



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ARCOS DE LA FRONTERA

---

El presente Texto Refundido fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arcos de la Frontera, Inicialmente el 10 de marzo de 1.993, Provisionalmente el 29 de julio de 1.993, y Definitivamente el 04 de julio de 1.994, posteriormente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en resolución de 01 de diciembre de 1.994, donde impuso determinaciones incorporadas al Texto Refundido que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el 13 de noviembre de 1.995 y la Comisión Provincial de Urbanismo el día 18 de diciembre de 1.995

Arcos de la Frontera a 05 de marzo de 1.996


**EL SECRETARIO GENERAL,**

**Fdo.: Bernardo Muñoz Pérez**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 107, forma parte del Instrumento Urbanístico TR PGOU ADLON DE LA FAJERAS - Tomo 1: MENORCA inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 1310 mediante Resolución de fecha 13 julio 1996 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Cádiz.

Cádiz, 13 de Julio de 1996 de.....

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Cádiz

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REVISADO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE REGISTRO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE CÁDIZ DE FECHA
<b>21 DIC. 1995</b>
 Y ELABORADO EN UN DOCUMENTO DE REGISTRO DE LA C. P. U. T. U. CÁDIZ
<b>07 DIC. 1994</b>
JUNTA DE ANDALUCIA

# INDICE

Nº PAGINA

## INFORMACION Y DIAGNOSTICO. 1

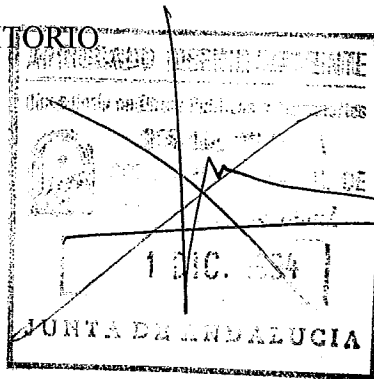
### CAPITULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL. 2

### CAPITULO 2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION. 3

### CAPITULO 3. DESCRIPCION GENERAL DEL MUNICIPIO DE LOS ASENTAMIENTOS. 6

#### 3.1. DESCRIPCION GENERAL DEL TERRITORIO 6

- 3.1.1.- Comunicaciones. 7
- 3.1.2.- Geotecnia. 8
- 3.1.3.- Medio Físico. 9
- 3.1.4.- Climatología. 12
- 3.1.5.- Pluviometría. 12
- 3.1.6.- Edafología. 12
- 3.1.7.- Vegetación. 13
- 3.1.8.- Paisaje. 14



#### 3.2. PROCESOS DE POBLAMIENTO. 15

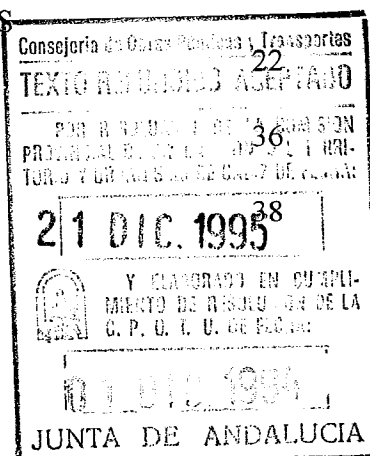
#### 3.3. INTERRELACIONES ENTRE EL POBLAMIENTO Y LOS USOS DEL SUELO. 18

#### 3.4. DESCRIPCION DEL NUCLEO URBANO DE ARCOS DE LA FRONTERA. LA CIUDAD PERMANENTE Y EL TEJIDO MONUMENTAL. 19

#### 3.5. DESCRIPCION DE LOS NUCLEOS SECUNDARIOS Y DISEMINADOS.

#### 3.6. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ECONOMICAS.

#### 3.7. COMUNICACIONES.



**CAPITULO 4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECIONES URBANISTICAS A CONSIDERAR EN EL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA.** 41

4.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. 41

**CAPITULO 5. DIAGNOSTICO PROBLEMATICA URBANISTICA.** 44

5.1. CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO PASADO Y ACTUAL. ASPECTOS QUE INCIDEN NEGATIVAMENTE SOBRE EL CONTEXTO TERRITORIAL. 44

5.2. PROBLEMAS EN LA ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TERRITORIO. 46

5.2.1.- Erosión del terreno. 46

5.2.2.- Eutrofización y aterramiento de embalses. 48

5.2.3.- Transformación en regadío de la margen derecha del Río Guadalete. 49

5.2.4.- Contaminación del Río Guadalete. 50

5.2.5.- Problemas geotécnicos. 50

5.2.6.- Extracciones de áridos. 52

5.3. LA PROBLEMATICA DE JÉDULA. NUCLEOS SECUNDARIOS Y DISEMINADO. 52

5.3.1.- Jédula. 52

5.3.2.- Núcleos secundarios y barriadas rurales. 54

5.3.3.- Núcleos y agrupaciones de segunda residencia. 56

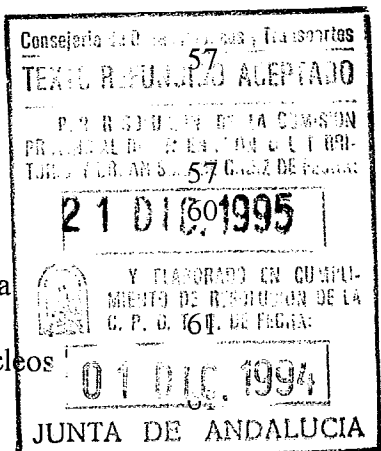
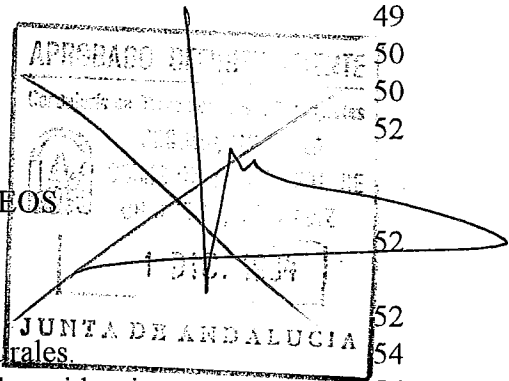
5.4. PROBLEMAS GENERALIZABLES CUYA INFLUENCIA ES DECISIVA EN EL FUTURO DESARROLLO DE LOS NUCLEOS URBANOS Y EN LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.

5.4.1.- La estructura inexpcial: prospectiva sobre la población futura. Aspectos estructurales.

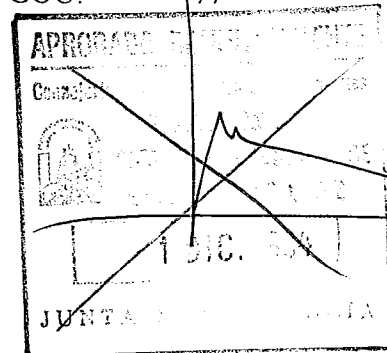
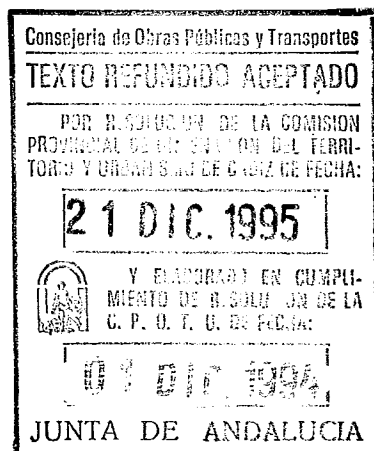
5.4.2.- La vivienda: problemática y necesidades.

5.4.2.1. Demanda de vivienda y rehabilitación en la ciudad de Arcos.

5.4.2.2. Demanda de vivienda en Jédula, otros núcleos y diseminado.



	Nº PAGINA
5.4.3.- Bienestar general. Servicios de la Comunidad y Actividades de Recreo. Diagnóstico General.	62
5.4.4.- Diagnóstico sectorial. Recomendaciones.	64
5.5. NECESIDADES DE VIVIENDAS AL AÑO 2002.	66
5.6. BIENESTAR GENERAL, SERVICIOS DE LA COMUNIDAD Y ACTIVIDADES DE RECREO. NECESIDADES.	67
5.7. EL ESPACIO FISICO LOCACIONAL: ACCESIBILIDAD, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.	68
5.7.1.- Zonas cerradas al tráfico.	69
5.8. ACTIVIDADES DE USO DEL SUELO EN RELACION CON LOS SISTEMAS DE USO CORRIENTE.	69
5.9. PAISAJE URBANO.	71
5.10. EL TEJIDO EDIFICADO: PATRIMONIO HISTORICO - ARTISTICO.	73
5.11. INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE URBANO.	75
5.11.1.- Servicios de distribucion de agua.	75
5.11.2.- Red de Alcantarillado.	76
5.11.3.- Red de electrificación y alumbrado público.	76
5.11.4.- Residuos Sólidos.	76
5.11.5.- Transportes Urbanos.	77
5.12. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.	77
5.13. CAPACIDAD MUNICIPAL PARA LA GESTION DEL PGOU.	77



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

79

**CAPITULO 6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA EL TERRITORIO.**

80

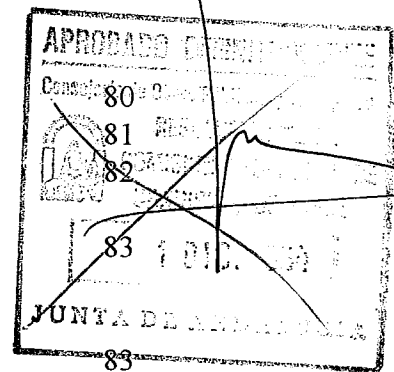
**6.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GRLES. PARA EL MEDIO FISICO.**

80

**6.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS SOBRE LOS NUCLEOS SECUNDARIOS Y DISEMINADO.**

80

- 6.2.1.- Jédula, Junta de los Ríos, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos y Misericordia.
- 6.2.2.- Resto de núcleos secundarios y Barriadas Rurales.
- 6.2.3.- Núcleos y agrupaciones de segunda categoría.
- 6.2.4.- Objetivos y criterios sobre la vivienda en Jédula y otros núcleos rurales y diseminado.



**6.3. ESPACIOS SIN ACTIVIDAD EN LA CIUDAD PERMANENTE Y SU ENTORNO.**

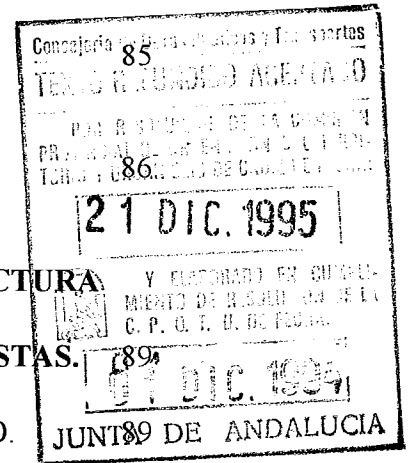
83

**6.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PGOU PARA EL CASCO HISTORICO.**

84

**6.5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL P.G.O.U. SOBRE LA CLASIFICACION DEL NUEVO SUELO.**

**6.6. UTILIZACION SOCIAL DEL CASCO HISTORICO DE LA CIUDAD.**



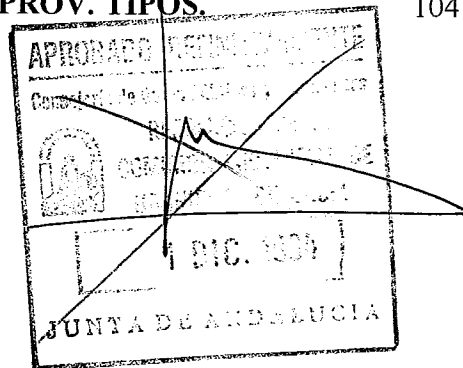
**CAPITULO 7. PROPUESTAS JUSTIFICADAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO E INSTRUMENTACION TECNICO-JURIDICAS PREVISTAS.**

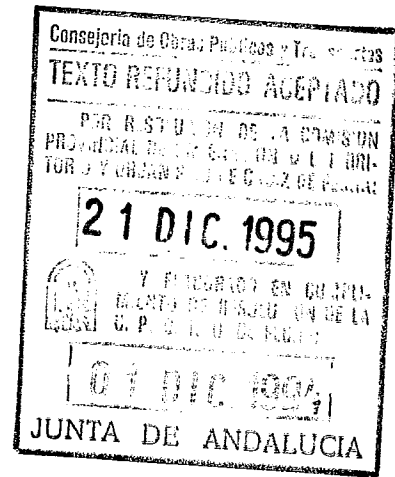
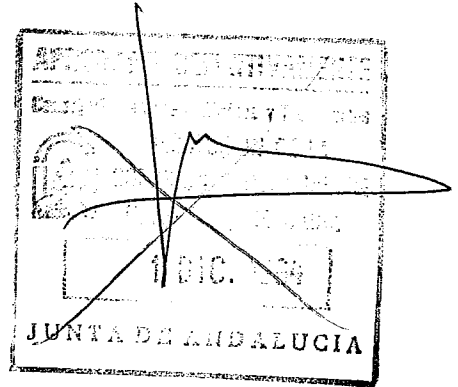
**7.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.**

- 7.1.1.- Sistema General de Comunicaciones.
  - 7.1.1.1. Carreteras.
  - 7.1.1.2. Vías Pecuarias.
- 7.1.2.- Sistema General de Espacios Libres.
  - 7.1.2.1. Cumplimiento del Art. 72.2.d) de la L.S.

89  
89  
90  
90  
91

7.2. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.	91
7.2.1.- Suelo no Urbanizable de Protección Especial.	91
7.2.2.- Suelo no Urbanizable General.	92
7.2.3.- Suelo no Urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.	92
7.3. ORDENACION DE LOS NUCLEOS SECUNDARIOS.	93
7.3.1.- Ordenación propuesta para el Núcleo de Jédula.	93
7.3.2.- Ordenación propuesta para el Núcleo de Junta de los Ríos.	94
7.4. EL NUCLEO URBANO. TENDENCIAS AL DESARROLLO, PROSPECTIVA AL AÑO 2.002.	94
7.4.1.- Dimensionado del Suelo Urbanizable.	96
7.5. DELIMITACION DEL SUELO URBANO.	97
7.6. ESTRUCTURA GENERAL VIARIA DE LA CIUDAD DE ARCOS.	98
7.6.1.-Objetivos.	98
7.7. RESUMEN DE SUPERFICIES.	100
7.7.1.- Justificación de los crecimientos residenciales previstos en relación con la previsión de necesidad de viviendas.	101
7.7.2.- Justificación y cuantificación de las dotaciones obtenidas mediante U.E., en relación a los déficits detectados.	102
7.8. PREVISIONES RELATIVAS A SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DE SANEAMIENTO EN LOS NUCLEOS RURALES.	103
<b>CAPITULO 8. AREAS DE REPARTO Y APROV. TIPOS.</b>	104





**INFORMACION Y DIAGNOSTICO.**



## CAPITULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL.

Es un objetivo general dotar al municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local, presente y futura. Son objetivos particularizados:

- En el territorio:

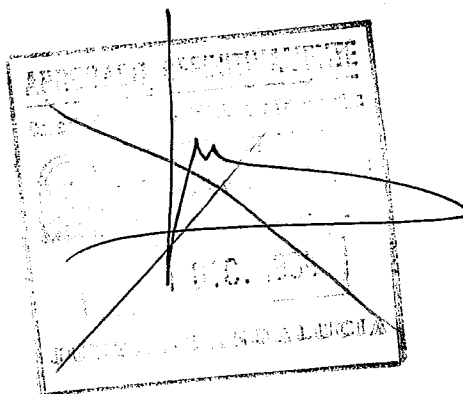
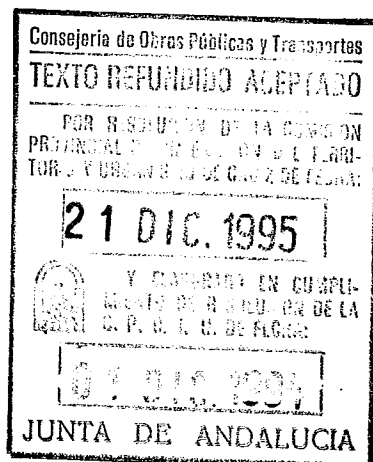
Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada, impidiendo la formación de núcleos de población no deseables y potenciando los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes.

- En el medio urbano:

Para el núcleo urbano consolidado, establecer unas condiciones de usos y tipos de edificación coherentes con las formas tradicionales, potenciando los valores tanto de uso como culturales de los sectores históricos.

Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, nuevos desarrollos y medio físico y paisaje circundante se integren armónicamente.

Limitar los nuevos desarrollos a los suelos estrictamente necesarios en función del crecimiento poblacional y de las actividades necesarias, una vez puestos en valor y uso el patrimonio edificado existente, estableciendo las prioridades de incorporación de los nuevos desarrollos que garanticen un crecimiento urbano equilibrado.



## CAPITULO 2. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACION.

La redacción del Plan General de Arcos viene justificado por la necesidad de dotar al municipio de un instrumento de ordenación integral del territorio. Se trata de una ineludible responsabilidad de intervención pública.

La redacción del Plan General, (aún cuando no han transcurrido meses desde la aprobación definitiva de las NN.SS.), es oportuna y necesaria y podemos incluso afirmar "dogmáticamente" que es urgente, dada la situación urbanística pasada y la obsolescencia de las NN.SS. cuyas razones exponemos.

Es obvio pensar que una información obtenida en 1980 y que se mantiene durante los ocho años de desarrollo de las NN.SS. -muy a pesar de los conflictos existentes en esos momentos iniciales y de los que se han sucedido durante los ocho años hasta la aprobación definitiva- ha hecho que los resultados sean obsoletos. Cuando por el tiempo transcurrido se debería haber llegado a soluciones que hubiesen tomado en el nivel político, social y económico, la importancia y el sentido que la solución de los conflictos de la ciudad requerían, se ha llegado a la práctica a alternativas que se han traducido en soluciones más formales que de contenido.

El error parte ya de que el tratamiento de la información es positivista. Aquella deberá haber intentado adquirir un exacto conocimiento de situaciones determinadas y sobre problemas concretos, y entender que sólo de esta forma se estaría en condiciones de encontrar posibles alternativas más concretas dentro de la propia ciudad y del territorio.

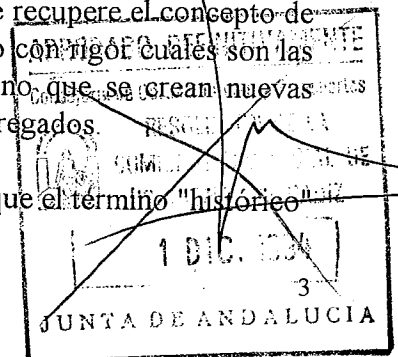
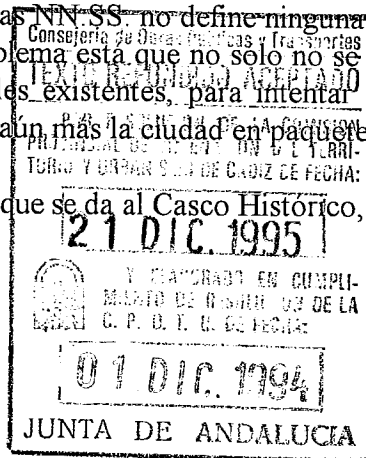
Lo cierto es que de la lectura detallada de las NN.SS. se desprende que el territorio, y la realidad urbana de Arcos, se nos presenta de forma muy diferente, disgregada.

En Arcos el diseminado tiene una gran importancia cuantitativa y cualitativa, véase que su población representa el 20% aproximadamente del total de territorio. Sin embargo el tema de la distribución espacial de la población y del poblamiento, que juega un importante papel en la estructura territorial, y muy fundamentalmente en Arcos, no se analizan en absoluto, cuando cualquier solución de los problemas tiene que pasar necesariamente por un programa político de reforma urbana y otros proyectos urbanísticos muy osados, de tipo territorial.

Estudiar en primer lugar a la población en relación con el lugar del espacio en que se sitúa exactamente, relacionar a la población sobre la superficie del espacio sobre el que habita, relacionando las localidades de los asentamientos entre sí y con el ámbito espacial del sistema que constituyen, son aspectos de vital importancia que se obvian en las NN.SS.

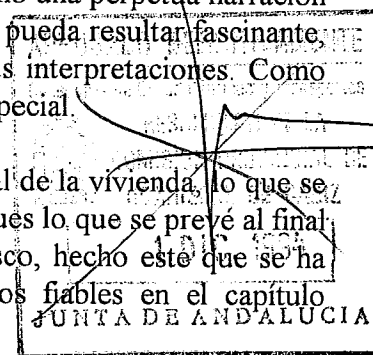
En otro orden de cosas, las NN.SS. no define ninguna estrategia que recupere el concepto de una sola ciudad. El problema está que no solo no se ha investigado con rigor cuáles son las barreras físicas y sociales existentes, para intentar suprimirlas, sino que se crean nuevas barreras, subdividiendo aún más la ciudad en "paquetes" urbanos segregados.

En cuanto al tratamiento que se da al Casco Histórico, entendemos que el término "histórico"



es interpretado como de hecho ha venido utilizándose, es decir, como una perpetua narración de sucesos y fechas, que aún cuando al final el catálogo de edificios pueda resultar fascinante, siempre será insignificante desde el punto de vista crítico de sus interpretaciones. Como siempre se adopta la postura cómoda de la realización del Plan Especial.

Las normas no prevén ninguna solución política al problema social de la vivienda, lo que se dice no deja de ser simplemente otra declaración de intenciones, pues lo que se prevé al final no es otra cosa que la expulsión de las clases populares del Casco, hecho este que se ha producido en los años precedentes y demostraremos con datos fiables en el capítulo correspondiente.



Teniendo en cuenta que la Ciudad Permanente demanda la solución urgente de hechos muy concretos, se tendrían que haber realizado unos análisis cuantitativos sectoriales, que no pueden realizarse estadísticamente sino a través de la observación, convencidos de que de esta forma se puede evitar la afirmación tan negativa de que casi nada se puede resolver dentro de la Ciudad Permanente y que todo hay que solucionarlo fuera de ella, y lo que es más grave, afirmar que la población del Casco Histórico quiere vivir fuera del mismo; ello no está constatado, el problema es grave, y la solución adoptada es la más cómoda porque lo contrario, ofrecer alternativas válidas y realistas, requiere siempre unos análisis más concretos, basados en un contacto directo con la realidad más que en estándares y datos estadísticos. En concreto la redistribución espacial de las clases sociales con los planteamientos desarrollistas de las NN.SS. no hará más que fomentar la estructuración en áreas no funcionales.

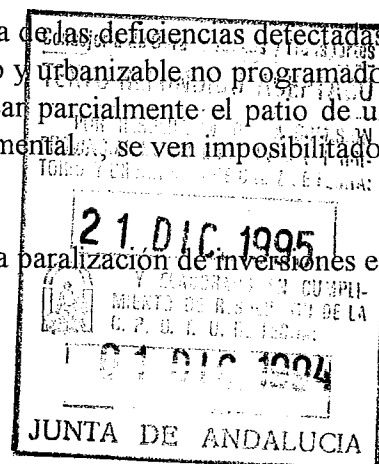
Por otro lado, las NN.SS. han adoptado alternativas que se formulan cerradas a todo tipo de participación y que se manifiestan desde arriba, cuando en Arcos, la Ciudad Permanente debe ser la expresión natural de un proceso de creatividad colectiva.

La participación ciudadana, muy a pesar de los ocho años de realización del Plan, quedó reducida a lo estrictamente previsto por la Ley del Suelo y por ello muchas personas, después de la aprobación de las NN.SS., y esto es un hecho real constatado, se sienten dañadas en sus intereses y no vale decirles aquello de que "el desconocimiento de las Leyes no exime de su incumplimiento".

Falta cultura urbanística a nivel generalizado y no existe otra metodología operacional que aquella que entienda que la participación comunitaria en la construcción de la Ciudad debe llevar en paralelo una acción decidida de clasificación de los contenidos que sustenten la elaboración del Plan, y ya desde la información dar opción a la comunidad para que se exprese o intervenga en la definición del programa de planeamiento.

El propio Ayuntamiento y el equipo técnico municipal a la vista de las deficiencias detectadas pongamos por ejemplo: suelo que se califica a la vez urbano y urbanizable no programado interpretaciones de la documentación que da lugar a edificar parcialmente el patio de un convento o la ocupación parcial de una plaza del tejido monumental, se ven imposibilitados a la hora de conceder licencias de obra.

Por último, la compleja práctica de su gestión está llevando a la paralización de inversiones en el sector inmobiliario, y en el sector de la industria.

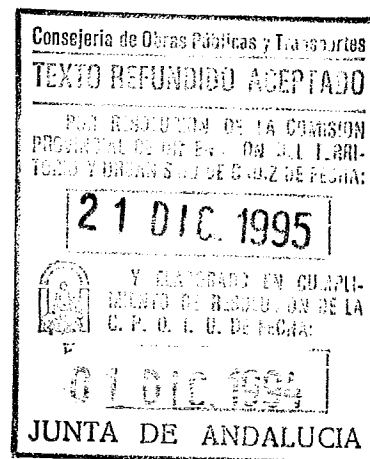
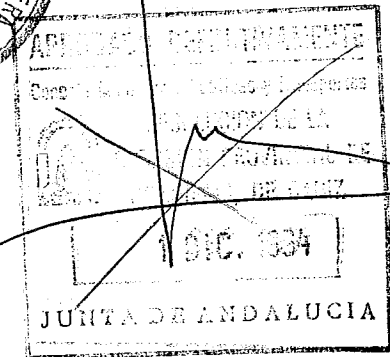
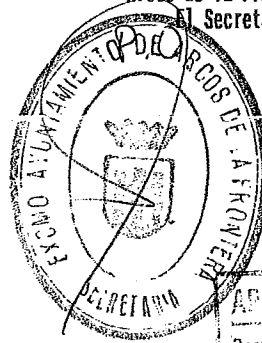


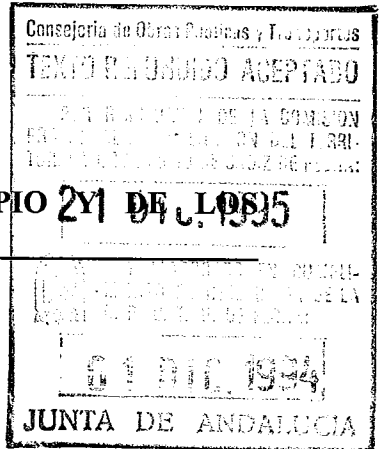
Como resumen, no es prejuicioso afirmar que las NN.SS. carecen de validez y que el Ayuntamiento por lo tanto no dispone de un documento operativo, en el periodo transitorio hasta la aprobación del P.G.O.U., para resolver los problemas que la Ciudad de Arcos tiene planteados.

A todo ello hay que añadir, y hay que decirlo con crudeza, la falta de medios técnicos del Ayuntamiento para la gestión de las Normas.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996  
El Secretario General,





**CAPITULO 3. DESCRIPCION GENERAL DEL MUNICIPIO DE ARCOS DE LA FRONTERA Y SU ZONA DE ASENTAMIENTOS.**

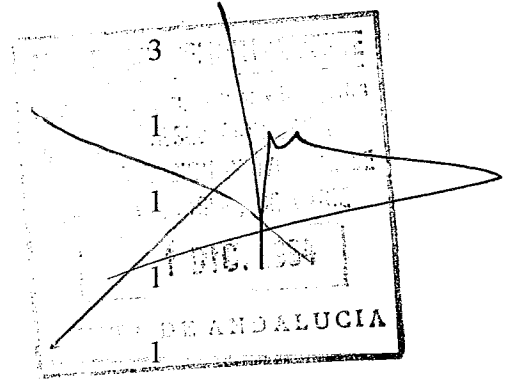
**3.1. DESCRIPCION GENERAL DEL TERRITORIO.**

El término municipal de Arcos de la Frontera, con una extensión de 52.544 Has., se halla situado en la zona de transición de la denominada depresión Bética a la cordilleras Subbética, al Norte de la Provincia de Cádiz. Su posición geográfica es de 36° 44' 53" de latitud Norte y 2° 07' 017" de longitud Oeste y con una altitud de 185 m. en el casco urbano.

El municipio es Cabeza de partido Judicial número II de la Provincia de Cádiz, al cual se adscriben los municipios de Alcalá del Valle, Algodonales, Espera, el Gastor, Grazalema, Olvera, Prado del Rey, Puerto Serrano, Setenil, Torre Alháuquime, Ubrique, Villaluega del Rosario, Villamartín y Zahara de la Sierra.

Según la división comarcal establecida por la Junta de Andalucía -en la publicación del año 1986 "Sistema de Ciudades"- el municipio de Arcos de la Frontera, corresponde a la Comarca del mismo nombre de la cual es cabecera y que abarca 7 municipios -Algar, Arcos de la Frontera, Bornos, Espera, Prado del Rey, Puerto Serrano y Villamartín- con una superficie de 1.062,2 Km2 el 49,4% corresponde al propio municipio de Arcos- y una población en 1986 de 64.152 habitantes, de lo que el 41,54% corresponde al municipio de Arcos.

Municipio	Extens. Kms <sup>2</sup> .	Población 1981	Población 1986	NºNcleos. >100-Hab. 1981	NºNcleos. <100 Hab. 1981
Algar	26,7	2.033	2.143	1	1
Arcos Fra.	525,4	25.168	26.650	4	7
Bornos	54,2	7.649	7.720	2	3
Espera	121,4	4.027	8.177	1	1
Prado Rey	49,0	5.106	5.371	1	1
Pto. Serr.	79,1	5.285	6.033	1	1
Villamartin	206,4	12.236	11.958	1	1
	1.062,2	61.504	64.152	11	15



Las características socioeconómicas de la Comarca referidas a 1981 son las siguientes:

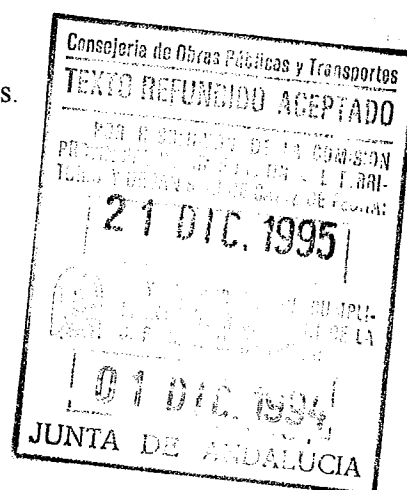
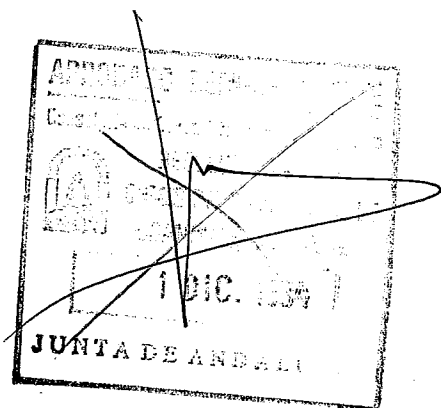
Densidad	57,90 Hab/Km2.
Población cabecera de municipio	86,11 %
Tasa anual de crecimiento 70-81	-0,29 %
Población de 0-14 años	34,85 %
Población de 15-64 años	57,19 %
Población de 65 y más	7,95 %
Renta per capita (en miles)	210,30 Ptas.
Tasa actividad (<16)	44,41 %

Población agraria ocupada (Unidad de trabajo, año)	18,09 %
Población ocupada en industria	7,45 %
Licencias comerciales/1000 H.	18,32 %
Tasa de Paro	12,39 %

Referidas al año 1986 los índices son los siguientes:

Densidad	57,66 Hab/Km2.
Población cabecera de municipio	86,10 %
Tasa anual de crecimiento 70-81	-0,42 %
Población de 0-14 años	34,89 %
Población de 15-64 años	57,01 %
Población de 65 y más	8,10 %
Renta per capita (en miles)	236,30 Ptas.
Tasa actividad (<16)	43,42 %

Población agraria ocupada (Unidad de trabajo, año)	18,36 %
Población ocupada en industria	7,95 %
Licencias comerciales/1000 H.	18,15 %
Tasa de Paro	14,3 %

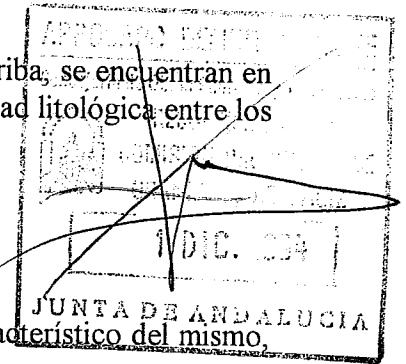
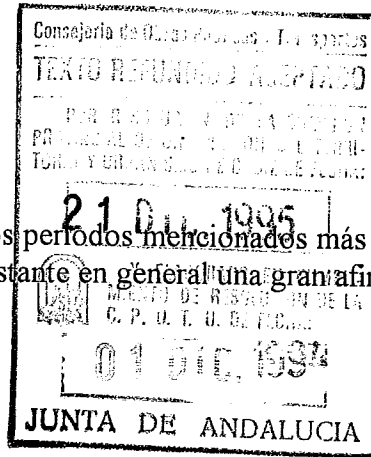


### 3.1.1. Comunicaciones.

El municipio de Arcos de la Frontera está particularmente bien dotado de viario a nivel municipal. La carretera principal es la N-342 que la enlaza al Este con Jerez de la Frontera, ciudad con la que se realizan los mayores flujos de tráfico y al Este con Bornos y Olvera, y cuando se termine un tramo en ejecución con Antequera y el interior de Andalucía oriental.

Asimismo, hay que destacar la carretera C-344 que une Arcos con El Bosque, Grazalema y

materiales correspondientes a los otros periodos mencionados más arriba, se encuentran en áreas más restringidas, teniendo no obstante en general una gran afinidad litológica entre los distintos grupos presentes.



### 3.1.3. Medio Físico.

El relieve del término, uno de los elementos del medio físico más característico del mismo, refleja en parte las variaciones en la composición litológica.

Nuevamente se hace mención a la división del término en tres grandes zonas que caracterizan y definen el relieve y morfología del mismo.

- **La Campiña**, ocupando la parte occidental, se caracteriza por presentar un relieve suavemente ondulado, en el que un elemento integrante del mismo es la presencia de numerosos fondos de valle y vaguadas de suaves vertientes muy abiertas, que conectan con los montículos residuales sobresalientes en el entorno.

El intervalo de cotas en el que se mueve el relieve de la Campiña, puede situarse entre los 25 y 200 metros de altitud. La evolución del mismo entre estos límites no muestra grandes contrastes; al contrario, se ofrece como una sucesión de lomas redondeadas que, por lo general, no superan los 100 metros de altura, desde los que descienden laderas de pendientes homogéneas suaves y de gran longitud, que conforman en sus partes más bajas extensas zonas llanas.

La energía de relieve en el dominio de la Campiña es baja, presentando un predominio claro de pendientes inferiores al 5%. La composición litológica dominante margo-arcillosa en estas áreas, ha sido, junto a la actuación de los procesos modeladores exteriores, el responsable principal del relieve que hoy se nos presenta.

Los lugares más representativos de estas características de relieve son: La Granadilla, localizada en la confluencia de los arroyos Cepera, Malabrigo y Los Charcos; los amplios fondos de valle de los arroyos Salados-Espera, de las Cañas, Tesorillo, Jedulilla y otros menores; los llanos de San Andrés, en las vertientes meridionales de la Sierra del Calvario; las zonas llanas bajas de El Santiscal; las lomas y cerros del Rincón del Malillo, El Palmar, Amarguillo, El Cuadrejón, La Tribucia, El Martillo, El Toril, La Campana, El Palomar, etc. y como elemento singular, la amplia vega aluvial de los ríos Guadalete y Majaceite, que toman localmente diversas denominaciones como Llanos de las Huertas, al pie del pueblo de Arcos de la Frontera; La Herradura, El Guijo, Vega del Murciano, Vega de la Pedrosa y Vega del Drago.

La homogeneidad característica del relieve de la Campiña, que llega a convertirse en ocasiones en monótona, se ve interrumpida por la presencia de relieves residuales, motivados, principalmente, por afloramientos de materiales más resistentes, areniscas calcáreas del Mioceno Superior. Forman cerros aislados, o alineaciones de éstos, que llegan a tener rango local de Sierras, como la Sierra Gamaza, y al pie de ésta San Antonio, Cerro de la Viuda, etc., o la Sierra del Calvario y de los Barrancos, Cerro Jadoblón, Sierra de la Cruz de la Legua, San

Vicente, Monete, Valdelasierra de la Cigarra, Manflora, La Parrilla Baja, Loma de Torilejo, Cerro Monete, de Orión o el macizo sobre el que se asienta la población de Arcos.

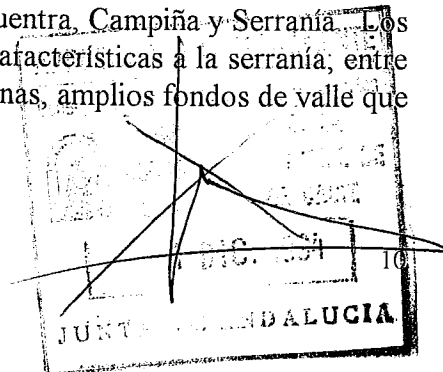
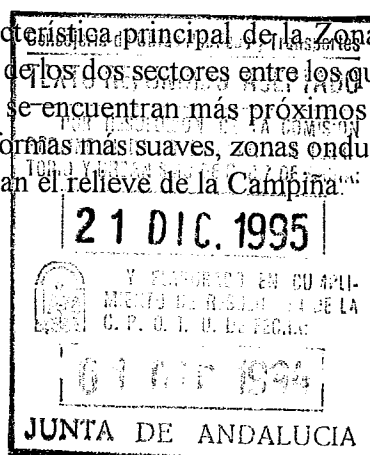
Todas estas elevaciones (respecto del nivel medio de la Campiña) ofrecen una energía de relieve de tipo medio, en ocasiones alta. Las cotas, por lo general, no sobrepasan los 200 metros, salvo las sierras más representativas -Gamaza, Calvario y de los Barrancos- que se muestran como avances, introducidos en la Campiña, del relieve característico de las Serranías propiamente dichas. Los intervalos de pendientes considerados, van ocupando superficies cada vez de menor extensión a medida que éstos aumentan. Así, las pendientes inferiores al 20%, principalmente las comprendidas entre 5% y el 10%, se hallan aún extensamente representadas, encontrándose sobre laderas bajas; las comprendidas entre el 20% y el 30%, ocupan una menor extensión, quedando las zonas de pendientes superiores al 30% restringidas a áreas muy locales, formando abruptos taludes y fuertes vertientes en barrancos.

- **La Zona de transición**, segunda zona considerada, enlaza con la Campiña sobre el trazado de la cuenca de nivel de 200 metros. El límite occidental de esta zona sigue una trayectoria desde la presa de Guadalcaçín a la de Bornos; límite inseguro, por lo de que relativo tienen estas diferencias morfológicas a escalas locales, pero representativo de un cambio en las condiciones del relieve.

Una mayor diversificación en la composición litológica en este sector respecto a la Campiña, condiciona una mayor variabilidad en el relieve.

Las cotas medias de altitud aquí han experimentando un aumento sensible, por lo general superando los 200 metros, siendo corriente mantenerse próximas a los 300 metros. Las formas de relieve se concretan en lomas alargadas, casi formando cresta, como la de los Castillejos (303 mts.), labrada sobre materiales jurásicos, cuya continuidad hacia el Norte con la Loma del Congo 334 mts.), Cerro Cantachina (276 mts) y la sierra de los Barrancos (344 mts.) refuerzan el límite occidental de la Zona de Transición. Otras formas de relieve son zonas más o menos llanas altas, como las inmediaciones de la Loma del Alcornocal, cuyo punto más alto se sitúa en los 334 mts., a la mesa del jardín a cotas inferiores a la anterior (154 mts.). El resto del territorio de este sector está constituido por cerros sobresalientes de muy variadas dimensiones: cerro Badillo (176 mts) en la orilla del pantano de Guadalcaçín; Cerro Macharnudo (186 mts); Cárdenas (224 mts), de las Abiertas (205 mts) y especialmente el Cerro del Moro, cuyo punto culminante, el Aznar, llega a los 414 mts., mostrando un aumento considerable en la energía de relieve. Otras formas de relieve se hallan representadas por vertientes y laderas más abruptas, sobre los que se ha implantado un red de escorrentía superficial más incisiva que en la Campiña. Los valles y vaguadas son en este sector más profundos y sus fondos más estrechos, resultando de una erosión hídrica, más eficaz en esta zona, como consecuencia de la presencia de una orografía más complicada.

Sin embargo, la característica principal de la Zona de Transición es sin duda la de ofrecer elementos particulares de los dos sectores entre los que se encuentra, Campiña y Serranía. Los hasta ahora descritos se encuentran más próximos en sus características a la serranía; entre ellos se entremezclan formas más suaves, zonas onduladas, llanas, amplios fondos de valle que son los que singularizan el relieve de la Campiña.





Al igual que la altitud medida experimenta un aumento, en cuanto a las pendientes del terreno se refiere, también existen variaciones. Las pendientes inferiores al 5% no se encuentran ya tan ampliamente representadas como en la Campiña, sufrieron un descenso en la superficie ocupada en favor del intervalo del 5%-10%, así como del 10% al 20%. Sin embargo, las pendientes superiores al 20% puede decirse que mantienen la superficie ocupada, proporcionalmente, localizándose en áreas restringidas, como algunas zonas de la Loma de los Castillejos, o La Perdiz, laderas del Cerro del Moro, que presentan en su totalidad pendientes superiores al 30%

- **La Zona de Serranía**, es un término más bien representativo de lo que, en los terrenos orientales, fuera ya del término municipal, constituye los relieves serranos de la provincia. La orografía aquí se hace más compleja, estando representada por lomas y crestas alargadas separadas por valles relativamente estrechos y profundos.

La energía de relieve acusa un aumento considerable, ya que tanto las altitudes como las pendientes alcanzan mayores cifras. Las cotas a las que se llega oscilan, por término medio próximas a los 300 metros, alcanzando su máximo valor en la loma de los Llanos de Palomino, sobre los 481 mts.

Las pendientes sufren, en general, un aumento considerable, mostrando vertientes abruptas generalmente abarrancadas, predominando los valores comprendidos entre el 10%-20%, así como las pendientes superiores al 30%, que ocupan extensas laderas y cerros muy sobresalientes de alta energía de relieve. Lugares representativos de este sector son: las lomas de los Llanos de Palomino, de la Sepultura (358 mts), de la Higuera, Canastilla Alta (317 mts), Alcantara, Turronteras, La Rosa Larga; Cerro de la Frontera (431 mts), El Atalayón (347 mts.) Castejón (354 mts), y un sin número de pequeños cerros erguidos que culminan los 350 metros de altura. Especial mención merece el Cerro Cabeza de Santa María, mogote jurásico de naturaleza calcárea (446 mts), que se alza justo en la orilla del embase de Los Hurones, con un desnivel próximo a los 240 metros.

En resumen, se distinguen en el término municipal las tres zonas mencionadas, cuyas características más sobresalientes se enumeran a continuación:

- **Campiña:** predominio amplio de zonas con pendientes inferiores al 5%

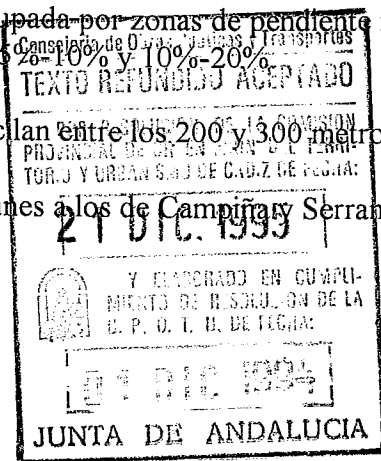
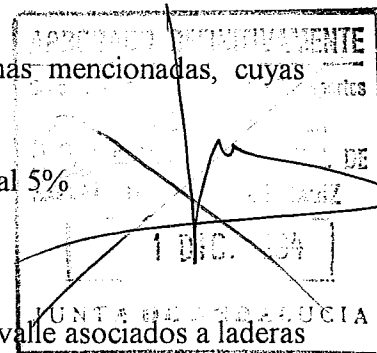
Las cotas medias no sobrepasan los 100 metros de altitud.

Los elementos morfológicos característicos son: amplios fondos de valle asociados a laderas bajas de escasa pendiente; relieve ondulado suave; baja energía de relieve, salvo áreas locales.

- **Zona de Transición:** Disminución de superficie ocupada por zonas de pendiente inferior al 5%, en favor de los intervalos medios considerados 5-10% y 10%-20%.

Aumento de las cotas medias, que por lo general oscilan entre los 200 y 300 metros.

Los elementos morfológicos característicos son comunes a los de Campiña y Serranía. Media energía de relieve.



suelo) se hace patente a largo plazo. Pero, a pesar de esta falta de exteriorización inmediata, no por eso el problema de la erosión carece de importancia, debiéndose, por tanto, poner remedio al mismo.

De una forma general se puede destacar la elevada calidad productiva de estos suelos. La mayor parte del término está ocupada por "Vertisoles", que constituyen las típicas tierras de cultivo de secano del campo andaluz. En ellos se pueden cultivar especies típicas de regadío durante la estación seca y calurosa, gracias a la gran profundidad que poseen y al elevado contenido en arcilla, por lo cual gozan de un alto poder de retención para la humedad. Estos suelos, si bien están presentes en las tres zonas en que se ha dividido el terreno, dominan fundamentalmente en la campiña.

En la parte más meridional del término y en puntos aislados del mismo, dominando en la zona de transición y en la serranía, se sitúa los suelos de menor desarrollo y con una escasa cantidad agrícola, excepción hecha de los suelos de vega.

### 3.1.7. Vegetación.

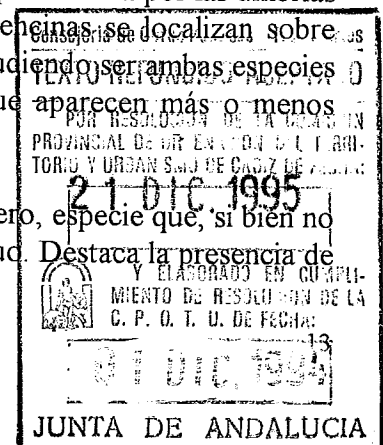
En cuanto a la cubierta vegetal se refiere, es de destacar la influencia de la acción antrópica, por otra parte muy antigua en la zona, que ha dado lugar a que hoy en día los cultivos representen buena parte de la superficie del término.

Así, existen en el municipio amplias zonas (prácticamente en la totalidad de la campiña) donde no queda ningún vestigio de la primitiva vegetación climax; por el contrario, es en la zona de transición y en la serranía donde aparecen las masas forestales que aún perduran en el municipio. Todas ellas aparecen muy mediatizadas por la acción del hombre, resultado del tradicional aprovechamiento forestal del que han sido objeto y, más aún, por las perturbaciones que el hombre ha originado, de forma indirecta, al introducir su ganado en los montes.

Este aprovechamiento tradicional del monte y su orientación productiva, normalmente ganadera, hacen que en la mayor parte de los casos las masas actuales, si bien presentan un aspecto vegetativo variable, se hallen alejadas de la primitiva climax. Son frecuentes las etapas aclaradas del bosque, constituyendo dehesas más o menos arboladas o, en otros casos, como resultado de una mayor degradación, la cubierta arbórea ha desaparecido cediendo el paso al matorral.

En cuanto a la distribución de las especies arbóreas que definen el paisaje vegetal del término -alcornoques, encinas y acebuches- obedece a sus exigencias ecológicas características; así, los alcornoques se localizan sobre sustratos silíceos o no calizas, con preferencia por las umbrías y zonas húmedas donde pueden competir con el quejigo. Las encinas se localizan sobre sustratos calizos, compitiendo en las solanas con el alcornoque, pudiendo ser ambas especies desplazadas en estas localizaciones por el acebuche, con el que aparecen más o menos mezcladas.

Merece especial atención la presencia en el término del Pino Piñonero, especie que, si bien no es climática en la zona, su introducción en la región data de antigüedad. Destaca la presencia de



un enclave de cierta extensión al Este del casco urbano por su estado vegetativo y belleza de sus ejemplares. En definitiva, la primitiva cubierta vegetal ha sido en buena parte sustituida por tierras de cultivo, mientras que en aquellas zonas en que, dado lo accidentado del relieve o el escaso interés agrícola de sus suelos, se han mantenido, aparecen más o menos degradadas; siendo más frecuentes las formaciones alcaradas, en las que el estrato arbóreo ha disminuido, cediendo el paso a los pastizales, como resultado de su aprovechamiento ganadero. Estas formaciones vegetales actuales presentan un indudable interés; de un lado, por permitir un aprovechamiento productivo que, realizado adecuadamente, no implica su progresiva degradación, y de otro, por las comunidades faunísticas que mantienen.

### 3.1.8. Paisaje.

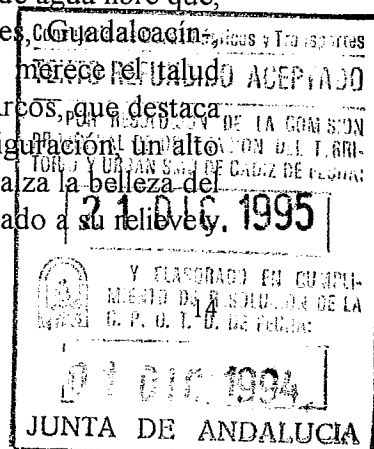
Paisajísticamente, el término puede estructurarse siguiendo el mismo criterio morfológico antes utilizado, si bien aquí no está clara una especialización en el terreno de los tipos de paisaje, ya que los aspectos que contribuyen a caracterizarlo se entremezclan en el territorio.

Globalmente pueden distinguirse tres tipos. El primero de ellos, representado por las tierras que forman la campiña, puede apercibirse en un primer instante por el observador como paisaje monótono. Nada más lejos de la realidad, al ofrecer estos campos una rica variedad cromática, tanto espacial como estacional, que proporcionan una percepción escénica agradable.

Puede situarse, a grosso modo, el segundo tipo de paisaje sobre los límites de la zona de transición, entre campiña y serranías. En él persiste la variedad cromática de la campiña, acrecentada por la existencia de bosques, más o menos densos, de alcornoques y encinas, entre los que alternan olivares, proporcionando, estos últimos, una nota típica ya muy asimilada por el observador. El relieve de esta zona, más movido que en la campiña, crea discontinuidades en las panorámicas y proporciona enclaves más reducidos con percepciones más diversificadas que en aquella.

El tercer tipo de paisaje considerado, queda representado por las zonas de serranía. Aquí disminuye notablemente el elemento caracterizador de la campiña, realizándose el componente morfológico, el cual soporta una mayor densidad de vegetación arbórea alternante con claros dedicados a pastizales. La importancia de los desniveles en el paisaje serrano, introduce pantallas de gran incidencia visual que resaltan los contrastes litológicos y facilitan la percepción de los demás elementos componentes del paisaje, a diferencia de lo que ocurre con el paisaje de la campiña.

Sobre este entramado en que se compartimenta el territorio, hay que señalar la existencia de elementos diversificadores que contribuyen a enriquecer el paisaje, integrando componentes visuales atractivos. Cabe mencionar aquí, la presencia de extensas superficies de agua libre que, consideradas en los diferentes entornos ya mencionadas -Arcos, Hurones, Guadalacacín, etc.- proporcionan distintas sensaciones en la percepción. Especial mención merece el talud excavado en el macizo rocoso sobre el que se asienta la población de Arcos, que destaca majestuosamente, introduciendo con su particular situación, altura y configuración un alto valor en la calidad paisajística del entorno. Asimismo, este macizo rocoso realiza la belleza del conjunto urbano de Arcos, desarrollado sobre su loma perfectamente adaptado a su relieve.



siendo destacado a su vez por el trazado sinuoso del río Guadalete, que con su vegetación de ribera y sus cultivos de regadío implantados en los sucesivos meandros, va definiendo un paisaje de gran variedad de vistas y recorridos panorámicos.

Conviene destacar que la interacción armónica de estos elementos naturales -la peña, meandros, lomas circundantes y vegetación de ribera- con elementos de intervención humana -ciudad y cultivos de regadío- hacen que el conjunto de la ciudad de Arcos y su entorno sean de una singular belleza, mereciendo estar considerado en lugar muy destacado entre los conjuntos paisajísticos de las ciudades españolas, como ejemplo de integración de un núcleo urbano en su entorno paisajístico.

### 3.2. PROCESOS DE POBLAMIENTO.

En los capítulos de Historia de la Información se analiza la evolución de la trayectoria de ocupación del Término de Arcos y se estudian los condicionantes que marcan la tipología del poblamiento de estas tierras hasta finales del siglo XIX, fecha en la que podemos describir éste de la siguiente forma:

Un núcleo urbano, a cuyo pie y copando la vega del Guadalete se extiende un cinturón de pequeñas huertas y diseminados por el término Los Cortijos reflejos de la gran propiedad, que dada la distancia al núcleo recoge en ellos o en sus proximidades la mano de obra que constituye la fuerza de trabajo de los mismo, dando cierto aspecto de hábitat diseminado.

A finales del siglo XIX se inicia la transformación del poblamiento de estas tierras. Las filoxeras, tuvo entre otras consecuencias, la de buscar nuevas vías de producción agrícola, como la del regadío, origen de la construcción del embalse de Guadalcaçín, posteriormente base de todas las actuaciones colonizadoras en este área.

La labor colonizadora recibió su primer impulso con la Segunda República, pero durante la guerra civil, la mayoría de estos colonos fueron expulsados de sus tierras, pasando a engrosar las filas de peonaje. Esta nueva situación les obligó a asentarse en los terrenos públicos de los alrededores, tales como cañadas y descansadero de ganado donde levantaron sus chozas.

Estas chozas de paja y adobe y recubiertas de ramas servían de cobijo a familias jornaleras que se asentaron por estas tierras. Aún se pueden contemplar algunos grupos de estas chozas ocupando cañadas y descansaderos junto a otros núcleos de mayor entidad, que se corresponden con núcleos de colonización, como ocurre junto al Guijo o en la Colada de Albardén.

Reiniciada la labor colonizadora por el Instituto Nacional de Colonización y tras la puesta en riego de algunas tierras, éstas fueron repartidas en pequeñas explotaciones entre colonos, algunos huidos de zonas más deprimidas. Durante la década de los 40 y 50 las tierras de nuestro término comprendidas entre la Junta de los Ríos y el actual poblado de José Antonio en el término vecino de Jerez, fueron ocupadas por colonos procedentes de Granada. El regadío, la construcción de la infraestructura y los jornales de cultivos más necesitados de mano de obra atrayeron a otros jornaleros que no recibieron apoyo alguno e instalaron sus

precarios alojamientos por todas partes, incrementándose el ya comentado proceso de ocupación de cañadas, veredas y descansaderos y dando lugar a la actual profusión de asentamientos espontáneos.

Desde su creación la mayoría de los poblados han evolucionado muy poco, aunque la labor de colonización y puesta en regadío de nuevas tierras ha seguido hasta nuestros días.

No obstante hay que partir de la constatación del hecho de que nos encontramos en un territorio de claro predominio del poblamiento concentrado, y aunque en nuestro término el análisis cuantitativo del hábitat que realizamos en los apartados correspondientes de la Información ofrecen ciertos índices de dispersión, estos se encuentran aún lejos de los Índices Teóricos que en la Geografía se utilizan para fijar el habitat disperso e incluso el denominado por la Geografía francesa como "habitat intercalat".

Pero todos los índices teóricos, que repetimos, se han analizado en la Información, y que nos confirman la concentración del poblamiento con tan solo cierto matiz de dispersión, no nos puede hacer olvidar que en nuestro término el 20% de la población viven fuera de los núcleos de Arcos y Jédula.

Del análisis cuantitativo de la localización y distribución de esta población y sus lugares de asentamientos se establecen las siguientes conclusiones:

A lo largo de la presente centuria se produce una progresiva disminución de los núcleos existentes (251 en el Nomenclator de 1920, 43 en el de 1981). Son los asentamientos más próximos al núcleo principal los que registran un mayor descenso, por el contrario aparecen nuevos asentamientos más alejados de este y se produce un reagrupamiento de la población. A modo de síntesis ponemos de ejemplo la evolución de los núcleos situados entre los 3-6 Km. y 12-20 km. de distancia al núcleo Central de Arcos para que ilustre esta afirmación.

**1920**

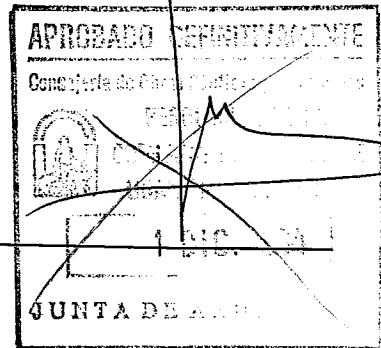
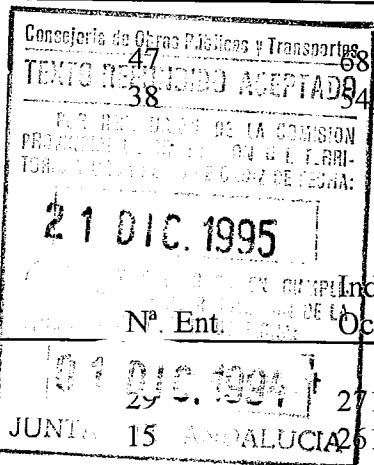
Distancia	Nº. Ent.	Indice. Ocupación.
-----------	----------	--------------------

3-6 Km.	47	58,83
12-20 Km.	38	54,29

**1940**

Distancia	Nº. Ent.	Indice. Ocupación.
-----------	----------	--------------------

3-6 Km.	29	271,07
12-20 Km.	15	261,87

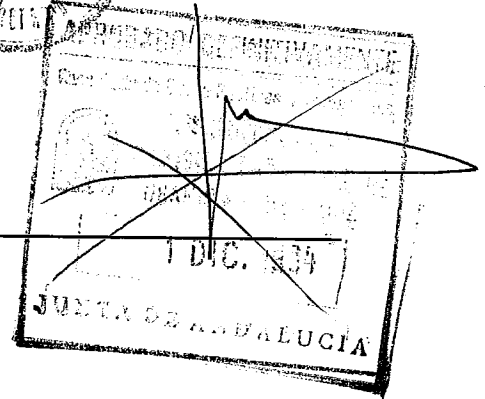
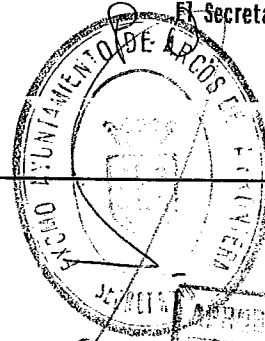


El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996  
El Secretario General,

1970

Distancia	Nº. Ent.	Indice. Ocupación.
3-6 Km.	Consejería de Obras Públicas y Transportes	833,92
12-20 Km.	TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO	1.098,25
1981		
Distancia	Nº. Ent.	Indice. Ocupación.
3-6 Km.	Y CLASIFICADO EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE LA	596,75
12-20 Km.	JUNTA DE ANDALUCIA	1.164,66



Puede, pues, hablarse de una tendencia a la "concentración del diseminado".

De los núcleos que aparecen registrado en el Nomenclator de 1981, último con el que se puede trabajar al ser su publicación decenal, tan solo los Abranejo, el Concejo, Fuensanta, El Guijo, y la Sierpe existían con anterioridad a 1920; el Drago, Toronjil, Vallejas y el Yugo son posteriores a 1940.

En relación a la población que ocupa estos núcleos diseminados, a lo largo de la centuria ha venido representado un alto porcentaje en relación al total de la población del Termino, alcanzando su cota máxima hacia 1950 en el que se llegó a contabilizar cerca del 50% de la población residiendo fuera del núcleo central, punto a partir del cual se registra un paulatino descenso que se agudiza en las dos últimas décadas, si en 1970 era algo más de un tercio, a comienzos de 1989 tan solo representaba un 19%.

Si distinguimos en la población residente fuera del núcleo principal aquella que habita en núcleos concentrados de la que lo hace en diseminado se puede observar que mientras el crecimiento en los primeros ha sido constante, la población en diseminado ha ido perdiendo efectivos. En 1950 la población que ocupaba el poblamiento diseminado ascendía a 9.867 habitantes, en 1970 se había reducido a 7.479 y en 1981 se contabilizan tan solo 4.596 habitantes.

Abandonando el análisis estadístico y realizando una valoración de este poblamiento, de los análisis efectuados en la anterior fase podemos concluir que excepción hecha de acciones puntuales de la Administración, concretamente de los poblados de colonización, nos encontramos ante un hábitat que responde a las posibilidades y necesidades de sus ocupantes; tanto en lo que se refiere a la localización relacionada con sus eventuales empleos, como en lo que respecta a la imposibilidad que tiene este grupo social de acceder a una vivienda de otro tipo, y a las formas en que organiza la obtención de sus recursos desde sus peculiares estrategias personales y familiares.

Algunas de las características que presenta dicho hábitat las asimilamos a los que comúnmente calificamos de marginal pero no puede recibir tal tratamiento en primer lugar por su significación, no solo en nuestro término, sino en todo el contexto de la Campaña gaditana y en segundo lugar por la dinámica autónoma de los asentamientos.

Antiguas agrupaciones de chozas son ahora aldeas incompletas a las que atañen carreteras, conducciones de agua, tendidos eléctricos, etc.

La significación territorial de los núcleos secundarios y diseminado le viene dada no solo por su distribución en el espacio y la manera en que vertebran el territorio si no por las características y significación de la población que los ocupa. En su mayoría, 61,4% son jornaleros, población pues con una alta movilidad espacial y temporal; y estructuralmente una población joven, el 31,4% menor de 30 años y tan sólo el 5% mayor de 65 años, y por lo tanto con un alto potencial de reproducción que se mantiene por más que los índices de fecundidad y fertilidad tiendan a bajar bruscamente, dado el alto porcentaje de población en edad potencial de reproducción.

Concluyendo sobre la estrategia de ocupación del espacio nos encontramos ante dos realidades diferentes y que se han de diferenciar en su tratamiento.

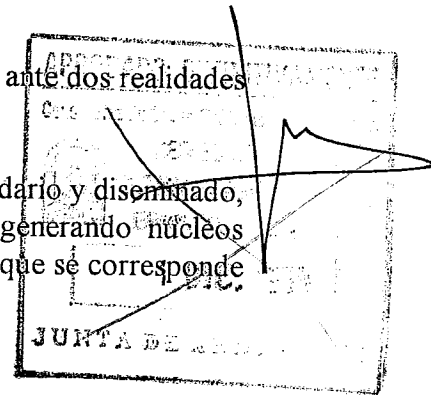
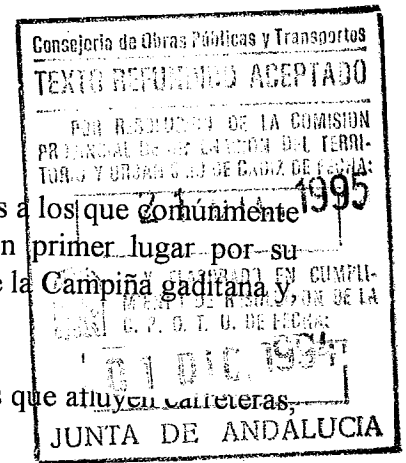
Un hábitat de jornalero, que representa el 60% de la población del secundario y diseminado, en torno a las grandes explotaciones ocupando cañadas y veredas generando núcleos espontáneos de autoconstrucción; y un hábitat programado y proyectado que se corresponde con los núcleos de colonización.

### 3.3. INTERRELACIONES ENTRE EL POBLAMIENTO Y LOS USOS DEL SUELO.

Si dibujamos un trapecio cuyo límite occidental marca la línea que comenzando en el extremo Suroeste del término donde la linde de este es cruzada por la carretera de la Barca de la Florida, sigue ésta hasta la Junta de los Ríos y se prolonga en dirección Noroeste; bordeando el cauce del Guadalete y cuyo límite oriental lo marca la línea imaginaria que une el embalse de Guadalcazín con la carretera de Arcos-Algar a través de la divisoria de aguas de la Loma de los Castillejos; dentro del mismo podemos contabilizar a más del 60% de la población residente en el hábitat rural del término de Arcos.

En este mismo espacio podemos observar dos procesos de ocupación diferente: en la mitad occidental del mismo el poblamiento se caracteriza por su concentración, La Pedrosa, El Guijo, El Drago, Junta de los Ríos y Vega de los Molinos, son ejemplos de una hábitat concentrado, proyectado o espontáneo, con una ocupación lineal del espacio a los márgenes de carreteras o cañadas, por el contrario entre la carretera de la Central Eléctrica y la Loma de los Castillejos el hábitat alcanza un alto grado de dispersión.

Si superponemos esta delimitación con la planimetría que representa las unidades de vegetación o las aptitudes del suelo, observaremos que estos núcleos secundarios y dispersos ocupan el espacio de mayor valor productivo del término. Y ello se explica por el proceso de poblamiento que hemos definido anteriormente y que en un alto porcentaje se corresponde con



lo que J.C. Turner define como "intrusión popular espontánea" y cuyas causas hay que buscarlas en las pésimas condiciones económicas y sociales en que se encuentra una población en su mayoría jornalera, inmigrante aquí desde áreas aún mas deprimidas. Esta población de ínfima capacidad adquisitiva está, sin embargo, formada por trabajadores que necesitan un sitio donde ubicarse a ser posible cercano a su lugar de trabajo.

La ocupación y posterior construcción de viviendas se llevo a cabo en años de cierta prosperidad general y amplia oferta de alojamiento, hechos de los que sin duda, se puede derivar la crítica a la insuficiencia de los supuestos teóricos e ideológicos en que se basan las habituales políticas de oferta oficial de viviendas, no sólo en cuanto a que la Administración, responsable de ofrecer a cada ciudadano una vivienda digna (derecho constitucional), no valore debidamente la insolvencia económica de estos grupos sociales, sino también por el distanciamiento existente entre los "valores y normas que para ello exigen las instituciones y las que se impongan a la gente como consecuencia de las condiciones en que viven" (Turner, Barreras y Canales para el desarrollo de la vivienda en los países en vías de modernización G. Gili).

Mientras que en muchos lugares donde ha producido una actuación popular similar, la ocupación del suelo se ha realizado sobre terrenos rústicos con posibilidades de utilización económica, en nuestro término y en esta zona, la riqueza y la intensidad de ocupación de las tierras y el estrecho control que sobre ellas se ejerce, obligó a que la mayoría de estos asentamientos fueran situados en terrenos públicos, principalmente cañadas y descansaderos de ganado poco utilizados. Se trata de bienes de dominio público que cuentan con una legislación específica sobre su conservación, mejoras y en su caso enajenación.

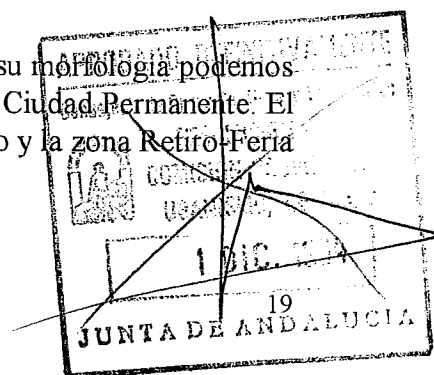
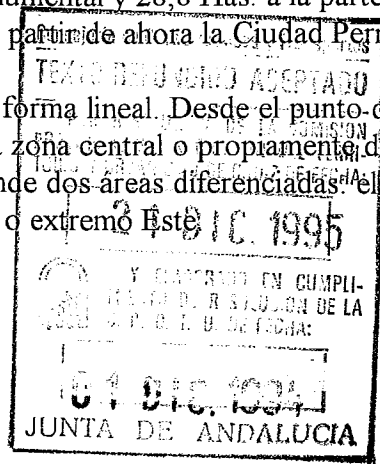
De toda esta problemática se deriva el hecho de que el crecimiento de estas barriadas rurales se haya realizado y se esté realizando, sin ninguna racionalidad urbanística y por consiguiente con fuertes deficiencias de equipamiento e infraestructuras.

Y como conclusión de lo que acabamos de exponer se puede establecer la estrecha interrelación entre el poblamiento y los usos del suelo y entre el poblamiento que genera la fuerza de trabajo y el lugar de trabajo.

### 3.4. DESCRIPCION DEL NUCLEO URBANO DE ARCOS DE LA FRONTERA. LA CIUDAD PERMANENTE Y EL TEJIDO MONUMENTAL.

El núcleo urbano de Arcos de la Frontera abarca una superficie aproximada de 86 Has, de ellas 14,5 corresponden a la zona declarada como Monumento Histórico-Artístico que en adelante denominaremos Tejido Monumental y 28,8 Has. a la parte del núcleo urbano consolidado en 1988 y que denominamos a partir de ahora la Ciudad Permanente.

El núcleo urbano tiene una forma lineal. Desde el punto de vista de su morfología podemos dividirla en cuatro zonas. La zona central o propiamente denominada Ciudad Permanente. El extremo oeste que comprende dos áreas diferenciadas: el Barrio Alto y la zona Retiro-Feria y por último el Barrio Bajo o extremo Este.





Sin embargo para mejor comprender el núcleo de Arcos es necesario realizarlo de una manera diacrónica, describiendo las relaciones de las formas correspondientes a las variaciones de función, y los factores de cambio que de una u otra manera han operado sobre las distintas estructuras del área hasta llegar a la situación actual.

A partir de esta situación estaremos en condiciones de plantear los problemas urbanísticos y los criterios de desarrollo futuro.

A la vista de los pocos restos encontrados, es difícil prever el lugar geográfico de los primeros asentamientos romanos y menos protohistóricos. El hallazgo de Socci en 1791, en una antigua casa de la calle Murete es poco significativo para admitir como hipótesis de que la primitiva ciudad romana estuviese orientada en torno a lo que hoy es el Castillo. Será en tiempo de la denominación islámica y por motivos geoestratégicos cuando se impondrán los rasgos caracterizadores más importantes del poblamiento serrano: Arcos, Bornos, Espera, Zahara, Setenil. Y es evidente que será durante la dominación musulmana cuando se consolidará y desarrollará, configurándose gran parte de la trama urbana.

Del periodo histórico en que la Ciudad estuvo bajo el dominio del Islam nos quedan restos de sus murallas significadas en la Puerta de Matrera, los lienzos existentes en su entorno y las correspondientes a la Alcazaba.

La particular estructura del trazado urbano arcense hay que ponerla en relación con el concepto intimista de la ciudad musulmana: las casas se reorganizan hacia el interior, las plazas y espacios abiertos no responden a criterios urbanísticos sino a razones de utilidad práctica variable. El centro de la Ciudad estará situado en torno a las principales mezquitas en torno a las cuales se situarían los zocos, barrios, alcaicerías, bazares y alhóndigas. Otro polo de centralidad sería el barrio situado en torno a la Alcazaba, localizada ésta en la periferia.

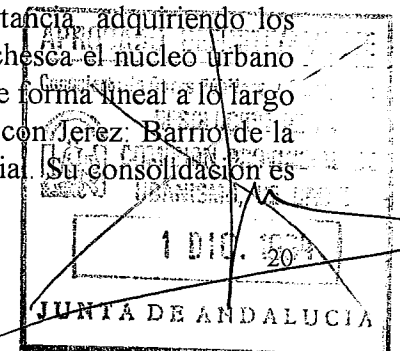
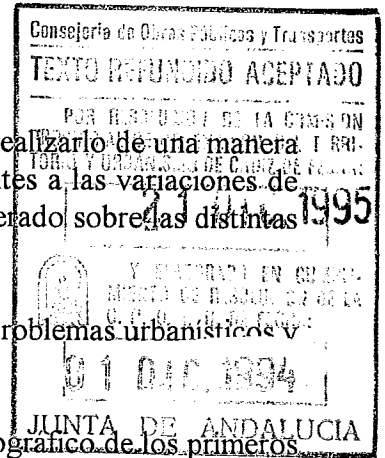
Al crecer la ciudad se iban formando arrabales a su alrededor, condicionados por la topografía y la vida urbana.

Un resultado anexo a todo lo anterior es la irregularidad del plano urbano y que queda reflejado en la trama urbana arcense del Tejido Monumental.

Pocos datos poseemos de la estructura urbana arcense tras la Reconquista. Bien asentados los conquistadores y ocupantes cristianos en las casas de las ciudades pasadas a sus manos, no parece que sintieran la necesidad de reformarlas con arreglo a su género de vida.

Durante esta época se consolidan calles como Gavira, Jabonería Vieja y Diego de Padilla. Sus casas poseían anchurosos patios con corredores sostenidos por columnas de mármol y jaspe.

Durante la Edad Moderna, el núcleo iniciará su expansión fuera del primitivo recinto amurallado, cuando su funcionalidad estratégica ha perdido importancia, adquiriendo los caracteres de un asentamiento estable. Durante la centuria dieciochesca el núcleo urbano desborda ampliamente el recinto amurallado. El desarrollo se orienta de forma lineal a lo largo del principal camino de acceso al núcleo urbano, la vía que le une con Jerez: Barrio de la Corredera, pavimentado ya en el siglo XVI, zona residencial y comercial. Su consolidación es



más lenta y la calidad de sus edificaciones menor.

En dirección diametralmente opuesta se desarrolla el Barrio Bajo, se trataba, y trata, de un barrio netamente industrial. Nacido al abrigo de los Molinos (diecinueve piedras), curtidurías y alfarerías que se multiplican extramuros a orillas del Río Guadalete.

Este barrio que se desarrolla a partir de la Puerta de Matrera, corre a lo largo de la calle Matrera Abajo y de la Noria, así como en torno a varios edificios públicos que se edifican sobre otros preexistentes más modestos: Convento de Franciscanos Descalzos, y la Iglesia y Asilo de la Caridad.

En la primera mitad del siglo XIX, cuando se confeccionaron los diccionarios de Miñano (1826), Geográfico (1831) y Madoz (1845), Arcos ofrecía la siguiente panorámica: amplio y dilatado término que participa de llano y monte, poblado de multitud de haciendas y cortijos e infinidad de ranchos, así como elevado número de dehesas abundantes en pastos, cereales, leguminosas, olivos y vid, seguían siendo los cultivos de secano más abundantes.

La calidad de la tierra favoreció el desarrollo de la agricultura en detrimento de la ganadería. El regadío se ceñía a las huertas tradicionales. Su artesanía más importante seguían siendo los curtidos y estaba algo más diversificada.

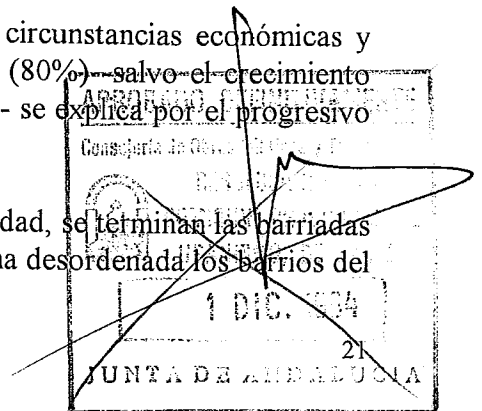
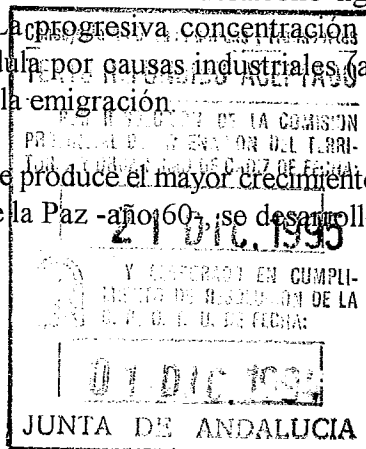
Los datos escasamente fiables de población que poseemos para la primera mitad del Siglo XIX, son los siguientes: en 1826, 10.662 habitantes; en 1831, 12.870 habitantes; en 1845, 11.272 habitantes.

Se dan dos momentos claves en la gestión urbanística del municipio. Entre 1838-40 el alcalde constitucionalista J. Núñez del Prado promovió importantes reformas entre las que habría que destacar: la reedificación y remodelación de la Plaza de la Constitución; la pavimentación, nivelación y alineación de numerosas vías públicas; el planeamiento del primer alumbrado público; expedientes con el fin de levantar un puente de piedra sobre el Río Guadalete. Posteriormente, en 1847, se instala un teatro en dicha plaza. En un segundo momento, hacia 1852, el Ayuntamiento acomete una notable reforma, derribar la Puerta de Jerez y sus torreones, rebaja la Cuesta de Belén, modifica las alineaciones de la calle Corredera ocupando espacio público, desaparecen las Callejas de Pelaez y del antiguo Callejón.

Del plano catastral de 1911 y observando paralelamente la evolución de la población -prácticamente estancada en la década de los 30 y 40- se deduce que el grado de ocupación y desarrollo urbano experimentó tan sólo leves expansiones hasta la década de los 50, a partir de entonces se experimenta un paulatino crecimiento urbano lineal hacia la carretera de Jerez.

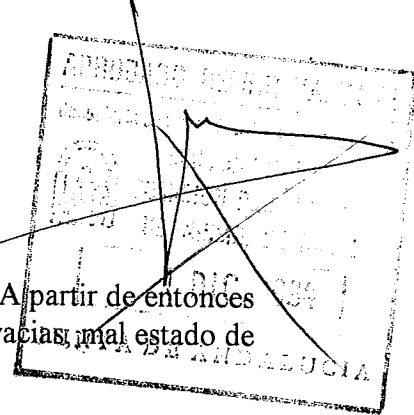
Los nuevos asentamientos tienen un desarrollo ligado a las circunstancias económicas y sociales acontecidas. La progresiva concentración en núcleo (80%) -salvo el crecimiento experimentado por Jédula por causas industriales (azucarera),- se explica por el progresivo abandono del campo y la emigración.

En el periodo 1950-70 se produce el mayor crecimiento de la Ciudad, se terminan las barriadas de la obra sindical y de la Paz -año 60-, se desarrollan de forma desordenada los barrios del



Portichuelo, Barrio Bajo y Retiro-Feria.

La Ciudad experimentará un fuerte crecimiento hasta la crisis de los 70. A partir de entonces se iniciará la degradación de determinadas zonas del núcleo (viviendas vacías, mal estado de la edificación)



Consecuencia de todo ello es que empieza a presentarse una situación de hacinamiento. La estructura física de la Ciudad Permanente se empieza a deteriorar y se crean situaciones tales como elevación en altura, agregados, ocupaciones de patio, etc. en una palabra se incrementa el número de viviendas y por lo tanto la densidad.

La estructura urbana tradicional del núcleo responde a condicionamientos históricos. La trama antigua forma unidades perfectamente integradas con algunos puntos claves en las plazas y edificios más relevantes. La irregularidad del trazado, acomodado a los condicionamientos geográficos del terreno, es norma casi general. El tipo de parcela y ocupación de la misma se corresponde igualmente con la morfología de las manzanas: parcela alargada con uno o dos patios según la profundidad de la misma.

A partir de 1911 la estructura urbana se consolida en base a bloques aislados y en la mayoría de los casos los nuevos asentamientos carecen de unidad urbana.

### 3.5. DESCRIPCION DE LOS NUCLEOS SEGUNDARIOS Y DISEMINADOS.

En el poblamiento pueden diferenciarse dos procesos de producción del espacio habitado, si bien ambos generan un hábitat muy parecido. Por un lado, aquellos núcleos o agrupaciones de casas que obedecen a una planificación previa y por otra parte, aquellos que han surgido por ocupación o intrusión espontánea.

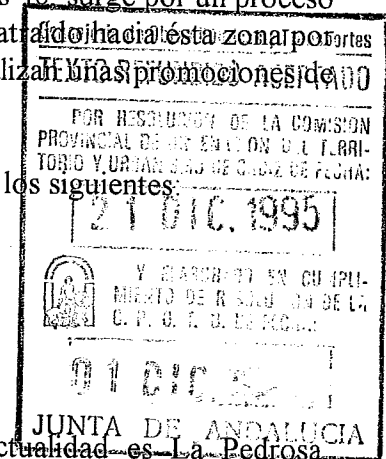
Es evidente que esta diferenciación inicial no se mantiene después en la realidad porque se funden ambos procesos junto a viviendas de colonización en núcleos planificados. Comienzan a aparecer nuevas ocupaciones con viviendas de autoconstrucción.

Jédula constituye una síntesis de ambos casos, sobre la década de los 40 surge por un proceso de ocupación de un descansadero por la fuerza de trabajo que es atraído hacia esta zona por la demanda creada por los nuevos regadíos. Posteriormente se realizan unas promociones de viviendas públicas consolidando el núcleo.

Dentro del primer grupo, de actuaciones planificadas, se incluyen los siguientes:

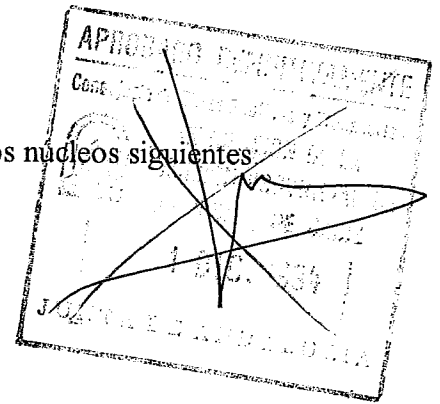
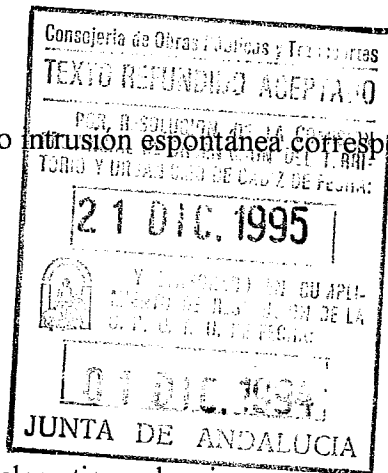
- |                        |           |
|------------------------|-----------|
| - Finca El Coto        | 6 casas.  |
| - Vega de los Molinos  | 8 casas.  |
| - La Pedrosa           | 23 casas. |
| - S. Andrés-Buenavista | 28 casas. |

El único núcleo proyectado de relativa importancia en la actualidad es La Pedrosa, desarrollado como poblado de colonización al que posteriormente se han ido añadiendo viviendas de autoconstrucción hasta constituir una agrupación de más de 50 casas.



Al segundo grupo de ocupación o intrusión espontánea corresponden los núcleos siguientes

- Junta de los Ríos.
- Descansadero El Drago.
- La Perdiz.
- Las Abiertas.
- La Misericordia.
- El Guijo.



Evidentemente no todos éstos núcleos tienen la misma significación, e incluso algunos deben considerarse más como agrupaciones que como núcleos, tanto por el número de vecinos como por los servicios existentes.

Hay también que hacer referencia a las zonas turísticas o de segunda residencia, que también serán objeto de análisis en éste trabajo, con especial consideración de la urbanización Dominio El Santiscal, los chalets aledaños y los agrupados frente al Cerro de la Escalera.

En conjunto cabe señalar, antes de pasar a definir las principales características de estos núcleos o agrupaciones, que desde 1979 el Ayuntamiento ha ido tomando una serie de medidas encaminadas a lograr la consolidación de los asentamientos, dotándolos de infraestructuras y servicios, si bien como se expondrá posteriormente dichas iniciativas resultan insuficientes en la mayoría de los casos y muchas de las necesarias aún no se han llevado a cabo.

Los principales rasgos que definen el hábitat rural pueden sintetizarse de la forma siguiente:

- El 20% de la población del Termino Municipal de Arcos vive fuera de los núcleos de Arcos y Jédula.
- Existe una marcada tendencia a la "concentración del diseminado", con objeto de conseguir mejores servicios y dotaciones.
- Desciende progresivamente el número de habitantes en núcleos secundarios y diseminados, motivado por las emigraciones internas. Aunque actualmente si se detiene el proceso migratorio registraría un fuerte aumento dada sus características estructurales como predominio de población joven.
- Aunque estos asentamientos han tenido a veces -sobre todo en sus comienzos- la misión de ser núcleos de recepción, ya que acogieron a población inmigrante procedente de otras zonas rurales mas pobres, cabe entenderlos hoy como hábitat permanente.
- La significación territorial de los núcleos secundarios y diseminados le viene dada no solo por su distribución en el espacio y la manera en que vertebran el territorio sino por las características y significación de la población que los ocupa. En su mayoría. 61,4%, jornaleros.
- Los núcleos secundarios se hallan ocupando terrenos públicos, principalmente cañadas y descansaderos.

- El crecimiento de estas barriadas rurales se ha realizado y sigue realizándose sin ninguna racionalidad urbanística y de acuerdo con las necesidades particulares.

- Las tipologías constructivas obedecen en general a las propias características de la autoconstrucción, llamando la atención la falta de acabado y terminación de las edificaciones, pendiente de futuras ampliaciones cuando las necesidades familiares y las condiciones económicas lo permitan. Es frecuente que junto a las edificaciones se reserve algún pequeño espacio cultivado.

- Existen notables deficiencias en materia de infraestructuras básicas, especialmente en cuanto al abastecimiento de agua y al saneamiento correspondiente, constituyendo en varios casos un peligro evidente de contaminación e infección por la existencia de pozos ciegos y vertidos incontrolados. Tanto la red de abastecimiento como la de saneamiento presentan un estado de provisionalidad evidente.

- La red telefónica resulta también insuficiente, existiendo en la mayoría de los núcleos un único teléfono público, pese a la existencia de numerosas solicitudes.

- Hay también importantes deficiencias en materia de pavimentación y alumbrado público de calles y mobiliario urbano, especialmente en los núcleos de ocupación o intrusión ilegal que se han desarrollado o continúa desarrollándose y consolidándose actualmente.

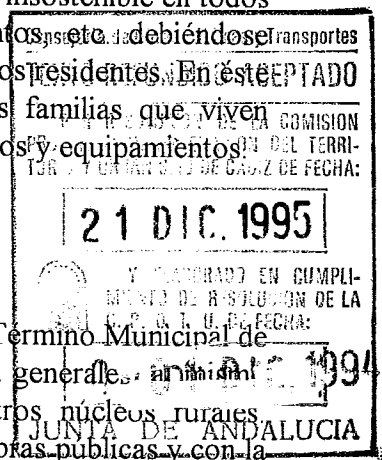
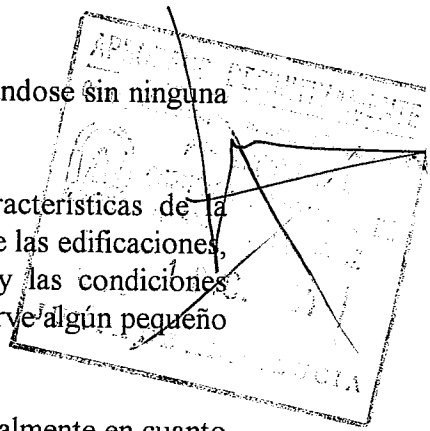
- En cuestión de equipamientos las carencias son manifiestas. Exceptuando el caso de Jédula que posee ciertos equipamientos básicos aunque insuficientes, en la mayoría de los núcleos y agrupaciones sólo hay un colegio para los niños más pequeños, debiendo los demás desplazarse a Arcos para completar su escolarización (transporte escolar). Para otros equipamientos y servicios, sanitarios y asistenciales, los vecinos han de trasladarse a Arcos, exceptuándose Jédula.

- Pese a la necesidad que tienen los vecinos de los núcleos rurales de trasladarse a Arcos para recibir determinados servicios y prestaciones, las comunicaciones por transporte colectivo resultan insuficientes ya que en la mayoría de los casos sólo hay servicio algunos días de la semana y con horario muy restringido.

En conjunto, la situación de la mayoría de estos núcleos rurales resulta insostenible en todos los aspectos: infraestructuras, servicios, urbanizaciones, equipamientos, etc. debiéndose arbitrar las medidas necesarias para mejorar las condiciones de los vecinos residentes. En este sentido cabe señalar que de estos núcleos dependen otras muchas familias que viven dispersadas por los campos próximos y que demandan también servicios y equipamientos.

**JEDULA.**

Este es el núcleo secundario de mayor significación e importancia en el Término Municipal de Arcos de la Frontera. Su formación y crecimiento responde, en línea general, al mismo proceso de poblamiento que ha dado lugar a la aparición de otros núcleos rurales. Coincidiendo con la construcción de las grandes infraestructuras de obras públicas y con la



introducción del regadío, se asienta en esta zona de la Vega de Arcos una población de aluvión procedente de áreas y localidades más deprimidas de la Sierra. En el caso de Jédula se detecta la presencia mayoritaria de familias de Olvera, Montejaque, El Bosque y del propio Arcos.

La aparición del complejo industrial azucarero y la potenciación de la carretera nacional de Jerez a Cartagena en su tramo Jerez-Arcos, suponen un crecimiento notable del núcleo en base principalmente a la autoconstrucción y a la promoción de las viviendas de la cooperativa Guadalco.

Recientemente se han realizado nuevas promociones de viviendas como las de Diputación, 20 viviendas rurales unifamiliares, y las de la Cooperativa Jeco, bloques de tres plantas. La autoconstrucción ha continuado creciendo y aún hoy día se observa una notable actividad constructiva de iniciativa particular.

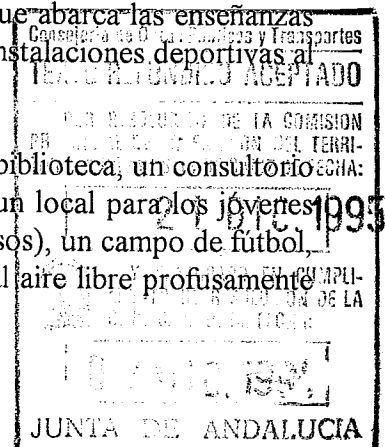
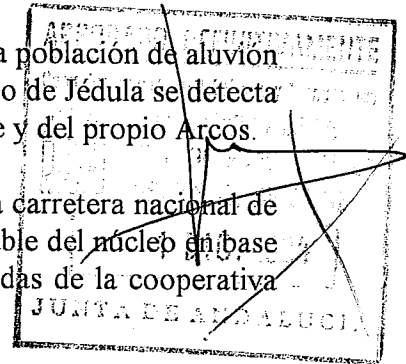
Las condiciones de las viviendas pueden considerarse aceptables en líneas generales, si bien como se ha comentado antes, las primeras promociones fueron de baja calidad constructiva y de dimensiones muy reducidas. Las viviendas de la Cooperativa Guadalco se han deteriorado considerablemente pero pueden ser rehabilitadas con escasa inversión. Las viviendas autoconstruidas lo han sido de acuerdo con las necesidades familiares y no presentan graves deficiencias de habitabilidad, excepto los desnudos de la falta de acabado, en función de futuras ampliaciones. Precisamente, como característica común de la autoconstrucción, la falta de acabado afecta especialmente al exterior de las edificaciones y por consiguiente al paisaje urbano.

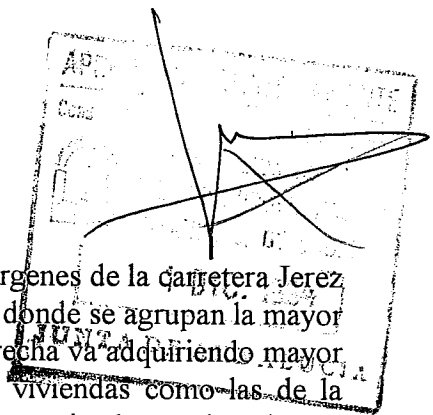
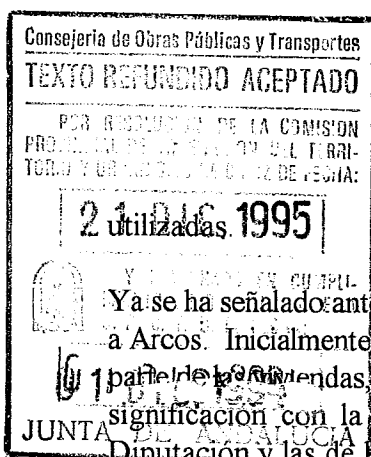
Las redes de abastecimiento de agua y electricidad funcionan con normalidad, al igual que la red de saneamiento, aunque en esta última se presentan algunos problemas puntuales, especialmente con las viviendas más antiguas. Con respecto a la urbanización de los espacios libres y del viario cabe señalar que se han realizado numerosas actuaciones en los últimos años, algunas no muy afortunadas, especialmente las de pequeñas plazas con diseño poco agradables y confortables, faltos de arbolado y mobiliario urbano inadecuados. Pese a las numerosas pavimentaciones y electrificaciones realizadas aún hay muchos espacios sin urbanizar, especialmente en los bordes de nuevas zonas de expansión de la autoconstrucción.

En materia de equipamientos públicos se han realizado últimamente actuaciones importantes, si bien con la ausencia de una planificación global y urbana que ha determinado una ubicación no muy acertada como se verá después.

El equipamiento escolar, en un extremo del margen derecho del núcleo y por tanto muy alejado de la mayoría de los vecinos, está formado por dos colegios, uno dedicado a preescolar y los tres primeros cursos de E.G.B. (Colegio Juan XXIII) y el otro que abarca las enseñanzas desde tercero de E.G.B. hasta el final del ciclo. Disponen de unas instalaciones deportivas al aire libre, faltas de mantenimiento y conservación.

Hay un mercado público, también de reciente creación, una pequeña biblioteca, un consultorio de la Consejería de Salud con un médico y un servicio de ATS, un local para los jóvenes (instalación prefabricada de reducidas dimensiones y escasos recursos), un campo de fútbol, en el que juega el equipo local y unas canchas deportivas anejas al aire libre profusamente





Ya se ha señalado anteriormente que el núcleo se alinea a ambos márgenes de la carretera Jerez a Arcos. Inicialmente el mayor peso lo tenía la margen izquierda, donde se agrupan la mayor parte de las viviendas, sin embargo con posterioridad la margen derecha va adquiriendo mayor significación con la ubicación de importantes promociones de viviendas como las de la Diputación y las de la cooperativa Jeco y con la instalación de determinados equipamientos públicos (colegio e instalaciones deportivas). Es precisamente esta margen derecha la que presenta actualmente mayor actividad constructiva en base a la autoconstrucción.

La carencia de planificación y ordenación urbanística en el y por consiguiente el crecimiento desordenado ha potenciado los problemas existentes motivados por el seccionamiento del núcleo por una vía con alta intensidad de tráfico. Actualmente sólo existe un paso inferior rodado de un solo carril utilizado en ambos sentidos, siendo necesaria la construcción de otros pasos para evitar dicha circunstancia. Sin embargo, esto puede ser innecesario si se realiza la variante a la localidad, convirtiéndose por tanto el eje actual en la avenida principal de Jédula.

Precisamente la disposición del núcleo a lo largo de la carretera ha supuesto la aparición y desarrollo de determinadas actividades directamente relacionadas con dicha ubicación, como es el caso de los bares y restaurantes de carretera (El Faisán, La Rivera de Jédula, El Mesón, Restaurante Merino y El Farol), los hospedajes (El Faisán, Merino y El Farol) y algunos talleres de reparaciones de vehículos. Es evidente que la construcción de la variante influirá en estas actividades que perderán su poder de reclamo sobre la carretera al situarse en posición trasera.

Otros servicios y establecimientos comerciales que permiten hacernos una idea sobre el nivel de dotaciones del núcleo son: dos sucursales de oficinas de las Cajas de Ahorros de Jerez y San Fernando de Sevilla, una farmacia, una clínica dental, un estanco, dos cabinas telefónicas, una tienda de muebles, otra de confecciones y numerosos bares y pequeñas tiendas de comestibles.

La zona de paseo y de estancia de espacios libres se sitúa en la margen izquierda a pie de carretera, donde se ubican los pubs y bares de juventud. Esta margen de la carretera es la que tradicionalmente tenía mayor función residencial, pero la expansión reciente de la margen derecha ha supuesto un relativo equilibrio, aunque con un incremento de las tensiones por la existencia de la carretera. Ya se ha comentado que es en la margen derecha donde se está llevando a cabo una mayor actividad constructiva mediante la ordenación de solares para autoconstrucción y la construcción de recientes promociones públicas. Pese a ello, el grado de urbanización es sensiblemente inferior al del otro margen, encontrándose aún calles y plazas sin urbanizar. Hay en esta margen derecha una importante bolsa de suelo público (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) contigua al campo de fútbol, actualmente en proceso de ocupación ilegal mediante la quema del espacio arbolado y la creación de pequeños huertos.

En ambas márgenes del núcleo de Jédula hay espacios vacíos intersticiales y solares sin edificar que pueden contribuir a mejorar las dotaciones del núcleo y pueden resultar fundamentales en su estructura orgánica. En la margen izquierda la mayoría de los solares pertenecen a una sola

propiedad, la familia Mantellina (antiguo alcalde pedáneo de la localidad), propietaria también de los terrenos situados detrás de la Iglesia, donde actualmente se encuentra la Biblioteca Pública y una obsoleta unidad escolar prefabricada, así como unas instalaciones muy deterioradas que se destinan a grupos de jóvenes y gimnasio. Parece que también son de propiedad municipal los terrenos donde en su día se construyeron viviendas para familias necesitadas, hoy abandonadas en su mayoría o destinadas a otros usos como garajes.

Sobre este último extremo convendría una comprobación del patrimonio municipal, pues de confirmarse dicha titularidad podría liberarse una significativa superficie de suelo.

Jédula posee unas buenas comunicaciones con Arcos y Jerez por cuanto se sitúa a medio camino entre ambas localidades y utiliza, por tanto, los frecuentes autobuses que realizan dicho recorrido. Los accesos y las paradas existentes deben mejorarse, especialmente en cuanto a su ubicación y servicios. Además de los autobuses de Los Amarillos también funciona como transporte público un taxi. No existe transporte público que comunique Jédula con los demás núcleos rurales de la Vega de Arcos (Descansadero El Drago, La Pedrosa, Junta de los Ríos, el Guijo...)

## **JUNTA DE LOS RÍOS.**

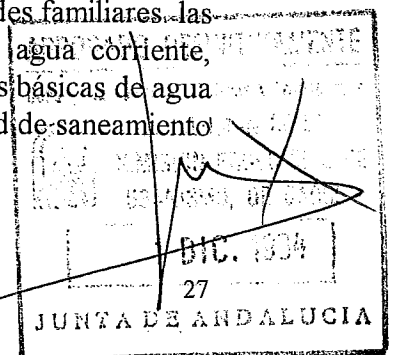
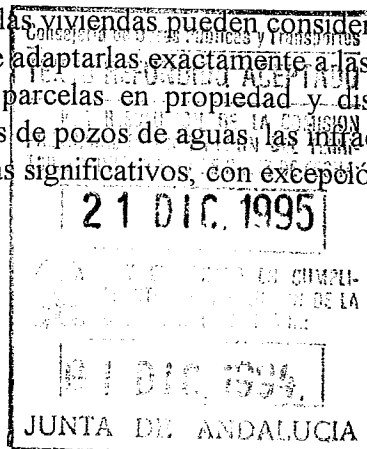
Varios factores contribuyen a hacer de este enclave un lugar especial para la formación de un núcleo de población: posicóncéntrica en el valle, el ser un hito en la malla de red de comunicaciones que une Arcos con Paterna y el Triangulo Interior, la existencia de una cañada y un descansadero,...

De alguna manera, Junta de los Ríos actúa como cabecera de los núcleos dispersos por las Vega de Arcos (La Pedrosa, Descansadero El Drago, el Guijo, La Misericordia y El Albardén)

Las casas están dispuestas en el márgen derecho de la carretera de Junta de los Ríos a Jédula y a ambos lados de la carretera comarcal 343, en el cruce con la anterior. El origen de esta agrupación rural tiene su razón en las tierras cultivadas de la Vega del Guadalete, dedicándose mayoritariamente la población a las actividades agrarias. Sin embargo, por su proximidad a Arcos, también hay algunas casas dedicadas exclusivamente a segundas residencias.

La tipología dominante es la vivienda unifamiliar de autoconstrucción, en unos casos con parcelas pequeñas de cultivo (edificación aislada) y en la ribera del río con tipología adosada. Algunas casas presentan aspecto de lo que comunmente se conoce como chalet, evidenciando su carácter de segunda residencia.

Las condiciones de habitabilidad de las viviendas pueden considerarse aceptables por cuanto el carácter de autoconstruidas permite adaptarlas exactamente a las necesidades familiares. Las viviendas están construidas sobre parcelas en propiedad y disponen de agua corriente, disponiendo además muchas de ellas de pozos de aguas, las infraestructuras básicas de agua y electricidad no presentan problemas significativos, con excepción de la red de saneamiento que desagua directamente al río.





Los residuos sólidos se recogen todos los días por la mañana, no presentándose los problemas de acumulación de basuras que ocurren en otros núcleos.

El alumbrado público es insuficiente, al igual que la red telefónica, ya que sólo hay un teléfono público en el bar del cruce. Los vecinos han solicitado de Telefónica la creación de nuevas líneas telefónicas.

Existen deficiencias en cuanto a la pavimentación y urbanización de las calles, perfectamente subsanables con un programa mínimo.

En cuanto a los equipamientos cabe reseñar la existencia de un colegio en el que los niños cursan preescolar y hasta segundo de E.G.B. Para los niveles superiores se desplazan a Arcos para lo que disponen de transporte escolar. Por las informaciones recogidas este transporte está masificado porque recoge a los estudiantes de toda la zona.

Hay otro colegio, la Granja Escuela, con acuerdos con la Diputación Provincial, que es utilizado para dar cursos a jóvenes de colegios de la provincia de Cádiz, cursos especializados en el conocimiento y contacto con la naturaleza y con el medio rural.

Carece el núcleo de cualquier tipo de asistencia sanitaria y de equipamiento social o cultural.

Por su posición estratégica en la red comarcal de carretera y por el papel que desempeña como cabecera de la Vega del Guadalete, las actividades comerciales tienen mayor significación que en otros núcleos y prueba de ello es la existencia de una oficina bancaria de la Caja Ahorros de San Fernando del Sevilla, tres ventas o restaurantes, un supermercado, una panadería, un servicio de venta de butano y un taller para tractores y camiones. Para las compras ocasionales y especializadas, no de uso diario, las familias se desplazan a Arcos o a Jerez.

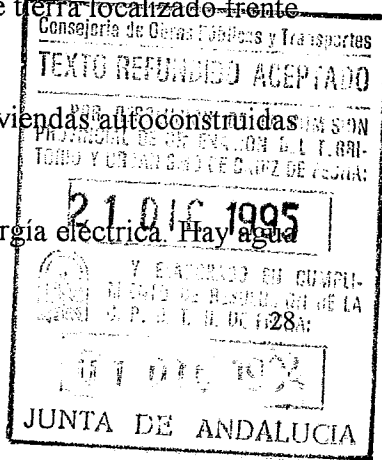
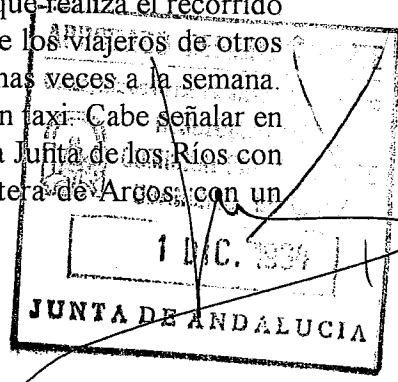
Por lo que se refiere a las comunicaciones con Arcos hay un autobús que realiza el recorrido entre ambas localidades dos veces al día. Este mismo autobús recoge los viajeros de otros núcleos próximos, aunque en algunos casos como se verá sólo algunas veces a la semana. Funcionan también como transporte público una furgoneta (DKW) y un taxi. Cabe señalar en este punto, las notables deficiencias que presenta la carretera de Jédula a Jufita de los Ríos con numerosos baches en su recorrido. Mejor estado presenta la carretera de Arcos, con un trayecto de tan sólo nueve kilómetros.

## EL GUIJO.

Hay una pequeña agrupación de aproximadamente 30 casas, conocido como El Guijo y situada muy próxima a Junta de los Ríos. Se llega a ella a través de un carril de tierra localizado frente al cruce de la carretera a Arcos y La Pedrosa.

El carácter de este asentamiento es claramente rural, coexistiendo las viviendas autoconstruidas con pequeñas parcelas cultivadas y con ganadería (vacas).

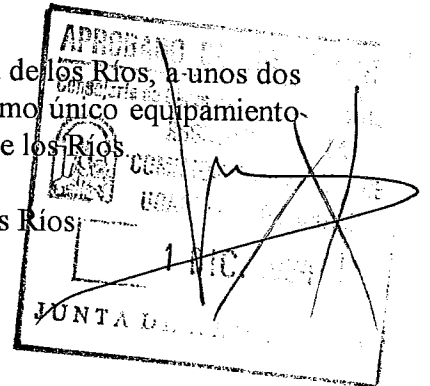
No existe alumbrado público, aunque las viviendas si disponen de energía eléctrica. Hay agua



corriente y algunas viviendas tienen agua de pozo. El saneamiento es el principal problema y se realiza mediante pozos ciegos. No hay ninguna zona pavimentada y el propio carril de acceso no está asfaltado.

Los vecinos de este pequeño núcleo dependen absolutamente de Junta de los Ríos, a unos dos kilómetros de distancia. No hay establecimientos comerciales y como único equipamiento público hay un campo de fútbol, utilizado por los vecinos de Junta de los Ríos.

Tampoco hay transporte público dada la proximidad a la Junta de los Ríos.



## LA PEDROSA.

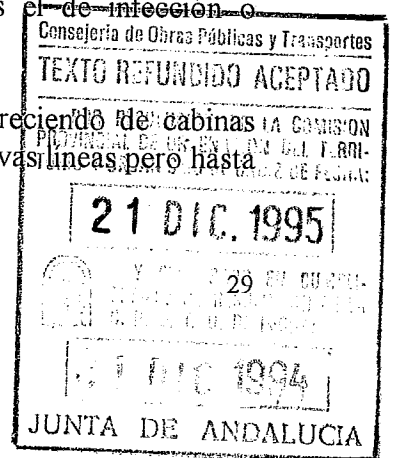
La Pedrosa es uno de los pocos núcleos rurales planificados del término municipal de Arcos. Está ubicado en la zona conocida como Vega de Arcos, Vegas del Guadalete, muy próximo a Junta de los Ríos. En su origen, se construyeron aproximadamente 25 casas de las denominadas de colonización y posteriormente se fueron añadiendo otras viviendas autoconstruidas que en la actualidad supone otras 25 casas aproximadamente. En su conjunto, por tanto, el núcleo está formado por más de 50 casas.

Las casas están situadas a ambos lados de un eje principal minimamente urbanizado y falto, en absoluto, de mantenimiento y conservación. Tipológicamente, las casas denominadas "casas de colonización", presentan una composición adaptada a las necesidades de la actividad agrícola, motivo de su construcción, de tal forma que junto a las zonas de viviendas hay otros espacios destinados a almacenes y garajes para material y maquinaria agrícola. Las viviendas presentan una sola planta y con cubierta plana. Todas las casas tienen la misma composición en su origen, si bien se han ido transformando para hacerlas más grandes.

Junto a estas casas, se han ido construyendo otras, sin el carácter uniforme de las primeras, y de acuerdo con los gustos y necesidades de la familia que la va a habitar que es quien las levanta, en la mayoría de las veces por sí misma. Como ya se ha señalado en otras ocasiones, muchas de estas casas están inacabadas, sobre todo exteriormente, normalmente a la espera de posibles ampliaciones futuras o simplemente inacabadas por falta de recursos económicos para destinar a tal finalidad.

El nivel de dotación de las viviendas en cuanto a los servicios e instalaciones es suficiente, si bien se presentan problemas con respecto a las redes de infraestructuras generales. Los inconvenientes derivados del deficiente abastecimiento de agua se palián gracias a que la mayoría de las viviendas disponen de pozos de agua. La red de saneamiento es la que presenta mayores problemas por la existencia de pozos ciegos, con el peligro que supone de filtración a los pozos de agua, si no se ubican adecuadamente y no se limpian con asiduidad. Incluso, se producen insoportables olores, pero sin duda, el principal riesgo es el de infección o contaminación.

Sólo existe un teléfono público localizado en un establecimiento, careciendo de cabinas telefónicas. Los vecinos han solicitado de Telefónica la instalación de nuevas líneas pero hasta ahora no han recibido solución.

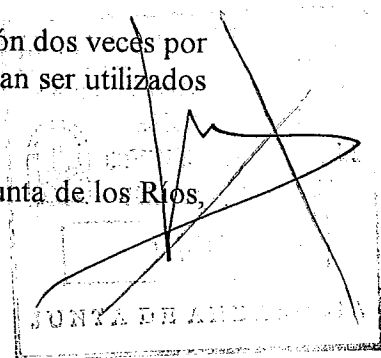


En lo que se refiere a equipamientos públicos sólo existen dos colegios y una iglesia. Con respecto a los dos primeros sólo funciona uno de ellos, donde los niños curan hasta tercero de E.G.B. Para otros niveles educativos deben acudir a Arcos para lo que disponen de un autobús escolar. La iglesia tampoco se abre, como sucede en otros núcleos, equipamiento que podrá ser utilizado aunque con carácter social o asistencial del que carecen por completo. Para la prestación de servicios sanitarios deben acudir necesariamente a Arcos.

No existen locales comerciales, solo dos bares, teniendo que desplazarse los vecinos hasta Arcos o hasta otros núcleos próximos (Junta de los Ríos) para adquirir incluso productos de uso ordinario. Funcionan algunos servicios comerciales (pan, leche ...) con carácter itinerante para todos los núcleos próximos.

La eliminación de residuos sólidos, consiste en la recogida que realiza un camión dos veces por semana, concentrándose entre tanto la basura en espacios libres que debieran ser utilizados como lugares de uso público para el esparcimiento.

Dos veces al día pasa un autobús hacia Arcos, el mismo que parte de la Junta de los Ríos, siendo ésta la única línea de transporte público.



#### **DESCANSADERO DE "EL DRAGO."**

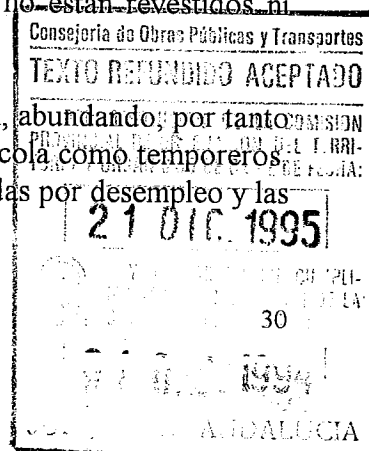
Este núcleo rural, conocido también como Vega de los Molinos, por darse en torno a la actividad agraria del Cortijo de El Drago, ocupando un descansadero perteneciente a la Cañada Real de Medina, entre el Río Majaceite y la Colada de Casablanca.

La edificación se alinea mayoritariamente a lo largo de dos ejes principales con una longitud inferior a 300 m. en ambos casos: Un eje corre casi paralelo a la carretera que lleva de Arcos a la Presa del Guadalcaçín y el otro, siguiendo la colada de Casablanca.

Hay aproximadamente unas 60 casas con las características edificatorias propias de las viviendas autoconstruidas, de una sola planta y tipológicamente muy sencillas. Al tratarse de viviendas de propia construcción y al disponerse de espacio, las dimensiones de las viviendas suelen estar ajustadas a las necesidades familiares, no detectándose casos graves de hacinamiento. Del mismo modo, la disponibilidad de espacio, al tratarse de parcelas relativamente amplias, permite la existencia de servicios higiénicos y cocina en la práctica totalidad de las viviendas.

Con frecuencia, las viviendas autoconstruidas presentan un estado inacabado, pendiente de posibles ampliaciones, no sólo en planta, sino también en altura. El aspecto exterior de muchas edificaciones deja bastante que desear por cuanto los paramentos no están revestidos ni pintados.

Las familias se destacan por ser mayoritariamente de edad media y joven, abundando por tanto la población infantil. La actividad laboral de los trabajadores es la agrícola como temporeros. La economía familiar se sustenta con los ingresos temporales, las ayudas por desempleo y las actividades marginales y sumergidas.



No existe urbanización y las dotaciones en equipamientos e infraestructuras son, en unos casos insuficientes y en otros inexistentes. Concretamente, resultan especialmente graves los problemas relacionados con el saneamiento, vertidos directamente al Río Majaceite con especiales inconvenientes para su evacuación. Esta es, junto con la pavimentación de las calles, la principal reivindicación vecinal.

Solo existe en el núcleo un teléfono de propiedad particular, aunque hay otros muchos vecinos que han solicitado su instalación. Carecen de teléfono público de cabina o en algún establecimiento.

El abastecimiento de agua y electricidad no presenta graves problemas, aunque es claro que presente aspecto y condiciones de provisionalidad.

La eliminación de residuos solidos se realiza por un camión que acude a la localidad dos veces en semana. Esta situación es común a otros núcleos similares e implica que los vecinos acumulan las basuras en algún espacio abierto próximo a las viviendas hasta la recogida, creando así focos de suciedad e infección especialmente peligrosos.

En lo que se refiere a los equipamientos la dependencia con respecto al núcleo principal de Arcos es prácticamente absoluta. El equipamiento escolar consiste en un colegio de E.G.B. en el que se imparten los tres primeros cursos y otro colegio, cuya construcción se está terminando, para primero y segundo de E.G.B. Para los niveles superiores han de desplazarse a Arcos, para lo cual funciona un autobús escolar que recorre todos los núcleos rurales de las proximidades.

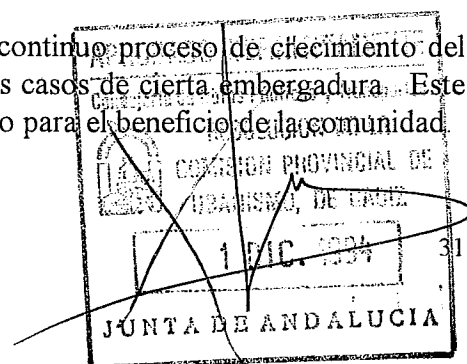
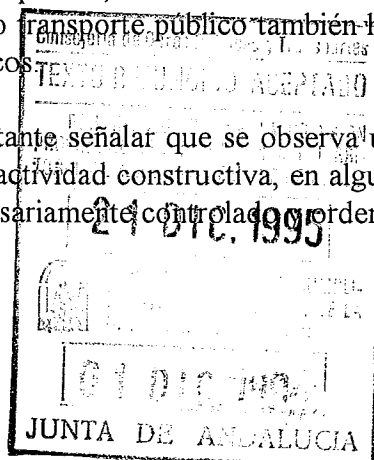
Hay en el núcleo una especie de campo de fútbol, no reglamentario, mantenido por los vecinos con insuficientes medios. Existe también un pequeño espacio de juegos para niños, al modo de placita en la que hay algunos columpios y juegos en deplorable estado de conservación.

La actividad comercial se reduce a un sólo negocio, denominado ECO, donde los vecinos realizan algunas compras de tipo diario, debiendo para lo demás acudir a Arcos.

Por último, cabe señalar que hay una pequeña iglesia que según declaraciones de los vecinos apenas la abren. Carecen de cualquier tipo de equipamiento sanitario, debiendo ir a Arcos incluso para los servicios de ATS o practicante. Tampoco existe ningún tipo de equipamiento social o asistencia.

Las comunicaciones con Arcos son las mismas que para La Pedrosa y la Junta de los Ríos, un autobús que pasa dos veces al día. El estado de la carretera que une este núcleo con la Junta de los Ríos es realmente pésimo, debiendo realizarse con urgencia, al menos, algunas obras de mantenimiento. Como transporte público también hay una furgoneta y un taxi que realizan desplazamientos a Arcos.

Por último, es importante señalar que se observa un continuo proceso de crecimiento del núcleo y una intensa actividad constructiva, en algunos casos de cierta embergadura. Este proceso debe ser necesariamente controlado y ordenado para el beneficio de la comunidad.



## LAS ABIERTAS.

Situado muy próximo al cruce de la carretera comarcal 344 de Arcos a El Bosque con la carretera que conduce al núcleo de La Perdiz, está el núcleo de Las Abiertas.

El origen de este núcleo, constituido inicialmente por chozas, es esencialmente agrícola, y ésta sigue siendo la base laboral y económica de las familias que viven agrupadas en este núcleo.

Las casas están dispersas y sólo algunas alineadas en torno a lo que se podrían considerar calles en su estado más primitivo, sin ningún tipo de tratamiento superficial. El terreno sobre el que se ubican las casas es bastante complicado topográficamente hablando. En una pequeña hondonada existe una fuente (manantial) y un abrevadero para los animales deduciéndose por tanto que este lugar era utilizado, y aún continúa siéndolo, como descansadero del ganado.

Paulatinamente las chozas se han ido transformando en viviendas autoconstruidas, manteniendo muchas de ellas pequeñas parcelas cultivadas para el autoconsumo. Las características de éstas viviendas o casas son las mismas señaladas en otras ocasiones, planteándose también en este caso el problema del inacabado. En conjunto hay aproximadamente unas 40 familias residiendo permanentemente en este núcleo y dedicadas mayoritariamente a la agricultura como temporeros en las tierras próximas.

Los principales problemas que se presentan son los relativos a las infraestructuras, mucho más deficiente que en otros núcleos rurales. Por ejemplo, no existe alumbrado público y lo que es aún más grave carecen de agua corriente en las viviendas por lo que tienen que hacer uso del agua de la fuente o algunos pozos particulares. El estado de la fuente pública es lamentable ya que está situado junto al abrevadero de los animales, existiendo peligro de contaminación o infección.

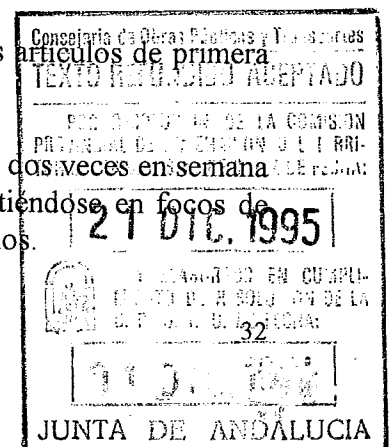
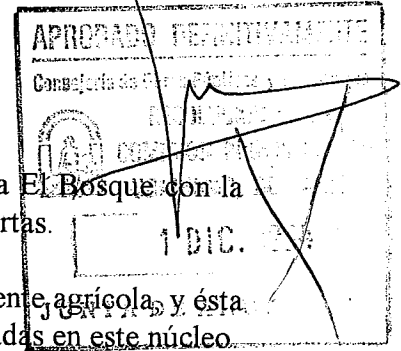
El saneamiento, como sucede en otros núcleos, también constituye aquí un grave problema, por cuanto se utilizan pozos ciegos que pueden filtrarse y resultan contaminantes para el agua de la fuente. No existe ningún tipo de tratamiento superficial o pavimentación, resultando los efectos más graves que otros núcleos dada la topografía del terreno provocándose deslizamientos de tierras.

Unicamente se dispone de un teléfono público, instalado en el bar existente a pie de carretera. Como en otros casos, los vecinos han solicitado de Telefónica la instalación de nuevas líneas.

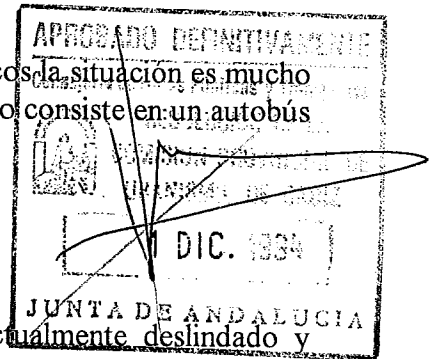
En materia de agrupamientos sólo cabe reseñar la existencia de un colegio para los dos primeros cursos de E.G.B. Al igual que en otros casos, los demás estudiantes deben acudir a Arcos para lo cual hacen uso del transporte escolar.

En cuanto a las actividades comerciales, sólo hay una tienda para los artículos de primera necesidad, debiendo para lo demás desplazarse hasta Arcos.

Como en otros núcleos, la recogida de residuos sólidos sólo se realiza dos veces en semana y entretanto las basuras se amontonan en los espacios libres convirtiéndose en focos de suciedad e infección que, además, impiden la utilización de tales espacios.



Por lo que se refiere a las comunicaciones con el núcleo central de Arcos la situación es mucho más precaria que en otros lugares ya que el único transporte público consiste en un autobús que realiza parada exclusivamente un día de la semana, los viernes.



## LA PERDIZ.

Este núcleo está situado sobre un descansadero de ganado, actualmente deslindado y enajenado. Su ocupación es lo que puede denominarse una "intrusión popular espontánea" por familias jornaleras dedicadas a las labores del campo.

Está ubicado este núcleo en el cruce de la carretera de Arcos a Algar con la carretera de enlace con la 344 de Arcos a El Bosque. Su topografía es esencialmente llana, situándose las edificaciones a ambos lados de la denominada carretera de enlace que actúa como eje principal y del cual parten otros ejes transversales.

Las viviendas son de autoconstrucción, unifamiliares, en unos casos adosadas y en otros aisladas con pequeñas parcelas, en ocasiones cultivadas. Su ocupación es permanente no detectándose casos de segunda residencia. Como en otras situaciones, suelen presentar un estado inacabado, pendiente de posteriores ampliaciones o por falta de recursos económicos.

Los vecinos declaran que tienen la propiedad y quieren legalizar su situación, si bien parece que desde el Ayuntamiento no se ha dado una solución definitiva.

Hay alumbrado público, pero no existen calles pavimentadas, únicamente la carretera asfaltada. Disponen de energía eléctrica y de agua corriente. En cuanto al saneamiento se han realizado recientemente unas obras que aún no se han completado y por consiguiente aún no está en funcionamiento.

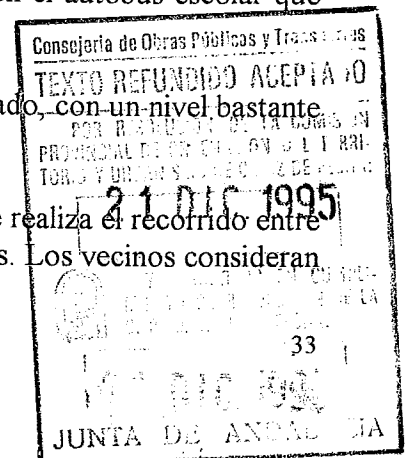
Sólo existe un teléfono público localizado en la Vega de La Perdiz, pero hay más de 40 solicitudes de vecinos para la instalación de nuevos teléfonos e incluso el propietario de un cortijo próximo está dispuesto a pagar la línea. Sin embargo Telefónica aún no ha considerado estas posibilidades.

La evacuación de residuos sólidos la lleva a cabo el mismo camión que realiza el servicio en Las Abiertas, dos veces en semana. Al igual que allí, la basura se concentra en lo que puede denominarse espacios públicos con todos los inconvenientes que ello supone.

En materia de equipamiento sólo cabe reseñar la existencia de un colegio para el nivel de preescolar, debiendo los demás estudiantes desplazarse a Arcos en el autobús escolar que recoge a los jóvenes de este núcleo y de Las Abiertas.

Como único establecimiento comercial hay una especie de supermercado, con un nivel bastante aceptable. Hay también dos bares, uno de ellos la venta La Perdiz.

El único transporte público existente es el mismo de Las Abiertas que realiza el recorrido entre ambas localidades y Arcos únicamente una vez a la semana, el viernes. Los vecinos consideran



que deberían tener mejor servicio, haciendo dicho recorrido varias veces a la semana. Hay una parada de autobús, aunque en deficiente estado de conservación.

La Perdiz agrupa aproximadamente a unas 60 casas que demandan mayores dotaciones infraestructurales y servicios.

### LA MISERICORDIA.

Saliendo de Junta de los Ríos hacia Jédula y continuando por la carretera que conduce a José Antonio y a la Barca de la Florida (pertecientes ambas a Jerez de la Frontera), se sitúa a la izquierda de la carretera un núcleo de formación espontánea denominado La Misericordia.

Coexisten las viviendas de primera y segunda residencia de carácter unifamiliar, bien adosadas o aisladas con parcelas utilizadas como jardín o como pequeña tierra cultivada.

Hay aproximadamente 40 casas, en su mayor parte de autoconstrucción. No disponen de alumbrado público pero si de energía eléctrica en las viviendas. El saneamiento se realiza directamente al Río Guadalete, con una red muy deficiente. Lo mismo sucede con la red de abastecimiento de agua que presenta un estado precario.

No existen equipamientos ni transportes públicos, dependiendo en ambos casos de Junta de los Ríos, a sólo tres o cuatro kilómetros.

### EL ALBARDEN.

El Cortijo de El Albarbén está situado en el límite del término municipal de Arcos con el de Jerez de la Frontera, en la carretera que lleva de Junta de los Ríos a la Barca de la Florida.

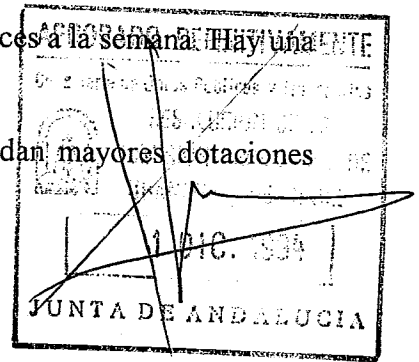
En su origen, sobre la colada del mismo nombre y junto al cortijo se asentaba un núcleo de chozas pertenecientes a familias jornaleras. Posteriormente, con la creación del núcleo de colonización de José Antonio estas familias se fueron trasladando y actualmente sólo quedan ocho familias directamente vinculadas al Cortijo. Sus chozas primitivas se han transformado en "chalets", construidos y con un nivel aceptable de servicios y de habitabilidad.

Esta agrupación no es actualmente significativa, careciendo de interés su estudio para los objetivos del presente informe.

### CHALETS FRENTE AL CERRO DE LA ESCALERA.

En la carretera comarcal 344 de Arcos a El Bosque, frente al camino a Barranco y antes de subir el cerro de la Escalera, hay en la margen derecha un carril de tierra que lleva a una pequeña agrupación de chalets y viviendas unifamiliares de segunda residencia en su mayoría.

Hay aproximadamente 20 chalets situados a ambos lados de dicho carril (sin asfaltar), uno de



los cuales está ocupado por la Comunidad Terapéutica Girasol, dedicada a la rehabilitación de toxicómanos. La tipología constructiva es de chalet con parcelas de 1.000 a 1.500 m<sup>2</sup>, algunas de ellas cultivadas.

Carecen dichas edificaciones de las infraestructuras básicas, excepto la electricidad. El saneamiento es a base de pozos ciegos y el abastecimiento de agua a través de una fuente y pozos particulares.

## EL SANTISCAL.

A finales de los años 60 surge la urbanización "Dominio El Santiscal", situada al pie del lago de Arcos y dominando la imagen de la ciudad de Arcos. Como complemento de la urbanización se construye un hotel residencia de dos estrellas y un restaurante con piscinas, conjunto conocido como Mesón de la Molinera.

La iniciativa de esta urbanización se planteaba como una zona residencial turística aprovechando los atractivos naturales del Lago y las posibilidades turísticas de la Ciudad de Arcos, a escasos kilómetros de distancia. Se dividió la urbanización en parcelas de 800 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>, quedando aún hoy día parcelas por vender y otras ya vendidas sin construir, adquiridas con objetivos especulacionistas. Se construyeron también unos bloques de apartamentos, cuatro, también con el carácter de segunda residencia.

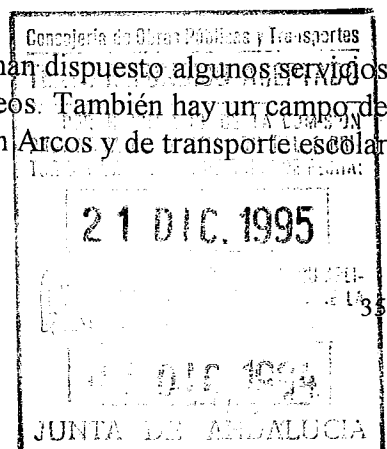
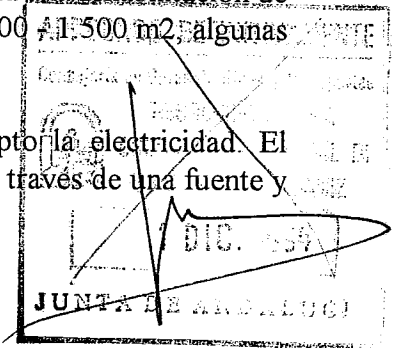
Sin embargo, no se cumplieron las favorables expectativas que se auguraban a la urbanización y prueba de ello es que aún hay parcelas por vender y aunque la urbanización está habitada, no responde al carácter turístico y residencial con el que se planteó. Por el contrario, muchos chalets se encuentran ocupados permanentemente por vecinos de Arcos y los bloques de apartamentos han sido destinados a alojar familias humildes y por tanto también están ocupados por viviendas principales. Otro grupo de chalets funcionan como residencia secundaria de familias que normalmente viven en Arcos.

Una prueba evidente de que la realidad es bien distinta de lo proyectado en origen, es que hay algunas parcelas que se han cultivado y funcionan como auténticos huertos, en clara contradicción con el carácter turístico.

La tipología constructiva es a base de chalets, pero la transformación que se ha señalado ha supuesto la aparición de algunas casas de autoconstrucción, en detrimento de la calidad constructiva de la urbanización.

Dispone la urbanización de alumbrado público adecuado y de las correspondientes redes de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento.

En la zona de apartamentos, ocupados permanentemente, se han dispuesto algunos servicios permanentes como una cabina telefónica y un buzón de correos. También hay un campo de fútbol. Disponen estos vecinos de transporte público diario con Arcos y de transporte escolar para los niños y jóvenes en esta situación.





Fuera de los límites de la urbanización está situado el camping de Arcos, de primera categoría y a lo largo del camino de acceso al lago se han ido construyendo chalets y viviendas unifamiliares, la mayoría de segunda residencia.

La existencia de numerosas familias que viven en esta zona permanentemente debe ir acompañada de la mejora de dotaciones, equipamientos e infraestructuras.

### 3.6. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y ECONOMICAS.

La situación socioeconómica del municipio de Arcos de la Frontera, que los datos muestran, no puede decirse que sea optimista. No obstante, es también cierto que la mejora de la situación económica general puede afectarle positivamente, así como las expectativas creadas por la Exposición Universal de Sevilla. Sin embargo, ello no se muestra todavía en los datos.

Asimismo, la economía sumergida no aparece reflejada aún con la constatación "in situ" de la actividad del sector de la construcción que es un reflejo de la entidad de esta última. Por ello, la descripción que se hace de la economía debe tomarse con las necesarias precauciones incluso en lo que a necesidades de suelo se refiere.

Los datos de la población referidos al término señalan la existencia de un 42,90% de la población activa en paro. Por otra parte los parados que buscan su primer empleo son el 33,47% del total de desempleados, y son básicamente gente muy joven.

#### La Agricultura.

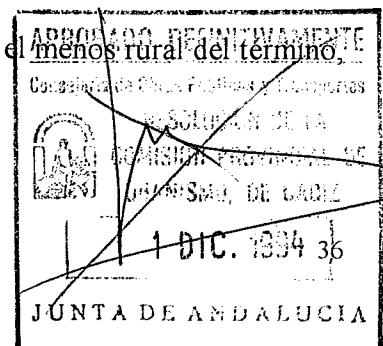
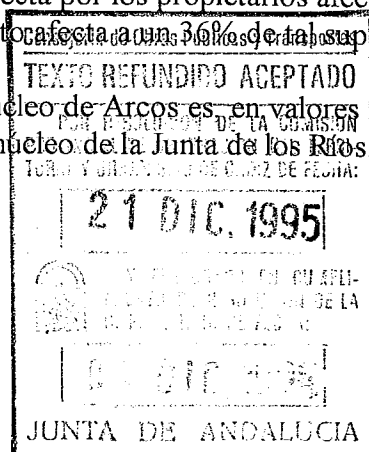
El peso de la agricultura sigue confiriendo a Arcos el carácter de municipio rural o agrario, aún cuando haya una disminución paulatina de población en este sector.

La población dedicada al sector primario representa un 33,82% de la población activa total. Igualmente se inscriben en este sector el 32,89% de la población ocupada y el 52,71% de la población parada. Los datos del I.N.E.M. muestran el aumento, en términos absolutos, del paro en la agricultura.

El necesario incremento de mecanización para reducir costes, que permita una mayor competitividad a los productos, tiene su contrapartida en ese aumento del paro. Asimismo la estructura de la propiedad existente no va a ser, sino todo lo contrario, un impedimento para ello (la presencia de grandes propiedades hace aún más ventajosa la mejora en la mecanización)

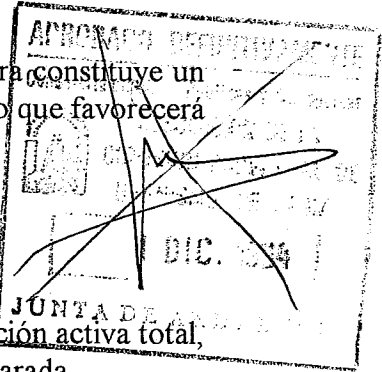
La explotación agrícola directa por los propietarios afecta a un 60% de la superficie agrícola; el sistema de arrendamiento afecta a un 36% de la superficie.

Como cabía esperar el núcleo de Arcos es, en valores relativos, el menos rural del término, siendo el más agrícola el núcleo de la Junta de los Ríos



Los cultivos principales son la remolacha, el trigo, el girasol y el algodón, los cuales no tienen grandes problemas tras la entrada de España en la C.E.E., si bien se ven afectados por los contingentes existentes.

La presencia de un cooperativismo ligado a la actividad agrícola y ganadera constituye un punto a favor. La administración debe potenciar el asociacionismo agrario lo que favorecerá el sector y le facilitará una comercialización más ventajosa.



### Industria y Construcción.

Se inscriben en la industria (excluida la construcción) un 7,56% de la población activa total, un 10% de la población activa ocupada y un 6,59% de la población activa parada.

En lo que se refiere a la construcción las cifras son: un 8,03% de la población activa, un 8,56% de la ocupada y un 11,92% de la parada. La economía sumergida que afecta al sector hace valorar estos datos de paro con ciertos reparos. La confrontación de la información del I.N.E.M. y del Padrón de Habitantes de 1986 confirma tales consideraciones.

La industria es en general de pequeño tamaño siendo el sector de la alimentación el más importante en número. A esta rama de actividad corresponde la mayor industria, la Azucarera, localizada en Jédula.

Esas pequeñas empresas se sitúan preferentemente en el área Retiro-Feria, en el acceso a la Ciudad al Oeste (Calles Miguel Mancheño y Duque de Arcos) y Este (Calle Cabezos). Además pequeños talleres se disponen a lo largo de las calles más comerciales.

Capítulo aparte, merecen consideración los talleres de reparación de automóviles y motos en donde se ha de concretar los conflictos que su localización ocasionan (ocupación de espacios públicos, ruido, etc.)

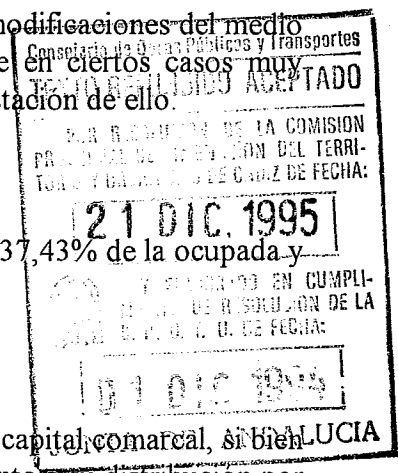
Las canteras presentan un problema específico, en cuanto dan lugar a modificaciones del medio físico susceptibles de controlarse más eficazmente, lo que parece en ciertos casos muy necesario. La gravera de la Junta de los Ríos es la más clara manifestación de ello.

### Los Servicios.

Se inscriben en el sector servicios un 25% de la población activa, un 37,43% de la ocupada y un 13,81% de la parada.

- El comercio:

El nivel de equipamiento comercial no está muy desarrollado como capital comercial, si bien es más que suficiente como equipamiento de ámbito municipal. En cuanto a su distribución por ramas de actividad cabe señalar:

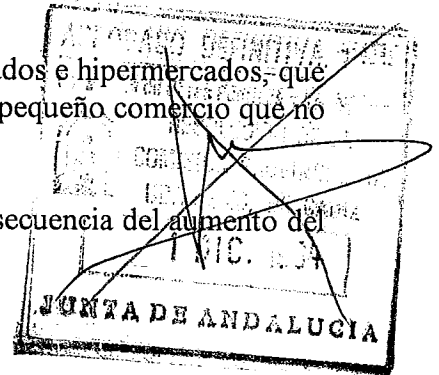


. La red comercial de establecimientos de venta al por menor de alimentación ha disminuido

en cantidad en los últimos años por la aparición de los supermercados e hipermercados, que ofrecen un nivel de servicios mayor, y ello ha supuesto el cierre del pequeño comercio que no ha podido competir.

. Ha habido un incremento del comercio especializado como consecuencia del aumento del nivel del vida.

. La cuota de mercado tiende a mantenerse en los últimos años.



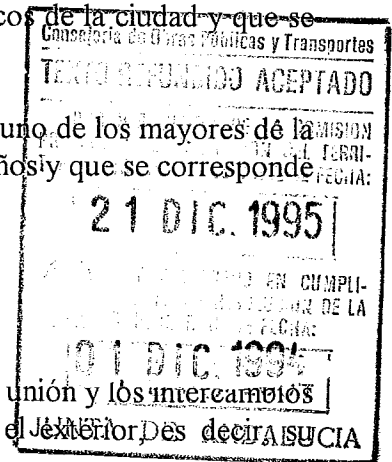
La actividad comercial y los servicios se sitúa a lo largo de la Corredera, prolongándose hacia las calles Dean Espinosa, Marqués de Torresoto y Boticas por el Sureste y hacia San Francisco por las calles Peña Pica y San Francisco, al Noroeste. Los Servicios financieros y personales se localizan en este área principal de manera casi exclusiva.

- Hostelería.

Los establecimientos del ramo de la hostelería constituyen un importante número, que sigue creciendo. Estos se sitúan no sólo en el núcleo principal, sino también en los demás núcleos del término. Concretamente en Jédula su número está por encima de lo que cabría esperar para el tamaño del núcleo y tiene una incidencia mayor, si consideramos la presencia global de las actividades del sector servicios.

La oferta hotelera es sensiblemente superior a cualquiera de los municipios de la comarca y sirve a un turismo con un nivel de pernoctaciones muy bajo, ya que es básicamente de paso. Sin embargo, tiende a aumentar el número de establecimientos de cierta categoría, que se orienta a la captación de un turismo atraído por los valores artísticos de la ciudad y que se apoya en una gastronomía de cierto renombre.

Por otro lado, el camping existente, que es de primera categoría y uno de los mayores de la provincia, da servicio a un turismo que ha crecido en los últimos años y que se corresponde con sectores urbanos de clase media atraídos por el mundo rural.



### 3.7. COMUNICACIONES.

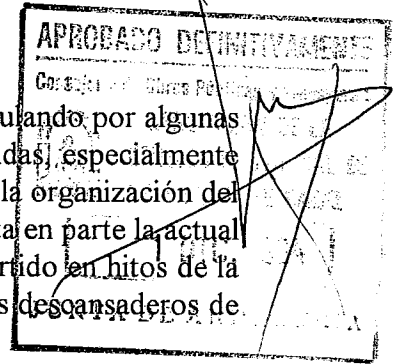
Las redes de comunicación existentes en un territorio posibilitan la unión y los intercambios entre las distintas partes integrantes del mismo y de éstas con el exterior. Des de esta articulación en el sentido más amplio de este término.

La red de vías terrestres más completa en etapas anteriores fue la compuesta por cañadas, coladas, cordeles y veredas.

No se trataba, como es común en otras partes de España, de vías para el ganado trashumante (veredas de lana), sino de veredas de carne, de vías por las que circulaban los ganados desde los pastos a los mercados.

Esta red de cañadas se halla actualmente semiperdida, en parte por la merma de su

funcionalidad, aunque todavía es posible ver ocasionalmente rebaños circulando por algunas de ellas y, sobre todo, por las privatizaciones a que se han visto sometidas, especialmente reduciendo su anchura. La existencia de esta trama tiene significación en la organización del espacio por dos motivos fundamentales: porque sobre su trazado se asienta en parte la actual red de carreteras y también porque muchos puntos de ella se han convertido en hitos de la actual estructuración del territorio; sobre terrenos de cañadas y antiguos desamaderos de ganado se asientan diversos núcleos de población.



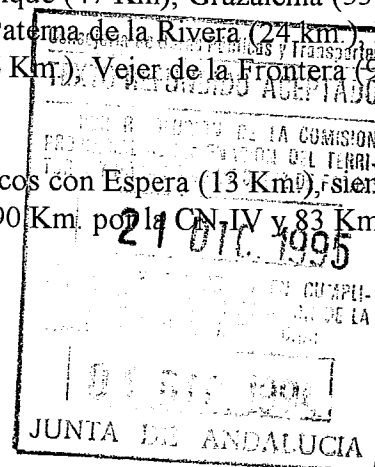
Si se exceptúa la red de cañadas, el conjunto de vías existentes en el primer tercio del siglo pasado era muy simple. Según la descripción del Diccionario de Pascual Madoz, Medina Sidonia aparece como el principal núcleo de comunicaciones de la provincia, pero la mayoría de los accesos confluyentes en dicha localidad son meras sendas de herradura. Los escasos ejes de circulación que en esa fecha permitían el paso de vehículos de rueda se concentraban en el Noreste de la provincia, concretamente Arcos, estaba comunicada por camino de ruedas con Jerez, y por caminos de herradura con Medina y Alcalá de los Gazules.

En la segunda mitad del siglo pasado aparecen las dos vías principales de la provincia, convergentes en la Bahía de Cádiz; se recupera la comunicación con el Estrecho por las proximidades de la costa y se prolonga la penetración hacia el Noroeste por el valle del Guadalete. Ambos ejes siguen siendo hoy primordiales en la articulación del territorio gaditano, el primero compuesto por la N-IV (Madrid-Cádiz) y la N-340 (Cádiz-Barcelona) y el segundo por la N-342 (Jerez-Cartagena) vía aún incompleta, llamada a tener gran importancia en el futuro ya que con ella se cifra la recuperación y el despeque económico de la deprimida "franja intermedia" andaluza (faja de territorio entre Jerez y Baza pasando por Arcos, Ronda, Antequera y Guadix).

El resto del esquema viario provincial se ha ido componiendo lentamente. Durante la dictadura de Primo de Rivera se ejecutan algunas de las principales vías que atraviesan esta comarca, como la carretera Jerez-Cortes de la Frontera. Actualmente la red de la provincia constituye una auténtica malla, con una densidad de vías altas y presencia importante de carreteras comarcales.

Arcos, dada su posición geográfica, ocupa un lugar central, constituyéndose en un importante nudo de enlaces que le permite estar bien comunicada con el entorno comarcal, provincial, e incluso regional. Al Oeste, la N-342, carretera principal enlaza a la Ciudad de Arcos con Jerez de la Frontera (a 31 Km.) y a través de ella, con los núcleos de la Bahía Gaditana (a 60 Km. de Cádiz por la C.N.-IV o por la autopista (Cádiz-Sevilla). La N-342 continúa al Nordeste, enlazando Arcos con Bornos (14 Km) -indirectamente con Morón de la Frontera (a 63 km.)-, Olvera (a 47 Km.) y en futuro con Antequera y Andalucía Oriental. Al este, la C-344 une Arcos con el Bosque (33 Km.) -indirectamente con Ubrique (47 Km), Grazalema (53 Km.) y Ronda (91 km.). Al Sur la C-343 conecta Arcos con Paterna de la Rivera (24 km.), Medina Sidonia (38 Km.), y desde este núcleo con Algeciras (116 Km.), Vejer de la Frontera (95 Km.) y Chiclana (65 Km.), por distintas carreteras.

Finalmente, al Norte la prolongación de la C-343 une Arcos con Espera (13 Km.), siendo esta carretera la utilizada para la comunicación con Sevilla (90 Km. por la CN-IV y 83 Km. por la autopista Sevilla-Cádiz).



El aeropuerto de Jerez de la Frontera queda lo suficientemente cerca -unos 40-45 Km.- como para que Arcos quede servido por él de forma satisfactoria.

El municipio carece de infraestructura ferroviaria, siendo la estación de Jerez la más cercana. Existen las obras de infraestructura de un ferrocarril que fue abandonado, cuyo trazado era Jerez-Arcos-Villamartin-Olvera-Almargen y que hubiese unido Cádiz con Málaga, Granada y Almería, dado así una mayor comunicación por ferrocarril a las provincias de Andalucía Meridional, que ahora tienen que comunicarse por la línea Cádiz-Madrid, teniendo que dar un considerable rodeo.

## TRANSPORTES.

La conectividad de Arcos con el resto de la provincia gaditana y con las limítrofes de Sevilla y Málaga que le viene dada por la densa malla de carreteras que atraviesa el término municipal, no es conformada por el servicio de transporte interurbano que es realizado desde este núcleo.

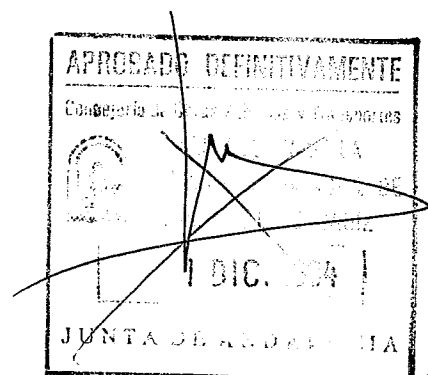
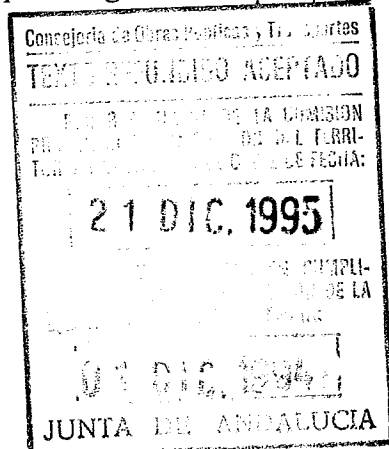
Arcos se encuentra bien conectado con Jerez, causa o efecto de la fuerte dependencia con esta ciudad, pero deficientemente conectado con el resto de la Comarca lo que imposibilita el papel de Cabecera Comarcal que vocacionalmente esta llamada Arcos a ocupar.

El transporte interurbano es realizado por dos empresas: Transportes Comes y Los Amarillos. Los itinerarios principales que se realizan se recogen en el cuadro adjunto.

Como puede observarse en el cuadro, la conexión con Jerez es si no óptima al menos suficiente, aunque vinculada exclusivamente a horario labora quedando interrumpida a las 19,30. Con la capital de la Provincia la comunicación es insuficiente limitándose a servicios a primeras horas de la mañana vinculado a la dependencia con la capital en gestiones administrativas. Y resulta a todas luces insuficiente la comunicación con los municipios próximos, tan sólo con Bornos existe cierto nivel de comunicación. Obviamente como ya señalabamos esto va en detrimento de la capitalidad potencial de Arcos en la Comarca que gravita con más intensidad en Jerez.

Merece especial atención la falta de comunicación con Espera que se limita a dos autobuses al día.

Estas deficiencias son cubiertas en alguna medida por furgonetas "ilegales" que realizan estos trayectos, pero que al mismo tiempo constituye una competencia desleal a las empresas de transporte al captar irregularmente pasajeros.



## CAPITULO 4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANISTICAS A CONSIDERAR EN EL P.G.O.U. DE ARCOS DE LA FRONTERA.

### 4.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El fenómeno del urbanismo en el municipio de Arcos, con aprobación oficial, se ha manifestado en base a la redacción, a partir de 1967 y hasta 1973, de cinco Planes Especiales, en realidad "Planes Parciales" que fueron aprobados como Planes Especiales, al no existir Planeamiento de rango superior y los denominados "Proyecto de Ordenación de la Finca El Portichuelo" y el "Proyecto de Alineaciones de las Castillejas"

Promovido por la iniciativa privada, la superficie total afectada por el planeamiento, anteriormente relacionado, era de 235,75 Has., lo que supone el 0.44 % del total del territorio de Arcos.

Del fichero del Colegio de Arquitectos de Cádiz, hemos tomado los aspectos más importantes del planeamiento parcial relacionado anteriormente y que especificamos a continuación:

- Plan Especial de la Urbanización "San Rafael", aprobado definitivamente por la C.P.U. 20/04/67 B.O.P. 3/5/67

- Plan Parcial de la Urbanización "Arcos de la Frontera", aprobado definitivamente por la C.P.U. 23/02/68 (condicional) B.O.P. 09/03/68

- Proyecto de Ordenación de la finca "El Portichuelo", aprobado definitivamente por la C.P.U. 05/10/68 B.O.P. 16/10/68

- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización "El Santiscal", aprobado definitivamente por la C.P.U. 20/11/68 B.O.P. 15/12/68  
Declarada de Interés Turístico Nacional.

- Proyecto de Alineación de "Las Callejas".

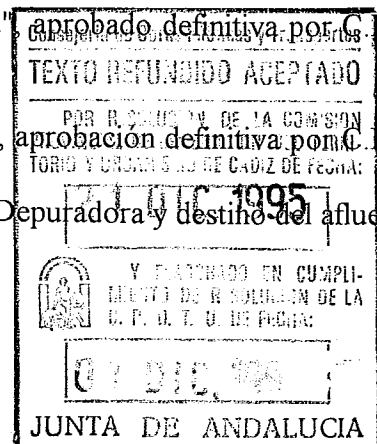
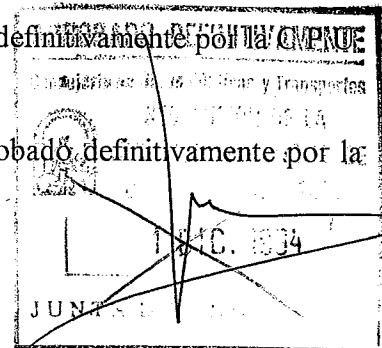
- Plan Especial y Proyecto de Urbanización "La Gallarda", aprobado definitivamente por la C.P.U. 20/04/71 (condicional) B.O.P. 07/06/71

- Plan Especial de Ordenación Urbana "Zona de la Morena", aprobado definitivamente por la C.P.U. 11/08/71 (condicional) B.O.P. 23/08/71

- Plan y Proyecto Especial de Extensión de "La Verbena", aprobado definitivamente por la C.P.U. 30/11/72 (condicionado a las instalaciones).

- Plan Especial de Ordenación de la Finca "Santa Teresa", aprobación definitiva por la C.P.U. 31/07/73 (condicionado) B.O.P. 08/08/73.

Condiciones: Presentación del proyecto de Urbanización. Depuradora y destino del afluente.



- Grado de Urbanización y disciplina urbanística del Planeamiento Parcial.
- Plan Urgente de protección.

Dicho Plan debió ser redactado en 1975-76, por encargo de la Dirección General de Bellas Artes, a los arquitectos Doña Gloria Alcazar, D. Carlos Baztan y D. Carlos Lavesa.

Desgraciadamente, no se ha podido encontrar documentación de ningún tipo, según se dice en la Información de las Normas Subsidiarias de Planeamiento ni siquiera en los archivos de los propios Arquitectos, lo cual no deja de ser significativo.

El plan debió proponer una serie de medidas generales y concretas de protección referidas a edificios de la ciudad de Arcos, para su aplicación inmediata, a la vista del incipiente deterioro y mal estado de conservación que se observaba en numerosos edificios históricos artísticos.

- En 1980 y mediante convenio entre la Excm. Diputación de Cádiz y el Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, se encarga la redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de la citada localidad, a los arquitecto D. Gustavo Escartín y D. Ricardo Urgoiti y que sigue los siguientes tramites.

Acuerdo plenario de 22 de septiembre de 1983, por el que se expone al público, con plazo de un mes, el Avance de las Normas Subsidiarias y se suspende el otorgamiento de licencias en las zonas que se delimitan.

Anuncio a la exposición pública del Avance aparecido en el B.O.P. número 262, de 15 de noviembre de 1983, y por Bando de la Alcaldía de 21 de Noviembre.

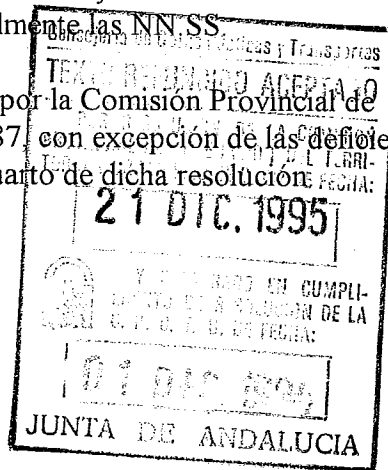
Aprobación inicial por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera de 27 de mayo de 1985 exponiendo a información pública el documento de Normas Subsidiarias por plazo de treinta días, señalándose igualmente las áreas afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

Anuncio de información pública de la aprobación inicial de las NN.SS. de Planeamiento aparecido en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 21 de junio de 1985 y en el Banco de la Alcaldía de 27 de junio.

Advertidas deficiencias en la documentación preceptiva se acuerda nuevo plazo de información pública que se anuncia en el B.O.P. de 11 de septiembre de 1985.

Acuerdo plenario de 20 de mayo de 1986 del Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera aprobando provisionalmente las NN.SS.

Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, en reunión celebrada el día 11 de diciembre de 1987 con excepción de las deficiencias y modificaciones señaladas en los apartados tercero y cuarto de dicha resolución.



- Otros estudios particularizados:

Sin ningún rango legal se han realizado dos estudios sobre Arcos de la Frontera.

En 1981, se encarga por parte de la Dirección General de Arquitectura del M.O.P.U., un estudio del Casco Histórico, encaminado al desarrollo de una Actuación Piloto. Dicho estudio fue adjudicado al equipo dirigido por el Arquitecto D. José Luis García Grinda.

Se entregó la primera fase en 1983 y la segunda en 1986, esta última a la Dirección General de Arquitectura de la Junta de Andalucía, a la que ya se habría transferido las competencias. El trabajo ha quedado posteriormente interrumpido por lo tanto no se ha realizado la tercera fase.

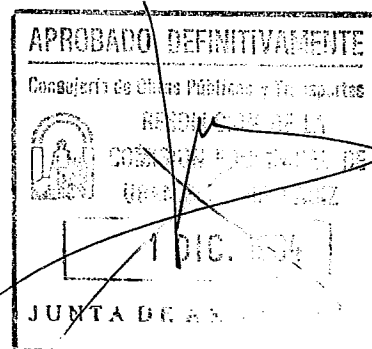
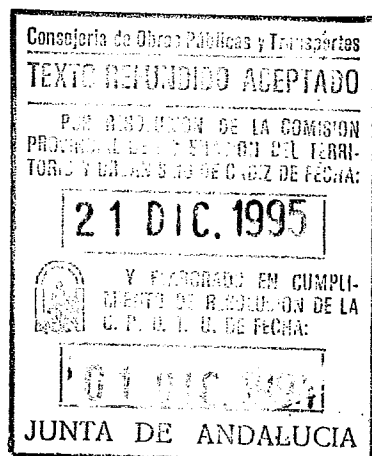
Dicho trabajo contiene un análisis pormenorizado de todas y cada una de las edificaciones del área, y es un buen documento de trabajo que sirvió de base para la definición del inventario de edificios de interés por las NN.SS.

En 1987, finalizó otro trabajo, redactado por encargo de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, realizado por los arquitectos D. Juan Manuel Fernández Serdan y D. Rafael Van Baumberghen Hernández, siendo directora del trabajo la arquitecto Doña Rufina Fernández Ruiz. Se trata de un Informe-Diagnóstico Previo del Conjunto Histórico-arquitecto de Arcos.

Tras un encuadre del contexto territorial y urbano, el trabajo comprende la información, un análisis y diagnóstico sobre aspectos demográficos y socioeconómicos del Casco Histórico, un análisis de la estructura urbana del núcleo así como un análisis formal y físico del Casco Histórico, finaliza diagnosticando los problemas urbanísticos existentes en el Casco Histórico y define, esto es lo más importante, áreas de posible aplicación de las disposiciones legales vigentes en materia de Rehabilitación y relación de inmuebles susceptibles de servir de soporte para intervenciones de iniciativa pública.

La característica del trabajo, independientemente de aportar una visión amplia sobre el Casco Histórico, debe considerarse como un manual práctico de cara a posibles actuaciones de rehabilitación y/o reutilización de los contenedores más significativos.

- El municipio de Arcos de la Frontera se verá afectado en 1988 por un tipo de Planeamiento Supramunicipal. En aquel año se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Cádiz, con un único espacio protegido en todo el territorio, el denominado "Escarpe de Arcos de la Frontera".







y en base a una información obtenida en 1980. La metodología aplicada es positivista y por lo tanto no intenta adquirir conocimiento de situaciones determinadas y problemas concretos, dentro de la propia ciudad y el territorio.

Si se tiene en cuenta que la información es un proceso continuo durante la realización de cualquier tipo de planeamiento, era un hecho evidente que las NN.SS. durante el largo proceso de elaboración demandaban la actualización de los datos estadísticos de partida y analizar situaciones concretas -casi todas negativas- que se estaban sucediendo en el desarrollo de la ciudad. De esta forma, el documento habría ofrecido otras alternativas más realistas dentro de la propia ciudad y el territorio.

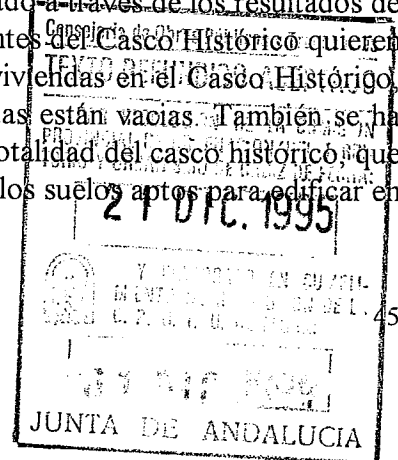
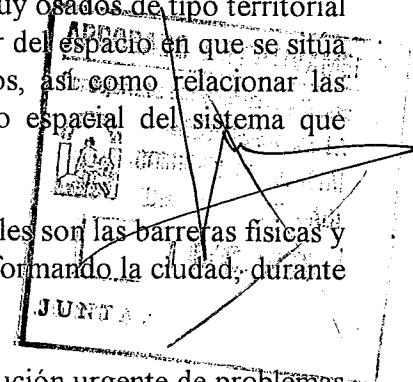
De la lectura detallada de las mismas se desprende, en todo momento, que el territorio, y la realidad urbana de los núcleos se nos presenta de forma muy diferente, disgregada. Por un lado el diseminado y los núcleos secundarios, que en Arcos tiene una gran importancia cuantitativa y cualitativa -véase que su población representa el 20% aproximadamente del territorio-, ni siquiera se menciona y solamente realiza un somero análisis de los núcleos secundarios de Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz.

Entendemos que la distribución espacial de la población y sus asentamientos, juegan un papel esencial en la estructura de cualquier territorio, pero en el caso concreto de Arcos, ésta adquiere mayor importancia por el peso específico de la población de los núcleos secundarios y el diseminado. En resumen, el P.G.O.U. demanda proyectos muy osados de tipo territorial que analicen en primer lugar a la población en relación con el lugar del espacio en que se sitúa exactamente, el porqué de la formación de esos asentamientos, así como relacionar las localizaciones de esos asentamientos entre sí y con el ámbito espacial del sistema que constituyen.

En cuanto al núcleo principal no se ha investigado con rigor cuáles son las barreras físicas y sociales existentes dentro de los distintos sectores que han ido conformando la ciudad, durante todo su proceso histórico hasta el momento actual.

Si se tiene en cuenta que la ciudad "permanente" demanda la solución urgente de problemas muy concretos -vivienda, accesibilidad, aparcamientos-, tendrían que haberse realizado análisis sectoriales, que no pueden realizarse solamente estadísticamente sino a través de la observación y de la presencia continuada. De esta forma se evitaría la afirmación tan negativa, como da a entender el Diagnóstico de las NN.SS., que casi nada se puede resolver dentro de la ciudad "permanente", y que todo hay que solucionarlo fuera de ella, o cuando afirma que en los bordes del Casco Histórico no existe suelo disponible, y que la población del Casco Histórico, quiere vivir fuera de él.

Ello entra en contradicción con lo que el equipo ha constatado a través de los resultados de la encuesta de percepción interna donde el 89% de los habitantes del Casco Histórico quieren vivir dentro de él. Los datos obtenidos de la encuesta de viviendas en el Casco Histórico, aporta como dato significativo que un 15% de las viviendas están vacías. También se ha detectado a través de un estudio riguroso realizado sobre la totalidad del casco histórico, que existen muchos edificios deshabitados y en ruina, además de los suelos aptos para edificar en los bordes y dentro de la ciudad "permanente".



## 5.2. PROBLEMAS EN LA ESTRUCTURA ESPACIAL DEL TERRITORIO.

Del análisis de la información y del diagnóstico sectorial caben destacar seis problemas fundamentales que afectan al territorio: la erosión del terreno, la eutrofización y aterramiento de los embalses, la transformación en regadío de la margen derecha del Guadalete, la contaminación del propio río, los problemas geotécnicos que afectan fundamentalmente al ámbito de la ciudad y las extracciones de áridos.

### 5.2.1. Erosión del terreno.

Uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta, es la pérdida de suelo generalizada, prácticamente, a todo el término municipal. Son diversos, los factores condicionantes en el desarrollo de este fenómeno; entre ellos podemos destacar los climáticos, morfológicos, litológicos, la cubierta vegetal, el uso del suelo y actuaciones antrópicas. Todos ellos contribuyen a poner en marcha un proceso erosivo en la superficie del terreno, difícil de detener y que pone en peligro a largo plazo las posibilidades de recursos agrícolas del suelo.

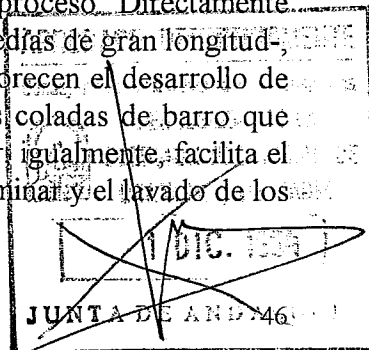
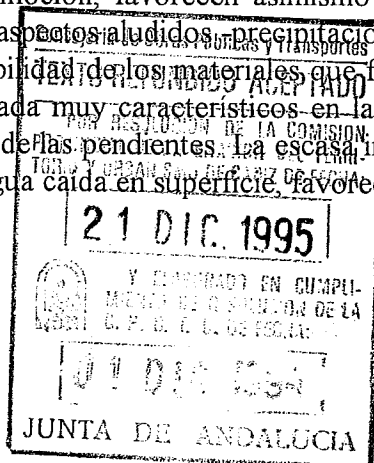
El proceso puede incidir en otros aspectos, tales como acortamiento de la vida útil de los embalses por aterramiento y la disminución de fertilidad del suelo, y por tanto, haciendo necesario un aumento en el uso de fertilizantes artificiales, con las consecuencias que de ello se derivan.

Desde el punto de vista climático, el aspecto que más influye en el proceso de pérdida de suelo lo constituye la intensidad de las precipitaciones. En relación con este aspecto, se puede indicar que, si bien para la totalidad del término la intensidad de lluvias es importante, se puede apreciar un gradiente decreciente en dicha intensidad, a medida que nos desplazamos hacia el oeste.

Es importante destacar que el daño originado por las precipitaciones intensas, es debido al arrastre de las partículas del suelo y de los propios cultivos, como consecuencia de la fuerza mecánica de su caída.

Respecto de los factores morfológicos, aunque en el ámbito del término municipal no se encuentran fuertes relieves que condicionen una escorrentía superficial excesivamente activa, la presencia de relieves ondulados con pendientes medias de gran longitud, proporcionan una situación favorable para el desarrollo de procesos de migración de los elementos constituyentes del suelo.

La presencia de litologías tales como las arcillas, arcillas arenosas o margas, que no oponen resistencia a su remoción, favorecen asimismo la efectividad del proceso. Directamente relacionado con los aspectos aludidos, precipitaciones y pendientes medias de gran longitud, la falta de permeabilidad de los materiales que forman el suelo, favorecen el desarrollo de procesos de arroyada muy característicos en la zona, así como las coladas de barro que descienden a favor de las pendientes. La escasa infiltración al interior, igualmente, facilita el escurrimiento del agua caída en superficie, favoreciendo la erosión laminar y el lavado de los suelos.



La existencia de vegetación es uno de los factores de mayor importancia, en cuanto a medidas de protección contra el proceso de erosión del suelo. La cubierta vegetal ejerce un doble papel en este medio: de un lado, actúa favoreciendo la retención de las partículas del suelo (mediante especies que presentan un desarrollo superficial importante de su sistema radicular), y de otro lado, actúa como pantalla protectora del suelo frente al impacto mecánico del agua de lluvia. Por todo ello, todas aquellas actuaciones que supongan una disminución de dicha cubierta, traerán como consecuencia un incremento en la evolución del proceso erosivo.

Otra actuación antrópica con clara repercusión en el ámbito, es la intensidad en la explotación del suelo. A este respecto, se pueden distinguir dos situaciones diferentes. Por un lado, en las zonas agrícolas de la campiña, un laboreo excesivo, y muy especialmente en tareas realizadas en sentido de la pendiente, lo que favorece el desarrollo del proceso erosivo. De igual manera, el uso abusivo de las zonas de pastos, ocasiona la pérdida de la capa protectora.

Teniendo en cuenta que el proceso de erosión del suelo es el resultado de la actuación de los distintos factores analizados, se extraen las conclusiones globales que se recogen en la Tabla adjunta. En dicha Tabla, se caracterizan según su susceptibilidad a la erosión (erosionabilidad), los tres sectores en que se ha compartimentado el territorio, según el tipo de cubierta vegetal predominante que soportan.

Es necesario insistir en cuanto al problema de la erosión que sufren los suelos del territorio -en general de gran parte de la provincia- y la necesidad de realizar estudios pormenorizados que contemplen el problema en profundidad. Al respecto, es posible evaluar, con técnicas adecuadas, la cantidad de suelo perdido, e incluso valorar económicamente las pérdidas globales por disminución de la fertilidad del mismo. Parece necesaria una toma de conciencia del problema, por parte del propietario particular y organismos locales, para la puesta en marcha de una política de actuación sobre los usos más adecuados en suelo agrícola. La utilización de técnicas agrícolas más acordes con el medio, y de tipos de cultivos que disminuyen la erosión, son, entre otros, aspectos a considerar, encaminados a limitar el proceso irreversible de las pérdidas de suelo.

	CAMPIÑA	TRANSICION	SERRANIA
	M/ Ptes. largas. inferiores a 10%.	M/Ptes. medias próxim. 15%.	M/Ptes.medias del 15 al 30%.
	I/Media-alta 50-60.	I/Alta 60-70.	I/Muy alta 70-80.
Zonas Cultivadas	Muy Alta.	Alta.	Muy Alta.
Zonas No Cultiv. con vege. herbácea.	Media	Media	Alta.
Zonas no Cultiv. con veg. arborea.	Baja	Media	Media

M/ Morfología.

I/ Intensidad de la pluviometría media en mm. en 24 horas.

21 DIC. 1995  
Y ELABORADO EN CUMPLI-  
MIENTO DE LA RESOLUCION DE LA  
COMISION DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA:  
01 DIC 1995  
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBADO DEPRIMERA VISTA  
CONSEJO REGULADOR DE LA AGRICULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
Media  
JUNTA DE ANDALUCIA 47

### 5.2.3. Transformación en regadío de la margen derecha del Río Guadalete.

La transformación en regadío de una parte importante de la campiña de Arcos de la Frontera, presenta las siguientes características que se analizan a continuación.

- En cuanto a la potencialidad productiva que se deriva de los factores climáticos, y que puede ser determinada mediante la fórmula de TURC, tal como se indica en el apartado de clima del Estudio del Medio Físico, el incremento productivo máximo teórico que cabe esperar, como consecuencia de esta transformación, es de un 286%. Se puede estimar que el incremento productivo real que se experimentaría, al transformar de secano a regadío los suelos de la campiña, se sitúa entre el 150 y 250%. Por lo tanto, como es evidente, esta transformación presenta un cierto interés porque, si bien duplicar los rendimientos tiene un valor importante, en otros puntos de la provincia, e incluso de la región, esta transformación se traduciría en incrementos más sustanciales.

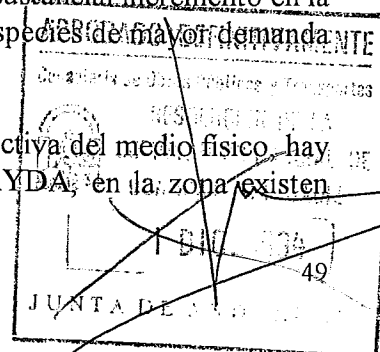
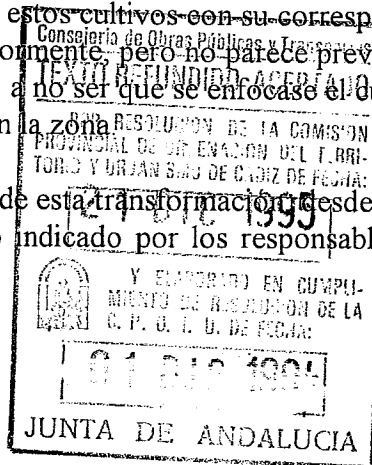
- En cuanto al interés de transformar en regadío los suelos "vertisoles" de la campiña, hay que indicar que este tipo de suelos son, posiblemente, los secanos más productivos no sólo del término, sino también de la provincia e incluso de la región. Esto se debe a su gran profundidad y al elevado contenido en arcilla, que le comunica un alto poder retentivo de la humedad.

- Sobre los suelos de la campiña de Arcos y el interés de su transformación en regadío, se cita lo que se indica de los mismos en las publicaciones del ministerio de Agricultura, "Mapas Provinciales de Suelos. Cádiz": "Queremos dejar bien sentado que estas magníficas tierras de cultivos de secano son malísimas tierras de cultivos de regadío, posiblemente las peores, debido a su elevado contenido arcilloso que las vuelve frías e inútiles para la precocidad de cultivo a que se aspira con la puesta en regadío, sobretodo si no se utiliza el agua en escasas dosis de aspersión. Con riego de pie sería incultivable."

A pesar de la mala consideración de estos suelos como suelos de regadío, se estima que es posible su transformación, si bien con unas estrictas condiciones de utilización del agua, ya que, no obstante la gran capacidad de retención de agua del suelo, en los meses de verano existe un déficit hídrico en la reserva de agua del suelo, lo que podría subsanarse mediante el regadío. Esto se traduciría en que el suministro de agua al suelo mediante el riego, debería realizarse tan sólo unos pocos meses al año.

Como consecuencia de la transformación en regadío, no cabe esperar, salvo que se adopten medidas de apoyo en este sentido, un cambio sustancial en los cultivos de la zona, ni el establecimiento, en principio, de industrias agrarias ligadas a los mismos. Los regadíos existentes en la actualidad se dedican fundamentalmente al cultivo de la remolacha azucarera, maíz, alfalfa, algodón y, en menor medida, a huertas y frutales. Obviamente, la transformación posibilitaría la expansión de estos cultivos con su correspondiente incremento productivo, tal como se ha indicado anteriormente, pero no parece previsible un sustancial incremento en la demanda de mano de obra, a no ser que se enfocase el cultivo a especies de mayor demanda y de fácil transformación en la zona.

Para finalizar con el análisis de esta transformación desde la perspectiva del medio físico, hay que señalar que, según lo indicado por los responsables del IRYDA, en la zona existen



problemas para la puesta en marcha de la misma derivados de la escasez de recursos hidráulicos, lo cual, obviamente, se viene a añadir a la problemática planteada.

Si desde el punto de vista del medio físico, la transformación en regadío de la margen derecha del embalse de Bornos, puede concluirse que no se encuentra plenamente justificada, no cabe afirmar lo mismo desde un punto de vista social, si esta transformación va ligada al establecimiento de colonos, hecho que puede resultar de difícil realización si se tiene en cuenta la estructura de la propiedad de la zona, con claro predominio de las grandes explotaciones. Obviamente, el establecimiento de colonos supondría un factor muy positivo de cara a paliar el paro agrícola existente hoy en día en el municipio.

#### 5.2.4. Contaminación del Río Guadalete.

Otro factor a considerar es la escasa calidad de las aguas del río Guadalete como consecuencia de los vertidos de aguas residuales urbanas de Arcos. A partir de los datos de la única estación de análisis de calidad de aguas existente en el municipio, situada en el Molino de Santa Ana, aguas abajo del punto de vertido, se caracterizan estas aguas frente a posibles utilizaciones, de la siguiente forma:

- En cuanto a su uso con fines agrícolas se trata de aguas aptas para el riego si bien pueden presentar problemas en suelos con drenaje deficiente o con cultivos muy sensibles a la seguridad; no obstante lo anterior, su deficiente estado sanitario, con un elevado contenido en coliformes fecales no las hace idóneas para el riego de cultivos hortícolas destinados al consumo en fresco. Del mismo modo, la presencia de compuestos tóxicos desaconseja su uso con estos fines.

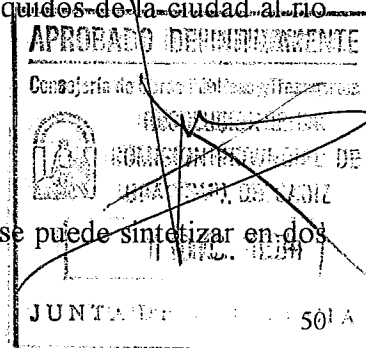
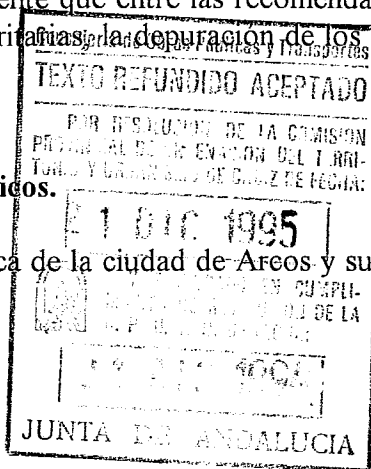
- En cuanto a su utilización con fines recreativos, como consecuencia de su deficiente estado sanitario, no resulta aconsejable el desarrollo de actividades recreativas que entrañen un contacto directo con el agua. Estas aguas presentan por otra parte unas claras limitaciones para el desarrollo de la vida acuática reduciéndola a especies bastas y tolerantes.

Es preciso hacer la salvedad de que las anteriores características corresponden a las proximidades de la zona de vertido donde se sitúa la citada estación de análisis. Aguas abajo, el río presentaría una mejor calidad de aguas, resultado de su reoxigenación y de la dilución de los vertidos. Por otra parte, las aportaciones del río Majaceite de aguas de calidad muy superior a las anteriores incrementará la posibilidad de uso de estas aguas en la zona meridional del término.

En cualquier caso es evidente que entre las recomendaciones de actuaciones futuras, debe figurar entre las más prioritarias la depuración de los vertidos líquidos de la ciudad al río Guadalete.

#### 5.2.5. Problemas geotécnicos.

La problemática geotécnica de la ciudad de Arcos y su periferia se puede sintetizar en dos



problemas fundamentales: la inestabilidad de ciertos terrenos en alguna de las áreas de crecimiento urbano de Arcos y zonas circundantes, y la inestabilidad de algunas del casco antiguo y erosión de la Peña.

El primero, si bien supone deslizamientos manifiestos del terreno o implica probabilidades altas en algunos casos de deslizamiento, no parece entrañar en principio, riesgo grave y repentino de tipo civil, siempre y cuando la altura de la edificación no sea excesiva y la cimentación y la estructura este correctamente calculada y ejecutada. Sin embargo, sí implica una considerable pérdida de inversiones realizadas tanto públicas como privadas, por no tener un conocimiento completo y detallado de las características geotécnicas de la zona, basta con indicar que en la última década se han producido entre otros los siguientes hechos:

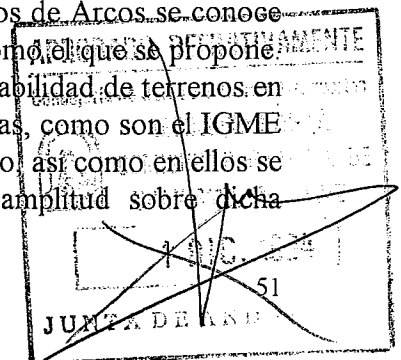
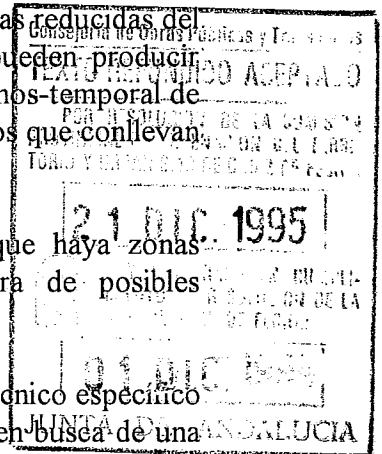
- Construcción de un Instituto de Enseñanza Media, con posterior abandono de su función por aparición de grietas con amenaza de ruina, y con demolición de una parte.
- Abandono de la construcción del edificio de la Central Telefónica al llevar invertido un alto porcentaje del presupuesto de obra, sin conseguir unos resultados satisfactorios de estabilidad en la cimentación.
- Demolición de dos terceras partes del Cuartel de la Guardia Civil como consecuencia de la aparición de grietas y traslado de dicha actividad a otro emplazamiento.

El segundo, sí parece indicar un riesgo alto de desprendimiento de algunas zonas reducidas del casco antiguo asentado sobre la Peña, con caída por su talud, que se pueden producir súbitamente inducidos por fenómenos repentinos -terremotos- ó casi repentinos-temporal de lluvias torrenciales-. Estas zonas concretas pueden suponer unos 180 edificios que conllevan unas 400 viviendas, en su mayoría habitadas.

Esta situación de riesgo se plantea en el casco antiguo, además de que haya zonas relativamente extensas del casco sometidas a la problemática primera de posibles deslizamientos en terrenos fisurados.

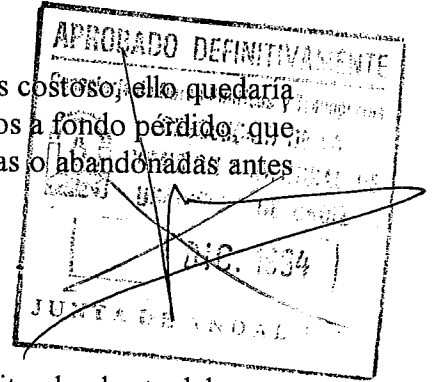
Por todo ello se cree que es imprescindible la realización de un estudio geotécnico específico al respecto que contemple la problemática expuesta de una forma global, en busca de una explicación del proceso tanto en cubierta ( en cuyos materiales se manifiestan las alteraciones), como en la posible relación con fenómenos técnicos en profundidad. No hay que olvidar que la zona en cuestión, se halla enmarcada en un área con un grado medio-alto de aparición de riesgos sísmicos y que, por tanto, aún no teniendo una relación directa con los fenómenos descritos, la aparición en un momento dado de movimientos de este tipo, puede desencadenar un proceso acelerado en la inestabilidad de los terrenos que se describen en este documento.

Hay que recalcar que, si bien el fenómeno de inestabilidad de terrenos de Arcos se conoce desde hace siglos, no se ha realizado aún ningún estudio comprensivo como el que se propone. La existencia de informes recientes referidos a casos concretos de inestabilidad de terrenos en Arcos, realizado por organismo de reconocida solvencia en estos temas, como son el IGME y el Servicio Geológico del MOPU, prueban la actualidad del fenómeno, así como en ellos se recomienda la realización de estudios de mayor profundidad y amplitud sobre dicha



problemática.

Finalmente, conviene mencionar que si bien el estudio que se propone es costoso, ello quedaría ampliamente compensado por los ahorros de inversión en muchos casos a fondo perdido, que resultarían, como queda constatado por las construcciones demolidas o abandonadas antes mencionadas.



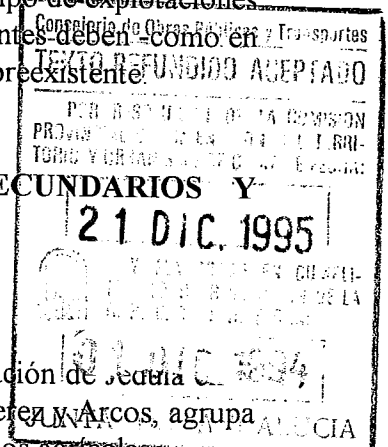
### 5.2.6. Extracciones de áridos.

Destaca por otra parte la situación actual del pinar de Pino Piñonero situado al este del casco urbano de Arcos, hoy en día en trance de desaparición como consecuencia de la extracción de las arenas sobre las que se asienta: como se ha señalado, esta especie ( Pinus Pinea) no es climática en la zona, si bien su introducción en la región data de muy antiguo. Su localización obedece a sus exigencias edáficas, siendo su carácter psamófilo ( preferencia por suelos arenosos) el que determina su distribución ya que el resto de necesidades ecológicas de la especie ( humedad, calor, insolación, etc..) son más fácilmente satisfechas que la antes citada.

El interés de este pinar estriba en la calidad, belleza y longevidad de los ejemplares que lo constituyen, la práctica imposibilidad de regeneración del mismo y finalmente, porque constituye uno de los pocos enclaves de pino piñonero fuera de la franja costera de la provincia y el único en este municipio de cierta extensión.

Por todo ello, y a la vista de los considerables movimientos de tierra, que ya ocupan más de 15 has. de terreno y que ha sustituido el paisaje de margen de la Vega del Guadalete por un paisaje lunar al descubrir las arenas dejando el terreno formando auténticos cráteres, se deben exigir a la empresa concesionaria una serie de condiciones para reponer la topografía y vegetación preexistente a la mencionada explotación una vez que haya terminado ésta, así como que sus instalaciones respeten la panorámica de circunvalación de la ciudad de Arcos.

Además de la explotación de arenas descritas anteriormente, existen algunas extracciones de piedra o arenas que por estar demasiado cerca de Arcos y en su cuenca visual - concretamente dos zonas de extracción en el meandro del río Guadalete, situado al oeste de la Peña-desvirtuan de forma puntual el paisaje de cultivos hortícolas, de regadío y frutales que existen en estas zonas y que se contemplan desde la ciudad y alrededores. Este tipo de explotaciones debe evitarse en el futuro en el entorno paisajístico de Arcos y las existentes deben como en el caso mencionado anteriormente- reponer la topografía y vegetación preexistente.



### 5.3. LA PROBLEMATICA DE JEDULA. NUCLEOS SECUNDARIOS Y DISEMINADO.

#### 5.3.1. Jédula.

En la información ya se ha puesto de manifiesto la importante significación de Jédula término municipal de Arcos. Este núcleo, situado a medio camino entre Jerez y Arcos, agrupa aproximadamente a unas 600 familias, la mayoría vinculadas a los trabajos agrícolas.



En resumen, Jédula debe disponer de las dotaciones y servicios propios de un núcleo cuya población se aproxima a los tres mil habitantes.

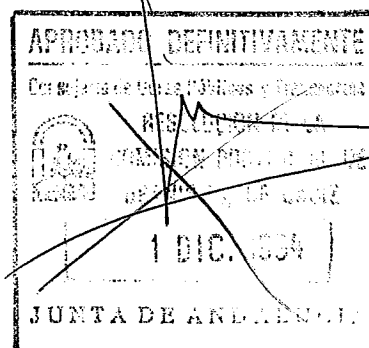
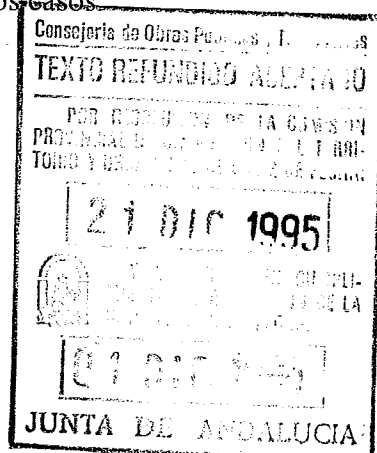
### 5.3.2. Núcleos secundarios y barriadas rurales.

Al analizar en la Información la situación y características del poblamiento, especialmente de las barriadas rurales, ya se han considerado los aspectos más destacables que pueden servir para diagnosticar los principales conflictos existentes y, con posterioridad, hacer las propuestas adecuadas.

Comenzaremos por diagnosticar globalmente la situación de estos núcleos y barriadas rurales para posteriormente significar las particularidades de los asentamientos más destacables por sus características territoriales y demográficas.

Globalmente la situación puede diagnosticarse de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Ocupación de terrenos públicos, cañadas y descansaderos. Muchos de estos asentamientos pueden considerarse de ocupación o intrusión ilegal.
- Crecimiento desordenado, sin racionalidad urbanística. Algunos asentamientos en creciente expansión.
- Baja calidad constructiva de la edificación, mayoritariamente de autoconstrucción siendo frecuente la falta de terminación y acabado.
- Deficiente urbanización o inexistente en muchos casos: pavimentación, alumbrado, saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, arbolado, mobiliario urbano, etc... Las redes de infraestructura básica, cuando existen, suele presentar un alto grado de provisionalidad.
- Notables carencias en equipamientos y servicios. El único equipamiento existente es el escolar y sólo para los niveles iniciales de enseñanza. Para cubrir las restantes demandas y necesidades, la población ha de trasladarse a Arcos.
- Las vías de comunicación por carretera presentan, en general, un deficiente estado.
- Los servicios de transporte colectivo funcionan con horarios muy restringidos, insuficientes en la mayoría de los casos.



Hasta aquí se han descrito sintéticamente los principales conflictos que presentan las barriadas y núcleos rurales. A continuación se enumeran los problemas más destacables en las principales agrupaciones de población:

**\* JUNTA DE LOS RIOS.**

- Saneamiento y depuración de residuos deficientes.
- Alumbrado público insuficiente.
- Deficiencias en pavimentación.
- Carencia absoluta de equipamiento sanitario, sanitario, social, asistencial...
- Incremento de las viviendas de segunda residencia.
- Edificaciones de autoconstrucción inacabadas.
- Servicio telefónico insuficiente.
- Transporte público insuficiente.

**\* EL GUIJO.**

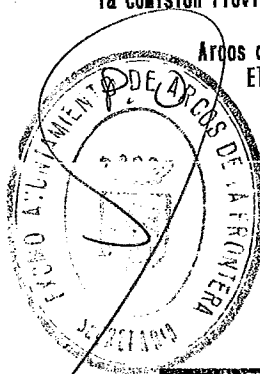
- Inexistencia de saneamiento, alumbrado público, pavimentación y urbanización general.
- Dependencia absoluta de la Junta de los Ríos.
- Edificaciones inacabadas.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arqs de la Fra. 21 febrero 1996  
El Secretario General,

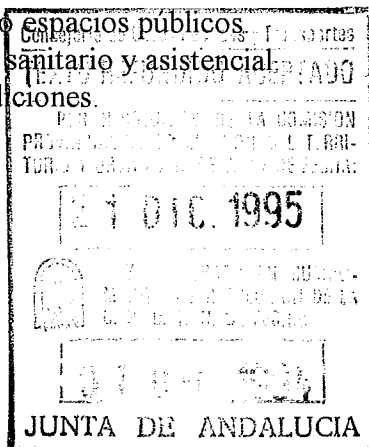
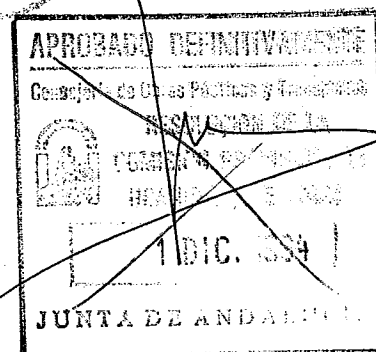
**\* LA PEDROSA.**

- Problemas de abastecimiento de agua.
- Deficiente red de saneamiento y depuración.
- Servicio telefónico insuficiente.
- Carencia de equipamiento, excepto escolar.
- Transporte insuficiente.



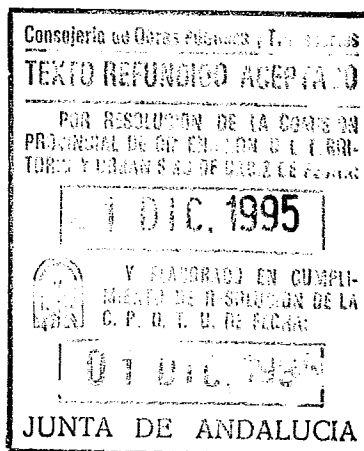
**\* DESCANSADERO EL DRAGO.**

- Problemas de saneamiento y abastecimiento de agua.
- Urbanización incompleta, alumbrado insuficiente.
- Servicio telefónico insuficiente.
- Notable actividad de autoconstrucción.
- Edificaciones inacabadas.
- Residuos sólidos ocupando espacios públicos.
- Carencia de equipamiento sanitario y asistencial.
- Carretera en pésimas condiciones.



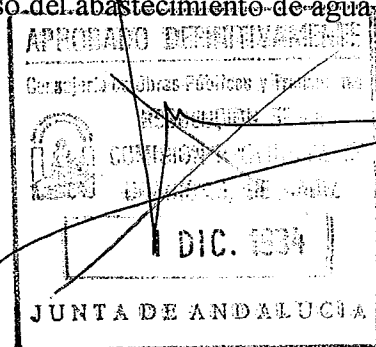
**\* LA PERDIZ.**

- Saneamiento incompleto.
- Servicio telefónico insuficiente.
- Pavimentación inexistente.
- Carencia de equipamientos, excepto escolar.
- Transporte público muy insuficiente.



**\* LAS ABIERTAS.**

- Infraestructuras muy deficientes especialmente graves en el caso del abastecimiento de agua y saneamiento.
- No existe alumbrado público, ni pavimentación.
- Equipamientos inexistentes, excepto escolar.
- Transporte público muy insuficiente.



**\* LA MISERICORDIA.**

- Infraestructuras muy deficientes.
- Dependencia absoluta de la Junta de los Ríos.

La mayoría de los problemas y conflictos son comunes a todos estos núcleos y barriadas rurales, debiéndose plantear en algunos casos soluciones también globales especialmente en materias de equipamiento y servicios, aspecto al que se aludirá posteriormente en las propuestas de ordenación.

**5.3.3. Núcleos y agrupaciones de segunda residencia.**

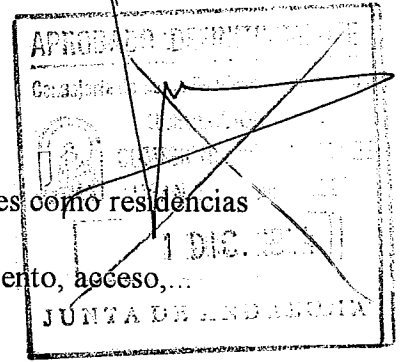
De todas las agrupaciones existentes la más importante y la única legalmente establecida es la urbanización Dominio El Santiscal. Hay otras agrupaciones de carácter espontáneo distribuidas en el sector noroeste del término municipal, especialmente en la carretera hacia El Bosque, como los existentes en la Cuesta de la Escalera, Los Pinos, a los que se hará también referencia en este diagnóstico.

**\* EL SANTISCAL.**

- Paulatina transformación, ahora acelerada, de segundas en primeras residencias.
- Reciente incremento de la actividad constructiva, y por consiguiente, tendencia a la consolidación de las zonas urbanizadas.
- Disminución de la calidad constructiva, con aparición de autoconstrucción y edificaciones inacabadas.
- Al incrementarse la población permanente las familias demandan equipamientos y servicios urbanos de los que carecen en general.

**\* OTRAS AGRUPACIONES.**

- Carácter ilegal de las urbanizaciones.
- Agrupaciones en constante desarrollo y ocupación de algunas edificaciones como residencias permanentes.
- Muy deficientes condiciones de urbanización e infraestructura, saneamiento, acceso,...
- Carencia absoluta de equipamientos y servicios.



**5.4. PROBLEMAS GENERALIZABLES CUYA INFLUENCIA ES DECISIVA EN EL FUTURO DESARROLLO DE LOS NUCLEOS URBANOS Y EN LA CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE.**

Los tres factores básicos que van a determinar el futuro crecimiento de la ciudad y los núcleos secundarios son fundamentalmente la población futura, el grave problema de la vivienda y las actividades de uso del suelo para bienestar social.

El problema de la vivienda se plantea desde una doble perspectiva: de un lado, cuantificando los déficits actuales y de otro, las nuevas necesidades que va a generar la población futura.

Al plantear además al principio de este capítulo la estructura inexpacial futura y sus aspectos estructurales con la amplitud necesaria, así como el grave problema de la vivienda, presente y futuro, podremos ir cuantificando en los sucesivos apartados todos los problemas que han de conformar en el futuro la estructura urbana de los distintos núcleos.

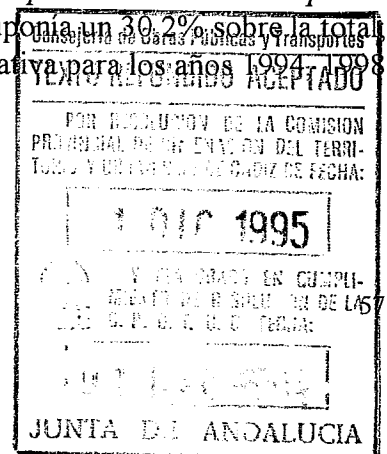
**5.4.1. La estructura inexpacial: prospectiva sobre la población futura. Aspectos estructurales.**

De los datos obtenidos de las proyecciones demográficas a los años 1994 -año de aprobación del plan-, 1998 -año en que finaliza el primer cuatrienio- y 2002 -año en que finaliza el segundo-, así como de la evolución de su estructura por edades, se desprende como hecho más significativo el envejecimiento de la población, cuyas consecuencias afectarán tanto a la evolución futura de la población como a la previsión de las viviendas y bien de consumo colectivo.

Previsiblemente desencadenará una serie de acontecimientos de relevante importancia y cuya consideración es imprescindible si se pretende realizar un Plan realista y ajustado a las necesidades de la comunidad para la que se planifica. Estos son:

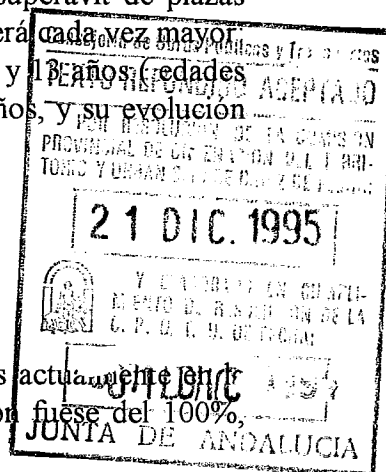
1. *Importante desaceleración de la tasa de crecimiento de la población menor de quince años.* Esta, según el Padrón Municipal de habitantes de 1986, suponía un 30,2% sobre la total, los datos de 1990 suponen un 26,3%, con una evolución negativa para los años 1994, 1998 y 2002.

1994.....	24,3%.
1998.....	22,5%.
2002.....	20,7%.



El hecho de que cada vez nazcan menos niños y de que los grupos de edad considerados tengan un peso relativamente menor dentro del total, va a redundar en un descenso de la demanda de puestos escolares para Educación General Básica, hecho ya patente en el municipio de Arcos donde ya durante el curso 92-93 se produjo un superávit de plazas escolares. Este superávit y la inutilización parcial de los centros escolares será cada vez mayor en los años (edades entre 4 y 18 años, y su evolución prevista:

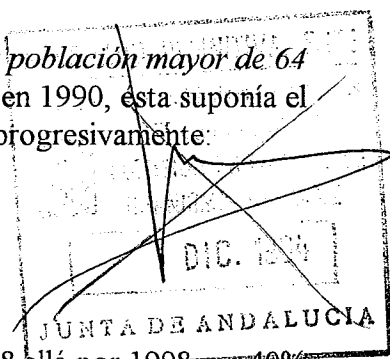
1994.....	4.720.
1998.....	4.381.
2002.....	4042.



Contrástese los datos con el siguiente: el número de plazas disponibles actualmente en la ciudad de Arcos es de 5.525, por tanto, en 2002, si la escolarización fuese del 100%, sobrarían más de 1.483 puestos escolares en todo el término municipal.

2. Un segundo aspecto a considerar es el indiscutible *aumento de la población mayor de 64 años*, como consecuencia del incremento de la esperanza de vida. Si en 1990, esta suponía el 8,7% sobre el total municipal, su proporción se irá incrementando progresivamente:

1994.....	10,0%
1998.....	10,8%
2002.....	11,5% .



Los 2.433 arcenses mayores de 64 años en 1990 se convertirán en 3.388 allá por 1998, un 40% más en tan sólo ocho años.

Estas personas se enfrentaran con el problema de saber qué pueden hacer con el tiempo de ocio de que disponen. De todo ello se desprende consecuentemente un cambio en la concepción y uso de las ciudades, de forma que si la disminución del número de niños deja de plantear problemas en cuanto a las necesidades de más espacio escolar, aparecen otras nuevas como las de clubs sociales o centros de día para la tercera edad. Por otra parte, el posible uso polivalente de las centros escolares debe ser contemplado -debido a la infrautilización de los mismos- y así absorber los déficits observados en otro tipo de dotaciones.

3. Finalmente considerar *el descenso del todavía elevado tamaño familiar medio*. Situado ahora en 4,1 miembros por familia caerá hasta 3,6 miembros en 1998. Ello va a suponer un aumento indiscutible del número de familias, teniendo en cuenta que cada vez es mayor la proporción de familias de 1 miembro: son personas que viven solas, bien ancianos viudos, bien jóvenes solteros.

El total de nuevas familias entre 1994 y 1998 se estima en torno a las 526, concluyéndose la proyección para el periodo comprendido entre 1998 y 2002, en una cifra similar.

Hay que resaltar que el hecho de que disminuya el tamaño familiar influye en el proceso de desarrollo del P.G.O.U. en la demanda de un mayor número de viviendas.

## POBLACION PROYECTADA SEGUN GRANDES GRUPOS DE EDAD.

### Datos Absolutos.

Edad \ Año.	1990*	1994	1998	2002
0-14 años.	7.371	7.156	7.062	6.968
15-64 años	18.173	19.434	20.995	22.556
65 y más.	2.433	2.968	3.388	3.808
Total	27.977	29.558	31.445	33.332

\*Población de hecho.

### Datos Porcentuales.

Edad \ Año	1990*	1994	1998	2002
0-14 años	26,3	24,2	22,5	20,8
15-64	65,0	65,8	66,7	67,6
65 y más	8,7	10,0	10,8	11,6
Total	100	100	100	100

\*Población de hecho.

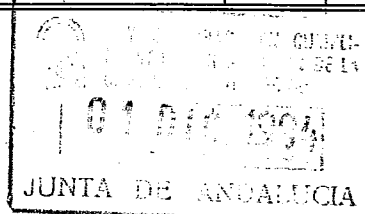
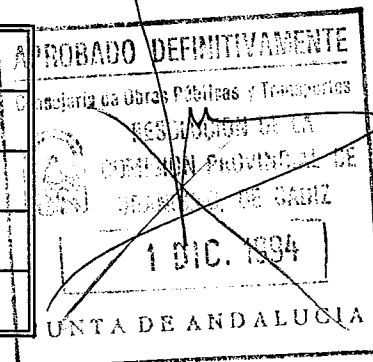
Totales de población y evolución del tamaño familiar medio en el municipio de Arcos, Ciudad de Arcos, Jédula y el resto del Término Municipal.

	1990* Pobla./Tam.F.	1994 Pobla./Tam.F	1998 Pobla./Tam.F	2002 Pobla./Tam.F
Municipio	27.977/4,0	29.558/3,9	31.445/3,6	33.330/3,4
Ciudad.	20.143/3,9	21.282/3,8	22.640/3,6	23.998/3,4
Jédula	2.518/3,9	2.660/3,7	2.830/3,4	3.000/3,4
N.R. y Disemi.	5.316/4,1	5.616/3,9	5.974/3,6	6.332/3,5

\*Población de hecho.

Previsión de nuevas familias. Años 1990, 1994, 1998 y 2002.

	1990-1994	1994-1998	1998-2002
Municipio	415	426	415
Ciudad	300	377	412
Jédula	38	50	68
N.R. y Disem.	77	99	135



### 5.4.2. La vivienda: problemática y necesidades.

Los problemas más destacados en materia de viviendas, expuestos suficientemente en los capítulos anteriores, pueden esquematizarse de la forma siguiente:

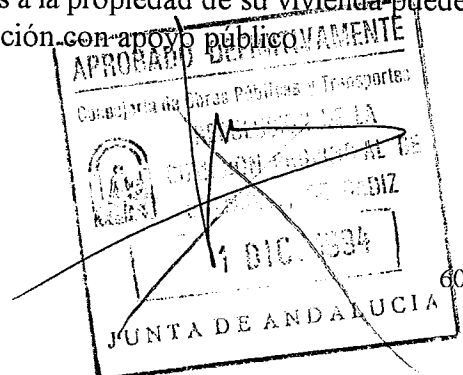
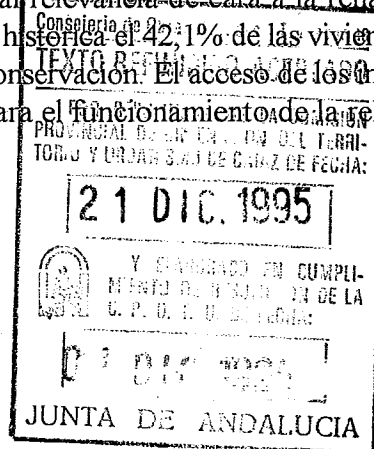
1. Hacinamiento: Habida cuenta del elevado tamaño familiar (4,1 personas) y de las reducidas dimensiones de las viviendas (algo más de la mitad tienen menos de 50 m<sup>2</sup>) los problemas consecuentes del hacinamiento afectan a un número considerable de familias, estimándose como situación grave la del 20% de los residentes en el núcleo urbano, aproximadamente unas 1.100 familias.
2. Carencia de dotaciones y servicios: El 24,7% de las viviendas del núcleo urbano carecen de servicios higiénicos individuales. De aquellas familias que lo poseen un número considerable lo tiene situado fuera de la vivienda, ocupando normalmente espacios comunes y otra elevada proporción sólo disponen de un inodoro careciendo de los sanitarios más elementales.
3. Deficiente estado de conservación: Al menos el 30% de las viviendas presentan un deficiente estado de conservación, en directa relación con el grave deterioro de la edificación. Problemas estructurales, de revestimientos, solerías, instalaciones de agua y electricidad,...

Es evidente que estos problemas se presentan con mayor frecuencia en las viviendas de la Ciudad Histórica, incluyéndose en este ámbito el denominado Conjunto Histórico-Artístico y otros barrios antiguos consolidados como el Barrio Bajo y San Francisco. Esta zona, por tanto, debe ser objeto de una especial atención por ser donde los problemas se presentan con mayor gravedad y, a la vez, donde la edificación tiene mayor interés por su valor histórico-artístico y su significación social.

Antes de evaluar las necesidades de rehabilitación y de nuevas viviendas, conviene hacer dos referencias que resultan claves en el análisis de la vivienda: el estado y régimen de ocupación de las viviendas.

1. Viviendas desocupadas o vacías: Pese a la disparidad de las informaciones existentes hay una elevada proporción de viviendas vacías que puede estimarse entre el 7% y el 10% de las existentes, es decir, entre 400 y 500 viviendas. La rehabilitación y puesta en uso de estas viviendas puede y debe facilitar las actuaciones de realojo que habrán de efectuarse para acometer la rehabilitación integral de los edificios.

2. Régimen de ocupación: el 68% de las viviendas del núcleo urbano son en propiedad. Este hecho es de especial relevancia de cara a la rehabilitación del edificado. Sin embargo, en el ámbito de la ciudad histórica el 42,1% de las viviendas están alquiladas y en peores condiciones de habitabilidad y conservación. El acceso de los inquilinos a la propiedad de su vivienda puede ser determinante para el funcionamiento de la rehabilitación con apoyo público.



21 DIC. 1995

21 DIC. 1995

#### 5.4.2.1. Demanda de vivienda y rehabilitación en la ciudad de Arcos.

La demanda actual y futura de viviendas en Arcos de la Frontera puede resumirse de la siguiente manera:

1. Infravivienda: Se consideran en esta situación incluidas las aproximadamente 1.000 familias que han solicitado oficialmente una vivienda pública. En conjunto, puede estimarse que residen en infraviviendas 1.600 familias.

2. Nuevas familias: Para el núcleo urbano de Arcos se ha estimado en las proyecciones de población realizadas que hasta 1998 se formarán aproximadamente 677 nuevas unidades familiares. Para el año 2002 aproximadamente 1089.

Además de considerar las necesidades de creación de nuevas viviendas, hay que fomentar la rehabilitación de viviendas en el Casco Antiguo mediante el establecimiento de medidas de apoyo a la rehabilitación privada.

De los capítulos de Información se desprende que el 72% de los edificios del Casco Histórico tienen problemas destacados, de conservación, que en unos casos afectan gravemente a la estructura y en otros casos sólo se refieren al estado de fachada. En estos edificios hay una considerable proporción de viviendas que precisan de actuaciones de rehabilitación en distintos grados.

#### 5.4.2.2. Demanda de vivienda en Jédula, otros núcleos y diseminado.

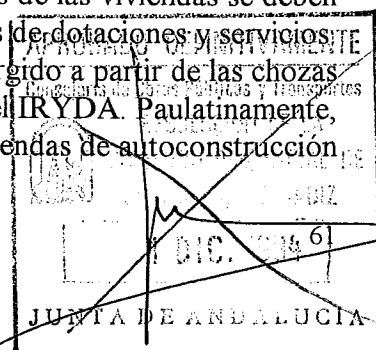
De acuerdo con la información del Padrón Municipal de habitantes renovado el 1 de Abril de 1986 el número de familias residentes en el núcleo de Jédula, en otras entidades menores y en el diseminado era de 1775, con una población total aproximada de 6.926 habitantes.

Por lo que respecta al número de viviendas existentes, había aproximadamente 2.377 viviendas, la diferencia existente entre el número de familias y el de viviendas puede ser explicada por la importancia numérica de las viviendas vacías y las de temporada o segunda residencia.

Las principales características del hábitat en los núcleos secundarios y en el diseminado se han referido en el capítulo dedicado al poblamiento, pero volvemos ahora a insistir en los aspectos que guardan mejor relación con el tema de la vivienda:

- Importancia de la autoconstrucción, de baja calidad edificativa.
- Los núcleos secundarios han ocupado terrenos públicos, principalmente cañadas y descansaderos.
- El crecimiento de estas barriadas rurales se ha realizado y sigue realizándose sin ninguna racionalidad urbanística.

Evidentemente, ante las características enunciadas, los problemas de las viviendas se deben principalmente a la precariedad de su construcción y a las carencias de dotaciones y servicios. Exceptuando Jédula, los núcleos secundarios y el diseminado han surgido a partir de las chozas autoconstruidas por los jornaleros y los núcleos desarrollados por el IRYDA. Paulatinamente, fueron abandonándose las chozas y se han desarrollado nuevas viviendas de autoconstrucción.





sobre suelo público o en las proximidades de los núcleos creados por la Administración.

### **Necesidades de vivienda:**

Al igual que en el análisis de la problemática de la vivienda para el núcleo urbano de Arcos es preciso diferenciar entre las situaciones actuales por infravivienda y las necesidades por crecimiento y formación de nuevas familias.

1. Infravivienda: Se incluyen en esta categoría las viviendas que por sus reducidas dimensiones, su deficiente estado de conservación y por la carencia de las dotaciones y servicios básicos, no pueden ser consideradas como tales, exigiéndose, por tanto, su rehabilitación y ampliación, o el realojo de las familias residentes en nuevas viviendas. En ésta situación se estima que se encuentran aproximadamente 233 viviendas, o lo que es lo mismo, el 10% de las viviendas existentes. En los núcleos rurales y el diseminado se estima en 142.

2. Nuevas familias: de acuerdo con las proyecciones de población realizadas se ha calculado que se formarán de aquí a 1998, 264 nuevas unidades familiares, de las cuáles 88 corresponderán a Jédula y 176 a otros núcleos rurales y el diseminado. Para el año 2002 serán 68 y 135 respectivamente.

### **5.4.3. Bienestar General. Servicios de la Comunidad y Actividades de Recreo. Diagnóstico General.**

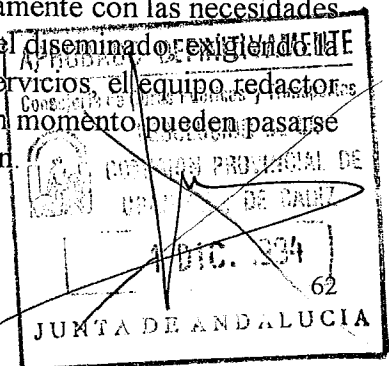
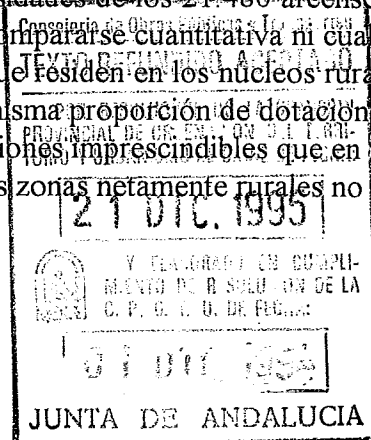
Un diagnóstico sobre equipamientos debe ser realizado bajo dos criterios: territorial y sectorial.

El criterio territorial, implica hablar de la Ciudad de Arcos, Jédula y los Núcleos Rurales más el diseminado, como unidades aisladas y posteriormente determinar la dependencia o necesidad de recurrir a las otras unidades.

El criterio sectorial encuentra justificación cuando en la sociedad objeto de estudio se están operando cambios trascendentales que una parca visión de futuro puede dejar el planeamiento obsoleto.

Hablar del tema desde un punto de vista territorial nos obliga a partir del hecho constatado de que existe una carencia general de equipamientos y servicios a nivel de municipio, pero no es menos grave la desigual distribución de la oferta sobre el territorio que comprende el término, aumentándose la carencia señalada por un acusado desequilibrio inframunicipal.

Si bien es cierto que las necesidades de los 21.480 arcenses que viven en núcleos urbanos, Ciudad y Jédula, no pueden compararse cuantitativa ni cualitativamente con las necesidades del 20% (5.170 habitantes), que residen en los núcleos rurales y el diseminado, exigiendo la concentración poblacional, la misma proporción de dotaciones y servicios, el equipo redactor entiende que hay ciertas atenciones imprescindibles que en ningún momento pueden pasarse por alto y que en el caso de las zonas netamente rurales no existen.



Los núcleos rurales cuentan cada uno de ellos con un colegio para los niños más pequeños, teniendo que acudir a Arcos para completar la escolarización, así como para hacer uso de otros servicios, como sanitarios y asistenciales. No disponen tan siquiera de un centro de urgencia para casos graves -que podría situarse estratégicamente en un núcleo cabecera de otros varios- o de un ATS, de forma que los habitantes no tengan que desplazarse hasta Arcos para colocarse una inyección. Cabe además señalar que de los núcleos secundarios o rurales de mayor peso dependen muchas otras familias que viven diseminadas por los campos próximos y que demandan también servicios y equipamiento.

Jédula posee ciertos equipamientos básicos aunque insuficientes y las principales carencias vienen determinadas por la no correcta ubicación de los mismos. Ese es el caso del Colegio, que se encuentra en un extremo del margen derecho del núcleo. Señalar que se han hecho recientemente actuaciones importantes aunque con la ausencia de una planificación global. Falta en Jédula un Centro de Asistencia Social.

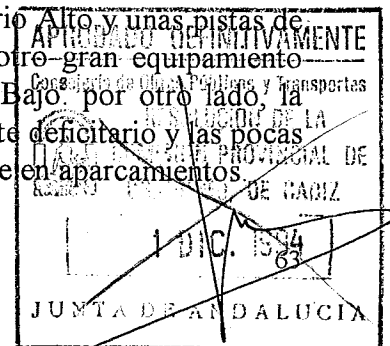
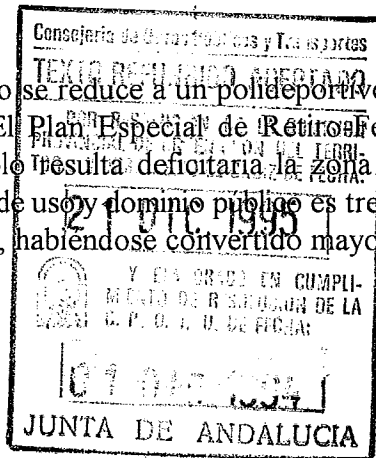
En la Ciudad de Arcos se han registrado fuertes carencias cuantitativas, desde el punto de vista de la Ley del Suelo, además de observarse nuevamente una inadecuada localización espacial.

- El principal problema que plantean los centros docentes es precisamente la concentración en el Barrio Bajo y Barrio Alto, haciendo terriblemente deficitario el centro de la ciudad. En EGB y Preescolar sobran puestos escolares y faltan instalaciones complementarias. Estos centros están infrautilizados, tendiéndose a un progresivo desuso con motivo del descenso de la natalidad. Deficitarios, por el contrario, son los Centros de Enseñanzas Medias: en el curso pasado se registro un déficit de puestos en BUP y COU de 113 plazas y en FP de 52 plazas. Si no se planifican plazas para Enseñanzas Medias nos encontraremos con una elevada carencia dentro de escasos años.

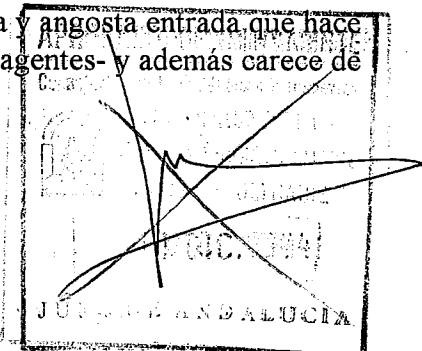
- Respecto a Sanidad existe una sobreconcentración de todos los servicios en el Barrio Bajo, en torno a un edificio de la C/Calvario donde está ubicado el Centro de Salud, la Casa de Socorro y el Ambulatorio. Ni tan siquiera existe un ATS en otras zonas de la ciudad. Los servicios asistenciales son completos y responden bien a las necesidades de la ciudad. Debe tenerse en cuenta el aumento considerable de las personas ancianas, con motivo del envejecimiento de la población, con lo cual las dotaciones existentes pueden resultar escasas en el plazo de unos años.

- Con los equipamientos de Cultura y Ocio la situación se plantea al revés, siendo el centro de la ciudad la que acapara las escasas dotaciones existentes. Desde el punto de vista cuantitativo, y de la Ley del Suelo, hay importantes carencias habiéndose detectado en especial la inexistencia de pequeños equipamientos de barrio, como bibliotecas y centros juveniles. Habría que potenciar precisamente el pequeño equipamiento, creando una red que abarque toda la ciudad.

- El equipamiento deportivo se reduce a un polideportivo en el Barrio Alto y unas pistas de tenis en el Barrio Bajo. El Plan Especial de Retiroaferia prevé otro gran equipamiento deportivo, por lo tanto sólo resulta deficitaria la zona de Barrio Bajo por otro lado, la superficie de espacios libres de uso y dominio público es tremendamente deficitario y las pocas existentes estan mal usadas, habiéndose convertido mayoritariamente en aparcamientos



- Respecto a los servicios, las carencias más claras son: WC públicos, fuentes de agua potable para beber y cabinas telefónicas, todo ello según los propios vecinos declararon en la encuesta sobre utilización social del casco de Arcos. Sólo hay una oficina de Correos en la C/Bolicho, a nuestro parecer insuficiente. Por último, señalar que las dependencias de la Policía Local en la C/Nueva resultan faltas de seguridad en virtud de una estrecha y angosta entrada que hace el local estar muy encajonado -según comentarios de los propios agentes- y además carece de un calabozo que puede prestar servicios provisionales.



#### 5.4.4. Diagnóstico Sectorial. Recomendaciones.

##### 1. EDUCACION.

Es necesario hacer una reflexión sobre los grandes cambios que se están operando en la sociedad española, en general, y la arcense en particular, a la hora de planificar los centros puesto que puede ser necesario una reestructuración de los mismos.

El primero de estos cambios implica directamente a los centros de EGB y Preescolar, debido a la infrautilización de los mismos a consecuencia del descenso de la natalidad. Como hemos visto en el capítulo de proyección de la población, para edades comprendidas entre 4 y 13 años. ésta no hace más que descender tanto en números absolutos como relativos.

	1994	1998	2002
Preescolar (4-5 a.)	932	1004	1076
E.G.B. (6-13 años)	3788	3377	2966

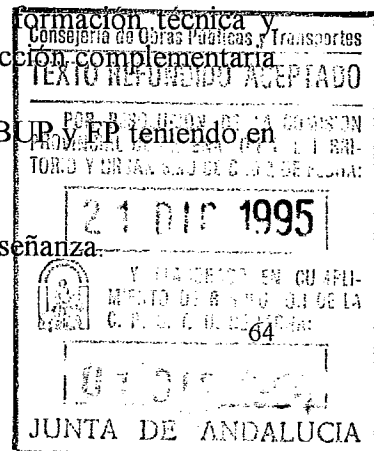
La exigencia de no desaprovechar en un futuro cercano las dotaciones lleva a la necesidad de concebir los centros escolares de forma que sus instalaciones puedan tener un uso muy amplio y variado. Así, la apertura de las instalaciones de los centros a los residentes de la zona y la integración de otras funciones, como pueden ser las culturales, debe hacerse factible, al igual que preparar los espacios para que puedan servir para nuevos tipos de enseñanza.

En relación con esto último cabe señalar que se espera un aumento considerable de demandas de puestos escolares para enseñanzas medias y ello motivado porque, si el Proyecto de Reforma de las EM sale adelante, la escolarización se definirá como obligatoria hasta los 16 años. Este incremento plantea la necesidad urgente de ampliar la oferta educativa a este nivel.

Por otra parte el mercado de trabajo se dirige cada vez más a la formación técnica y profesional. La FP cobra en la actualidad un gran protagonismo como acción complementaria de la política de creación de puestos de empleo.

Se ha hecho una estimación de la demanda de puestos escolares para BUP y FP teniendo en cuenta:

- La evolución futura de la población en edad demandante de dicha enseñanza.



- La proporción de estudiantes que tras finalizar EGB deciden iniciar estudios medios, considerando que esta es cada vez mayor.
- La proporción de estudiantes que optan por BUP o FP, considerando que el segundo es cada vez más demandado.

Los resultados son los siguientes:

	1994	1998	2002
BUP/COU	639	554	500
FP	657	673	720

En términos globales se puede afirmar que se da un incremento generalizado de la demanda de Enseñanza Media, motivado por el aumento del paro juvenil, una elevación de las exigencias de cualificación profesional en el mercado de trabajo, junto con un incremento del nivel cultural de la población.

Resumiendo, es de esperar una infrautilización progresiva de los centros escolares en relación al uso propiamente educativo. El cuadro siguiente muestra las unidades necesarias por nivel de educación de la Ciudad de Arcos, allá por 1998. Para su cálculo se ha tenido en cuenta un número medio de alumnos por aula de 35 para Preescolar y EGB y de 30 para Bachiller y FP. De su observación se desprende que de mantenerse las hipótesis consideradas 21 unidades quedarían en desuso.

UNIDADES	1994	1998	2002
Preescolar	26	27	31
EGB(35)	108	96	84
BUP/COU(30)	21	19	17
FP(1y2)(30)	22	21	24
TOTAL	177	163	156

## 2. SANIDAD Y ASISTENCIAL.

El objetivo prioritario, en lo que a Sanidad respecta, ha de ser mejorar los desequilibrios espaciales, así como el acercamiento de los servicios al ciudadano. En el diseminado y núcleos rurales arcenses habría que mejorar la atención primaria.

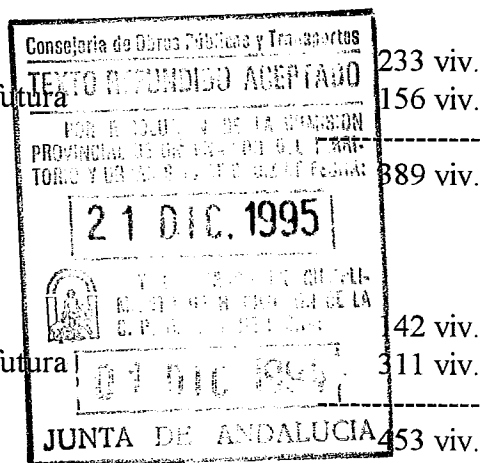
En cuanto a Asistencia y Servicios Sociales no deben perderse de vista los cambios que se están produciendo en la pirámide de edades. La presencia de la "tercera edad" es cada vez más acusada en la sociedad arcense siendo previsible que en 1998 el 10,8% sea mayor de 64 años.

- En Jédula.

- Déficit actual	233 viv.
- Previsión por población futura	156 viv.
<b>Total</b>	<b>389 viv.</b>

- En Núcleos Secundarios y Diseminado.

- Déficit actual	42 viv.
- Previsión por población futura	311 viv.
<b>Total</b>	<b>353 viv.</b>



**ACLARACIONES:**

El déficit actual se produce por infraviviendas, carencia de dotaciones y servicios y deficiente estado de conservación.

**5.6. BIENESTAR GENERAL, SERVICIOS DE LA COMUNIDAD Y ACTIVIDADES DE RECREO. NECESIDADES.**

Denominación	Sup. Actual	Según Reglam. Planeamiento	Déficit. Existente
--------------	-------------	----------------------------	--------------------

**SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.**

- Parques (Arcos)	0	119.900	- 119.900
- Parques ( Jédula)	0	15.000	-15.000
- Plazas y Jardines	13.200	105.870	-92.670
- Areas de juego y recreo de niños	0	42.348	- 42.348

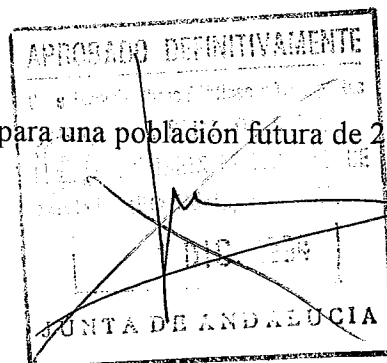
<b>CENTROS DOCENTES</b>	62.996	112.928	- 49.932
-------------------------	--------	---------	----------

**SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.**

- Parque Deportivo	31.197	56.464	-25.267
- Social	23.000	42.348	-19.348
- Comercial	12.650	28.232	-15.582

Nota:

Cálculo realizado para la hipótesis mas pesimista; es decir para una población futura de 23.998 hb. en 2002 y 3,4 Hab/familia.



La legislación urbanística sólo impone estándares en el caso del Sistema de Espacios Libres de Uso Público, sin embargo se han aplicado para el resto de las dotaciones los exigidos para el planeamiento de desarrollo, planes parciales, con el único fin de establecer una valoración de los déficits.

### 5.7. EL ESPACIO FISICO LOCACIONAL: ACCESIBILIDAD, RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

La referencia en el diagnóstico al término "locacional" suponía la consideración de una parte de uno de los conceptos más amplios de la actividad humana.

De esta forma, la red viaria debería ser interpretada no sólo desde el punto de vista de la circulación rodada, sino desde el punto de vista de su estructura funcional en cuanto que constituye un elemento esencial de los usos del suelo que en él se desarrollan y de todos los fenómenos de movilidad de las personas y cosas que por él circulan.

En Arcos, más que en otra ciudad el coche es un impacto "más negativo", las riadas de tráfico anegan la ciudad y destruyen completamente la imagen histórica. Las pequeñas plazas son utilizadas como bolsas de aparcamientos interrumpiendo la vida urbana.

Es un hecho también que la falta de accesibilidad y el carácter cerrado del Tejido Monumental y gran parte de la Ciudad Permanente, así como la falta de aparcamientos, conllevan una falta de información y por lo tanto cierta marginación social a sus habitantes.

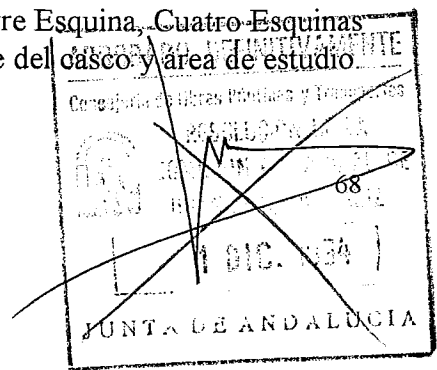
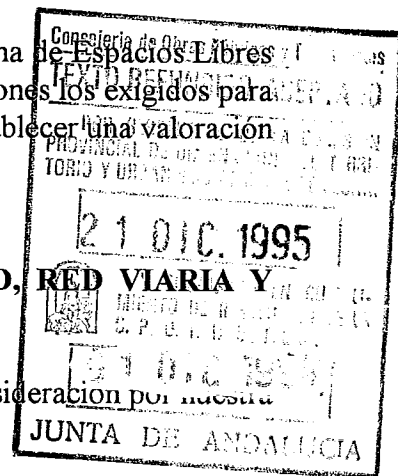
Plantearse con valentía un nivel de acceso peatonal fundamentalmente en el tejido Monumental es dar solución a uno de los problemas más graves que la Ciudad de Arcos tiene planteado. Su solución además es de vital importancia para potenciar las actividades de uso diario y los distintos flujos en esta zona de la ciudad.

Desde el punto de vista espacial, si bien es un hecho que el sistema viario viene determinado por la propia morfología de la ciudad, no es menos cierto que la irregular urbanización con que se han efectuado muchos de los asentamientos a partir de los años 70 han creado un viario desordenado y sin jerarquización.

Las comunicaciones exteriores entre barrios extremos sólo se hace por el sur del núcleo (antigua carretera a El Bosque y Algar) siendo demasiado larga y complicada la comunicación.

La conexión entre los barrios periféricos al oeste y el Conjunto Histórico-Artístico sólo llega por el Paseo de Boliches hasta la C/Juan Mariscal, volviendo por C/Coches hasta la C/Juan Mariscal volviendo por la C/Corredera. Las relaciones interurbanas centralizadas junto al Campo de la Feria, si tienen fácil acceso desde el exterior. Dentro del Casco Histórico las tres líneas que se marcan de un modo continuo y como alineaciones continuas, son las siguientes:

1. Compuesta por las calles de Granadillos, Tras los Molinos, Torre Esquina, Cuatro Esquinas y Piedra del Molino, que es una línea que transcurre por el borde del casco y área de estudio



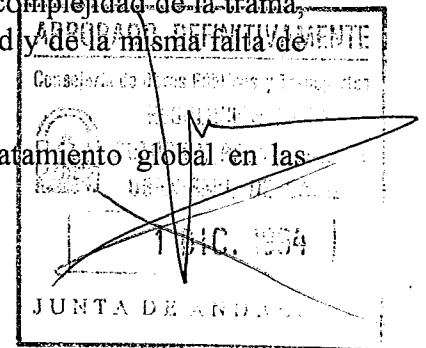
2. Compuesta por las calles de Corredera, Cuesta de Belén, Dean Espinosa, Callejón de las Monjas, Marqués de Torresoto, Boticas, Bóvedas, Martín Montero, Piedra del Molino y Arco de Matrera.

3. Compuesta por el Paseo de Boliches, calles de Murete, Nueva, Plaza de España, Escribanos, Maldonado, Núñez de Prado, Cuesta de Socorro, Jesús Nazareno, Alanises, San Juan, Torres y Arco de Matrera.

En general, la red viaria urbana de Arcos se puede calificar en términos generales como de muy poco adecuada para la circulación rodada, siendo deficitaria en todo el núcleo urbano, mala en la ciudad permanente y caótica en el Tejido Monumental, siendo ésta en algunos casos inaceptable para la circulación de vehículos, agravada por el hecho de permitirse la circulación en ambos sentidos en calles de anchura insuficiente.

Aunque la red viaria de los ensanches ofrece mayores anchuras, la complejidad de la trama, debido al hecho de la irregular urbanización, adolece de continuidad y de la misma falta de jerarquización que en la ciudad permanente.

Es evidente pues que los problemas enunciados, requieren un tratamiento global en las propuestas de ordenación.

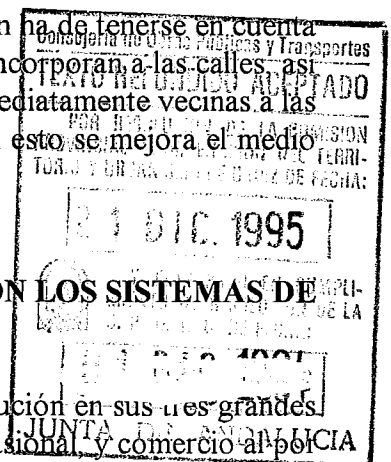


### 5.7.1. Zonas cerradas al tráfico.

El acceso peatonal es en cualquier ciudad de vital importancia. En Arcos deberá atenderse la necesidad de enlazar, dentro del Tejido Monumental y zonas de la Ciudad Permanente, puestos focales por medio de vías peatonales seguras.

- En el estudio de los factores que afectan a las zonas cerradas al tránsito se incluye la función, carácter, comodidad y estética, así como el transporte público.

- La elección vendrá dictada no sólo por la oportunidad sino también por la necesidad de tenerse en cuenta el posible atractivo comercial y el valor del tejido edificado que se incorporan a las calles, así como las desventajas comerciales que pueda ocasionar a zonas inmediatamente vecinas a las cerradas al tránsito. Será uno de los objetivos sensibilizar que con esto se mejora el medio ambiente de la Ciudad.



### 5.8. ACTIVIDADES DE USO DEL SUELO EN RELACION CON LOS SISTEMAS DE USO CORRIENTE.

Dentro del núcleo principal de Arcos son las actividades de distribución en sus tres grandes vertientes: comercio al por menor de diario, comercio especial y ocasional y comercio al por menor excepcional, las que van a ser tratadas con mayor amplitud.

El comercio al por menor de diario -que comprende, alimentación, panadería, papelería, estanco, droguería, farmacia, bar, cafetería, heladería, prensa y revistas, mercado- es el que se

va a tratar de una forma pormenorizada, debido a la influencia que tiene en la vida cotidiana de las familias arcenses.

Para un más serio análisis del tema se ha procedido a dividir el núcleo de Arcos en dos grandes zonas. La primera comprende la ciudad Permanente y la segunda el Barrio Alto, Retiro-Feria, y la zona de promociones públicas del Barrio Bajo.

Comenzando por la segunda zona, se ha detectado un déficit comercial en general, y especialmente de los comercios al por menor diario, déficit explicado en base a la despoblación con que cuentan dichos barrios. En el Barrio Alto y la zona de Retiro-Feria destacan, sin embargo, las pequeñas industrias de alimentación, metalúrgicas y madera y papel.

La distribución espacial de la industria en general, almacenaje y transporte, se concentra sobretodo en los accesos a la ciudad, especialmente en la zona de Retiro-Feria y en Soledad-Camino de las Nieves.

El problema más grave se presenta en el Barrio Bajo; nos referimos en especial a los grandes núcleos de promoción pública, donde más de 500 familias se encuentran desabastecidas en cuanto a "comercio al por menor de diario". Ante la escasez absoluta de una oferta en condiciones en esta zona, las familias tienen que recurrir al eje comercial y de servicios de la Corredera y sus prolongaciones: Dean Espinosa y Boticas, hacia el sureste, y las C/Peña-Pica y San Francisco por el Noroeste, donde se desarrollan la práctica totalidad de estas actividades.

En cuanto a la primera zona los problemas detectados se basan en una encuesta total realizada sobre cada una de las áreas que componen la Ciudad Permanente, debido a que se ha observado una gran heterogéneidad entre ellas, en la referente a la oferta desde un punto de vista cuantitativo, como a la distribución espacial de dicha oferta.

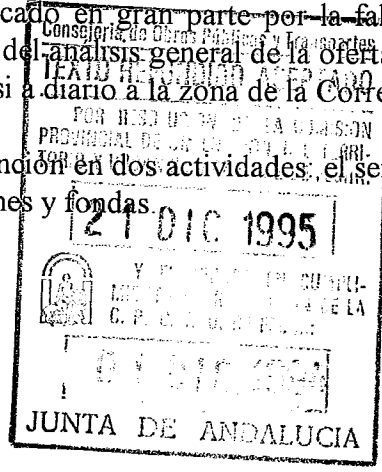
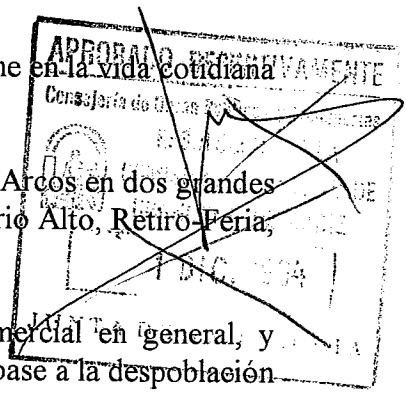
La oferta, desde un punto de vista espacial, se localiza fundamentalmente en la zona de San Francisco, Corredera, Barrio Bajo, Santa María y San Pedro, siendo más intenso en las tres primeras zonas mencionadas.

Las actividades de tejidos, ropas y calzados, es deficitario en toda la ciudad, acudiendo así la población de Arcos para su abastecimiento a los grandes hipermercados de Cádiz y Jerez.

Realmente grave, es el problema de las farmacias pues sólo existen dos en el barrio de San Francisco y una en San Pedro, por lo que hay que realizar grandes recorridos para su uso diario.

Sin embargo, es la ausencia de actividades de uso diario en las zonas de Caños Verdes, Zarahonda-Peña Vieja y San Agustín-Competa, provocado en gran parte por la falta de accesibilidad y aparcamiento, lo más significativo dentro del análisis general de la oferta y su distribución espacial. Sus habitantes han de desplazarse casi a diario a la zona de la Corredera.

Para completar este apartado merece la pena centrar la atención en dos actividades: el servicio de mercado de minorista y el servicio de hoteles, pensiones y fondas.





El paisaje de su entorno ofrece la peculiaridad del gran interés, tanto por las vistas panorámicas desde el entorno a la ciudad, como desde la ciudad a los alrededores, todo ello motivado por las características topográficas y del propio asentamiento urbano. Los componentes principales de dicho paisaje son:

- El relieve del terreno modelado por el Río Guadalete.
- Los usos del suelo existentes sobre dicho terreno.
- El asentamiento urbano, superpuesto y modificando volumétricamente el relieve originario.

Las características del relieve son ya de por sí singulares y supondrían que el lugar fuese de gran belleza natural, incluso sin que existiesen los otros componentes mencionados.

Entre los usos del suelo hay que distinguir aquellos que suponen una aportación positiva al paisaje -cultivos de regadío, olivares, frutales, vegetación de ribera- y los que constituyen un impacto negativo que degrada la calidad paisajística del entorno. Entre los impactos negativos destacan:

- Las canteras y extracciones de áridos existentes y muy visibles en los alrededores, que descarnan el relieve natural y evitan los usos preexistentes en el terreno. Entre ellos el más grave es la concesión de extracción de arenas situado al Este de la Ciudad, que va a hacer desaparecer el único bosque piñonero existente en la zona, y ha creado unos movimientos de tierra con auténticos cráteres que han estropeado un sector del paisaje circundante de Arcos, situado a 1,5 Km. de distancia del Conjunto Histórico-Artístico y plenamente visible desde él.
- La zona de vertidos de saneamiento sin depuración de Arcos al Río Guadalete, que es un foco infeccioso, y zonas de vertidos incontrolados de materiales de derribo y desecho.

Dentro del asentamiento urbano hay que distinguir también entre los elementos que contribuyen positiva y negativamente a enriquecer o deteriorar el paisaje.

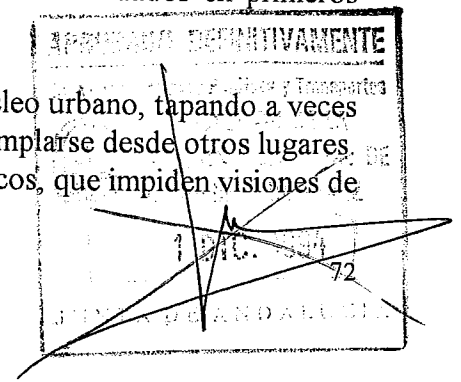
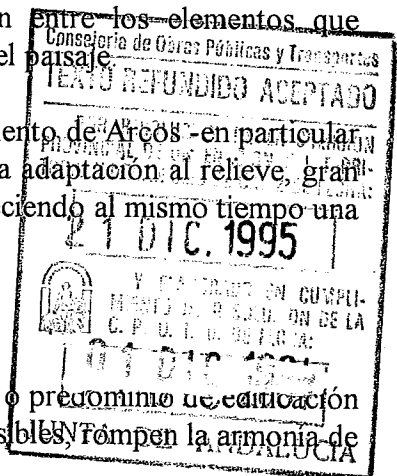
Entre los elementos positivos, destacan todo el antiguo asentamiento de Arcos -en particular aquellas zonas consolidadas antes del siglo XX- por su perfecta adaptación al relieve, gran homogeneidad de alturas, volúmenes, materiales y colores, ofreciendo al mismo tiempo una gran variedad y espontaneidad de composición.

Entre los elementos negativos, destacan los siguientes:

- Edificación reciente, que por exceso de altura -más de 3 plantas- o predominio de edificación horizontal continúa sin quiebras y localización en zonas muy visibles, rompen la armonía de los perfiles panorámicos urbanos preexistentes.

Este es el caso de algunos edificios construidos en los 10-15 años en los barrios Bajo y de Corredera-Boliches, que degradan las vistas panorámicas por estar situados en primeros planos.

- Edificación reciente que se ha localizado en el entorno del núcleo urbano, tapando a veces vistas panorámicas únicas de la ciudad, ya que no pueden contemplarse desde otros lugares. En esta categoría se incluyen varios edificios en la C.N. Jerez-Arcos, que impiden visiones de



la ciudad, y varios edificios situados en la carretera de circunvalación de Arcos, que impiden parcialmente las vistas de la ciudad desde el Este.

El paisaje urbano interior de Arcos también ofrece un gran interés y belleza, además de tipismo, en su escena urbana, tanto en las vistas sobre espacios públicos -calles, callejones, plazas y plazuelas-, edificios y panorámicas de fondo que los delimitan, como en las vistas sobre espacios privados libres y edificados -zaguanes, patios, escaleras, etc...

Las zonas de mayor interés son el casco antiguo, contenido en el antiguo recinto amurallado árabe -hoy declarado Conjunto Histórico-Artístico- y también los barrios consolidados a partir de los antiguos arrabales, existentes con anterioridad al siglo XX, es decir, los de Corredera-Boliches, San Francisco y Barrio Bajo.

En el casco antiguo se ha mantenido en general la primitiva configuración árabe en su estructura urbana y tipología de edificación, conservando sus características típicas de espontaneidad, diversidad dentro de la homogeneidad, adaptación al relieve y paisaje y de factor de sorpresa en las vistas que se descubren de repente, que confieren ese peculiar encanto a los cascos antiguos de origen árabe en muchas ciudades andaluzas.

En los antiguos arrabales, se ha mantenido en muchos casos los rasgos típicos antes mencionados en el trazado de las calles y su edificación, destacando en particular los patios interiores que son tan bellos y típicos como los del casco antiguo, estando en muchos casos mejor conservados.

Conviene destacar sin embargo, que el paisaje urbano interior de Arcos está bastante deteriorado en muchos casos -notablemente en el Casco Antiguo-, por el relativo mal estado de conservación y estructura de la edificación y de los espacios privados interiores.

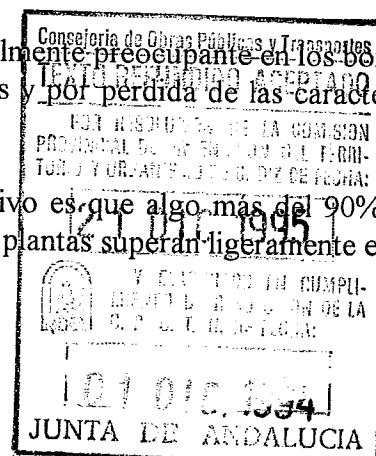
También se constituyen como elementos negativos, la utilización de plazas y plazuelas de indudable valor paisajístico para el uso exclusivo como estacionamiento de coches -destacando el caso de la Plaza del Cabildo- y la falta de una urbanización adecuada -en particular de pavimentación- a las características ambientales del casco y de los antiguos arrabales, en algunas de sus calles y plazas."

#### 5.10. EL TEJIDO EDIFICADO: PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO.

En la zona monumental el viario se configura en función de la aparición de los edificios públicos más importantes, y es dentro de esta zona en torno a la cual aparece el Patrimonio más significativo.

También cabe hacer referencia a la construcción, especialmente preocupante en los bordes del núcleo urbano por la ocupación anárquica de parcelas y por pérdida de las características definitorias de la arquitectura arcense.

Cuando a la altura de la edificación lo más significativo es que algo más del 90% de los edificios tienen entre 1 y 2 plantas. Los edificios de 4 y 5 plantas superan ligeramente el medio



propiedad en cuanto a los deberes de conservación del patrimonio edificado tanto en lo referente a obras de seguridad como a las de ornato público. La exigencia de estos deberes debe realizarse desde la Administración Municipal, encargada, en último extremo de velar por la conservación del patrimonio y la seguridad de sus residentes.

Los mayores problemas de conservación se presentan en edificios en los que el régimen mayoritario de ocupación es el alquiler, en estos casos los propietarios apenas realizan obras en los espacios comunes de los edificios, limitándose a acondicionar mínimamente las viviendas para poder alquilarlas. Únicamente cuando existen problemas estructurales y la correspondiente presión de los vecinos, el propietario se ve obligado a realizar las mínimas reformas para resolverlos.

Otros edificios, de carácter público e institucional, también presentan problemas globales de conservación, en algunos casos por el estado de abandono o infrautilización en el que se encuentra. En estos casos las intervenciones resultan más complicadas y caras al tratarse generalmente de edificios monumentales en los que las actuaciones deben ser más respetuosas y precisan de mayor financiación.

## 5.11. INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTE URBANO.

### 5.11.1. Servicios de Distribución de Agua.

En el núcleo de Arcos, no existen problemas en cuanto a los recursos hídricos. Estos recursos además son suficientes para el abastecimiento de todo el territorio incluidas las previsiones de desarrollo en la próxima década.

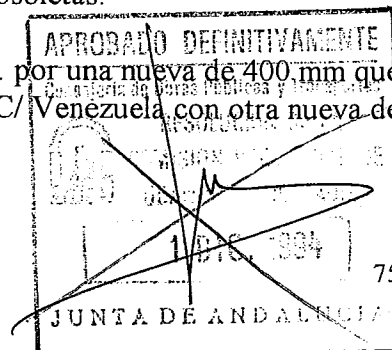
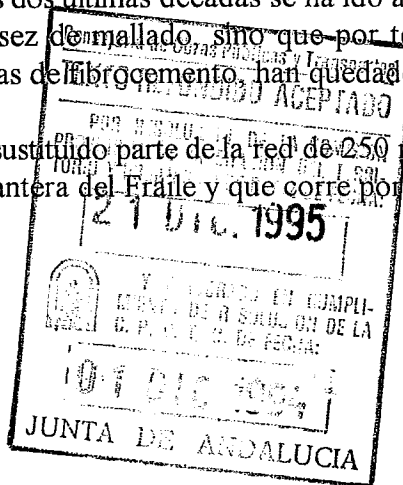
Actualmente existen cinco depósitos cuyas capacidades son 2.500 m<sup>3</sup> (en la cantera del Fraile), 1.100 m<sup>3</sup> ( C/ Murete ), 400 m<sup>3</sup> (en San Agustín), 700 m<sup>3</sup> ( en la Muela) y 1.500 m<sup>3</sup>. en el Voy-Voy.

Sin embargo, el sistema de distribución de agua al núcleo urbano es deficitario, aunque la capacidad de los depósitos existentes ha pasado, de 1800 m<sup>3</sup>/día en 1982 a 4.700m<sup>3</sup>/día, la capacidad habría que aumentarla de acuerdo con las previsiones de población futura a 7.000 m<sup>3</sup>/día.

Con la planta potabilizadora, actualmente en construcción prevista para 300l/seg. de impulsión bastaría para la demanda actual, pero habría que aumentarla a medio plazo.

Si bien es cierto, que en las dos últimas décadas se ha ido ampliando la red de distribución, no sólo en cuanto a la escasez de malla, sino que por tener la red más de medio siglo de antigüedad, casi todas ellas de fabricación han quedado obsoletas.

En los últimos años se ha sustituido parte de la red de 250 mm. por una nueva de 400 mm que parte del depósito de la Cantera del Fraile y que corre por la C/ Venezuela con otra nueva de 250 mm.

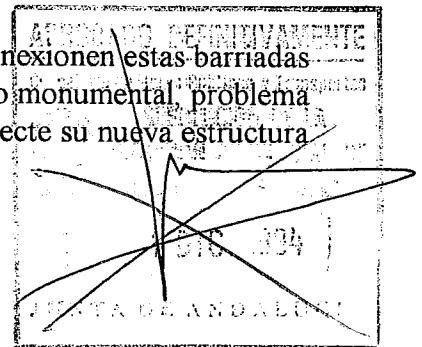


del término municipal, es correcto dada la impermeabilidad del terreno donde se asientan, sin embargo debe ordenarse mediante un cercado adecuado, regulando y mecanizando los aterramientos, y recogido mediante una canalización más adecuada sus lixiviados y con posterior depuración.

#### 5.11.5. Transportes Urbanos.

Los transportes urbanos son deficitarios. Las tres líneas de autobuses existentes que van al Barrio Bajo, barriada de La Paz, y Mesón de la Molinera, parten de la estación de autobuses situada en el Retiro-Feria. Las dos primeras son suficientes en cuanto al uso de servicios diarios y la tercera la consideramos insuficiente. Tal vez habría que ampliar el horario de la línea del Barrio Bajo cuyo último autobús tiene su salida a las 16,35, no habiendo por lo tanto ningún servicio de tarde y noche.

Ahora bien, Arcos necesita de un servicio de microbuses que interconexionen estas barriadas extremas con la ciudad históricas, cosa que es posible, y con el tejido monumental, problema este que necesariamente tendrá que resolver el PGOU cuando proyecte su nueva estructura viaria.



#### 5.12. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

Nosotros no podemos más que subrayar en este apartado el interés arqueológico no sólo en lo que al periodo de romanización se refiere, sino de la época visigoda y musulmana.

Pero es curioso que a pesar de la exhaustividad con que la NN.SS. ha analizado este tema, que dado su interés ha sido ampliado por el equipo redactor del PGOU, no hayan dictado una normativa amplia, dejando quizá en manos de los arquitectos redactores de los proyectos de construcción y a su buena voluntad la denuncia de los hallazgos arqueológicos.

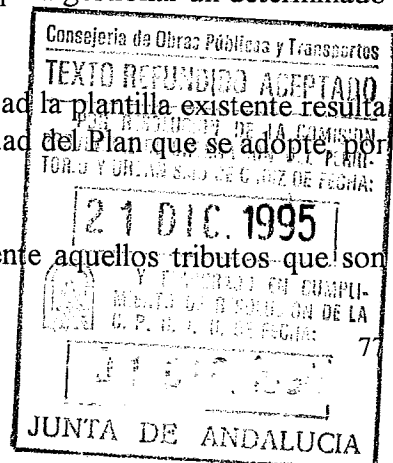
Más curioso es todavía que la Comisión de Patrimonio no obligase a introducir en las NN.SS. esa Normativa de obligado cumplimiento en las zonas del Territorio y de la ciudad donde presumiblemente existen yacimientos o restos de interés arqueológico, y que se impongan como condición al conceder la Licencia Municipal de Obra.

#### 5.13. CAPACIDAD MUNICIPAL PARA LA GESTION DEL PGOU.

En la valoración de la capacidad del Ayuntamiento de Arcos para gestionar un determinado PGOU, es preciso considerar dos aspectos:

- El relativo al personal dedicado a tal función. En la actualidad la plantilla existente resulta insuficiente, independientemente de la mayor o menor complejidad del Plan que se adopte, por lo que habría que complementarla.

- La manera como se plantea la gestión de fundamentalmente aquellos tributos que son



potestativos para los Ayuntamientos y cuya recaudación, o no, o el nivel de esfuerzo aplicado a la misma, incide en la capacidad económica del municipio para cumplir los posibles programas del PGOU. ( Contribuciones Especiales, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana).

Por otra parte, las características del municipio, su potencial población y nivel de renta, hacen que sus propios medios estén muy limitados, lo que ha de tenerse en cuenta al diseñar el programa de actuación. Habrá que buscar como implicar a las distintas Administraciones Públicas y a los particulares, a fin de que el resultado sea lo más controlado posible. En ello no es ajeno el propio municipio que ha de decidir lo que es potestativo del mismo como va a implicar a los particulares.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.

Arcos de la Fra. 21 febrero 1996  
El Secretario General,

