



Avance de Plan

FASE III | abril de 2026

Plan de Ordenación Urbana de **Ayamonte**

Resumen Ejecutivo



Administración Redactora

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



Alcaldía

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

Comisión Municipal

D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez

Alcalde de Ayamonte

D. José María Mayo Luis

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

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

D. Juan Francisco Cobo Rayo

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

Responsable del Contrato

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

Mesa Técnica de Seguimiento

Dña. Paloma Ogáyar Lechuga

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

Dña. Gema Pereira Rodríguez

Arquitecta Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

D. Iván Martín Ponce

Asesor Jurídico Urbanista
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Dña. Patricia Romero Teruel

Técnica Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Mesa de Trabajo

D. José Manuel Correa Reyes

Delegado del Gobierno en Huelva
Junta de Andalucía

D. Jaime Pérez Guerrero

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

Técnicos de la Delegación

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

Alcaldía y MTS del PGOM

Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte

Dirección Equipo Redactor

Jm. Meléndez arquitectos SLP.

Equipo redactor

Tras la Licitación Pública llevada a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte y en el marco del contrato para la redacción del Plan 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 Participación e Información Pública.

C. Memoria de Diagnóstico.

D. Memoria de Ordenación.

Cartografía

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

E. Cartografía.

Síntesis

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

F. Resumen Ejecutivo.

Documentos complementarios

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

G. Documento Inicial Estratégico (DIE).

Anexos al Documento Inicial Estratégico.

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

Anexos al Documento de Avance.

F. Resumen Ejecutivo.

F.a). Iniciativa	7
F.b). Identificación	8
F.c). Introducción Objeto del Resumen Ejecutivo	9
F.d). Metodología del Avance	10
F.d).1. Proceso metodológico.....	10
F.d).1.1. Fase de análisis: Conocimiento Integral de la realidad Municipal.....	10
F.d).1.2. Síntesis integrada del municipio	11
F.d).1.3. Determinaciones del Modelo General de Ordenación (PGOM)	11
F.d).1.4. Formulación de alternativas y evaluación ambiental	11
F.d).1.5. Coherencia y trazabilidad del proceso	11
F.e). Objetivos Estratégicos, Específicos y ambientales del nuevo Plan	12
F.e).1. Criterios y Objetivos Generales de la LISTA.....	12
F.e).1.1. Principios de la Ordenación Detallada.....	12
F.e).2. Resumen de los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana de Ayamonte	13
F.f). Síntesis integrada D.E.....	15
F.g). Criterios generales para la Ordenación	16
F.g).1. Determinaciones del PGOM.....	16
F.g).1.1. Descripción de los Modelos de Ciudad	16
F.h). Formulación y Metodología de Ordenación	18
F.h).1.1. Metodología: Del Diagnóstico a la Alternativa.....	18
F.i). Alternativas del Modelo de Ordenación del POU	19
F.i).1. Parámetros.....	19
F.i).2. Alternativa 0.....	20
F.i).2.1. Modelo del suelo urbano.....	20
F.i).2.2. Sistema de dotaciones.	21
F.i).3. Alternativa 1.....	25
F.i).3.1. Modelo del suelo urbano.....	25
F.i).3.2. Sistema de dotaciones.	26

F.i).3.3.	Articulación Territorial	27
F.i).4.	Alternativa 2.....	30
F.i).4.1.	Modelo del suelo urbano.	30
F.i).4.2.	Ordenanzas de la edificación.....	31
F.i).4.3.	Sistema de dotaciones.	32
F.i).4.4.	Articulación Territorial.	33
F.j).	Evaluación y Selección de Alternativas.....	36
F.j).1.	Valoración	36
F.j).2.	Resultados de Evaluación de las Alternativas de Ordenación.....	36
F.k).	Propuesta de Ordenación del POU.	37
F.k).1.	Modelo de suelo urbano.....	37
F.k).1.1.	Actuaciones de transformación urbanística en Suelo Urbano	37
F.k).1.2.	Ámbitos Propuestos a Ordenación	38
F.k).1.3.	Normativa de Urbanización	39
F.k).1.4.	Normativa de edificación	40
F.k).1.5.	Generación de policentrismo.	40
F.k).1.6.	Integración de elementos del patrimonio histórico y cultural	41
F.k).2.	Sistemas de espacios libres y equipamientos.	41
F.k).2.1.	Cualificación de zonas verdes existentes o previstas	41
F.k).2.2.	Equipamientos comunitarios	41
F.k).3.	Articulación territorial y movilidad.	42
F.k).3.1.	Mejora y reconfiguración de elementos existentes	42
F.k).3.2.	Implementación de una red ciclista	43

F.a). Iniciativa.

El Plan de Ordenación Urbana (POU) de Ayamonte se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte, siendo la empresa responsable de su elaboración JM MELÉNDEZ ARQUITECTOS S.L.P., adjudicataria mediante licitación pública conforme al Expediente Nº 18788/2024.

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

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

- D. Manuel Alberto Fernández Rodríguez
Alcalde de Ayamonte.
- D. José María Mayo Luis
1º Teniente de Alcalde.
Dirección de las áreas de Cultura, Turismo, Nuevas Tecnologías, Policía, P. Civil y Tráfico.
- Dña. Paloma Ogáyar Lechuga
2ª Teniente de Alcalde.
Dirección de las áreas de Urbanismo, Vivienda, Padrón, Catastro, TUASA y Eurociudad.
- D. Juan Francisco Cobo Rayo
4º Teniente de Alcalde.
Áreas de Economía y Hacienda, Personal y Desarrollo Local.

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



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

- Dña. Paloma Ogáyar Lechuga. 2ª Teniente de Alcalde.
Dirección de las áreas de Urbanismo, Vivienda, Padrón, Catastro, TUASA y Eurociudad.
- Dña. Gema Pereira Rodríguez
Arquitecta Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.
- D. Iván Martín Ponce
Asesor Jurídico Urbanista del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.
- Dña. Patricia Romero Teruel
Técnica Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ayamonte.

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

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

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

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

F.b). Identificación

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

El **Plan de Ordenación Urbana (POU)**, tiene por objeto establecer, al amparo de lo establecido en el punto 1 del Artículo 66, la **ordenación detallada del suelo urbano**, mediante todas o algunas de las determinaciones que se exponen a continuación, no pudiendo contradecir las del PGOM:

- a) *La división de su ámbito en diferentes zonas, en función de sus usos globales y pormenorizados.*
- b) *La distinción, dentro de cada zona, de los terrenos que deben destinarse a sistemas generales y locales, con cumplimiento de los criterios que se establezcan reglamentariamente.*
- c) *Las alineaciones y rasantes de la red viaria, salvo los terrenos en los que se prevean actuaciones urbanísticas o de transformación urbanística.*
- d) *La normativa de edificación y urbanización, en su caso.*
- e) *Las directrices para la intervención en la ciudad existente.*
- f) *En su caso, la delimitación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se estimen convenientes o necesarias. A la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística le será de aplicación lo establecido en los artículos 27 y 29.*
- g) *La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, estableciendo las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora, o remitiendo las mismas a un Plan Especial o Catálogo.*

En su segundo punto, el Artículo 66 especifica que el POU deberá ordenar todo el suelo urbano a excepción de los ámbitos de transformación urbanística que se remitan a un instrumento posterior y que, al establecer la ordenación detallada podrán realizarse meros ajustes en la clasificación del suelo, siempre que estos no afecten a parcelas completas.

En su tercer y último punto, se delega la opción de decidir a cada municipio sobre la idoneidad para definir un POU para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana que ordenen las diferentes zonas en que se pudiera dividir el suelo urbano, esté o no aprobado el PGOM.

En el caso de Ayamonte, se redactará un único Plan de Ordenación Urbana, el presente, para la totalidad de los suelos clasificados como urbanos, según los criterios establecidos por el artículo 13 de la LISTA.

Urbanística (ATU) de nueva urbanización no previstas en el instrumento de ordenación, así como para la ordenación detallada de las ya delimitadas.



F.c). Introducción Objeto del Resumen Ejecutivo

El objeto del presente documento es dar respuesta a lo dispuesto en el artículo 25.3 del TRLSRU y al artículo 62.1.e) de la LISTA. El presente Resumen Ejecutivo sintetiza las determinaciones del Borrador del Plan de Ordenación Urbana (POU), teniendo como premisa obligatoria la coherencia con las determinaciones y el modelo general de ordenación establecido por el PGOM de Ayamonte.

Bajo este marco, se estructura el contenido en los siguientes bloques:

- **Objetivos y adecuación al Modelo de Ciudad**

El POU toma como punto de partida e hito vinculante el modelo territorial del PGOM. Su objetivo es el desarrollo detallado de la ciudad, enfocándose en:

- Consolidación del modelo: Aplicar a escala de barrio las directrices estratégicas del PGOM.
- Sostenibilidad y Agendas Urbanas: Traducir los objetivos macro ambientales en soluciones de urbanismo (itinerarios peatonales, sombras, eficiencia energética en la edificación).
- Respuesta a necesidades reales: Atender la demanda de vivienda y suelo productivo dentro de la malla urbana ya existente.

- **Evaluación de las alternativas de ordenación**

Se evalúan las diferentes soluciones para la ordenación pormenorizada de los ámbitos de suelo urbano. A diferencia de las alternativas estructurales, aquí se analiza la idoneidad de:

- Diferentes densidades y tipologías edificatorias compatibles con la identidad local.
- La reordenación de espacios públicos existentes frente a nuevas aperturas.
- La optimización de los equipamientos para dar respuesta a las carencias detectadas en el diagnóstico.

Estas alternativas se justifican bajo criterios de **sostenibilidad urbana y viabilidad económica**, sin entrar aún en la determinación definitiva de deberes y cargas, pero sí marcando la dirección del crecimiento interior.

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

Se realiza una diagnosis de los cambios respecto al planeamiento anterior, centrándose en:

- La simplificación de las ordenanzas pormenorizadas para dotar de mayor agilidad a la gestión de licencias.
- El ajuste de parámetros en aquellos ámbitos donde el modelo anterior se demostró inviable o desfasado frente a la realidad socioeconómica de Ayamonte.

- Actuaciones de Reforma Interior: Dirigidas a ámbitos del suelo urbano que requieren una reconfiguración de su trama, cambio de usos o una rehabilitación integral para revertir procesos de degradación.
- Actuaciones de Mejora Urbana: Destinadas a completar la urbanización, reponer infraestructuras deficientes o ampliar el catálogo de dotaciones y espacios públicos en zonas que ya cuentan con edificación, pero presentan carencias.

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

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

No obstante, el desarrollo actual de Ayamonte en términos urbanísticos se ha reducido notablemente en los últimos años.

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

Con el fin de no paralizar la actividad urbana, el POU respeta las actuaciones en curso compatibles con el nuevo modelo. No obstante, se establece la suspensión de la ordenación anterior en aquellos ámbitos designados para las nuevas Actuaciones de Reforma Interior o Mejora Urbana, garantizando así una transición segura hacia el nuevo marco jurídico que permita desbloquear suelos actualmente paralizados por falta de gestión o interés de mercado.



F.d). Metodología del Avance

F.d).1. Proceso metodológico

La elaboración del **Avance del Plan de Ordenación Urbana (POU)** se fundamenta en un proceso metodológico secuencial, integrado y coherente, cuyo objetivo es garantizar que la ordenación pormenorizada sea el resultado directo de un análisis riguroso, verificable y ajustado a la realidad municipal.

Este modelo se construye a partir del conocimiento objetivo del territorio, la participación ciudadana y la aplicación de indicadores técnicos contrastados en el diagnóstico de la situación actual. La síntesis de estos bloques, en total coherencia con los criterios de la LISTA, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las determinaciones estratégicas del PGOM, define un enfoque mediante el cual el **POU** extrae objetivos específicos para desarrollarlos a escala urbana y de barrio.

Este proceso metodológico se articula, por tanto, como una secuencia lógica que parte del análisis técnico, transita por la síntesis estratégica y culmina en la definición de un modelo de ciudad basado en la regeneración, la proximidad y la sostenibilidad.

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

En el POU, esta fase se unifica para ofrecer una visión integral donde el dato informativo y la conclusión técnica van de la mano. El análisis se articula en dos grandes bloques:

La **(A.) Memoria Informativa y Diagnóstico** constituye el núcleo técnico del POU. No solo recopila información, sino que la evalúa críticamente mediante un sistema de indicadores de sostenibilidad urbana. El análisis se estructura en:

- **Análisis por Áreas Funcionales:** Se divide el suelo urbano de Ayamonte en unidades homogéneas (barrios, zonas industriales, núcleos periféricos como Isla Canela o barriadas históricas). Esto permite un diagnóstico capilar para detectar déficits de aparcamiento, falta de zonas verdes de proximidad o colmatación de equipamientos en cada zona específica.
- **Capacidad de Regeneración y Vacíos:** Identificación de solares, edificaciones en mal estado y mallas urbanas incompletas para proponer las Actuaciones de Reforma Interior y Mejora Urbana.
- **Infraestructuras y Servicios:** Evaluación del estado de las redes de abastecimiento, saneamiento y energía, determinando si la infraestructura actual soporta los nuevos aprovechamientos propuestos.
- **Indicadores de Sostenibilidad:** Aplicación de estándares técnicos para medir las características de la ciudad.

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

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



F.d).1.2. Síntesis integrada del municipio

La presente Síntesis y Diagnóstico Integrado del Avance del POU constituye la pieza de engranaje fundamental que unifica, en una lectura única y operativa, los resultados de la Memoria de Información y Diagnóstico, las aportaciones de la Memoria de Participación Ciudadana y las determinaciones estratégicas ya emanadas del PGOM de Ayamonte.

A diferencia del análisis general municipal, su propósito es destilar los factores críticos que condicionan la ordenación de la ciudad consolidada mediante un estudio pormenorizado por Áreas Funcionales. Este enfoque permite identificar de forma estructurada las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (DAFO) a escala de barrio y distrito, atendiendo a las singularidades dotacionales, morfológicas y sociales de cada ámbito.

Lejos de ser una mera repetición de datos, esta síntesis actúa como una base integradora y propositiva; un catalizador técnico que permite transitar del diagnóstico sectorial hacia la formulación del **Modelo Urbano**. De este modo, se establecen las líneas estratégicas y las alternativas de ordenación detallada que regirán el desarrollo del POU, garantizando una respuesta específica a las necesidades detectadas en cada una de las piezas que componen el tejido urbano de Ayamonte.

F.d).1.3. Determinaciones del Modelo General de Ordenación (PGOM)

Marco estratégico y construcción del Enfoque Estratégico.

El Avance del POU asume las determinaciones estratégicas del Modelo General de Ordenación (PGOM) como su directriz general y vinculante para la elaboración del Modelo Urbano. Este marco superior define la hoja de ruta técnica y política, asegurando que la ordenación detallada de la ciudad sea coherente con la visión territorial de Ayamonte.

De este modo, el POU toma como referencia operativa las seis áreas temáticas del Enfoque Estratégico del PGOM, trasladando sus objetivos generales a acciones concretas sobre el tejido urbano consolidado:

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

Este Enfoque Estratégico actúa como **el paraguas normativo** que garantiza que el desarrollo del POU no sea un proceso aislado, sino la ejecución técnica de un modelo de ciudad unificado, sostenible y alineado con los criterios de la LISTA y las Agendas Urbanas. La aplicación de estas directrices al diseño pormenorizado se desarrolla extensamente en la **Memoria de Ordenación del POU**.

Modelo General de Ordenación como base del Modelo Urbano

El **Modelo General de Ordenación** definido en el PGOM constituye el marco espacial y territorial de referencia obligada para el desarrollo del POU. En él se materializan los principios, objetivos y líneas estratégicas que configuran la estructura organizativa del municipio a medio y largo plazo.

Para la elaboración del **Modelo Urbano del POU**, se toma como punto de partida este Modelo General, utilizándolo como el marco estructural común que orienta las soluciones de ordenación detallada. De esta forma, el Modelo Urbano no se diseña de forma aislada, sino como una concreción operativa de la estructura territorial, el sistema de espacios libres, la infraestructura verde y la movilidad ya definidos en el planeamiento general.

Este Modelo General de Ordenación actúa, por tanto, como la **guía de referencia obligada** que garantiza que el desarrollo del **Modelo Urbano del POU** responda de manera coherente a la visión estratégica de Ayamonte. A partir de esta base integradora, el POU desarrolla su propia estructura detallada, asegurando que todas las alternativas de ordenación urbana propuestas se mantengan alineadas con los objetivos territoriales y funcionales superiores.

F.d).1.4. Formulación de alternativas y evaluación ambiental

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

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

F.d).1.5. Coherencia y trazabilidad del proceso

La metodología del POU garantiza una secuencia clara y trazable que transforma el diagnóstico de las 16 Áreas Funcionales en soluciones urbanas concretas. Este proceso parte del análisis pormenorizado de los déficits de barrio para definir un enfoque de proximidad, asegurando que cada Actuación de Transformación Urbanística (ATU) o mejora dotacional sea la respuesta directa a una necesidad técnica verificable, y no una suma de decisiones aisladas.

De este modo, la trazabilidad conecta las directrices estratégicas del PGOM con la ordenación pormenorizada, culminando en un modelo de gestión inteligente. Este engranaje lógico permite que la evaluación ambiental y la propuesta normativa se fundamenten en una secuencia coherente que prioriza la regeneración, la salud y el equilibrio entre los seis núcleos de Ayamonte.

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

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

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

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

a) Viabilidad social:

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

b) Viabilidad ambiental y paisajística:

La ordenación propuesta debe justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo:

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

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

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

e) Resiliencia.

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

f) Viabilidad económica.

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

g) Gobernanza en la toma de decisiones.

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

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

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

F.e).2. Resumen de los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana de Ayamonte

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

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

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

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

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

La información obtenida se ha estructurado en torno a los cuatro ámbitos del diagnóstico (DAFO), permitiendo establecer una conexión directa entre las percepciones ciudadanas y los objetivos estratégicos del PGOM.

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

F.f). Síntesis integrada D.E.

La presente síntesis integrada del 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.

F.g). Criterios generales para la Ordenación

F.g).1. Determinaciones del PGOM

El PGOM de Ayamonte define un marco estratégico general para la ordenación del municipio, estructurado a partir de una serie de Modelos de Ciudad que sintetizan las principales prioridades territoriales, urbanas, ambientales, sociales y económicas detectadas durante el diagnóstico y el proceso de participación. Estos modelos no constituyen propuestas independientes, sino una formulación integrada del modelo general de ordenación, construida a partir de los retos identificados en el término municipal y de su alineación con los objetivos de la planificación urbanística y las Agendas Urbanas de referencia.

En el ámbito del POU, estos modelos actúan como marco director para la ordenación pormenorizada del suelo urbano, al trasladar al plano operativo los criterios estratégicos previamente definidos por el PGOM. De este modo, el POU desarrolla y concreta aquellas determinaciones que afectan de forma directa a la estructura urbana, los espacios libres, los equipamientos, la movilidad, la regulación edificatoria y la mejora de la ciudad existente. A continuación, se incorpora un esquema-resumen de estos Modelos de Ciudad y de sus principales líneas de actuación, como referencia previa al desarrollo específico de sus objetivos y determinaciones en el ámbito del POU.



F.g).1.1. Descripción de los Modelos de Ciudad

La propuesta de ordenación pormenorizada 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.

F.g).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.

O1.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.

O2.Objetivos específicos:

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

Ayamonte Regenerativa y Ciudad Compacta



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

O3.Objetivos específicos:

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

Ayamonte Circular y Sostenible



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

O4.Objetivos específicos:

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

O5.Objetivos específicos:

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

O6.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.

F.h). Formulación y Metodología 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.

F.h).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.

F.i). 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.

F.i).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 cinco 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) Infraestructura azul y verde

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.

F.i).2. Alternativa 0.

La Alternativa 0 es la opción exigida por la legislación ambiental y representa el supuesto de no revisar en profundidad la ordenación urbanística vigente. En este caso, no se plantea un nuevo modelo urbano, sino el mantenimiento de la situación actual, con los ajustes mínimos necesarios para adaptarla al marco normativo establecido por la LISTA.

Esto significa que el POU, en lugar de redefinir la ciudad, se limitaría a aplicar las determinaciones legales vigentes sobre el suelo urbano ya ordenado y sobre aquellos ámbitos que cuentan con ordenación detallada procedente del planeamiento anterior. En consecuencia, esta alternativa no introduciría nuevas propuestas relevantes de mejora urbana, dotaciones o reordenación de los tejidos existentes, manteniéndose en lo esencial la configuración actual del suelo urbano.

F.i).2.1. Modelo del suelo urbano

El modelo de suelo urbano de la Alternativa 0 parte de la realidad actualmente existente, resultado de un proceso de crecimiento desarrollado por fases y con escasa visión de conjunto. Por ello, no propone una transformación del modelo urbano, sino su reconocimiento dentro del perímetro ya consolidado.

Para definir esta alternativa, se adopta como referencia la delimitación del suelo urbano establecida por el PGOM de Ayamonte, ajustada a los criterios legales vigentes. De este modo, se consideran urbanos aquellos terrenos que, por disponer de los servicios urbanísticos básicos y un grado suficiente de consolidación edificatoria, reúnen las condiciones exigidas por la legislación aplicable.

Por tanto, la Alternativa 0 no plantea crecimientos ni una nueva estructura urbana, sino la continuidad del modelo existente, manteniendo la ciudad ya consolidada como base de la ordenación.

F.i).2.1.1) Actuaciones de Transformación Urbanística

Bajo el escenario de la Alternativa 0, se mantiene la previsión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado ya recogidos en el planeamiento vigente, conservando en lo esencial sus condiciones de ordenación y sus parámetros anteriores.

No obstante, esta alternativa presenta varias limitaciones principales:

- **Dificultades de viabilidad:** en muchos ámbitos, las condiciones heredadas del planeamiento vigente hacen más compleja su ejecución, al existir un desequilibrio entre el aprovechamiento previsto y los costes de urbanización asociados.
- **Falta de definición urbanística:** la regulación actual no establece criterios suficientemente claros para orientar la ordenación de estas actuaciones, lo que genera incertidumbre sobre aspectos clave como los usos, la edificabilidad o la configuración de los espacios urbanos.

- **Ausencia de una estrategia de conjunto:** al no incorporarse una revisión específica desde el POU, estas actuaciones quedarían al margen de los objetivos del nuevo modelo urbano, dificultando su adaptación a criterios de compacidad, regeneración, calidad urbana y sostenibilidad.

En consecuencia, la Alternativa 0 supondría mantener una transformación urbana apoyada en previsiones heredadas, sin una actualización capaz de integrarlas en una visión más coherente y unitaria de la ciudad.

F.i).2.1.2) Calificación y ordenación de usos

La Alternativa 0 mantiene el régimen de usos heredado de la Adaptación de las NNSS, conservando una ordenación pormenorizada que presenta una notable rigidez funcional. En este escenario, deben destacarse las siguientes implicaciones principales:

- **Reclasificación de suelos por imperativo de la LISTA:** aquellos suelos urbanizables que no hayan sido efectivamente desarrollados y recepcionados no podrían mantenerse en la misma situación urbanística previa, quedando sometidos al régimen que corresponda conforme a la legislación vigente. Esto limita la capacidad de apoyarse en ámbitos no ejecutados para responder a nuevas necesidades urbanas.
- **Predominio del uso residencial:** aunque la regulación vigente contempla distintos usos, en la práctica el modelo heredado mantiene en muchos sectores un claro predominio residencial. Esta situación reduce la mezcla de usos y limita la posibilidad de configurar tejidos urbanos más complejos, activos y equilibrados.
- **Mantenimiento de las zonas de ordenanza vigentes:** en consecuencia, el suelo urbano seguiría ordenándose mediante las Zonas de Ordenanza de la Adaptación a las NNSS, que definen los usos pormenorizados admisibles y las condiciones particulares de ordenación en cada ámbito. Entre las principales se encuentran la Zona 1 Residencial Unifamiliar, la Zona 2 Residencial Colectiva, la Zona 4 Casco Antiguo, la Zona 5 Áreas Industriales, la Zona 6 Mixto, la Zona 7 Áreas Comerciales y la Zona 9 Núcleo de Isla Canela.
- **Persistencia de una regulación detallada y poco flexible:** se mantendría igualmente la diferenciación entre uso característico, usos compatibles y condiciones de coexistencia entre actividades, así como diversas limitaciones para su implantación en función de la planta o del tipo de edificio. Todo ello refuerza un modelo de ordenación rígido, con escasa capacidad de adaptación a las necesidades actuales de mezcla de usos, rehabilitación y revitalización urbana.

En conjunto, la Alternativa 0 supone mantener una ordenación de usos apoyada en la normativa vigente y adaptada formalmente a la LISTA, pero con una capacidad limitada para responder de forma más flexible y actualizada a los retos del suelo urbano.

F.i).2.1.3) Ordenanzas de la edificación

La adopción de la Alternativa 0 supone el mantenimiento de las ordenanzas actuales, estructuradas mediante una zonificación rígida —residencial, conservación ambiental, mantenimiento, industrial y comercial—. En el caso residencial, esta regulación se desarrolla además a través de una red compleja de subzonas, definidas por parámetros detallados de parcela mínima, ocupación, edificabilidad, retranqueos y altura.

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 regulación entra en conflicto con la ciudad realmente existente. Una parte importante del parcelario incumple alguno de los parámetros establecidos, situando a numerosas edificaciones en una situación de inadecuación respecto de la ordenanza vigente.
- **Rigidez frente a la Rehabilitación:** la conservación de estas ordenanzas, sin una revisión específica, dificulta la adaptación de los edificios a las necesidades actuales de accesibilidad, eficiencia energética y mejora residencial. Esto limita la regeneración del tejido consolidado y la modernización del parque edificado.
- **Mantenimiento de las zonas de ordenanza vigentes:** la edificación seguiría regulándose mediante las mismas Zonas de Ordenanza de la Adaptación a las NNSS ya expuestas en el apartado anterior, que determinan tanto los usos pormenorizados admisibles como las condiciones particulares de edificación en cada ámbito.

En conjunto, la Alternativa 0 supone mantener una regulación edificatoria heredada, adaptada formalmente al marco vigente, pero con escasa capacidad para responder de forma flexible a la realidad urbana actual y a los objetivos de mejora del POU.

F.i).2.2. Sistema de dotaciones.

F.i).2.2.1) Sistemas de Espacios libres y Zonas Verdes.

Bajo la Alternativa 0, el sistema de espacios libres de Ayamonte seguiría dependiendo exclusivamente de las calificaciones del planeamiento vigente (Adaptación a las NNSS). Este escenario mantendría una red de espacios públicos con escasa estructura, limitada conexión entre ámbitos urbanos y una capacidad reducida para funcionar como verdadero sistema dotacional.

En este contexto, pueden destacarse los siguientes problemas principales:

- **Ausencia de un sistema local organizado:** el planeamiento vigente no configura una red jerarquizada y continua de espacios libres y zonas verdes. Esto dificulta su conexión entre barrios y núcleos, y limita su papel como soporte de la infraestructura verde urbana.
- **Falta de instrumentos de desarrollo y gestión:** al no existir una estrategia específica para su obtención, ejecución y mantenimiento, muchas de estas dotaciones quedarían sujetas a una gestión fragmentaria, sin garantizar su materialización efectiva.

- **Débil calidad funcional de algunos espacios previstos:** la normativa vigente no incorpora criterios suficientes sobre accesibilidad, adecuación física o condiciones de uso. Como consecuencia, algunos suelos calificados como zonas verdes presentan pendientes elevadas, difícil acceso o una funcionalidad muy limitada para el uso ciudadano.

En consecuencia, la Alternativa 0 mantendría un cumplimiento principalmente formal de las dotaciones de espacios libres, pero sin resolver los problemas de continuidad, accesibilidad y calidad urbana detectados en el diagnóstico.

F.i).2.2.2) Sistema de Equipamientos Comunitarios.

La Alternativa 0 se basa en el mantenimiento de los equipamientos comunitarios existentes, tanto en su localización como en su regulación, así como de aquellos previstos en ámbitos de suelo urbano no consolidado aún no ejecutados.

No obstante, el análisis realizado en el diagnóstico pone de manifiesto varias limitaciones estructurales:

- **Inexistencia de un sistema local organizado:** el planeamiento vigente no configura una verdadera red de equipamientos, sino una suma de dotaciones dispersas y calificadas de forma aislada, sin una estrategia de conjunto que garantice una cobertura equilibrada entre las distintas Áreas Funcionales.
- **Dificultad para implantar nuevos equipamientos en los tejidos consolidados:** en las áreas urbanas más densas y consolidadas, la falta de espacios libres y de reservas dotacionales dificulta la incorporación de nuevos servicios comunitarios, especialmente en aquellos ámbitos donde serían más necesarios.

En consecuencia, la Alternativa 0 mantiene un modelo de equipamientos poco flexible y escasamente articulado, con dificultades para responder de forma equilibrada a las necesidades actuales de proximidad, accesibilidad y cohesión territorial.

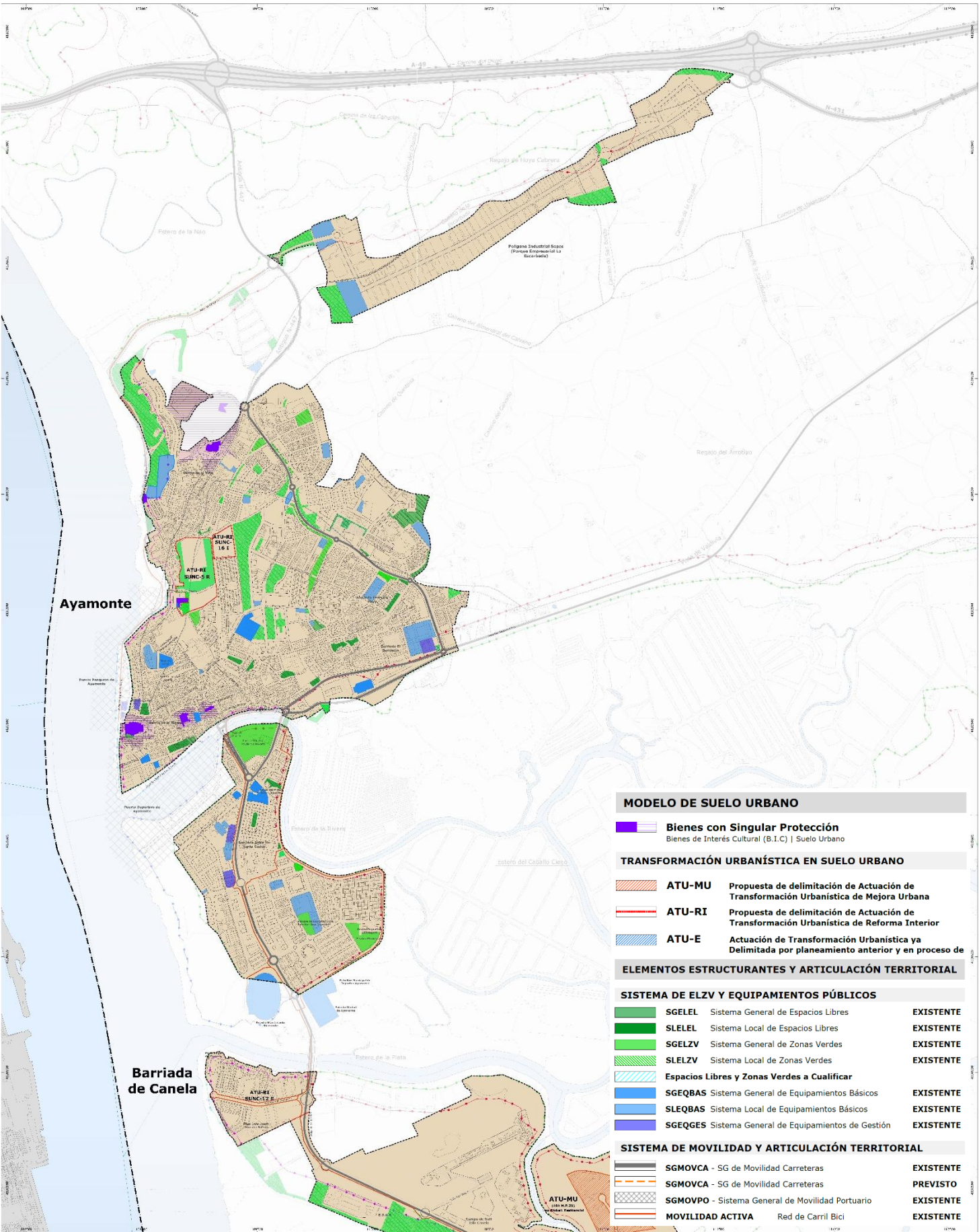
F.i).2.2.3) Articulación Territorial.

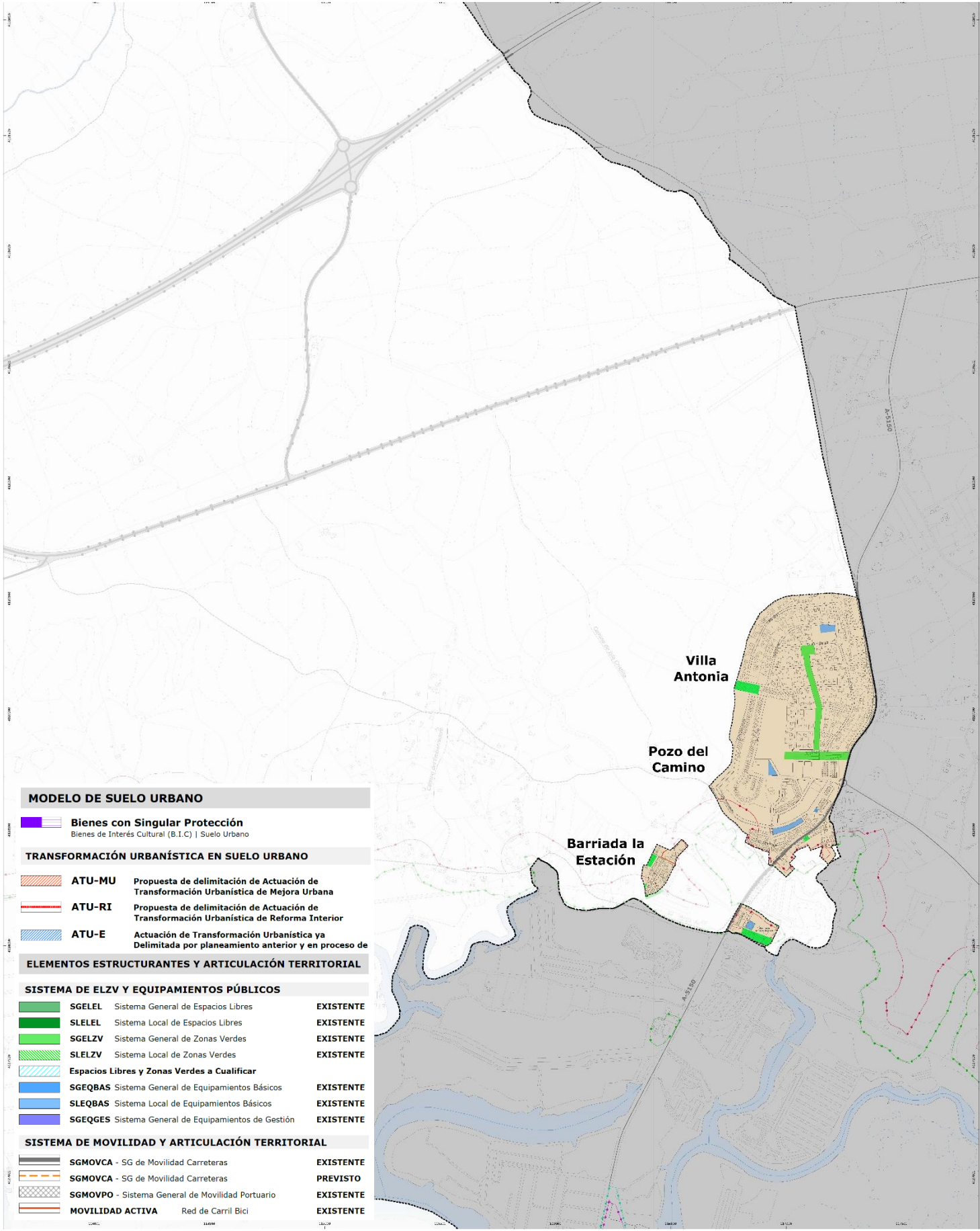
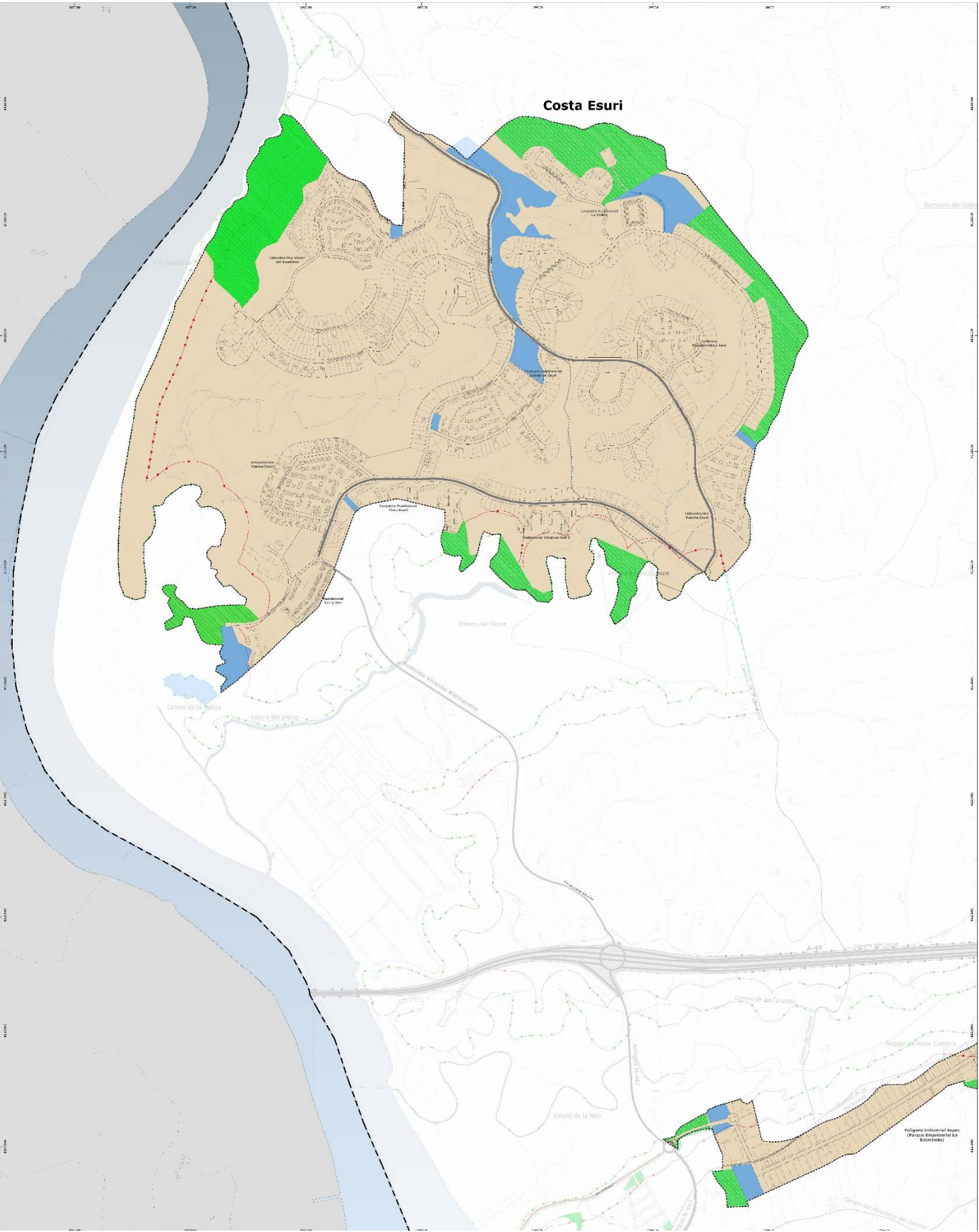
Bajo la Alternativa 0, se mantendría el modelo de movilidad heredado del planeamiento vigente, basado principalmente en la circulación motorizada. Este escenario consolidaría una estructura viaria fragmentada, con escasa integración de la movilidad peatonal y ciclista y con una limitada capacidad para mejorar la calidad del espacio público. Entre sus principales limitaciones pueden destacarse las siguientes:

- **Inexistencia de una red ciclista funcional:** los escasos tramos existentes son residuales, inconexos y vinculados sobre todo a usos recreativos, sin constituir una alternativa real de movilidad cotidiana entre núcleos y barrios.
- **Ausencia de infraestructura intermodal:** el modelo vigente no prevé itinerarios peatonales continuos, aparcamientos disuasorios ni una integración efectiva entre los distintos modos de transporte, reforzando la dependencia del vehículo privado.
- **Estructura viaria fragmentada:** la red presenta discontinuidades y una fuerte dependencia de las grandes vías de acceso, sin una jerarquía urbana clara capaz de articular de forma coherente los distintos tejidos urbanos.
- **Presión del estacionamiento sobre el espacio público:** la falta de alternativas de aparcamiento traslada buena parte de la presión del tráfico y del estacionamiento a la vía pública, reduciendo la calidad peatonal y degradando el paisaje urbano.
- **Ausencia de mejoras en viales estratégicos:** la Alternativa 0 no incorpora actuaciones de reconfiguración en ejes clave del municipio, manteniéndose accesos y bordes urbanos con un carácter principalmente viario e infraestructural, sin avanzar hacia una integración más urbana y paisajística.

En conjunto, la Alternativa 0 supone mantener una articulación territorial y de movilidad poco adaptada a los objetivos de accesibilidad, sostenibilidad, continuidad urbana y mejora del espacio público planteados por el POU.

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

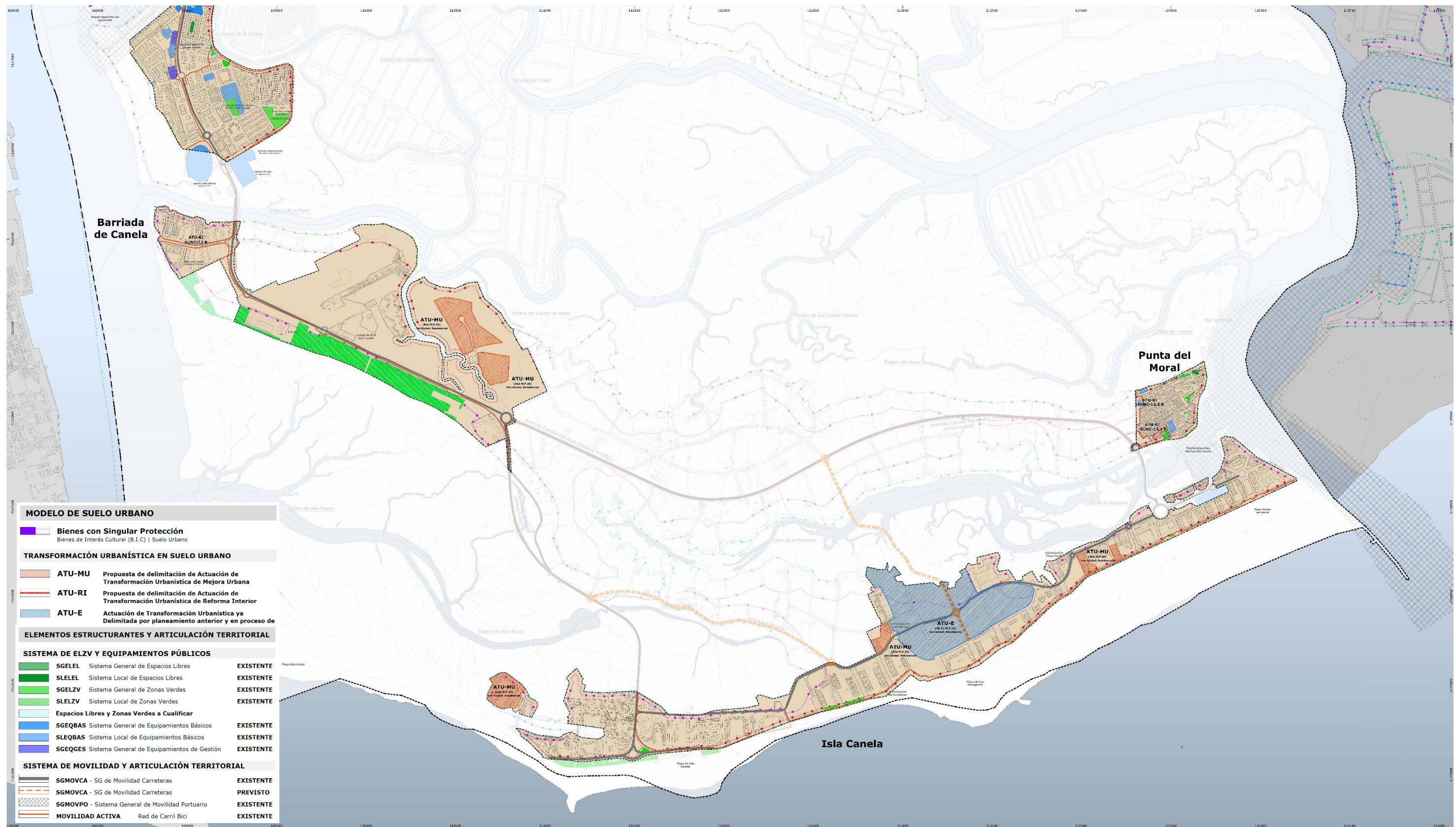
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

- 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 |



F.i).3. Alternativa 1.

La Alternativa 1 plantea un modelo de ordenación intermedio. Frente a la Alternativa 0, ya no se limita a mantener la situación existente, sino que adapta el suelo urbano a la LISTA, introduce mayor seguridad jurídica y propone actuaciones concretas para completar desarrollos inacabados y mejorar ámbitos estratégicos del municipio.

No obstante, a diferencia de la Alternativa 2, esta opción no aborda una regeneración integral del tejido urbano, sino que concentra sus esfuerzos en el remate de vacíos, la mejora de sectores ya iniciados y la cualificación de áreas con especial dinamismo residencial, turístico y terciario. Sus pilares fundamentales son:

- **Adaptación normativa y seguridad jurídica:** la ordenación pormenorizada se ajusta al marco de la LISTA, corrigiendo desajustes heredados y aportando mayor claridad en la regulación del suelo urbano.
- **Remate de desarrollos incompletos:** la alternativa prioriza la finalización de ámbitos ya transformados parcialmente o con urbanización pendiente, evitando procesos de crecimiento disperso.
- **Mejora de áreas estratégicas:** se centra especialmente en sectores con capacidad de consolidación inmediata, como Isla Canela, Costa Esuri, Pozo del Camino o la Barriada de la Estación.

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

Al igual que en las demás alternativas de ordenación, la Alternativa 1 parte de una delimitación estricta del suelo urbano, en coherencia con el perímetro definido por el PGOM y con los criterios establecidos por la legislación vigente.

Sobre esta base, el modelo de suelo urbano no plantea una transformación profunda de la estructura general de la ciudad, pero sí incorpora una ordenación más activa en determinados ámbitos, con el objetivo de completar tejidos, mejorar las condiciones de urbanización y reforzar la funcionalidad de sectores estratégicos.

F.i).3.1.1) Actuaciones de Transformación Urbanística

La Alternativa 1 incorpora una primera selección de actuaciones orientadas a completar urbanizaciones inacabadas, resolver déficits locales y mejorar algunos bordes o vacíos urbanos relevantes. Estas propuestas permiten avanzar en la consolidación del suelo urbano, aunque todavía de forma sectorial y sin alcanzar el nivel de reestructuración que se planteará en la Alternativa 2:

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano

Se incluyen actuaciones localizadas en núcleos periféricos y ámbitos con problemas de articulación, con el objetivo de mejorar su integración urbana y completar espacios vacantes o degradados.

- **AU Barriada de la Estación:** se propone la regeneración de los vacíos vinculados al entorno de la antigua infraestructura ferroviaria y la mejora del acceso norte a la ciudad, incorporando espacios públicos, zonas verdes y una mejor ordenación de este borde urbano.

- **AU Pozo del Camino:** la actuación busca reforzar la articulación interna del núcleo, mejorar sus espacios libres y ordenar sus márgenes, consolidando su funcionamiento como asentamiento urbano y mejorando la relación con la carretera que lo atraviesa.

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano E – AU-E

La alternativa identifica también ámbitos ya ordenados con anterioridad, pero cuya urbanización no ha sido completada y que requieren una actuación de remate para alcanzar plenamente la condición de solar.

- **AU-E Isla Canela (entorno de la UE-1C):** se trata de suelos ya delimitados y con ordenación previa, pero pendientes de culminar su urbanización. La propuesta mantiene el modelo previsto, centrando la intervención en completar viales, servicios y dotaciones básicas.

Como criterios principales de esta actuación, se persigue:

- **Continuidad urbana y viaria:** conectar correctamente estos sectores con el resto de la estructura de Isla Canela, evitando ámbitos aislados o mal resueltos.
- **Finalización de redes y servicios:** asegurar que la urbanización pendiente se ejecute de forma completa, garantizando el funcionamiento adecuado del abastecimiento, saneamiento y demás infraestructuras básicas.

Actuaciones de Transformación Urbana de Reforma Interior

Dentro de esta alternativa se incorpora una actuación singular de reforma interior vinculada al frente histórico y portuario de la ciudad:

- **ATU-RI Frente Fluvial – Las Angustias:** esta propuesta se sitúa en el borde histórico de Ayamonte, en torno a la Iglesia de Nuestra Señora de las Angustias y su relación con el Guadiana. Su objetivo es impulsar la rehabilitación y recualificación de este frente urbano, mejorando su integración paisajística, patrimonial y funcional.

Actuaciones de Transformación Urbana de Mejora Urbana

La Alternativa 1 concentra además varias actuaciones de mejora urbana en ámbitos de expansión reciente, especialmente en Isla Canela, con uso global residencial y orientadas a completar procesos ya iniciados.

Entre ellas destacan:

- **Sector occidental de Isla Canela (frente al estero):** se delimitan actuaciones para completar infraestructuras, mejorar la urbanización y asegurar una ordenación más coherente con el crecimiento ya producido.
- **Urbanización Las Garzas:** se propone una intervención de mejora de la consolidación, reforzando las conexiones internas y elevando la calidad de la escena urbana y de los espacios públicos.
- **Sector Playa Verde:** se prevén actuaciones de remate de manzanas y mejora de itinerarios peatonales, reforzando la conexión entre los tejidos residenciales y el frente marítimo.
- **Campo de Golf de Isla Canela:** se delimitan actuaciones orientadas a cualificar el entorno residencial y completar parcelas e infraestructuras aún deficientes, con el fin de consolidar un ámbito urbano más ordenado y funcional.

ATU-D-E

Por último, la alternativa reconoce ámbitos ya incorporados al proceso de desarrollo urbanístico, cuyo seguimiento resulta necesario para asegurar su correcta culminación:

- **ATU-D-E Isla Canela (UE-1C y M.P. 20):** se incluyen los sectores ya delimitados en Isla Canela con uso global residencial, cuya incorporación a la alternativa responde a la necesidad de garantizar que la ejecución de nuevas viviendas se acompañe de la finalización efectiva de los viales, infraestructuras y servicios previstos.

F.i).3.1.2) Calificación y ordenación de usos

La Alternativa 1 plantea una actualización parcial de la regulación de usos. Frente al mantenimiento íntegro del modelo heredado, esta opción introduce una simplificación normativa en los nuevos ámbitos de transformación, pero sin extenderla al conjunto del suelo urbano consolidado. Los principales criterios de esta alternativa son los siguientes:

- **Unificación limitada a nuevos ámbitos:** se crea un nuevo cuerpo de ordenanzas, más simple y adaptado a la LISTA, aplicable únicamente a las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU-MU y ATU-RI) y a las Actuaciones Urbanísticas (AU-E). Con ello se pretende dotar de mayor seguridad jurídica a los sectores en desarrollo y facilitar su ordenación bajo criterios más homogéneos.
- **Mantenimiento de la normativa vigente en la ciudad consolidada:** en el resto del suelo urbano, especialmente en el casco histórico y en los barrios tradicionales, se mantiene la regulación heredada de la Adaptación a las NN.SS. Esto supone que buena parte de la ciudad seguiría rigiéndose por una normativa antigua, concebida para una realidad urbana distinta.
- **Persistencia de rigideces en la mezcla de usos:** al no abordarse una revisión global de las ordenanzas del suelo consolidado, continúan predominando las zonificaciones tradicionales, con una limitada capacidad para favorecer una mayor complejidad funcional, la mezcla de usos o la implantación de comercio y servicios de proximidad.

Valoración Crítica de la Simplificación Normativa

La Alternativa 1 representa un avance respecto a la Alternativa 0, al introducir una regulación más clara en los nuevos ámbitos y corregir parte de la inseguridad jurídica heredada. Sin embargo, esta simplificación no se extiende al conjunto del suelo urbano, por lo que se mantiene una diferencia normativa entre las áreas de nueva ordenación y la ciudad consolidada. En consecuencia, mejora la situación de partida, pero sin alcanzar aún un modelo plenamente coherente y unificado.

F.i).3.1.3) Ordenanzas de la edificación

La Alternativa 1 adopta también un criterio de continuidad parcial en materia de edificación. La mejora normativa se concentra en los nuevos ámbitos de transformación, mientras que en el resto del municipio se conserva la estructura heredada de las Normas Subsidiarias y de su adaptación posterior. Los principales criterios de esta alternativa son los siguientes:

- **Simplificación parcial de las ordenanzas:** se incorpora un cuerpo normativo más claro y actualizado para las nuevas actuaciones urbanísticas, mientras que el suelo urbano consolidado continúa sometido a la diversidad de ordenanzas y subzonas ya existentes.

- **Persistencia de situaciones de fuera de ordenación:** al no revisarse de forma general los parámetros de altura, parcela, ocupación o retranqueos en la ciudad ya consolidada, se mantienen muchos de los desajustes entre norma y realidad detectados en el diagnóstico, especialmente en los barrios tradicionales.
- **Mejoras limitadas en rehabilitación y accesibilidad:** la alternativa permite introducir criterios más actuales en los nuevos desarrollos, pero no resuelve de forma general las dificultades que siguen existiendo en el tejido consolidado para adaptar edificios a las exigencias actuales de accesibilidad, eficiencia energética y mejora residencial.

En conjunto, la Alternativa 1 mejora la regulación edificatoria allí donde se actúa de nuevo, pero mantiene sin revisar una parte muy importante del cuerpo normativo vigente. Por ello, supone una solución intermedia: más eficaz que la Alternativa 0, aunque todavía insuficiente para dar una respuesta global a la ciudad existente.

F.i).3.2. Sistema de dotaciones.

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

La Alternativa 1 mantiene formalmente la misma red de espacios libres y zonas verdes prevista con carácter general por el POU, conservando así la base del sistema dotacional. Sin embargo, esta opción no introduce una diferenciación suficiente entre los distintos tipos de espacios ni resuelve de forma completa los problemas de funcionalidad detectados en el diagnóstico. Sus principales limitaciones son las siguientes:

- **Falta de diferenciación funcional:** a diferencia de la Alternativa 2, esta opción no distingue de forma clara entre espacios destinados al uso ciudadano y la estancia, y aquellos cuya función es principalmente ambiental o de protección. Esto reduce la precisión de la ordenación y dificulta una gestión más adecuada de cada tipo de suelo.
- **Mantenimiento de espacios de baja funcionalidad:** algunos suelos con pendientes elevadas, difícil acceso o escasa capacidad de uso público seguirían computando dentro del sistema de espacios libres, aunque en la práctica no respondan a condiciones óptimas de accesibilidad o disfrute ciudadano.

Cumplimiento más formal que efectivo: en consecuencia, la Alternativa 1 mejora la base dotacional existente, pero sin garantizar plenamente que todos los espacios calificados aporten la misma calidad urbana, confort o utilidad real para los distintos núcleos y barrios.

Valoración Técnica

La Alternativa 1 representa una mejora respecto a la situación vigente, pero mantiene todavía una visión poco diferenciada del sistema de espacios libres. Por ello, ofrece una respuesta intermedia: más ordenada que la Alternativa 0, aunque menos precisa y funcional que la Alternativa.

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

En la Alternativa 1, la red de equipamientos comunitarios mantiene en lo esencial la misma estructura general prevista por el POU, pero la respuesta a las necesidades detectadas en el diagnóstico sigue dependiendo en gran medida de la obtención de nuevo suelo y de actuaciones específicas de transformación urbana. Los principales criterios de esta alternativa son los siguientes:

- **Vinculación a nuevos desarrollos:** la implantación de nuevos equipamientos se apoya sobre todo en la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas, lo que condiciona su ejecución al desarrollo de esos ámbitos y retrasa la respuesta en las áreas donde ya existen déficits.
- **Escasa flexibilidad funcional:** a diferencia de la Alternativa 2, esta opción no incorpora de forma generalizada fórmulas de compatibilidad o hibridación entre usos dotacionales, zonas verdes y otros servicios, manteniendo una organización más rígida y sectorial.
- **Separación entre equipamiento y espacio libre:** los equipamientos y las zonas verdes siguen funcionando como piezas independientes, perdiéndose la posibilidad de crear espacios más integrados y multifuncionales que optimicen el suelo disponible y refuercen la vida urbana.

En conjunto, la Alternativa 1 mejora la previsión de equipamientos respecto al modelo vigente, pero sigue ofreciendo una respuesta limitada en términos de proximidad, flexibilidad y capacidad de adaptación a las necesidades reales de los distintos núcleos.

F.i).3.3. Articulación Territorial.

La Alternativa 1 plantea una articulación territorial basada principalmente en la mejora y consolidación de las infraestructuras ya existentes. Frente a la visión más transformadora de la Alternativa 2, esta opción mantiene una lógica más continuista, centrada en dar continuidad a actuaciones ya previstas y en reforzar algunos ejes viarios y ciclistas sin redefinir de forma profunda el modelo de movilidad urbana.

Red Viaria y Accesos

En materia viaria, la alternativa mantiene en lo esencial la estructura actual, incorporando algunas mejoras puntuales en accesos y vías de borde.

- **Mejora limitada de los accesos:** se prevén actuaciones de reconfiguración paisajística en ámbitos como Santa Gadea, pero sin una transformación más amplia del viario urbano ni del reparto del espacio público.
- **Continuidad del modelo existente:** los viales mantienen su carácter general, sin introducir cambios profundos en favor de una movilidad más peatonal, accesible o integrada.

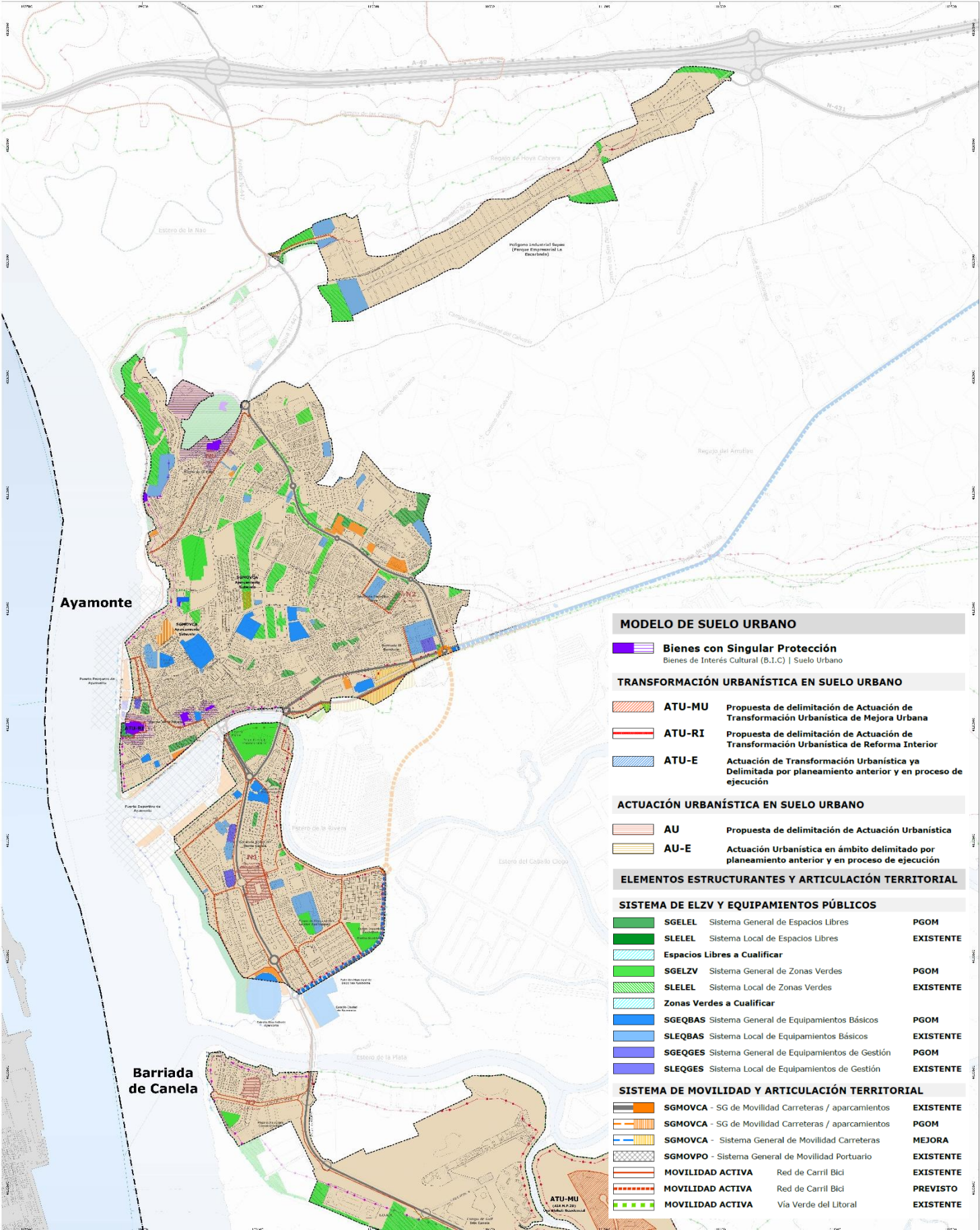
Red Ciclista: Continuidad del Plan de Movilidad

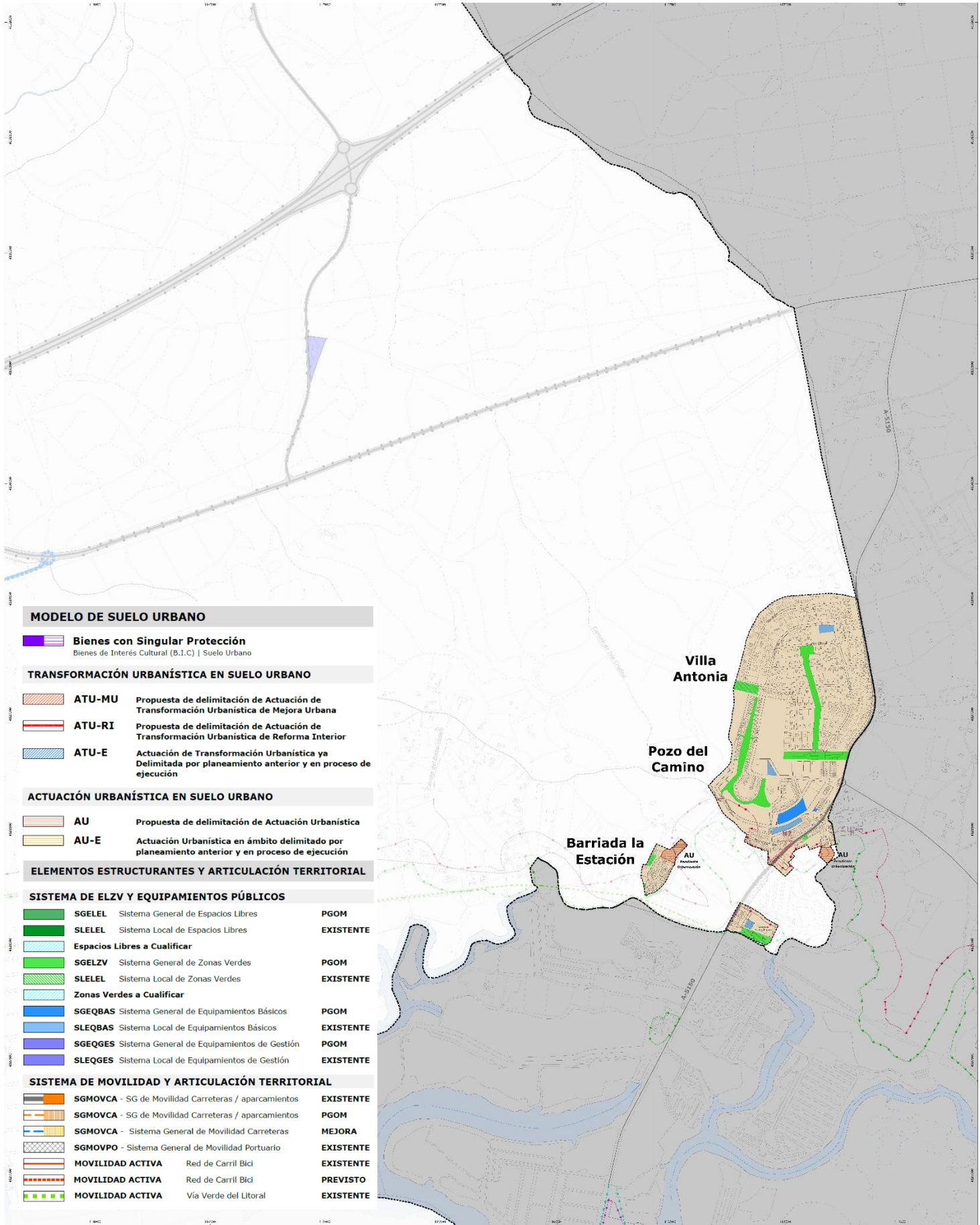
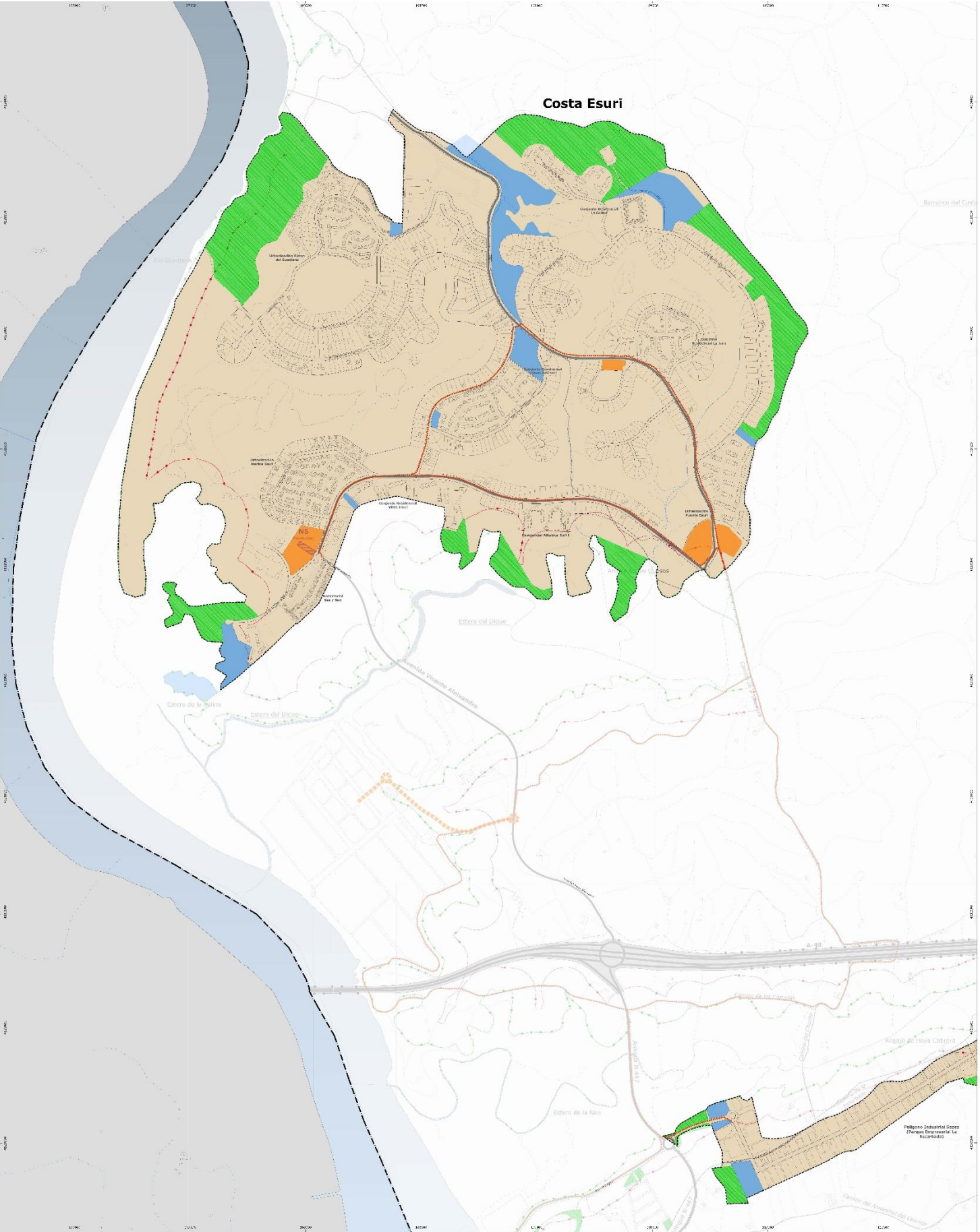
En relación con la movilidad ciclista, la Alternativa 1 no desarrolla una red propia más ambiciosa, sino que se apoya en las previsiones ya contenidas en el Plan de Movilidad.

- **Mantenimiento de los tramos existentes:** la estrategia se basa en conservar la red ciclista actual, todavía muy vinculada a recorridos recreativos y turísticos.
- **Sin ampliación estructural de la red:** no se incorporan nuevos trazados capaces de penetrar en el tejido consolidado y conectar de forma más eficaz los núcleos urbanos, por lo que persisten discontinuidades importantes.

En consecuencia, la Alternativa 1 supone un avance respecto al mantenimiento puro del modelo vigente, pero sin llegar a configurar una articulación territorial plenamente coherente con los objetivos de proximidad, continuidad urbana y movilidad sostenible que desarrolla con mayor intensidad la Alternativa 2.

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

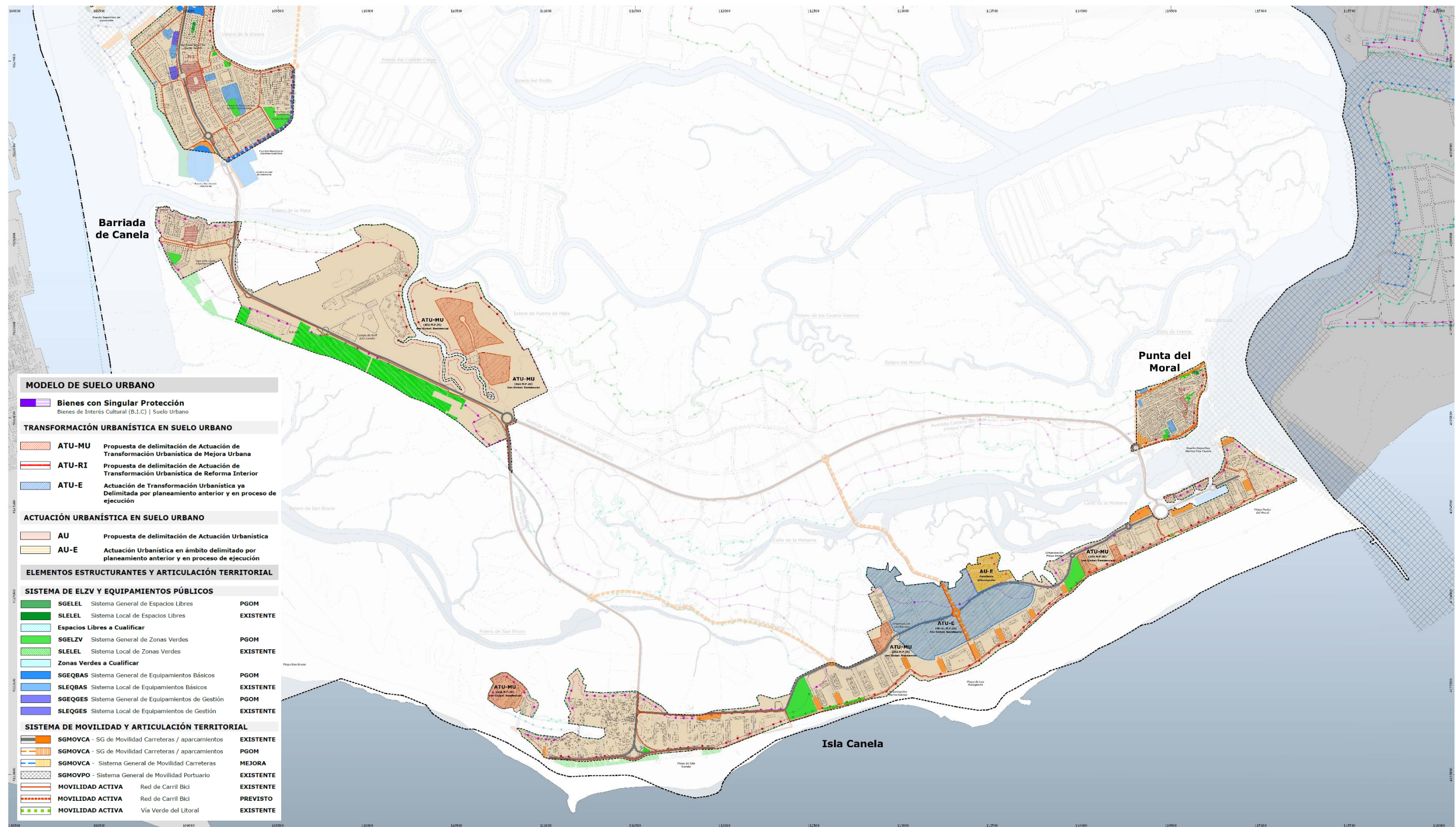
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

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 |



F.i).4. Alternativa 2.

La Alternativa 2 plantea un modelo de ordenación activa y transformadora para el suelo urbano de Ayamonte. Frente a la Alternativa 0, que se limita a mantener la situación existente, y a la Alternativa 1, de alcance más parcial, esta opción propone una intervención más completa sobre la ciudad consolidada, orientada a regenerar tejidos, mejorar la red dotacional, reforzar la movilidad sostenible y actualizar la regulación urbanística.

Este modelo no se basa en ampliar el perímetro urbano, sino en **mejorar y reorganizar la ciudad ya existente**, en coherencia con el PGOM y con los criterios del artículo 13 de la LISTA. Sus pilares fundamentales son los siguientes:

- **Recualificación y sutura de vacíos urbanos:** se actúa sobre áreas de oportunidad situadas entre distintas Áreas Funcionales, con el objetivo de reducir fragmentaciones, completar bordes y generar nuevos espacios de actividad y proximidad.
- **Reequilibrio dotacional:** la alternativa redistribuye equipamientos y servicios para acercarlos a los núcleos periféricos y barrios con mayores déficits, reforzando la red de proximidad.
- **Movilidad sostenible y accesibilidad universal:** se propone una estructura viaria más equilibrada, con mayor prioridad peatonal, implantación de red ciclista cotidiana y soluciones adaptadas a las condiciones topográficas del municipio.
- **Actualización normativa y mejora morfológica:** se revisan las ordenanzas para adaptarlas a la realidad física de Ayamonte, facilitar la rehabilitación y corregir situaciones de desajuste entre norma y ciudad construida.

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

La Alternativa 2 define un modelo de suelo urbano más integrado, funcional y cohesionado. Su objetivo no es crecer hacia fuera, sino mejorar la estructura interna de la ciudad, reforzando la conexión entre barrios, la calidad del espacio urbano y la respuesta a las necesidades detectadas en el diagnóstico.

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

Bajo esta alternativa, el suelo urbano se entiende como una realidad que debe completarse y mejorarse. Sobre la base del perímetro ya definido por el PGOM, se propone intervenir en su interior mediante actuaciones que refuercen la continuidad urbana y la calidad del tejido consolidado. Esto implica:

- **Sutura de los bordes urbanos:** se mejora la relación entre el núcleo consolidado y las áreas de crecimiento reciente, eliminando discontinuidades y bordes degradados.

Reequilibrio de la estructura dotacional y usos

La Alternativa 2 propone una organización más equilibrada del suelo urbano, superando la concentración tradicional de actividades y servicios en el centro y favoreciendo una red más distribuida entre núcleos y barrios. Esto se traduce en:

- **Dotaciones de Proximidad:** se califican suelos para equipamientos en áreas con carencias detectadas, garantizando un acceso más equilibrado a los servicios básicos.
- **Diversificación de Usos:** se fomenta la compatibilidad entre usos residenciales, terciarios y de pequeños servicios, con el fin de reducir la dependencia funcional del centro y aportar mayor vitalidad a los distintos ámbitos urbanos.

Integración de la Infraestructura Verde en la Trama Urbana

Frente a modelos anteriores en los que las zonas verdes quedaban muchas veces como piezas aisladas, la Alternativa 2 las incorpora como parte de un sistema continuo de espacios libres. Esto implica:

- **Conexión mediante corredores urbanos:** se enlazan los grandes espacios libres y sistemas generales con el interior de las barriadas y áreas residenciales.
- **Recualificación de plazas y vacíos urbanos:** se mejoran espacios existentes para aumentar el confort urbano y contribuir a la mitigación del efecto isla de calor.

Renovación y Normalización Normativa

La alternativa incorpora una revisión de las ordenanzas para adaptarlas mejor a la morfología real de la ciudad y facilitar su mejora progresiva:

- **Normalización de la Edificación Colectiva:** ajustar parámetros como alturas y densidades a la realidad construida, facilitando actuaciones de mejora y rehabilitación.
- **Adaptación a la Topografía:** introducir soluciones específicas en los ámbitos de ladera, priorizando la accesibilidad peatonal y una mejor integración urbana.

F.i).4.1.1) Actuaciones de transformación urbanística

En la Alternativa 2 se delimitan distintas actuaciones de transformación urbanística orientadas a completar tejidos inacabados, regenerar ámbitos degradados y mejorar la funcionalidad del suelo urbano. En conjunto, estas intervenciones buscan reforzar la calidad urbana, la proximidad dotacional y la integración entre núcleos y barrios.

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano

Se proponen actuaciones localizadas en núcleos periféricos con necesidades de mejora urbana y ambiental:

- **AU Barriada de la Estación:** se plantea la regeneración del entorno de la antigua infraestructura ferroviaria y la mejora del acceso norte a la ciudad, incorporando espacios públicos, zonas verdes de proximidad y una mejor ordenación de este borde urbano.
- **AU Pozo del Camino:** la intervención se centra en mejorar la articulación del núcleo, sus espacios libres y sus márgenes, reforzando su identidad y su permeabilidad peatonal.

Actuaciones Urbanística en Suelo Urbano E – AU-E

Se incluyen ámbitos que cuentan con ordenación previa, pero cuya urbanización no se ha completado y que requieren finalizar viales, redes y servicios para alcanzar plenamente la condición de solar. AU-E Isla Canela (entorno de la UE-1C): la propuesta se orienta a culminar la urbanización pendiente y asegurar una correcta integración del sector en la estructura urbana de la isla. Sus objetivos principales son:

- **Continuidad viaria:** conectar adecuadamente estos ámbitos con el resto de la red urbana, evitando sectores aislados.
- **Finalización de infraestructuras y servicios:** completar abastecimiento, saneamiento y demás redes básicas para garantizar su correcto funcionamiento.

Actuaciones de Transformación Urbana de Reforma Interior

Se incorpora una actuación singular de reforma interior vinculada al frente histórico y portuario de la ciudad:

- **ATU-RI Frente Fluvial – Las Angustias:** esta actuación tiene como objetivo la rehabilitación y recualificación del borde histórico junto al Guadiana, mejorando su integración patrimonial, paisajística y urbana.

Actuaciones de Transformación Urbana de Mejora Urbana

Estas actuaciones se dirigen a ámbitos residenciales que requieren completar su urbanización o mejorar su integración y calidad urbana.

- **ATU-MU Campo de Golf (2 actuaciones):** se proponen para consolidar el tejido residencial existente, completando infraestructuras y servicios aún pendientes.
- **ATU-MU Isla Canela (6 actuaciones):** se orientan a reordenar y cualificar parcelas residenciales previstas, mejorar la transición hacia el frente litoral y reforzar la dotación de servicios básicos.
- **ATU-MU Centro Ayamonte (1 actuación):** esta intervención busca completar la urbanización y mejorar la integración del tejido residencial en relación con su entorno de equipamientos y zonas verdes.

ATU-D-E

Se incluyen asimismo ámbitos que ya cuentan con ordenación detallada procedente del planeamiento anterior y que se encuentran en proceso de desarrollo o ejecución.

- **ATU-D-E Isla Canela (UE-1C y M.P. 20):** estas actuaciones tienen por objeto supervisar la culminación de la urbanización, garantizando que la entrega de nuevas viviendas vaya acompañada de la ejecución efectiva de viales, infraestructuras y espacios libres comprometidos.

F.i).4.1.2) Calificación y ordenación de usos

La Alternativa 2 supera la estructura fragmentada heredada de las Normas Subsidiarias y de sus sucesivas modificaciones, sustituyéndola por un modelo de calificación más simple, coherente y adaptado a la realidad actual de Ayamonte. Sus principales criterios son los siguientes:

- **Unificación normativa:** se propone un cuerpo único de ordenanzas que homogeneiza parámetros y criterios en ámbitos con características urbanas semejantes, evitando que zonas similares sigan rigiéndose por reglas distintas. Con ello se refuerza la seguridad jurídica y se simplifica la gestión urbanística.
- **Flexibilidad de usos:** frente a la separación rígida del planeamiento anterior, la alternativa apuesta por una mayor mezcla de usos, permitiendo la convivencia de actividades residenciales, productivas compatibles y servicios de proximidad. Esto favorece una ciudad más compleja, activa y funcional.
- **Simplificación de parámetros:** se reduce la complejidad de la normativa, haciendo las ordenanzas más comprensibles y más fáciles de aplicar, con especial atención a la calidad del espacio público y a la adaptación al entorno existente.

En conjunto, la Alternativa 2 propone una ordenación de usos más clara, flexible y coherente con el modelo urbano que impulsa el POU.

F.i).4.2. Ordenanzas de la edificación

La Alternativa 2 incorpora una revisión más profunda de las ordenanzas de edificación, orientada a simplificar su estructura, adaptarla a la ciudad real y facilitar la mejora del parque edificado. Los principales criterios de esta propuesta son los siguientes:

- **Unificación y homogeneización:** se eliminan muchas de las subzonas heredadas de las antiguas NNSS, sustituyéndolas por un sistema más ordenado y comprensible, basado en ordenanzas tipo aplicables a tejidos urbanos similares.
- **Ajuste a la ciudad construida:** se revisan parámetros como alturas, retranqueos o parcela mínima para adaptarlos mejor a la realidad física existente, reduciendo así muchas de las situaciones de “fuera de ordenación” detectadas en el diagnóstico.
- **Mayor flexibilidad para la rehabilitación y la accesibilidad:** se introducen criterios que facilitan la mejora de edificios existentes, permitiendo actuaciones vinculadas a accesibilidad, eficiencia energética y adecuación residencial sin que la normativa actúe como una barrera innecesaria.

En consecuencia, la Alternativa 2 plantea una regulación edificatoria más clara, actualizada y útil para orientar la rehabilitación, la normalización urbanística y la mejora efectiva de la ciudad existente.

F.i).4.3. Sistema de dotaciones.

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

La Alternativa 2 propone un modelo más avanzado para la red de espacios libres de Ayamonte, superando una visión solo cuantitativa para centrarse también en la calidad, funcionalidad y accesibilidad real de estos espacios. La propuesta distingue entre ámbitos de convivencia ciudadana, espacios con función ambiental y suelos que, por sus condiciones físicas, deben permanecer libres de edificación sin computar como verdaderas zonas de uso público.

Espacios Libres (EL): Nodos de Convivencia y Accesibilidad

Se definen como ámbitos destinados al esparcimiento activo, la estancia y el movimiento peatonal, como plazas, paseos o miradores. Los principales criterios son:

- **Creación de nuevos espacios de convivencia:** el POU identifica directamente en sus planos los espacios libres a cualificar, con el objetivo de generar nuevos nodos de actividad y mejorar la continuidad del tejido urbano.
- **Exclusión de suelos no funcionales:** los terrenos con pendientes elevadas o condiciones que impiden su uso público no se computan como espacios libres dotacionales, evitando una imagen irreal del nivel de servicio.

Zonas Verdes (ZV): Infraestructura Verde y Resiliencia

Son espacios donde predomina la vegetación y la permeabilidad, con una función ambiental y bioclimática más marcada.

Los principales criterios son:

- **Cualificación de zonas verdes existentes:** se protegen y mantienen aquellos espacios que ya presentan condiciones adecuadas de uso y calidad.
- **Recualificación de áreas deficitarias:** el POU incorpora medidas para mejorar zonas verdes con carencias, especialmente mediante arbolado y sombra, con el fin de aumentar su capacidad ambiental y su confort urbano.

Zonas Libres de Edificación (ZLE): Protección y Normativa

La alternativa introduce esta categoría para aquellos suelos que deben permanecer sin edificar por razones paisajísticas, ambientales o topográficas, pero que no son aptos para un uso público intensivo. Los principales criterios son:

- **Tratamiento de laderas y suelos residuales:** se incluyen aquí terrenos con fuertes pendientes o vacíos estructurales inaccesibles.

- **Función ambiental y de protección:** estos suelos actúan como elementos de amortiguación bioclimática y paisajística, permitiendo una gestión más realista y adecuada de la red de espacios abiertos.

En conjunto, la Alternativa 2 configura un sistema de espacios libres más preciso, accesible y coherente con las necesidades reales de los distintos núcleos urbanos.

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

La Alternativa 2 introduce un cambio de enfoque en la dotación de servicios, apostando por un modelo más flexible, próximo e integrado en la ciudad existente. Frente a las soluciones basadas solo en la reserva de nuevo suelo, esta opción busca optimizar el tejido urbano ya consolidado y acercar los equipamientos a las áreas con mayores carencias.

Sus principales criterios son los siguientes:

- **Compatibilidad y multiplicidad de usos:** se permite que un mismo espacio pueda albergar varias funciones, facilitando una red más eficiente y adaptable a las necesidades de cada núcleo.
- **Integración con zonas verdes y espacio público:** los equipamientos dejan de funcionar como piezas aisladas y pasan a concebirse como parte activa de los espacios libres y de la vida urbana cotidiana.
- **Aprovechamiento del suelo ya consolidado:** se identifican oportunidades dentro de las Áreas Funcionales con déficit, priorizando la implantación de equipamientos básicos en parcelas o edificios que permitan una respuesta más inmediata.
- **Mejora de la gestión y optimización de recursos:** la alternativa apuesta por soluciones que permitan ampliar servicios y diversificar usos sin depender únicamente de nuevas reservas de suelo.

En consecuencia, la Alternativa 2 propone una red dotacional más próxima, flexible y eficaz, mejor adaptada a la realidad urbana de Ayamonte.

F.i).4.4. Articulación Territorial.

La Alternativa 2 apuesta por una mejora más decidida de la articulación territorial y del sistema de movilidad, entendiendo que la calidad urbana de Ayamonte depende en buena medida de la relación entre sus accesos, bordes, núcleos y espacios públicos.

Mejora y Reconfiguración de la Escena Urbana

Se identifican actuaciones dirigidas a transformar algunos de los ejes y accesos más relevantes del municipio, reforzando su papel urbano y paisajístico. Los principales ámbitos de intervención son:

- **Vía Sur de Santa Gadea:** se plantea su transformación en un eje de transición más amable entre ciudad y litoral, mejorando su integración paisajística y peatonal.
- **Acceso principal a Ayamonte:** se propone dignificar la entrada al municipio, convirtiéndola en una avenida más integrada, representativa y acorde con la identidad urbana de la ciudad.

Red Ciclista: Conectividad y Funcionalidad Cotidiana

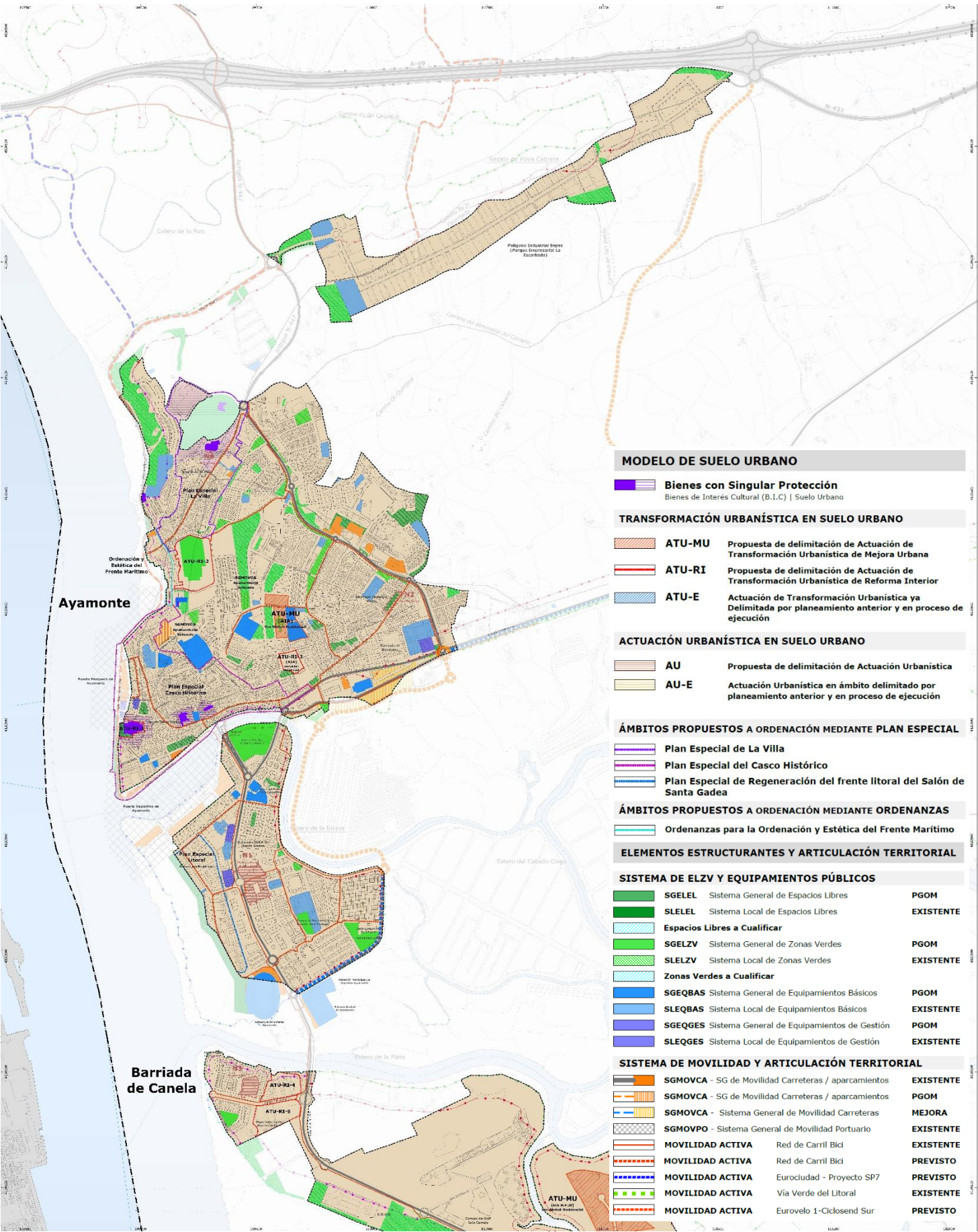
La alternativa convierte la red ciclista en una verdadera infraestructura de movilidad cotidiana, superando su carácter actual, más fragmentado y recreativo.

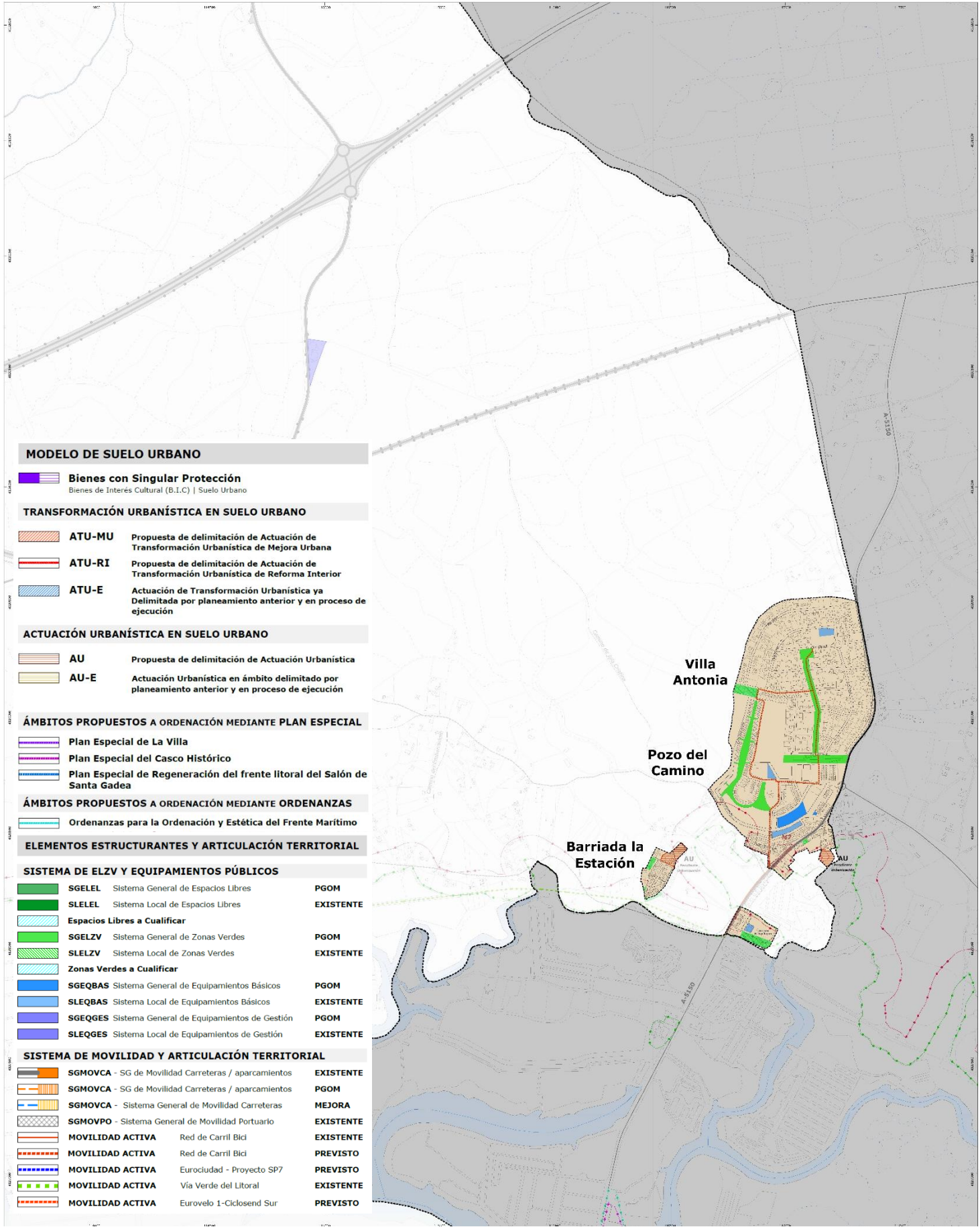
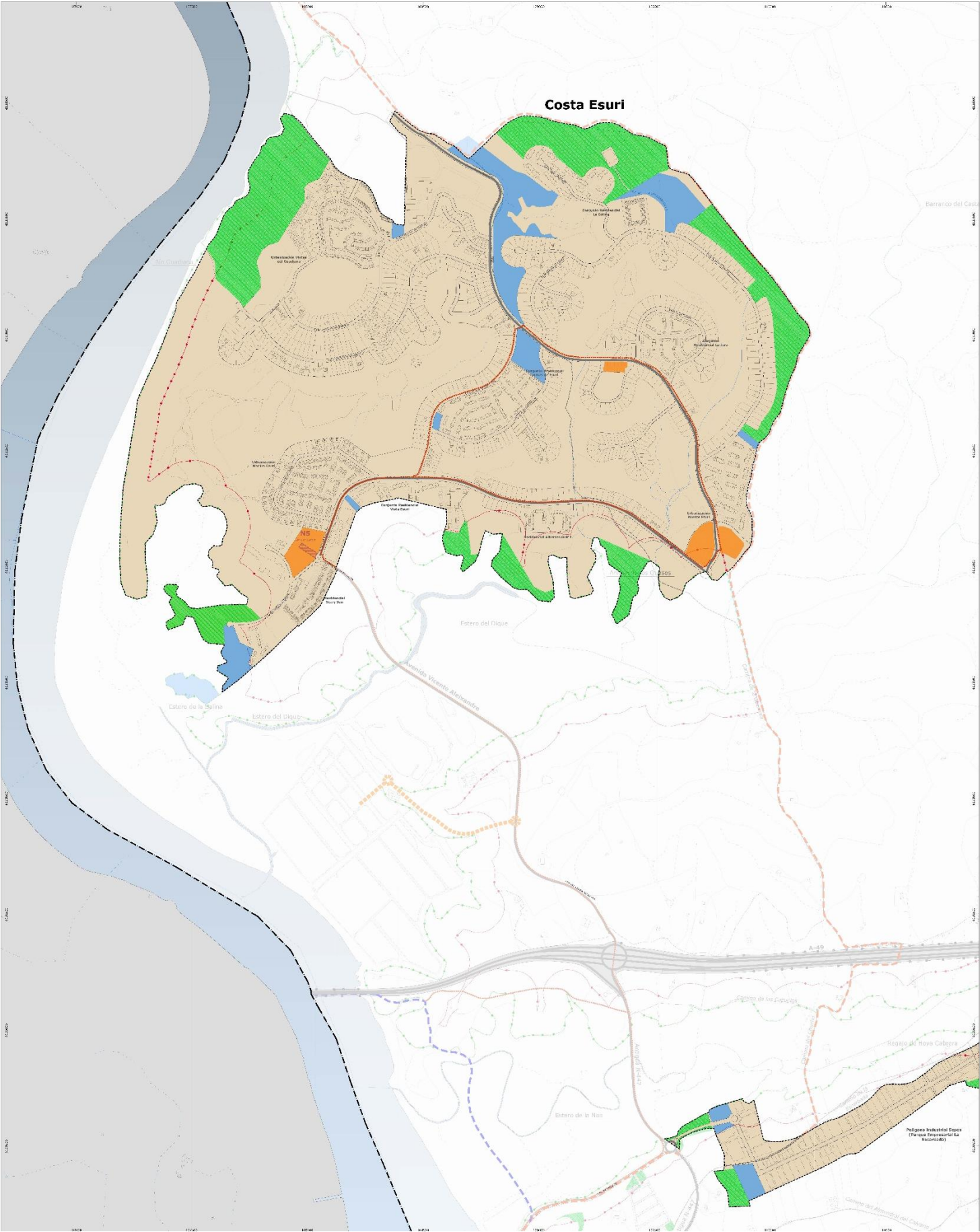
Los principales criterios son:

- **Paso de una red discontinua a una red mallada:** se aprovecha la Vía Verde del Litoral como eje estructurante, complementada con nuevos trazados ciclistas y carriles segregados que penetren en el tejido urbano.
- **Conexión entre núcleos y centralidades:** la red prevista facilita la relación entre barrios, núcleos y centros de actividad, fomentando desplazamientos cotidianos más autónomos y sostenibles.
- **Impulso a la intermodalidad:** la conexión con nodos clave, como el puerto o la estación de autobuses, mejora la articulación entre distintos modos de transporte.

En conjunto, la Alternativa 2 plantea una articulación territorial más coherente con los objetivos de proximidad, accesibilidad, sostenibilidad y mejora del espacio público que persigue el POU.

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

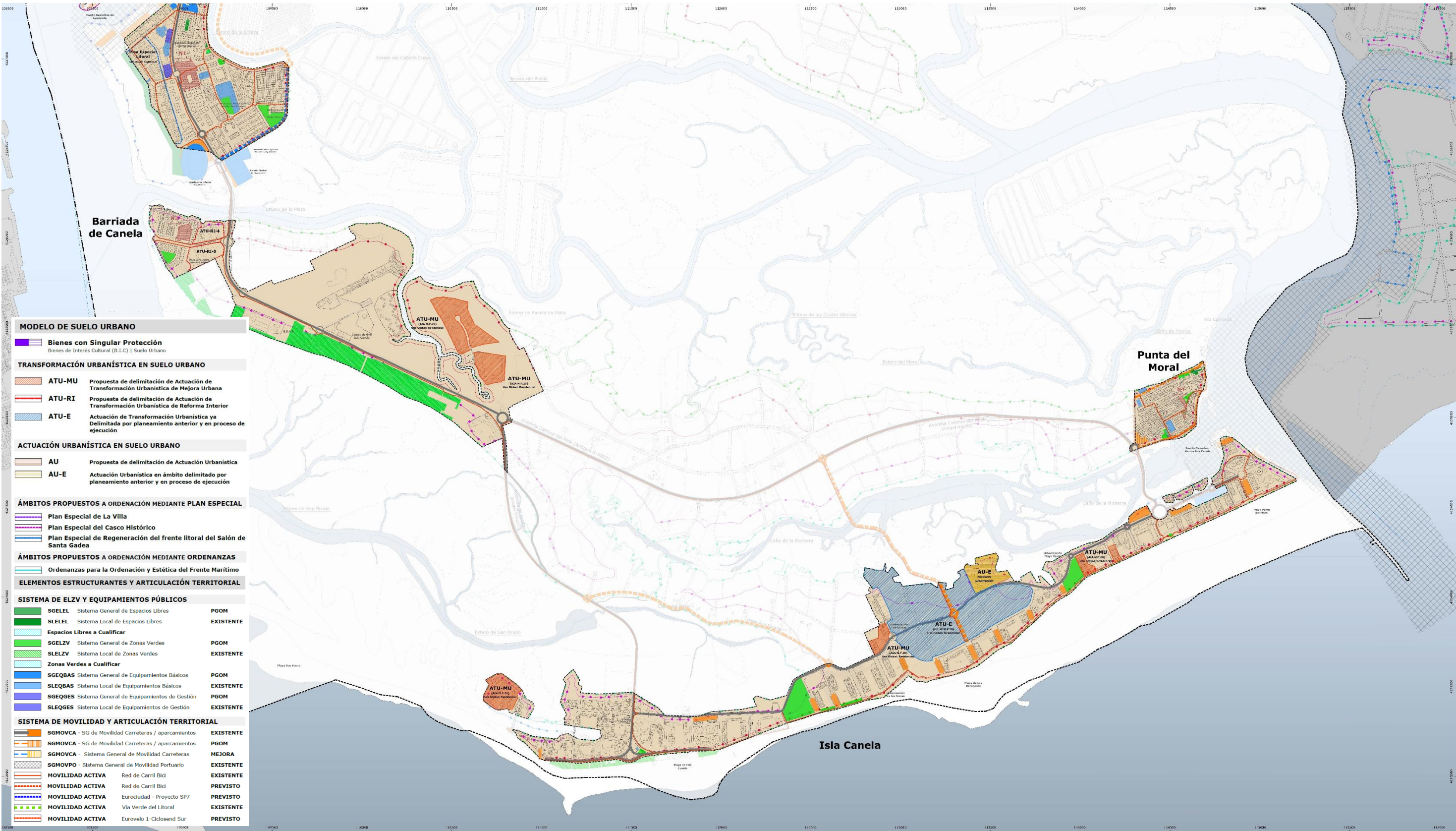
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL

SISTEMA DE ELZV Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

SGELEL Sistema General de Espacios Libres PGOM
SLELEL Sistema Local de Espacios Libres EXISTENTE
Espacios Libres a Cualificar
SGELZV Sistema General de Zonas Verdes PGOM
SLELZV 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 Eurociudad - Proyecto SP7 PREVISTO
MOVILIDAD ACTIVA Vía Verde del Litoral EXISTENTE
MOVILIDAD ACTIVA Eurovelo 1-Cicloend Sur PREVISTO



F.j). Evaluación y Selección de Alternativas.

F.j).1. Valoración

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

F.j).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.

F.k). Propuesta de Ordenación del POU.

F.k).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 recalificación 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

F.k).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 recalifique 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

F.k).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

F.k).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

F.k).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

F.k).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

F.k).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

F.k).2. Sistemas de espacios libres y equipamientos.

F.k).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

F.k).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

F.k).3. Articulación territorial y movilidad.

F.k).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

F.k).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