento y desarrollo al antiguo ámbito SUNC-12R. Se proyectan para transformar este suelo urbano sin desarrollar en un tejido residencial integrado, completando la malla urbana en esta zona y asegurando que su desarrollo aporte los viales y espacios libres locales que el planeamiento anterior dejó pendientes.

Propuesta de delimitación de Actuación urbanística

La Alternativa 2 delimita dos Actuaciones Urbanísticas (AU) en núcleos periféricos estratégicos. Estas actuaciones se sitúan en parcelas o ámbitos ya consolidados por la edificación, pero que presentan un déficit en la urbanización perimetral, falta de pavimentación, servicios básicos incompletos o carencia de Acerados que conecten con el resto de la malla urbana. El objetivo de estas AU es la culminación de las obras ordinarias de urbanización para normalizar su situación física y funcional:

- **AU Barriada de la Estación:** Se localiza en el borde norte de la barriada, en torno a los vacíos residuales de la antigua infraestructura ferroviaria. La actuación tiene como objetivo prioritario urbanizar los márgenes de los viales existentes y las zonas de contacto con los nuevos espacios libres, eliminando la imagen de degradación y completando el Acerado e iluminación necesarios para la seguridad peatonal del sector.
- **AU Pozo del Camino:** Esta actuación se centra en la reordenación y completado de la urbanización de los márgenes del núcleo que han quedado aislados o con infraestructuras provisionales. Se prevé la ejecución de las obras necesarias para garantizar que estos suelos dispongan de una urbanización homogénea con el resto del núcleo, resolviendo los encuentros con los viales principales y los sistemas locales de espacios libres.

Modelos de Ciudad:	 
Indicadores:	4.2 Jerarquización – 4.3 Reparto Viario – 7.1 Cumplimiento Normativo

D.h).1.2. Ámbitos Propuestos a Ordenación

Plan Especial de La Villa

La Alternativa 2 define estos ámbitos como piezas clave de la Estrategia de Regeneración Urbana contenida en las Directrices de la Planificación Estratégica del Modelo General de Ordenación. Su delimitación responde a las directrices de sostenibilidad y cohesión social del PGOM y se fundamenta en los principios de la LISTA, que prioriza la recuperación de la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

Estos instrumentos de planeamiento derivado se centran en la recualificación de tejidos con valores estratégicos, patrimoniales o paisajísticos:

- **Plan Especial de La Villa:** Responde a la directriz estratégica de revertir la vulnerabilidad de los barrios históricos. Siguiendo el principio de la LISTA de "rehabilitación y regeneración urbana", este plan busca dotar a La Villa de una normativa que proteja su identidad pero que facilite la accesibilidad y la mejora de las condiciones de vida de sus residentes, integrándola en la dinámica social del resto del municipio.
- **Plan Especial del Casco Histórico:** Se alinea con la directriz de fomento de la ciudad compacta y compleja. Su objetivo es el mantenimiento de la centralidad de Ayamonte a través de la gestión del patrimonio edificado. Actúa bajo el criterio de la LISTA de optimización del suelo urbano, regulando la convivencia entre el uso residencial y el terciario, asegurando que la modernización del centro no suponga la pérdida de su esencia tradicional.
- **Plan Especial de Regeneración del Frente Litoral Salón de Santa Gadea:** Ejecuta la directriz de potenciación de la infraestructura verde como elemento de resiliencia climática. Este ámbito es estratégico para la imagen urbana y el paisaje. Bajo los principios de sostenibilidad de la LISTA, el plan debe proyectar un espacio público que actúe como buffer ecológico y social entre el núcleo urbano y las marismas, transformando un borde actualmente infrautilizado en un salón ciudadano de referencia.

Ordenanzas para la Ordenación y Estética del Frente Marítimo

Dentro del ámbito del centro consolidado y en coherencia con las directrices de la Planificación Estratégica del Modelo General, se propone la creación de una ordenanza específica para la fachada urbana que vuelca hacia el río y el puerto. Esta normativa no se limita a parámetros volumétricos, sino que introduce criterios de calidad paisajística y estética urbana:

- **Objetivo de Integración Paisajística:** La ordenanza busca armonizar la relación entre el tejido edificado y el dominio público portuario/marítimo. Establece criterios para el tratamiento de fachadas, materiales y cromatismo que refuercen la identidad marinera de Ayamonte, evitando impactos visuales discordantes en la primera línea de visión desde el Guadiana.
- **Regulación de la Escena Urbana:** Se establecen directrices para la homogeneización de elementos en el espacio público, tales como terrazas, toldos, cartelería comercial y mobiliario urbano. El fin es eliminar la contaminación visual y mejorar la experiencia peatonal en el principal eje turístico y de paseo de la ciudad.

- **Criterios de Sostenibilidad y Resiliencia:** Siguiendo los principios de la LISTA, la ordenanza promoverá el uso de materiales de bajo impacto ambiental y soluciones que favorezcan la eficiencia energética de los edificios del frente, integrando la protección del patrimonio con la modernización necesaria para mitigar el cambio climático.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	7.2 Cumplimiento Normativo – 8.2 Temperatura Superficial

D.h).1.3. Normativa de Urbanización

El POU establece los siguientes criterios de obligado cumplimiento para los proyectos de urbanización, reurbanización y mejora del espacio público en el suelo urbano de Ayamonte.

Estos criterios se alinean con lo dispuesto en el artículo 82.6.c) del Reglamento General de la LISTA, priorizando el diseño de infraestructuras y espacios libres que contribuyan a la mitigación y adaptación al cambio climático, garantizando la salud y el confort de la ciudadanía.

Criterios de Diseño Viario y Movilidad Sostenible

- **Prioridad Peatonal y Accesibilidad Universal:** El diseño de viarios debe garantizar la continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales, cumpliendo estrictamente con la normativa de accesibilidad. En las Áreas de Reforma Interior (ATU-RI) y Áreas de Mejora Urbana (ATU-MU) delimitadas, se fomentará la creación de plataformas únicas y zonas de tráfico calmado.
- **Integración de la Movilidad Activa:** Los proyectos de urbanización que afecten a los ejes identificados en el Modelo de Movilidad Sostenible deberán incorporar la ejecución de carriles bici o sendas ciclables, asegurando la conectividad de la red municipal y la intermodalidad.

Criterios Bioclimáticos y Paisajísticos (Hacia el Plan de Arbolado Urbano)

En respuesta a la Directriz Estratégica del PGOM para la redacción de un Plan de Arbolado para el Suelo Urbano de Ayamonte, y atendiendo a los déficits identificados en el diagnóstico (Indicador 8.2 Isla de Calor), las nuevas urbanizaciones y reurbanizaciones deberán cumplir:

- **Dotación Obligatoria de Arbolado Viario:** Se establece la obligatoriedad de implantar arbolado de sombra en todos los viarios de nueva creación o reurbanización con ancho suficiente. En calles estrechas del casco histórico, se priorizarán soluciones de vegetación en fachada o pérgolas que generen sombra.

- **Selección de Especies:** Las especies a emplear serán preferentemente autóctonas o adaptadas al clima mediterráneo-litoral, con bajas necesidades hídricas y alta capacidad de captación de CO₂ y sombra. La selección final se ajustará a las determinaciones del futuro Plan de Arbolado Municipal.
- **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN):** Se fomentará el uso de Técnicas de Drenaje Urbano Sostenible y parterres inundables (p.ej., en el entorno de Santa Gadea y áreas de marisma), integrando la gestión de aguas pluviales con la creación de infraestructura verde, conforme al del Modelo de Ciudad.

Criterios de Sostenibilidad en Infraestructuras y Materiales

- **Pavimentos Permeables y Fotocatalíticos:** Para combatir la isla de calor y mejorar la gestión del agua, se priorizará el uso de pavimentos permeables en zonas de aparcamiento y aceras de baja intensidad. En ejes comerciales y frentes marítimos (especialmente bajo la Ordenanza Estética del Frente Marítimo), se fomentarán materiales con propiedades fotocatalíticas (reducción de contaminación) y altos índices de reflectancia solar (albedo).
- **Eficiencia Energética en Alumbrado:** Los proyectos de urbanización deben contemplar la instalación de luminarias LED de alta eficiencia, con sistemas de regulación de flujo y telegestión, minimizando la contaminación lumínica hacia los espacios naturales protegidos (Marismas de Isla Cristina y Guadiana).

Criterios para el Mobiliario Urbano y la Escena Urbana

- **Diseño Inclusivo y Saludable (OE2.4):** El mobiliario urbano debe diseñarse para favorecer la estancia, el descanso y la socialización, prestando especial atención a las necesidades de la infancia y las personas mayores (bancos ergonómicos, zonas de sombra, fuentes de agua potable).
- **Homogeneización y Calidad Estética:** Con el objetivo de reducir la contaminación visual y potenciar la identidad local, se establecerán criterios para el diseño unificado de elementos como quioscos, terrazas, señalética y soportes publicitarios, especialmente en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico y la Ordenanza Estética del Frente Marítimo.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	4.4 Condiciones del espacio viario – 7.1 Cumplimiento Normativo– 8.2 Temperatura Superficial

D.h).1.4. Normativa de edificación

Frente a la rigidez de las antiguas Normas Subsidiarias, el POU propone una normativa de edificación simplificada. El objetivo es que la norma se adapte a la ciudad real de Ayamonte, facilitando la concesión de licencias y la mejora del parque edificado sin imponer parámetros que hoy resultan inalcanzables o anacrónicos.

Criterios de Adecuación a la Realidad Física

- **Reconocimiento de la Consolidación:** En el suelo urbano consolidado, los parámetros de alineaciones, alturas y fondos edificables se ajustarán prioritariamente a la realidad física de la manzana o el tramo de calle. El objetivo es reducir las situaciones de "fuera de ordenación" por pequeños desajustes técnicos.
- **Flexibilidad en Parcela Mínima:** Se eliminan las restricciones de parcela mínima en el casco consolidado que impedían la rehabilitación o reconstrucción de viviendas tradicionales, siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad.

Impulso a la Rehabilitación y Accesibilidad

- **Prioridad a la Accesibilidad:** Se permitirá la ocupación de espacios (patios, retranqueos o incluso vía pública en casos justificados) para la instalación de ascensores y rampas, prevaleciendo el derecho a la accesibilidad sobre los parámetros volumétricos de la ordenanza.
- **Mejora de la Envolvente:** Las obras destinadas a la mejora de la eficiencia energética (aislamientos exteriores, SATE, etc.) no computarán como mayor edificabilidad ni como exceso de alineación, incentivando la modernización del parque de viviendas.

Integración Estética y Paisajística

- **Tratamiento de Fachadas:** Siguiendo las directrices del PGOM, se fomentará el uso de materiales y colores que respeten la identidad local (predominio del blanco y acabados tradicionales), especialmente en el frente marítimo y entornos patrimoniales.
- **Instalaciones y Elementos Técnicos:** Se normaliza la ocultación de unidades de aire acondicionado, cableado y antenas, integrándolos en el diseño arquitectónico para mejorar la imagen urbana de las barriadas y el centro.

Modelos de
Ciudad:



Indicadores: 7.1 Cumplimiento Normativo – 8.2 Temperatura Superficial

D.h).1.5. Generación de policentrismo.

Frente al modelo monocéntrico tradicional, que concentra la actividad y los servicios en el Casco Histórico, el POU de Ayamonte implementa una estrategia de Generación de Policentrismo. Esta estrategia busca descentralizar la ciudad, reconociendo y potenciando la identidad y funcionalidad de los 6 núcleos urbanos que compone

Objetivos Estratégicos del Policentrismo

- **Reducir la Dependencia del Centro:** Fomentar la implantación de equipamientos de proximidad, comercios y servicios en cada núcleo, permitiendo que los ciudadanos satisfagan sus necesidades diarias sin obligatoriedad de desplazamiento al casco urbano principal.
- **Potenciar la Identidad Local:** Reconocer las características singulares de cada asentamiento, diseñando intervenciones que refuercen su carácter y sentido de pertenencia.
- **Mejorar la Cohesión Territorial:** Equilibrar la dotación de espacios públicos y servicios, garantizando estándares de calidad homogéneos en todo el suelo urbano municipal el municipio, dotándolos de mayor autonomía y calidad de vida.

Acciones para el Refuerzo de la Red de Núcleos

- **Delimitación de Áreas Funcionales (AF):** El POU estructura el suelo urbano en 16 Áreas Funcionales, diseñadas para que cada una alcance un umbral mínimo de dotación de Sistemas Locales de zonas verdes y equipamientos de proximidad (Salud, Educación, Social).
- **Calificación de Nuevas Centralidades de Barrio:** Identificar y calificar espacios vacantes o degradados dentro de los núcleos periféricos para la implantación de pequeños nodos de actividad mixta (comercio local, oficinas, dotaciones), especialmente en los bordes de contacto entre barriadas.
- **Ejecución de la Red de Movilidad Activa:** Conectar los 6 núcleos mediante itinerarios peatonales y ciclistas seguros (como la Vía Verde del Litoral y los nuevos carriles bici proyectados), reduciendo la brecha física y psicológica entre el centro y la periferia.

Modelos de
Ciudad:



Indicadores: 3.1 Nivel dotacional de equipamientos – 3.3 Proximidad a equipamientos
4.2 Jerarquía espacial

D.h).1.6. Integración de elementos del patrimonio histórico y cultural

La Alternativa 2 del POU identifica y establece la delimitación precisa de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y sus respectivos entornos de protección.

- **Identificación y Delimitación:** El POU gráfica y delimita sobre el plano de ordenación cada uno de los BIC presentes en el suelo urbano. Esta delimitación no se restringe al inmueble, sino que integra sus entornos de protección, fundamentales para salvaguardar la contemplación y el estudio de los bienes frente a posibles alteraciones del paisaje urbano.
- **Determinaciones de Conservación:** Para estos ámbitos, el POU establece determinaciones de carácter específico encaminadas a su protección y mejora. Cualquier intervención en estos bienes o en sus entornos deberá estar orientada a la conservación de sus valores históricos y artísticos.

Modelos de Ciudad:	
Indicadores:	7.2 Cumplimiento Normativo

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

D.h).2.1. Cualificación de zonas verdes existentes o previstas

La Alternativa 2 establece un modelo de vanguardia para la red de espacios abiertos de Ayamonte, superando la visión puramente cuantitativa de planeamientos anteriores. La propuesta se basa en un sinceramiento de los estándares, separando de forma nítida la creación de nuevos ámbitos de convivencia (Espacios Libres) de la regeneración ambiental (Zonas Verdes) y la protección de suelos no funcionales (Zonas Libres de Edificación).

Espacios Libres (EL): Nodos de Convivencia y Accesibilidad

Se definen como los ámbitos destinados al esparcimiento activo, la estancia y el movimiento peatonal (plazas, paseos y miradores).

- **Criterio de Propuesta (EL a Cualificar):** El POU identifica directamente en sus planos los "Espacios Libres a Cualificar". Se trata de propuestas de nueva planta o reordenación integral que buscan generar nuevos nodos de actividad en puntos estratégicos de los núcleos urbanos, resolviendo la fragmentación del tejido consolidado.
- **Criterio de Exclusión por Funcionalidad (Pendiente >45%):** En un ejercicio de rigor técnico, la Alternativa 2 descarta del cómputo de estándares dotacionales aquellos suelos con una pendiente media superior al 45%. Aunque se mantengan sin edificar, se consideran física y funcionalmente incompatibles con el uso público y la accesibilidad universal, evitando así falsear las ratios de dotación real por habitante.

Zonas Verdes (ZV): Infraestructura Verde y Resiliencia

Espacios donde predomina la vegetación y la permeabilidad, cuya categorización nace directamente de la evaluación del estado de ejecución para garantizar que el estándar sea de calidad:

- **Zonas Verdes Cualificadas:** Corresponden a los espacios identificados como "Existente Óptimo". El POU garantiza su mantenimiento y protección.
- **Zonas Verdes a Cualificar:** Es la respuesta normativa a los espacios degradados. Integra las áreas calificadas como "Ejecutado No Óptimo" (áreas sin sombra o infraestructuras deficientes) y "No Ejecutado" (suelos baldíos). El POU exige su mejora efectiva para que puedan computar como estándar dotacional, vinculando su diseño al Art. 80.2 del Reglamento de la LISTA para mitigar la Isla de Calor mediante el arbolado de sombra.

Zonas Libres de Edificación (ZLE): Protección y Normativa

La Alternativa 2 introduce esta categoría fundamental para aquellos suelos que deben permanecer libres de construcción por motivos paisajísticos o ambientales, pero que no son aptos para el uso público.

- **Tratamiento de laderas y suelos residuales:** Los suelos con pendientes extremas (>45%) o vacíos infraestructurales inaccesibles se califican como ZLE.
- **Función del Suelo:** Actúan como "colchones" bioclimáticos y visuales. Al no estar obligadas a cumplir los estándares de urbanización de un parque (pavimento, mobiliario, iluminación), permiten una gestión de bajo mantenimiento por parte del Ayuntamiento, protegiendo la biodiversidad local sin prometer al ciudadano un espacio de estancia donde físicamente no es viable.

Modelos de Ciudad:	 
Indicadores:	2.1 Ratio de Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres – 2.2 Proximidad a zonas verdes y espacios libres – 8.2 Temperatura superficial

D.h).2.2. Equipamientos comunitarios

La Alternativa 2 rompe con el modelo tradicional de crecimiento expansivo para abordar la dotación de servicios públicos desde la optimización de los recursos existentes. El POU no se limita a "pintar" nuevas parcelas, sino que implementa una estrategia de acupuntura urbana basada en las 16 Áreas Funcionales delimitadas, garantizando una cobertura equilibrada y real en los 7 núcleos de Ayamonte.

Para maximizar la eficiencia administrativa y social, el POU categoriza la red dotacional en dos grandes niveles operativos:

- **Equipamientos Básicos (Red de Proximidad):** Son el pilar de la "ciudad de los 15 minutos". Se destinan a cubrir las necesidades cotidianas (Salud primaria, Educación infantil/primaria, Centros de barrio y Asistencia Social). El análisis pormenorizado por Áreas Funcionales permite identificar déficits específicos, priorizando la implantación de estos servicios en plantas bajas o edificios infrautilizados dentro de los suelos ya calificados, evitando la dependencia de nuevas bolsas de suelo.
- **Equipamientos de Gestión (Escala Municipal):** Servicios de mayor rango que dan cobertura a todo el término municipal (sedes administrativas). Su gestión se vincula a la estructura general de la ciudad, garantizando su accesibilidad mediante la red de movilidad sostenible y ciclista propuesta.

Criterios de Optimización y Nuevas Fórmulas de Gestión (LISTA)

En lugar de ubicar equipamientos de forma aislada y estanca, la Alternativa 2 introduce directrices de vanguardia basadas en la flexibilidad normativa:

- **Potenciar la Multifuncionalidad e Hibridación:** Se incentiva que un mismo edificio o parcela albergue usos compatibles (ej. uso cultural, asociativo y administrativo). Bajo este criterio, el POU permite la hibridación con el Espacio Público, donde los equipamientos se integran como piezas activas de las zonas verdes, optimizando el suelo disponible y reforzando el policentrismo.
- **Fórmula del Complejo Inmobiliario (Público-Privado):** Siguiendo los principios de la LISTA, se abre la posibilidad de coexistencia de usos públicos y privados en una misma parcela. Esta herramienta es clave para la viabilidad económica de la rehabilitación de edificios en el Casco Histórico y La Villa, permitiendo que la iniciativa privada recupere inmuebles obsoletos a cambio de ceder espacios para equipamientos públicos necesarios.
- **Integración Paisajística y Social:** Los equipamientos dejan de ser "islas" para actuar como remates de la red de Espacios Libres, funcionando como nodos de actividad social que mejoran la seguridad urbana y el confort térmico al integrarse con el Plan de Arbolado de la ciudad.

Modelos de Ciudad:	 
Indicadores:	3.1 Nivel dotacional de equipamientos – 3.2 Dotación de equipamientos 3.3 Proximidad a equipamientos – 3.4 Accesibilidad simultánea de equipamientos

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

D.h).3.1. Mejora y reconfiguración de elementos existentes

La Alternativa 2 del POU asume como compromiso normativo la mejora y reconfiguración de las infraestructuras existentes, entendiendo que la calidad urbana de Ayamonte depende de la correcta transición entre sus accesos y sus bordes naturales.

Alineación con el Modelo General (PGOM)

En primer lugar, este POU acoge y hace suyas todas las propuestas de mejora y reconfiguración planteadas en la Propuesta del PGOM. Se asumen los criterios de diseño, movilidad y paisaje definidos en el modelo general, integrándolos en la ordenación pormenorizada para garantizar la coherencia entre la planificación estratégica y su ejecución operativa.

Actuaciones Específicas del POU

Más allá de las directrices generales, el POU identifica dos ámbitos críticos de actuación para la Alternativa 2:

- **Mejora de la Vía Sur de Santa Gadea:** Se proyecta la reconfiguración integral del vial que delimita el sector sur de Santa Gadea. El objetivo es transformar esta vía, actualmente con un carácter marginal o infraestructural, en un eje de transición amable entre el tejido urbano y el frente litoral. Se potenciará el tratamiento paisajístico, la integración de recorridos peatonales y la mejora de la sección viaria para que actúe como un balcón hacia el entorno natural.
- **Reconfiguración del Ingreso a Ayamonte:** Se propone la mejora del eje de acceso principal al núcleo urbano. Esta actuación busca dignificar la "puerta de entrada" a la ciudad, mejorando la fluidez del tráfico, integrando carriles bici y, sobre todo, elevando la calidad de la escena urbana y la vegetación en los márgenes. Se busca que el acceso deje de ser una carretera convencional para convertirse en una avenida urbana integrada que refleje la identidad y hospitalidad de Ayamonte.

Modelos de Ciudad:	  
Indicadores:	4.3 Reparto viario – 4.4 Condiciones del espacio viario – 8.2 Temperatura superficial

D.h).3.2. Implementación de una red ciclista

La Alternativa 2 propone una transformación del modelo de movilidad activa mediante la integración y expansión de la infraestructura ciclista. El objetivo es consolidar una red mallada que garantice la permeabilidad entre los distintos tejidos urbanos y los espacios naturales del municipio.

Comparativa de la Red Ciclista

Red Existente: Actualmente, Ayamonte cuenta con tramos de carril bici inconexos, situados principalmente en áreas periféricas o vinculados exclusivamente a fines turísticos y recreativos (como en Isla Canela o tramos aislados de la Vía Verde). Esta red presenta importantes discontinuidades que impiden su uso como alternativa real al vehículo motorizado para los desplazamientos cotidianos.

Red Prevista en la Alternativa 2: La propuesta proyecta una red ampliada que penetra en el casco consolidado y conecta de forma efectiva los núcleos dispersos. Se plantean nuevos ejes que actúan como "vasos comunicantes", utilizando la Vía Verde del Litoral como columna vertebral y ramificando carriles bici segregados o vías compartidas (ciclocalles) hacia los centros de actividad y equipamientos.

Beneficios de la Conexión de ambas Redes

La integración de la red existente con la prevista genera un efecto multiplicador en la movilidad del municipio por las siguientes razones:

- Continuidad y Seguridad: Al eliminar los "puntos negros" y los cortes en la infraestructura, se genera un itinerario seguro de principio a fin. Esto es clave para fomentar el uso de la bicicleta entre la población escolar y los trabajadores que se desplazan entre núcleos.
- Articulación de los 6 Núcleos: La conexión permite que residentes de Pozo del Camino, la Estación o Isla Canela puedan acceder al centro de Ayamonte (y viceversa) de forma autónoma. Esta malla ciclista es el soporte físico que hace viable la estrategia de Policentrismo.
- Intermodalidad: La red prevista conecta los carriles existentes con nodos estratégicos como el puerto, la estación de autobuses y los principales equipamientos de gestión, facilitando el trasbordo entre diferentes modos de transporte sostenibles.
- Resiliencia y Salud: La conexión total de la red fomenta la actividad física y reduce las emisiones de CO2 y el ruido, alineándose con el modelo de Ayamonte Neurociudad.

Modelos de Ciudad:		
Indicadores:	4.1 Proximidad a redes de transporte público alternativas al automóvil 4.4 Condiciones del espacio viario	



www.ayamontepgom.es