

~~APPROBADO DEFINITIVAMENTE~~
~~CON~~
~~1910. 1911~~
~~JUNTA DE~~

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION
PROVINCIAL DE UR ELEVON DEL TERRI-
TORIO Y URBANISMO DE FECHA:
21 DIC. 1995
JUNTA DE ANDALUCIA

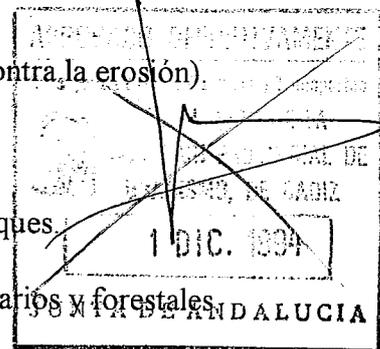
MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO 6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA EL TERRITORIO.

6.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES PARA EL MEDIO FISICO.

Son objetivos y criterios prioritarios a considerar los siguientes:

- Proteger los excepcionales recursos naturales de nuestro territorio municipal por su alto valor agronómico, ecológico y forestal.
- Establecer criterios de protección no segregados de los criterios establecidos para los asentamientos, actividades agrarias, industriales, turísticas e infraestructuras.
- Adecuada asignación de los usos del suelo, para fines agrícolas o forestales, manteniendo su potencial biológico y la capacidad productiva del mismo.
- Establecer medidas tendentes a la protección de los suelos (lucha contra la erosión).
- Restauración de los ecosistemas forestales degradados.
- Potenciar la importancia de la función social y recreativa de los bosques.
- Mejorar la industrialización y comercialización de los proyectos agrarios y forestales.
- Facilitar la generación de condiciones socioeconómicas que eviten el desarraigo de las comunidades rurales, favoreciendo su progreso.
- Recuperación de los recursos hidráulicos superficiales mediante:
 - . Incremento de la red actual de control de calidad de las aguas superficiales.
 - . Promover medidas que eviten el despilfarro de agua, tanto en los usos agrícolas (riegos), como en los urbanos.
 - . Depuración de todos los vertidos tanto domésticos como industriales.



6.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LOS NUCLEOS SECUNDARIOS Y DISEMINADO.

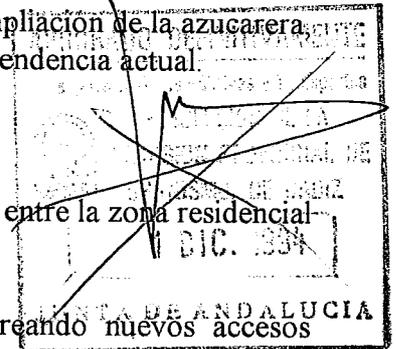
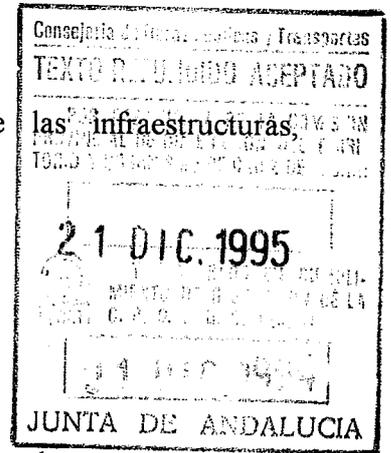
6.2.1. Jédula, Junta de los Ríos, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos y Misericordia.

Partiendo de la Información y Diagnóstico realizado, a continuación se enumeran sintéticamente los principales objetivos y criterios para la ordenación de Jédula.

1. Consolidación y colmatación del suelo urbano.
2. Desafectación del suelo público (C.H.G.) existente en la margen derecha



3. Definición de un programa de urbanización que mejore las pavimentaciones, alumbrado,...
4. Definición formal de los bordes del núcleo.
5. Dotación de equipamiento escolar, social, cultural y deportivo.
6. Acondicionamiento y mejora de los espacios libres existentes.
7. Creación de un programa específico para finalizar las edificaciones de autoconstrucción, exterior e interiormente.
8. Consolidación del área industrial, posibilitando no sólo la futura ampliación de la azucarera, sino también introduciendo otras industrias que diversifiquen la dependencia actual.
9. Rehabilitación del parque de viviendas.
10. Creación de una gran zona verde que actúe de colchón y pantalla entre la zona residencial y el suelo industrial.
11. Facilitar la conexión entre las dos márgenes del núcleo creando nuevos accesos subterráneos y distribuyendo el equipamiento y los espacios libres de forma equilibrada.



6.2.2. Resto de núcleos secundarios y Barriadas Rurales.

A la vista de la Información y del Diagnóstico realizado vamos ahora a definir los objetivos y criterios de planeamiento que inciden directamente sobre las propuestas de ordenación del P.G.O.U.

Al considerar los objetivos de ordenación es preciso distinguir claramente entre las áreas propiamente rurales y las de segunda residencia, aunque en las primeras se observa la existencia de situaciones propias de viviendas de segunda residencia.

En primer lugar es necesario volver a significar que en los núcleos rurales y en el diseminado viven más de mil familias, el doble que en Jédula y una quinta parte de la población del núcleo principal de Arcos.

Las carencias de infraestructuras, dotaciones y servicios detectados en la diagnóstico afectan globalmente a una población muy numerosa, dedicada mayoritariamente a los trabajos del campo.

Los principales criterios y objetivos de ordenación para los núcleos rurales son:

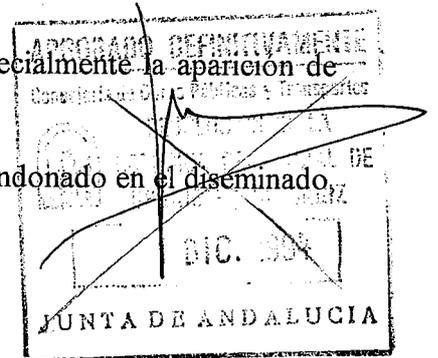
1. Desafectar la zonas de cañadas y descansaderos ocupados por los núcleos consolidados.
2. Actuar sobre éste suelo público completando y consolidando los núcleos, planificando la

autoconstrucción y controlando el suelo vacante.

3. Dotar a estas agrupaciones de un programa especial de infraestructuras y urbanización: abastecimiento de agua y electricidad, saneamiento, pavimentación, alumbrado, arbolado y mobiliario urbano.
4. Creación de un programa específico para la mejora y acabado de edificaciones y viviendas.
5. Programar la financiación para líneas básicas de comunicación.
6. Control de las condiciones de edificación tanto en los núcleos como en el diseminado.
7. Búsqueda de nuevos recursos en función de su potencial económico, fundamentalmente las industrias relacionadas con la transformación de productos agrícolas.
8. Dotar de centralidad a un núcleo consolidado en el área de mayor poblamiento como centro de gravedad de la población (Junta de los ríos) y dotarlas de equipamiento y servicios comunes en los núcleos colindantes, finando así un foco subcentralizador de las actividades urbanas.

9. Controlar el crecimiento de los núcleos rurales, evitando especialmente la aparición de segundas residencias.

10. Propiciar la puesta en uso del patrimonio construido y hoy abandonado en el diseminado, mediante el desarrollo de nuevas funciones.



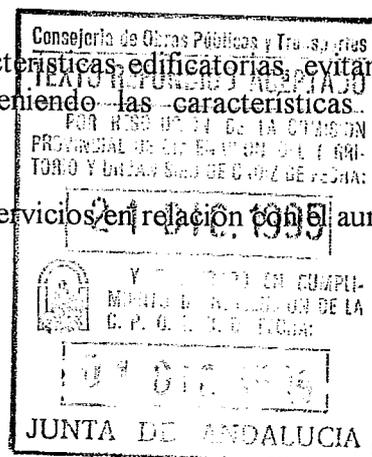
6.2.3. Núcleos y agrupaciones de segunda categoría.

Para las zonas de segunda residencia hay que distinguir claramente entre la urbanización el Santiscal y otras agrupaciones ilegales. En el primer caso, los criterios de ordenación que deben plantearse pasan por valorar la tendencia observada en cuanto a la paulatina transformación de segundas en primera residencias. Por esta razón, la población comienza a demandar dotaciones y servicios que no están previstos debido al carácter inicial de la urbanización, esta transformación debe ser considerada, sobre todo cuando además de incrementarse la población residente permanente, se introducen sectores sociales más débiles económicamente a quienes no va especialmente dirigida esta oferta y cuya introducción debe implicar a la administración pública.

Los objetivos generales para la urbanización "El Santiscal" se puede sintetizar de la forma siguiente:

1. Exigir de la urbanizadora mayor control de las características edificatorias, evitando la aparición de viviendas de autoconstrucción y manteniendo las características de la urbanización en cuanto a calidad.

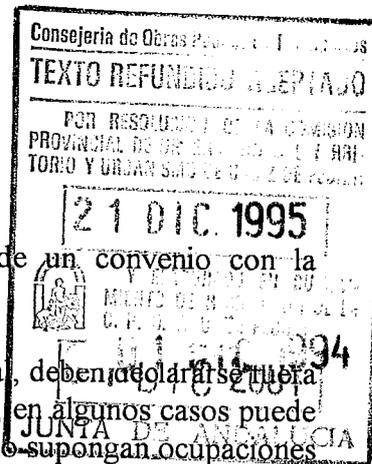
2. Incrementar la oferta del equipamiento básico y de los servicios en relación con el aumento



detectado de la población permanente.

Ambos objetivos pueden conseguirse mediante la realización de un convenio con la urbanizadora de El Santiscal.

En cuanto a otras agrupaciones de segunda residencia de carácter ilegal, deben declararse fuera de ordenación por cuanto plantean situaciones conflictivas, si bien, en algunos casos puede plantearse la legalización siempre que se dote de forma adecuada y no supongan ocupaciones ilegales.



6.2.4. Objetivos y criterios sobre la vivienda en Jédula y otros núcleos rurales y diseminados.

En el apartado correspondiente al poblamiento se exponen criterios y recomendaciones para los núcleos rurales y el diseminado, ocupándonos ahora únicamente de la problemática exclusiva de la vivienda.

Las necesidades de vivienda para el conjunto de familias que residen fuera del núcleo urbano de Arcos se han estimado en 700 viviendas, de las cuales 467 se corresponden con las previsiones de crecimiento y formación de nuevas familias de aquí al 2002 y 233 son viviendas necesarias para solucionar las situaciones de infravivienda existentes.

Dado que en estos asentamientos son más frecuentes las tipologías de viviendas unifamiliares y por consiguiente, las densidades de población son notablemente inferiores, las necesidades de viviendas serán, por tanto, mayores. Considerando una densidad media de 20 viv./ha., son precisas aproximadamente 35 has. para la construcción de las viviendas demandadas.

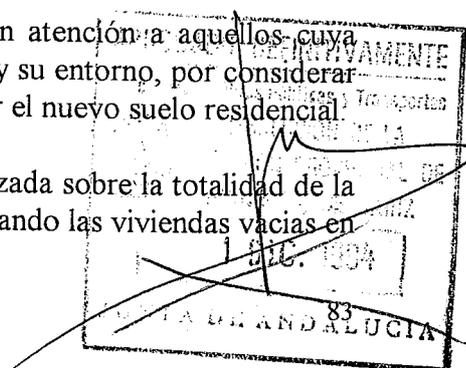
Una parte importante del déficit presente y futuro de viviendas de acuerdo con las tipologías rurales tradicionales, cuyas características se están perdiendo. Este apoyo puede ser total con promociones de viviendas públicas de autoconstrucción, de las que hay algunas experiencias en localidades próximas.

Independientemente de las necesidades de nuevas viviendas, será preciso abordar la rehabilitación del parque existente y finalizar numerosas viviendas de autoconstrucción que se encuentran inacabadas tanto desde el punto de vista constructivo externo como también en cuanto a dotaciones y servicios, en numerosos casos pendientes de las redes principales.

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

Dentro de los espacios sin actividad, hemos prestado un gran atención a aquellos cuya distribución espacial se localiza dentro de la Ciudad Permanente y su entorno, por considerar que van a jugar un papel muy importante a la hora de cuantificar el nuevo suelo residencial.

Los datos que ofrecemos se han obtenido de una encuesta realizada sobre la totalidad de la Ciudad Permanente y su entorno más próximo, incluso cuantificando las viviendas vacías en



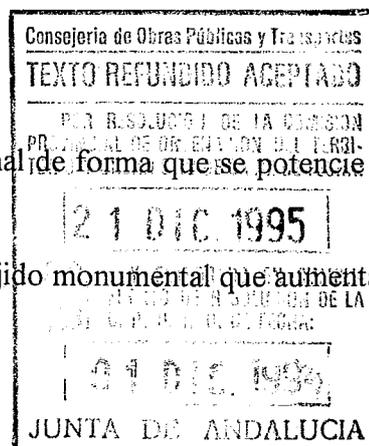
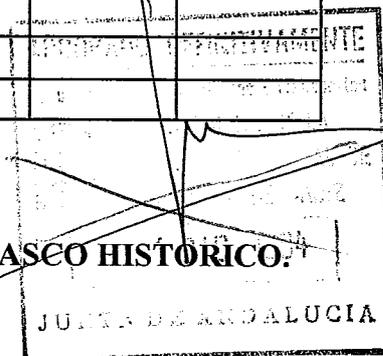
planta baja.

Aunque consideramos que pertenece al capítulo de la Información, por el papel importante que puedan cumplir como contenedores que puedan cubrir déficit de viviendas, equipamientos y aparcamiento, hay que tenerlo muy en cuenta en los objetivos y criterios de ordenación.

	CASA DESOCUPADA	CASA EN RUINA O VACIA	VIVIENDA DESHABITADA EN PLANTA BAJA	SOLARES	LOCALES VACIOS	CASAS EN CONSTRUC.	HUERTAS
SAN FRANCISCO	1.206 m2	981 m2	4 viv.	20.252 m2	126 m2	528 m2	4.849 m2
ENTORNO	300 m2	375 m2		3.200 m2			
CORREDERA	454 m2	335 m2		253 m2	387 m2	618 m2	
ENTORNO				4.900 m2			
CAÑOS VERDES				6.605 m2			
ENTORNO							
SANTA MARIA	375 m2				94 m2	487 m2	
ENTORNO							
ZARAHONDA PEÑA VIEJA				204 m2	80 m2		
ENTORNO				5.600 m2			
SAN PEDRO	999 m2		208 m2	98 m2			
ENTORNO							
SAN AGUSTIN COMPETA		553 m2		940 m2			
ENTORNO							
BARRIO BAJO		6.120 m2	220 m2	3.375 m2			
ENTORNO							

6.4. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL P.G.O.U. PARA EL CASCO HISTÓRICO:

1. Definición formal de la ciudad.
2. Mantener la morfología urbana histórica suprimiendo las apropiaciones de espacios públicos (plazas y calles) así como de las edificaciones que han degradado el tejido monumental o que rompe la continuidad visual del paisaje.
3. Mantener las plantas catastrales de la Ciudad Histórica.
4. Ordenación de la circulación y del espacio físico locacional de forma que se potencie la estructura funcional de la Ciudad Pemanente.
5. Prohibición ponderada de sistemas de dirección única en el tejido monumental que aumentan



la velocidad y empeora el valor visual del tejido monumental.

6. Restricción de aparcamientos de vehículos en espacios o inmuebles especialmente protegidos.

7. Creación de zonas cerradas al tráfico dentro del tejido monumental y potenciación de vías peatonales seguras.

8. Puesta en uso de todo patrimonio construido existente para uso de viviendas, equipamientos e industrias artesanales.

9. Definición del Inventario de edificios de interés histórico-artístico y emblemático.

10. Normativa exhaustiva sobre intervención en el patrimonio edificado del tejido monumental y Ciudad Permanente con definición de usos en función de la morfología y estructura interna, así como graduación de intervención.

11. Definición de usos de los edificios con carácter monumental para absorber los déficits de equipamiento existente.

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

1. Es objetivo prioritario a la clasificación del nuevo suelo urbanizable la consolidación del suelo urbano mediante relleno de los cotenedores existentes.

2. La clasificación y cuantificación del suelo urbanizable vendrá en función de los déficits existentes de viviendas y equipamiento y los que demanda la población futura.

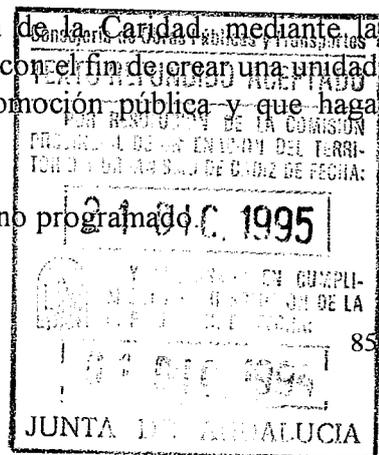
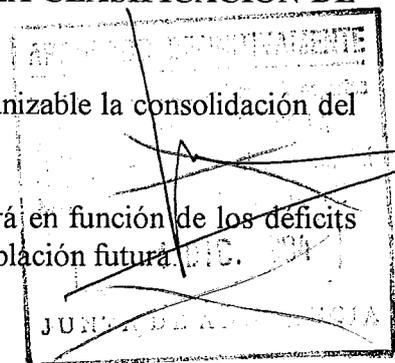
3. Limitar a un máximo de tres alturas el número de plantas.

4. Ponderación en la cuantificación del suelo urbanizable programado, optimado en función de las necesidades inmediatas, consolidando y cerrando las bolsas existentes como consecuencia del desarrollo pasado, para que la ciudad se estructure formalmente como un conjunto cerrado.

Todo ello se llevara a cabo con el criterio de mayor cercanía, sin saltar barreras claras que planteen problemas de comunicación e infraestructuras.

5. Ordenación integrada del meandro, a partir de la Plaza de la Caridad, mediante la clasificación de 2 sectores de suelo urbanizable programado, con el fin de crear una unidad urbana que incorpore los asentamientos y viviendas de promoción pública y que haga desaparecer el concepto de ghetto actual.

6. Cuantificación ponderada igualmente del suelo urbanizable no programado.



Los programas de actuación correspondientes estarán en función de las tendencias de desarrollo que se detecten en el primer cuatrienio de la ejecución del Plan y del seguimiento de las hipótesis de proyección futura.

7. Calificar como suelo no urbanizable de especial protección la zona del meandro comprendido entre el suelo urbanizable programado hasta la ribera del río.

8. Ubicación de una gran zona industrial (Suelo Urbanizable Programado) en El Peral, área óptima para ello, por contar con fácil acceso desde la N-342.

9. Reserva de terrenos para futuras ampliaciones de dicha zona industrial en suelo urbanizable no programado colindante con el anterior y cuyo programa de actuación se definirá en el momento que se observe la tendencia a la consolidación.

6.6. UTILIZACION SOCIAL DEL CASCO HISTORICO DE LA CIUDAD.

El Casco Histórico de Arcos ocupa el 50% del actual núcleo urbano pudiéndose diferenciar dos zonas no por ello segregadas desde un punto de vista social, cultural, económico o territorial. La primera de ellas -el 16,8% del núcleo- corresponde a la zona declarada como Monumento Histórico-Artístico y la segunda -el 33,4%- ocupada a principios del presente siglo. Ambas forman el tejido monumental de la Ciudad Arcense.

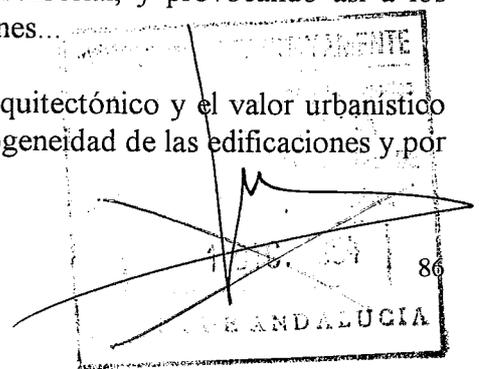
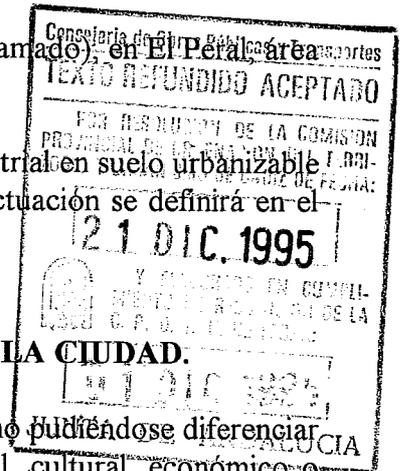
Los límites, según la población autóctona, quedan definidos por al Cuesta de Belén y el Arco de Matrera. Ello ha sido manifestado por el 86% de sus habitantes, no hallándose diferencias en función de la edad.

Los edificios más importantes del Casco son, por orden de prioridad, la Iglesia de Santa María, la Iglesia de San Pedro, la Iglesia de San Agustín, el Castillo y el Palacio del Mayorazgo, así como el Cabildo su plaza más representativa, junto con el Patio de San Pedro. Estos edificios son identificados como los más importantes por el 30%, excepto la Plaza del Cabildo que es indentificada por el 93% de los encuestados.

Sus calles y callejas, estrechas, son especialmente atractivas no sólo para el foráneo, sino también para los propios habitantes del Casco. Ello le confiere una identidad propia resaltando la singularidad de sus casas y edificios, y destacándose como una unidad diferenciadora dentro de la compleja e histórica ciudad de Arcos.

Epitetamente llamado "El Centro" por tres de cada cuatro residentes en él, el Barrio Histórico de Arcos ofrece una imagen idealizada y simbólica, es el valor simbólico del centro lo que da autenticidad, fuerza y preponderancia a esta parte de la Ciudad, conformada por un paisaje bello, cargado de significación, expresividad y deleite sensorial, y provocando así a los percibientes del mismo todo tipo de estímulos y sensaciones...

A ello habría que añadirle el patrimonio monumental arquitectónico y el valor urbanístico proveniente de una escena urbana configurada por la homogeneidad de las edificaciones y por las características de las calles.



El área representa ciertos valores para sus habitantes como el ya mencionado "centro" de la ciudad, considerándose el 44% de los casos "una zona más tranquila" que las habidas en otras partes de la Ciudad -pese a la frecuente queja que los vecinos emiten sobre ruidos especialmente de motocicletas- y además por ofrecer un paisaje urbano sin igual que hace de Arcos de la Frontera uno de los pueblos más bellos de la geografía española.

Pero dentro de las fronteras físicas y simbólicas, un barrio contiene habitantes que tienen algo en común. Esto le da un cierto carácter colectivo que influye y refleja los sentimientos de la gente sobre la vida en él.

El casco tiene una fuerte, aunque declinante, capacidad social integradora.

Sin embargo, su configuración como lugar de encuentro y recreo tanto para niños y jóvenes, como ancianos, hace que no haya perdido la profundidad de unas relaciones claramente mantenidas entre sus habitantes. Relaciones alimentadas por el uso de espacios públicos bien sean "de paso" -las calles son un ejemplo de ello, donde los vecinos del lugar mantienen la arraigada costumbre de la Andalucía serrana que consiste en sacar sus sillitas en las tardes primaverales y veraniegas-; sea "de estancia", que en el caso de Arcos queda relegado a alguna que otra plazuela, y no menos calles, por la inexistencia de parques y jardines; o bien de consumo u ocio individualizado como bares y peñas.

Es deficiente, por el contrario, la existencia de espacios públicos de consumo institucionalizado colectivo: equipamiento comercial y cultural.

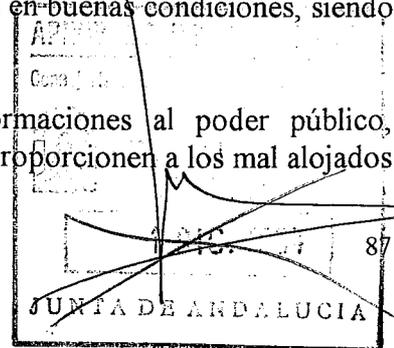
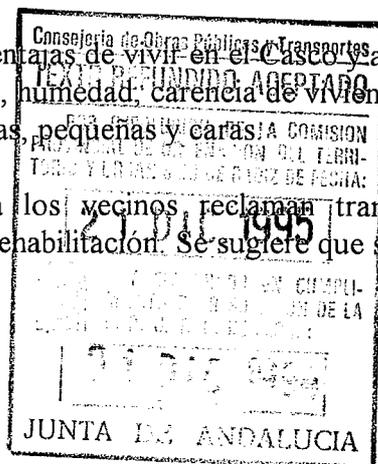
El "centro" queda convertido en un ámbito destinado tan sólo a actividades residenciales con algunos usos complementarios, servicios públicos y administrativos. Y, eso sí, carencias de todo tipo: ausencia total de equipamiento sanitario, cultural y sobre todo, dotaciones deportivas, zonas verdes, y jardines.

Está especializado, casi exclusivamente, en servicios de frecuencia cotidiana: habitualmente compra de alimentos, educación, asistencia religiosa, farmacias y algún que otro servicio como zapateros y fontaneros. Los servicios requeridos a electricistas y, en general, a toda la asistencia sanitaria -A.T.S. y Médicos- ha de ser solicitada en la Ciudad Nueva -formada por el Barrio Bajo, Barrio Alto y Retiro-Feria.

Entre las deficiencias más denunciadas por los vecinos destacan la ausencia de limpieza el 25% de los encuestados -incluyendo la falta de W.C. públicos y papeleras-, la existencia de un comercio que no acaba de abastecer las necesidades cotidianas e indispensables, el 16% de los encuestados teléfonos públicos y zonas verdes abiertas: lugares de recreo y jardines, un 26% de los encuestados.

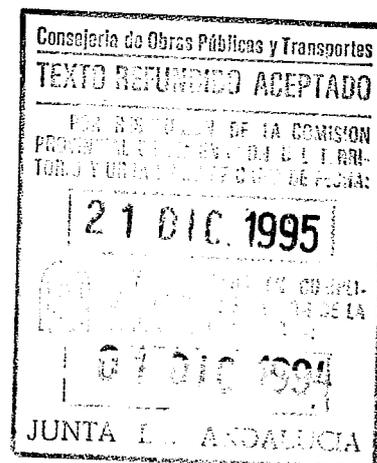
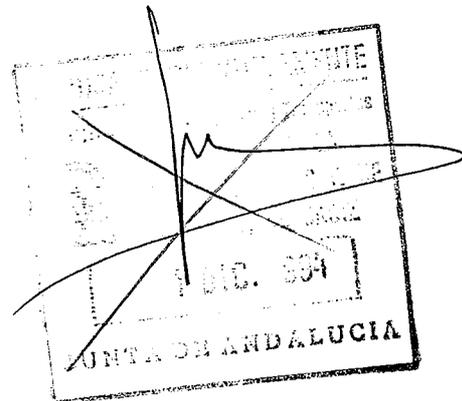
En realidad, pocas son las ventajas de vivir en el Casco y algunos los inconvenientes: ruidos, inexistencia de aparcamientos, humedad, carencia de viviendas en buenas condiciones, siendo éstas en general antihigiénicas, pequeñas y caras.

En relación a la vivienda los vecinos reclaman transformaciones al poder público, demandándose ayudas a la rehabilitación. Se sugiere que se proporcionen a los mal alojados

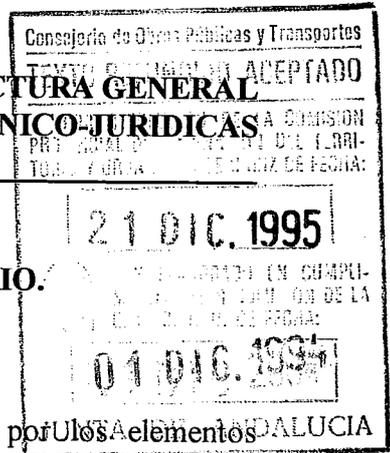


viviendas mejores y que se concedan préstamos a los inquilinos en el caso de las alquiladas, de forma que la rehabilitación no desemboque en una subida real del precio de los alquileres por parte de los propietarios. Sobre estos extremos el 42% manifiestan que son pequeñas, el 36% que son antihigiénicas y el 20% que son caras.

Porque, por encima de todo, el Casco crea un fuerte arraigo social y unos estrechos lazos de dependencia provocando que los vecinos se nieguen a abandonarlo pese a las malas condiciones de habitabilidad. El 89% de los entrevistados han manifestado que quieren vivir en esa zona argumentando una razón simple, pero de peso: les gusta aquello. (61% de los casos)



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.

De acuerdo con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

"La estructura general y organica del territorio estará integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular los sistemas generales de comunicación y las zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante y el equipamiento comunitario y para centros públicos."

7.1.1. Sistema General de Comunicaciones.

7.1.1.1. Carreteras.

Los trazados de las carreteras y ferrocarriles son factores muy determinantes de la estructura del territorio, ya que condicionan la ubicación de los usos urbanos y son al mismo tiempo canales de comunicación entre áreas y barreras importantes para el crecimiento de las zonas urbanas. En el municipio de Arcos se han considerado las siguientes carreteras.

- C.N. 342 de Jerez a Bornos-Olvera, atraviesa el término de oeste a este, siendo la principal vía de comunicación con el resto de la provincia.
- C.C. C-343 de Medina Sidonia a Espera y C-344 de Arcos a El Bosque.

Se incluyen además dentro del sistema general de comunicaciones otra serie de carreteras de ámbito local : Carretera de Arcos a Algar, Carretera de Arcos al Embalse de Guadalcaçin, Carretera de conexión La perdiz - C-344, Carretera Jédula-Junta de los Ríos-Descansadero El Drago, Carretera Arcos a Sevilla.

Además de estas carreteras ya existentes, se han incluido tramos de carreteras que se proponen en este P.G.O.U. para mejorar las características de la estructura del territorio:

- Variante de Arcos, se propone su trazado bordeando el núcleo principal por su lado oeste. Prevista con un trazado orientativo, es imprescindible para el buen funcionamiento de la ciudad.
- Variante de Jédula, se propone un trazado orientativo por el sur del núcleo.
- Se completa el viario de circunvalación en el área sur del núcleo principal (SG.VI), dando continuidad a la carretera de Arcos a Algar , cuyo recorrido actual se realiza a través del Barrio Bajo. Esta vía conectará en el área de la Feria con un nuevo vial estructurador , eliminándose

los recorrido sinuosos a través del núcleo.

- Se proyecta la circunvalación a Arcos por el oeste y conexión con la C-344, proponiéndose por un lado la construcción de un puente sobre el Guadalete (SG.V2) que se continuará en la nueva carretera de acceso a La Gallarda , conectando finalmente con la C-344. Esta red se completará en el núcleo con los viales de circunvalación previstos en el P.P.2 y P.P.3, y SG.V3 que acotarán y formalizarán los crecimientos del Barrio Bajo.

Dentro de los sistemas generales de comunicaciones se han integrado todos aquellos de la red actual que se mantienen o modifican, y que están grafiados en los planos del P.G.O.U. como Sistemas Generales.

Todos estos tramos propuestos quedarán afectados por los anchos de zonas de protección que respectivamente correspondan a la categoría de las carreteras que afectan, según determinan la Ley y Reglamento de Carreteras.

7.1.1.2. Vías Pecuarias.

Las cañadas y caminos pecuarios existentes en el municipio, de uso y dominio publico, sus trazados así como los descansaderos existentes quedarán libres de cualquier uso que implique edificación, utilizándose únicamente para los fines ganaderos para los que fueron creados o para la ejecución de nuevas carreteras o viales, con el debido consentimiento de la autoridad competente en esta materia.

7.1.2. Sistema General de Espacios Libres.

Compuesto por los siguientes:

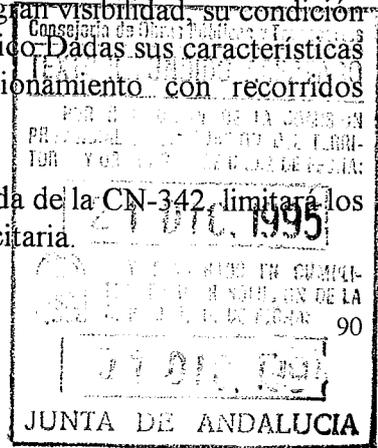
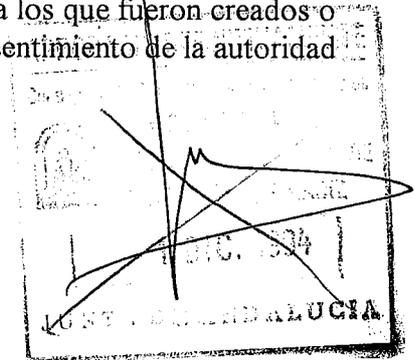
PARQUES URBANOS.

- S.G. La Feria (Sup = 6,9 ha): Destinado principalmente a albergar las instalaciones de la Feria, se compatibilizará su uso con el de parque urbano, así como usos recreativos y culturales.

- S.G. El Santiscal (Sup = 11,73 ha): Con vocación de parque periurbano destinado a actividades de ocio, su proximidad al núcleo principal y a la urbanización del Santiscal, lo convierten funcionalmente en un parque de características urbanas.

- S.G. Cerro de La Reina (Sup = 5,4 ha): Ubicado en un área de gran visibilidad, su condición como área libre es fundamental desde el punto de vista paisajístico. Dadas sus características topográficas deberá estudiarse cuidadosamente su acondicionamiento con recorridos longitudinales y arbolado.

- S.G. San Jorge (Sup = 3,3 ha) : Situado en la margen izquierda de la CN-342, limitará los crecimientos en la zona y dotará de espacios libres un área deficitaria.



PARQUE DEPORTIVO.

- S.G.Deportivo (Sup = 15,67 ha): Situado en la CN-342, alberga el actual polideportivo y otras pistas deportivas, existiendo suelo suficiente para futuras ampliaciones de dotaciones deportivas, admitiéndose su compatibilidad con áreas verdes ajardinadas.

7.1.2.1. Cumplimiento del art. 72.2. d) de la L.S.

La población estimada para el municipio de Arcos para el año 2002, se sitúa en torno a los 33.330 hb. De esta cifra 23.998 hb. se concentrarían en el núcleo principal, 3.000 en Jédula y el resto correspondería al resto de los núcleos rurales y el diseminado.

Por tanto serían necesarios, contabilizando el total de la población en el municipio de Arcos:

$$33.330 \text{ hb.} \times 5 \text{ m}^2 / \text{hb.} = 166.650 \text{ m}^2.$$

* En el núcleo de Arcos serían necesarios : $23.998 \text{ hb.} \times 5 \text{ m}^2 / \text{hb.} = 119.990 \text{ m}^2$. Superficie ésta que es cubierta de sobra con los Sistemas Generales programados en La Feria, El Santiscal y San Jorge, obteniéndose un total de 219.300 m^2 .

* En el núcleo de Jédula serían necesarios: $3.000 \text{ hb.} \times 5 \text{ m}^2 / \text{hb.} = 15.000 \text{ m}^2$. Esta superficie se cubre en Jédula con una gran parcela destinadas a espacios libres, colindante a los planes parciales residenciales J1 y J2 con una superficie total de 16.000 m^2 .

7.2. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

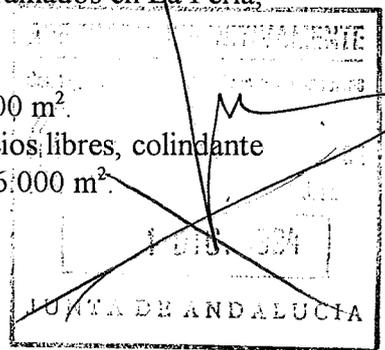
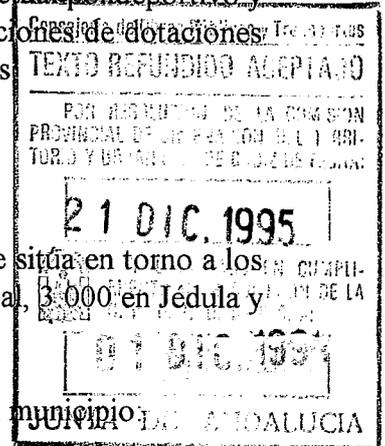
Tal como se expone en los objetivos sobre el territorio, la clasificación del suelo no urbanizable se propone sobre criterios de salvaguarda integral de los recursos, tanto agrarios como ambientales y paisajísticos.

A partir de la definición y delimitación de Unidades de Diagnósis se distinguen en el Suelo No Urbanizable tres regímenes diferentes en razón de la capacidad y potencialidad de uso de los suelos. Estas tres agrupaciones vienen definidas genéricamente por los parámetros relacionados seguidamente.

7.2.1. Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

Se incluyen en esa categoría los suelos con excepcionales valores que deben ser objeto de protección por su significación forestal, agrícola, paisajística, natural, histórica o cultural. En definitiva, la defensa de los espacios con valor ecológico.

Quedan agrupados en esta clasificación los bosques de alcornocales, encinas y acebuches, las zonas con vegetación de ribera, el bosque de pino piñonero, las campiñas y vegas aluviales de gran valor agrícola, los entornos de los embalses y la cuenca visual de Arcos.

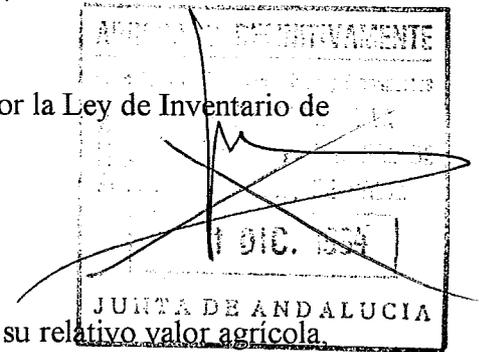


Para la definición normativa y subclasificaciones correspondientes se han distinguido entre los siguientes suelos:

* SNU. Especialmente Protegido por su alto interés ecológico.
Contiene las unidades de diagnóstico E1 (Parque Natural de los Alcornocales) y E2 (Complejo Serrano de Interés Ambiental).

* SNU. Especialmente Protegido por sus características de paisaje relevante.
Contiene la unidad de diagnóstico denominada P y comprende la mayor parte de la vega del Guadalete y entorno paisajístico de la ciudad de Arcos, así como los espacios recogidos por el PEPMF de la provincia de Cádiz (HT-4) "Escarpe de Arcos" y por el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía "Reculaje del Embalse de Arcos".

* SNU. Especialmente Protegido por sus valores a recuperar.
Contiene la unidad de diagnóstico R1 e incluye el espacio protegido por la Ley de Inventario de Andalucía "Reculaje del Embalse de Bornos".



7.2.2. Suelo No Urbanizable General.

Se ha definido esta categoría para agrupar aquellos suelos que por su relativo valor agrícola, por la potencial explotación de sus recursos naturales o por su estado de degradación, deben ser objeto también de protección, pero con tolerancia para posibilitar su potenciación o regeneración.

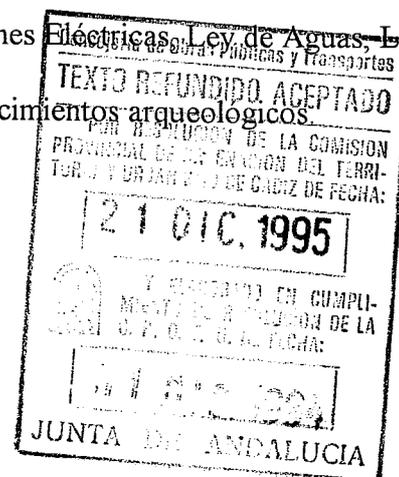
Quedan, por tanto, incluidos en esta categoría los suelos agrícolas en zonas de transición, las áreas de mayor erosionabilidad y las tierras con mejores posibilidades de uso. Incluye las unidades de diagnóstico M1 (Entorno de la Serranía), M2 (Entorno de las Vegas Aluviales), B1 (Zonas de sobreexplotación), B2 (Zonas con olivar y cultivos de secano), B3 (Fondos de valle en serranía), R (Recuperación, áreas degradadas a recuperar).

Está comprendido además en este apartado el resto del término municipal, sujeto a las limitaciones establecidas por la Ley del Suelo para evitar la implantación de usos urbanos.

7.2.3. Suelo No Urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

Independientemente de la normativa que desarrolla el Plan General, para las distintas subzonas englobadas en las dos categorías anteriores hay zonas de Suelo No Urbanizable afectadas por legislaciones específicas.

- Ley de Carreteras, ordenación de Z.L. Embalses, Instalaciones Eléctricas, Ley de Aguas, Ley de Conservación y Policía de Ferrocarriles
- Ley de Patrimonio Histórico Español en la referente a yacimientos arqueológicos.



7.3. ORDENACION DE LOS NUCLEOS SECUNDARIOS.

En la Información y Diagnóstico sobre el poblamiento se ha puesto de relieve la gran significación demográfica y territorial de los asentamientos rurales. Como más relevantes se han considerado: Junta de los Ríos, La Pedrosa, El Drago, La Perdiz y Las Abiertas.

El P.G.O.U. contiene las delimitaciones de suelo urbano en Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz, señalándose además propuestas de ordenación para dichos núcleos y clasifica Suelo Urbanizable Programado en Jédula.

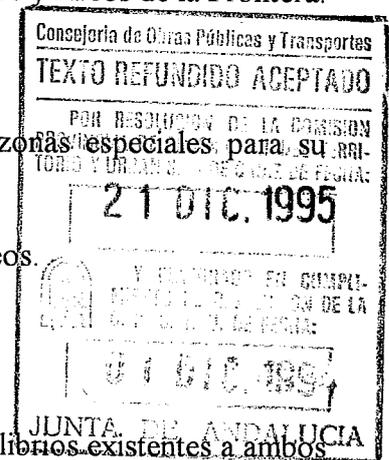
Independientemente de las propuestas concretas de ordenación para cada núcleo, conviene señalar antes otras necesidades, algunas de las cuales escapan de la competencia municipal.

. Mejora de las carreteras, base de la comunicación entre estos núcleos y Arcos de la Frontera.

. Incremento de los servicios de transporte público.

. Mejora de los servicios de recogida de basuras, habilitando zonas especiales para su acumulación.

. Incremento del servicio telefónico, insuficiente en todos los núcleos.



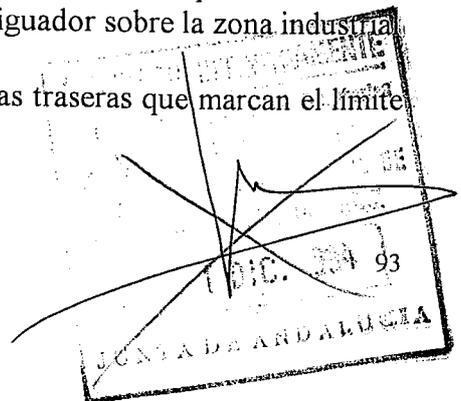
7.3.1. Ordenación Propuesta para el núcleo de JEDULA.

En la Información y Diagnóstico se ha insistido en los fuertes desequilibrios existentes a ambos lados del poblamiento como consecuencia del seccionamiento que supone la carretera nacional que actúa como barrera entre ambas partes.

Comenzando por la estructura viaria es de obligada mención la referencia a la carretera nacional, estructurante de la organización del núcleo desde su origen. Sin embargo, actualmente constituye una barrera infranqueable que separa el núcleo en dos mitades. Es imprescindible la construcción de una variante al núcleo que reconducirá nuevamente la situación y permita convertir la carretera actual en el eje estructurante del núcleo creando una especie de Alameda que facilite las relaciones vecinales y sirva de conexión entre las dos partes actualmente segregadas. El resto de la red viaria se apoya fundamentalmente sobre el viario actual con calles paralelas y transversales a la carretera nacional, dando como resultado manzanas alargadas con 34 mts. de fondo aproximadamente como duplicación del módulo de la parcela unifamiliar actual que tiene un fondo aproximado de 17 m.

A la zona industrial se accede desde la carretera nacional por la vía que conduce a la estación y que marca el límite entre el área industrial y las zonas residenciales. Como protección entre ambas zonas se crea un parque que ejercerá un efecto amortiguador sobre la zona industrial.

La ordenación viaria se completa con la definición de las vías traseras que marcan el límite entre el suelo urbano y el no urbanizable.



Es un hecho demostrado que será en tiempo de la dominación islámica y por motivos estratégicos cuando se impondrán los rasgos característicos más importantes del poblamiento de Arcos. Y es evidente que será durante la dominación musulmana cuando se consolide y desarrolle, configurándose gran parte de la trama urbana. Este entramado es lo que hoy día está declarado como Conjunto Histórico-Artístico y que vamos a denominar "Tejido Monumental". A partir del Siglo XIII la ciudad sigue creciendo condicionada por su topografía fundamentalmente y sobre el recinto musulmán se van formando arrabales hasta llegar a la Edad Moderna. Durante esta época, el núcleo iniciará su expansión fuera del primitivo recinto amurallado, adquiriendo el carácter de asentamiento estable alcanzando en 1911 los 3 Km. de longitud.

El perímetro que conforma la ciudad hasta 1911 es lo que vamos a denominar Ciudad Permanente.

A partir de entonces se experimenta un paulatino crecimiento urbano lineal hacia la carretera de Jerez.

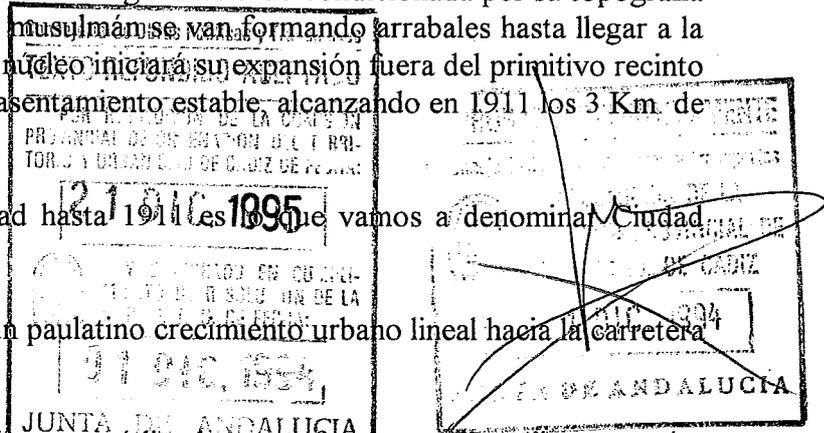
El desarrollo de los nuevos asentamientos está ligado a tres factores: 1) Las circunstancias económicas y sociales acontecidas, 2) La excesiva concentración de habitantes en torno a la Ciudad Permanente, y 3) El progresivo abandono del campo y la emigración.

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 -años 60- se desarrollan de forma desordenada los barrios del Portichuelo, Barrio Bajo y Retiro-Feria.

La pregunta que a continuación nos hacemos es por qué tiene lugar este proceso. A ella hay dos respuestas igualmente válidas: la primera es que en Arcos no ha ocurrido como en otras ciudades, entre finales del siglo XIX y principios del XX, que el desarrollo del capital confiere a la ciudad un valor de cambio en contraposición con el valor de uso que había tenido en el época preindustrial; dicho de otra manera, en Arcos la actuación burguesa no ha hecho la reforma interior. Pero además hay una segunda explicación que marca en cierta forma un mayor crecimiento de la ciudad en torno al Barrio Bajo -que de una manera u otra, forma parte del mismo proceso degenerativo-: por un lado, el crecimiento de la población desemboca en el hacinamiento de la ciudad histórica y el consiguiente abandono de la misma, por otro, la toma de conciencia respecto a la solución del problema de la vivienda y, finalmente, la especulación del suelo.

Todo ello lleva consigo que el desarrollo de la ciudad obedezca más a razones de oportunidad que por tendencias de la población, o por criterios dirigidos por el planeamiento que nunca existió.

Consideramos que debe ser una postura acertada, por muy dogmática que parezca, no plantear el desarrollo de la ciudad con criterios dirigidos; pero sí debemos, desde la perspectiva histórica y mediante el análisis de los factores de cambio que de una u otra manera han operado sobre las distintas estructuras del área que se han analizado hasta aquí, intervenir especialmente en todos aquellos aspectos negativos para encauzar el desarrollo urbano de tal forma que se corrijan los desequilibrios existentes y poder predeterminar así la forma de la ciudad.



Si todo lo expuesto hasta aquí nos va a determinar de alguna forma la ubicación del nuevo suelo urbanizable, hay otro concepto sumamente importante como es la cuantificación del nuevo suelo urbanizable programado.

Problemas como el déficit de viviendas y de las actividades de uso del suelo para bienestar general son consustanciales a la cuantificación del nuevo suelo urbanizable programado, problemas éstos de especial gravedad en Arcos como ha quedado demostrado en el Diagnóstico de la Problemática Urbanística. El equipo se planteó desde un principio que el Plan General de Arcos debería ser realista desde la propia información y es por ello que las actividades de uso del suelo, relacionando a los sistemas de uso corriente, se ha estudiado en base a un trabajo de campo exhaustivo, en el que se ha prestado especial atención al apartado número 6.3: "Espacios sin actividad", y ello fundamentalmente en la Ciudad Permanente y su entorno. Dicho estudio va a servir para defender con criterios objetivos e irrefutables la cuantificación del suelo urbanizable prevaleciendo el criterio de consolidación de la Ciudad Permanente, antes de iniciar el desarrollo urbano injustificado.

Pero solucionar los conflictos que la ciudad de Arcos tiene planteados sólo y exclusivamente dentro de la Ciudad Permanente y su entorno es complejo y dificultoso desde el punto de vista de la gestión, además de poco realista, y es por ello que el Plan General de Ordenación urbana va a actuar a caballo entre la consolidación de la Ciudad Permanente -aprovechando los contenedores existentes- y el nuevo suelo urbanizable programado.

7.4.1. Dimensionado del suelo urbanizable.

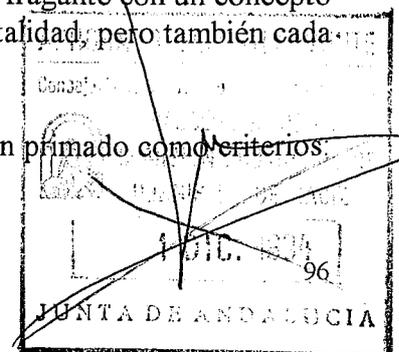
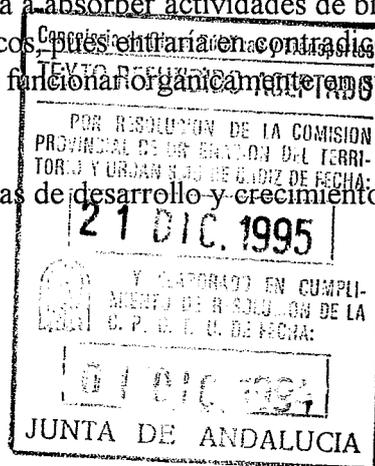
El dimensionado del suelo urbanizable se establece en función de distintos factores o parámetros, siendo los principales los relativos a las necesidades actuales y futuras de viviendas, espacios libres, equipamientos y zonas industriales. Van a ser por tanto, estas necesidades las que justifican la clasificación y el dimensionado del suelo urbanizable en sus dos categorías: programado y no programado y tanto para uso residencial como industrial.

En el capítulo dedicado a las tendencias del desarrollo de Arcos se ha hecho referencia continua a las zonas de futura expansión de la ciudad, localizando de esta manera el suelo urbanizable programado y no programado.

Dos factores condicionan especialmente este dimensionado: el déficit de suelo residencial para absorber la demanda de viviendas de aquí al 2.002 (infraviviendas y nuevas familias); y el déficit de suelo industrial, prácticamente inexistente en Arcos con anterioridad a las NN.SS.

No plantearé jamás, y dado lo cauto que queríamos ser al clasificar suelo urbanizable el que en este (programado) se vaya a absorber actividades de bienestar que son deficitarias en algunos sectores del núcleo de Arcos, pues entraría en contradicción flagrante con un concepto fundamental "La Ciudad tiene que funcionar orgánicamente en su totalidad, pero también cada una de sus partes".

En consecuencia, en las propuestas de desarrollo y crecimiento han primado como criterios:



- Colmatar los crecimientos históricos surgidos en el Barrio-Bajo, dotándolos del equipamiento del que es deficitario, así como limitar su crecimiento, considerándolo como una unidad acabada.

- Potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el este, hecho éste que va ligado a la urgente solución de la variante, que libere los tráficos generados por la actual CN-342, y permita integrar los crecimientos surgidos en la margen izquierda de ésta con el resto de la ciudad.

- Potenciación de los usos comerciales, terciarios e industriales en la margen izquierda de la CN-342. Se conformará así, la gran zona terciaria e industrial de la ciudad ligada a la CN-342, y la futura variante, apoyando su viabilidad en la accesibilidad a la red de comunicaciones principal del municipio.

- Los crecimientos residenciales se concretan principalmente al norte del actual núcleo urbano.

7.5. DELIMITACION DEL SUELO URBANO.

La delimitación del suelo urbano planteada parte de una interpretación estricta de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Dos son las razones que nos guían para hacer una delimitación del suelo urbano lo más amplia posible:

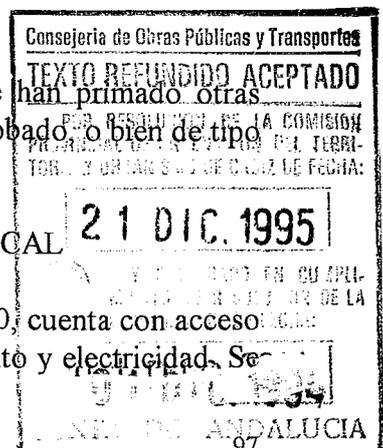
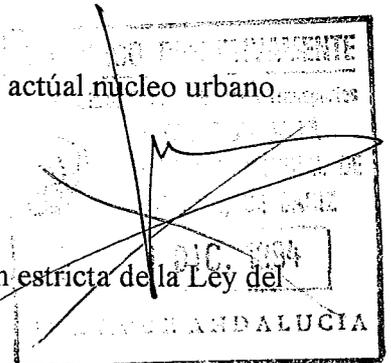
1. Que el Ayuntamiento de Arcos disponga de suelo urbano inmediatamente a la aprobación del P.G.O.U.
2. Era un objetivo prioritario consolidar la Ciudad Permanente y por extensión todo el suelo urbano, mediante el aprovechamiento de todos los espacios sin actividad, suelo vacante y edificios vacíos y en ruina. Se incluyen así todos los vacíos urbanos y áreas de borde como suelo urbano, a ejecutar mediante unidades de ejecución.

Teniendo serias dudas, como ya se ha expuesto en la Problemática Urbanística, en lo que concierne a la capacidad de gestión municipal para el suelo urbanizable programado a corto plazo y desde la aprobación del P.G.O.U., y a la vista de los resultados de las NN.SS. hasta la fecha, nuestra propuesta puede paliar inmediatamente muchos de los problemas que la ciudad tiene planteados, fundamentalmente en el de la vivienda y las actividades de bienestar social.

Existen tres zonas conflictivas dentro del suelo urbano, en las que han primado otras consideraciones, bien de tipo histórico, cuentan con planeamiento aprobado, o bien de tipo político.

Estas tres zonas son: EL VOY-VOY, LA GALLARDA Y EL SANTISCAL

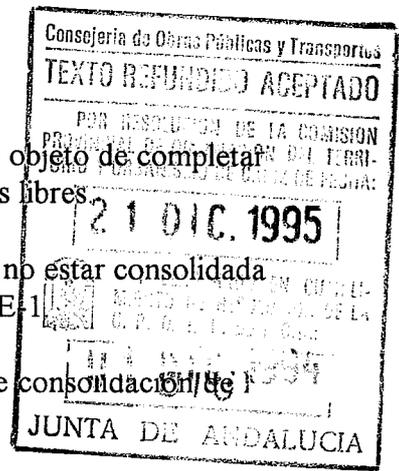
El área denominada El Voy-Voy se situa al margen izquierdo de la CN-240, cuenta con acceso rodado y todas las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y electricidad. Se



delimitan dos unidades de ejecución en el ámbito, UE-5 y UE-7, con el objeto de completar la trama viaria y obtener mínimos destinados a equipamiento y espacios libres.

El área de La Gallarda cuenta con la urbanización ejecutada, a pesar de no estar consolidada la edificación. Su inclusión como suelo urbano se realiza mediante la UE-1.

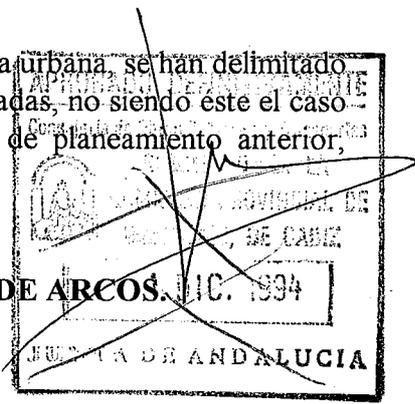
El Santiscal cuenta con la infraestructura ejecutada, y un alto grado de consolidación de la edificación.



En consecuencia, se considera suficientemente justificada la inclusión de estas áreas, en el perímetro del S.U., en base al Art. 10 del T.R. de la L.R.S.O.U. que establece que, para municipios con planeamiento, constituirán el S.U. aquellos que:

- *cuenten con acceso rodado, abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica, ..., para servir a la edificación que sobre ellos exista o se halla de construir.* Este es el caso de El Santiscal y La Gallarda.
- *tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el P.G.O.U. establezca.* Este sería el caso de El Voy-voy.

Para asegurar la correcta vertebración de estas áreas en la estructura urbana, se han delimitado Unidades de Ejecución en El Voy-voy y La Gallarda, áreas infradotadas, no siendo este el caso de El Santiscal, sector desarrollado al amparo de una figura de planeamiento anterior, constituyendo una unidad urbanística integrada.



7.6. ESTRUCTURA GENERAL VIARIA DE LA CIUDAD DE ARCOS. D.C. 1994

7.6.1. Objetivos.

La estructura general viaria no sólo condiciona la circulación rodada, sino lo que es más importante, organiza funcionalmente la ciudad y establece los canales físicos de relación entre las diferentes partes de la ciudad, procurando resolver la falta de conexión entre barrios, especialmente los periféricos, de forma que toda la ciudad funcione orgánicamente.

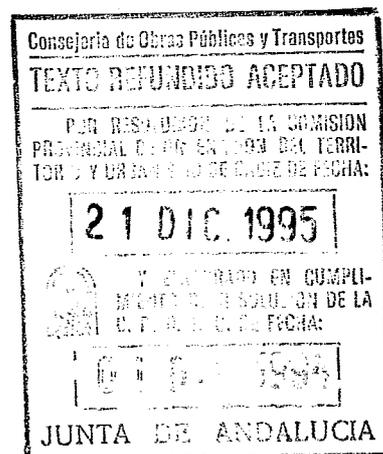
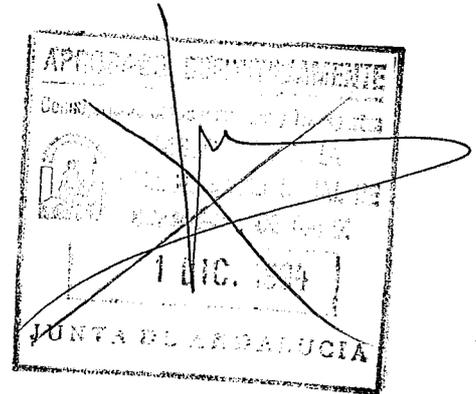
Las especiales características topográficas de la ciudad de Arcos han determinado la estructura viaria actual caracterizada por la falta de jerarquización. Este es el primer aspecto destacable de la estructura viaria propuesta en la que se diferencian distintos niveles o jerarquías según la función que deben desempeñar.

Las soluciones no son fáciles y en muchos casos responden a concepciones formalistas, de especial interés en el caso de Arcos, que se ha ido conformando adaptándose a las condiciones topográficas. Las reformas viarias introducidas suponen en algunos casos la necesaria eliminación de edificaciones. En este sentido se ha sido especialmente respetuoso con la trama del Tejido Monumental, defendiendo a ultranza el rico patrimonio histórico heredado. Normalmente están afectadas por éstas reformas viarias edificaciones marginales, abandonadas

o de escaso interés. Se señalan pormenorizadamente en el plano de Estructura del Núcleo Principal.

La estructura viaria propuesta persigue principalmente los objetivos señalados a continuación:

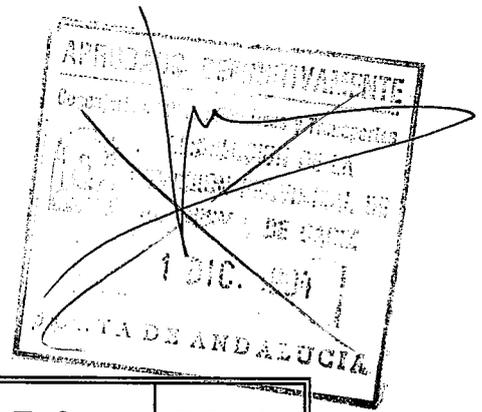
1. Establecer una jerarquía viaria adecuada.
2. Organizar los accesos a la ciudad.
3. Facilitar el acceso al Tejido Monumental pero, a la vez, liberar calles para usos restringidos y peatonales.
4. Mejorar las comunicaciones entre los dos barrios extremos de la ciudad, el Barrio Alto y el Barrio Bajo.



7.7. RESUMEN DE SUPERFICIES.

* SUELO URBANO : 23 HAS.

* SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO:



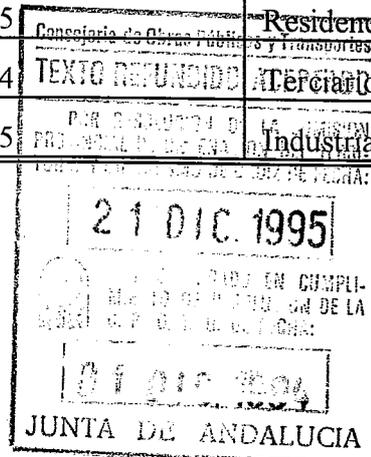
Sector	S(ha)	E(m ² /m ²)	Uso	E.res. (m ²)	E. Otros (m ²)	E.Total (m ²)
SUP.1	12,73	0,47	R	53.150	7.170	60.320
SUP.2	4,42	0,8	R	26.520	8.840	35.360
SUP.3	3,1	0,8	R	18.600	6.200	24.800
SUP.4	6,52	0,8	R	39.120	13.040	52.160
SUP.5	26	0,48	I		124.800	124.800
SUP.6	161,96	0,05	R-T	84.000	6.500	90.500
SUP.7	9,5	0,8	R	45.600	30.400	76.000
SUP.8	14,2	0,8	R	85.200	28.400	113.600
SUP.9	2,65	0,4	R	7.950	2.650	10.600
SUP.10	3,81	0,4	R	11.430	3.810	15.240
SUP.11	2,21	0,4	R	6.630	2.210	8.840
SUP.12	24,4	0,28	I		67.200	67.200
TOTAL	271,95			294.200	301.220	595.420

Se clasifican un total de 271,95 ha. , programándose el total de los sectores para el primer cuatrienio.

* SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO:

Sectores.	Superficie (ha.)	Edific. (m ² /m ²)	Uso Global.
SUNP.1	8,6	0,6	Residencial.
SUNP.2	6,42	0,6	Residencial.
SUNP.3	24,13	0,5	Residencial.
SUNP.4	11,8	0,4	Terminado
SUNP.5	45,34	0,5	Industrial

Se clasifica un total de 96,29 ha.



7.7.1. Justificación de los crecimientos residenciales previstos en relación con las prevision de necesidad de viviendas.

El déficit de viviendas estimado en el Capítulo 5 , apdo. 5.5 de esta Memoria, es de:

- Arcos: 2.689 viv.
- Jédula: 389 viv.
- Núcleos Secundarios y Diseminado: 453 viv.

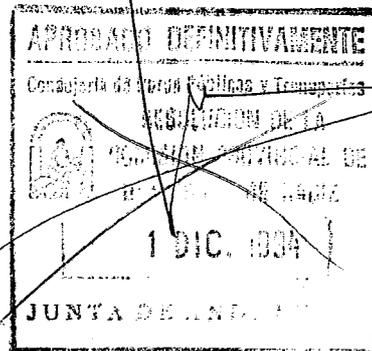
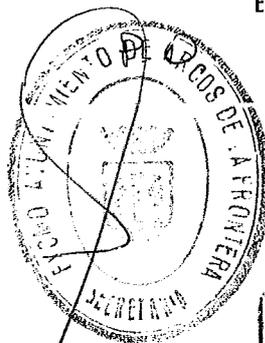
El número de viviendas a obtener mediante el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado propuesto por el PGOU, es de:

- Arcos: 268.190 m2 cons. / 100 m2 cons. por viv. = 2.681 viv.
- Jédula: 26.010 m2 cons. / 100 m2 cons. por viv. = 260 viv.

El resto de las viviendas se obtendría mediante el desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas. Aunque el suelo edificable residencial obtenido a traves de U.E. sobrepasaría la demanda de viviendas estimada para Arcos, la difícil gestión de algunas de ellas (unidades de ejecución ya recogidas por las NN.SS:), hacen dudar de su capacidad para convertirse a corto plazo en los contenedores de suelo residencial que tanto Arcos como los respectivos núcleos secundarios demandan.

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,



7.7.2. Justificación y cuantificación de las dotaciones obtenidas mediante U.E. en relación a los déficits detectados.

En relación al análisis efectuado en el apartado 5.4.3." Bienestar General" y 5.4.4."Diagnóstico Sectorial. Recomendaciones", del Capítulo 5 de la presente Memoria, se establece el siguiente cuadro donde se resumen los Equipamientos y Dotaciones obtenidos en suelo urbano a través de unidades de ejecución.

U.E.	EQUIPAMIENTOS (m2)						E. Libres
	Comercial	Cultural	Deportivo	Sanitario	Administr.	Docente	
1	1.215						4.860
4							1.437
6				1.170			2.340
7	635						1.274
8							1.430
9							1.115
10							924
12	300						
13							000
14				500			1.650
16		500					650
18							900
19							2.272
20							3.448
21					1.125		2.400
TOTAL	2.150	500		1.670	1.125		26.700

1. DOCENTE:

A la vista del análisis efectuado en el Diagnóstico Sectorial, no se detectan necesidades en cuanto a enseñanzas primarias (preescolar y E.G.B.), condicionada por el envejecimiento de la población. Si, por el contrario, se prevé la necesidad en un futuro de mejorar y ampliar las instalaciones docentes destinadas a enseñanzas medias, las cuales, dado su tamaño, tendrán mejor cabida en el desarrollo de los suelos urbanizables que en el núcleo urbano consolidado.

2. SANIDAD Y ASISTENCIAL:

Los centros sanitarios se concentran actualmente en el Barrio Bajo, por lo que se prevé dotar de pequeños centros ambulatorios y servicios de A.T.S. al Barrio Alto. Así, se reserva suelo en la U.E. 6 Cerro de la Horca y U.E. 14 Antigua Plaza de Toros, ubicadas en distintas áreas de crecimiento del Barrio Alto.

3. CULTURA:

En cuanto a la cultura, se detectan mayores déficits en los barrios alejados del Casco, principalmente en el Barrio Bajo, por lo que se reserva una parcela destinada a este uso en la U.E. 16 Angorrilla.

4. COMERCIAL:

Se incluyen varias parcelas en áreas periféricas del núcleo, alejadas del área comercial principal de la ciudad (eje comercial Corredera), tales como en la U.E. 1 La Gallarda, U.E. 7 Cerro de la Zorra y U.E. 12 Alfonso X.

5. ESPACIOS LIBRES.

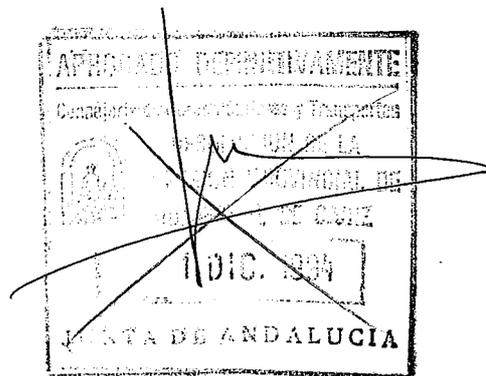
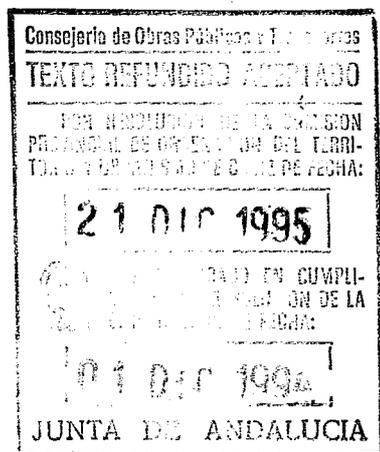
Se prevé un total de 26.700 m², constituyéndose en la principal dotación obtenida en Suelo Urbano, con objeto de mejorar la calidad de vida y descongestionar determinados puntos de la ciudad, sin recurrir a grandes operaciones de cirugía urbanística que desvirtúen la morfología de la trama urbana.

7.8. PREVISIONES RELATIVAS A SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DE SANEAMIENTO EN LOS NUCLEOS RURALES.

Actualmente, cuentan con estaciones depuradoras, aparte del Nucleo de Arcos, los nucleos rurales de Las Abiertas, La Misericordia y La Perdiz. Se encuentran casi finalizadas las obras de conexión de la red de saneamiento de El Santiscal con la EDAR de Arcos.

Está prevista la ejecución de diversas EDAR, mediante convenio con la Junta de Andalucía, en los siguientes nucleos: La Pedrosa, Junta de los Ríos, Jédula y Vega de los Molinos.

Con estas actuaciones, se considera resuelto la depuración de las aguas residuales en el Término.



CAPITULO 8. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS TIPO.

AREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO TIPO
1. Núcleo Urbano de Arcos	1.88
2. U.E. en Núcleo Urbano de Arcos	0.80
3. El Santiscal	0.30
4. El Portichuelo	1.00
5. Núcleo Urbano de Jédula	1.88
6. Núcleo Urbano de Junta de los Ríos	1.88
7. Núcleo Urbano de La Perdiz	1.88
8. S.U.P. Primer Cuatrienio	0.80

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

AREAS DE REPARTO Nº 1, 2, 4, 5, 6 y 7.

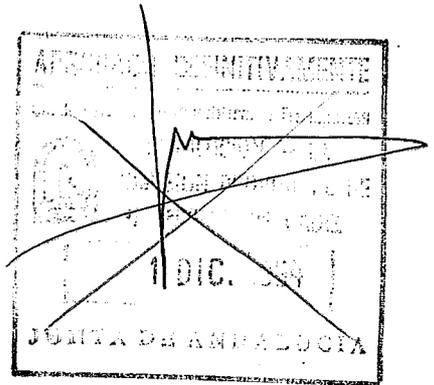
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| (1.00) Residencial: | (1.00) Manzana Cerrada |
| | (1.20) Aislada y Pareada |
| (0.99) Otros usos: | (1.00) Manzana Cerrada |

AREA DE REPARTO Nº 3.

- | | |
|---------------------|------------------|
| (1.00) Residencial: | (1.00) Aislada |
| | (0.50) Bungalow |
| | (0.20) Colectiva |
| | (1.10) Hotelera |

AREA DE REPARTO Nº 8.

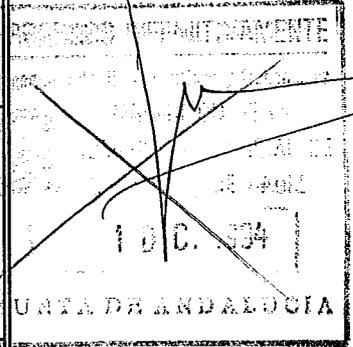
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| (1.00) Residencial: | (1.00) Manzana Cerrada |
| | (1.20) Aislada y Pareada |
| (1.50) Industrial y Terciario: | |
| (4.00) Residencial-Turístico: | (3.00) Aislada |
| | (2.00) Adosada |
| | (3.75) Otras Tipologías |



Nota: Para Viviendas de Protección Oficial, los coeficientes correspondientes a las tipologías se minorarán por 0.50.

AREA DE REPARTO N°2

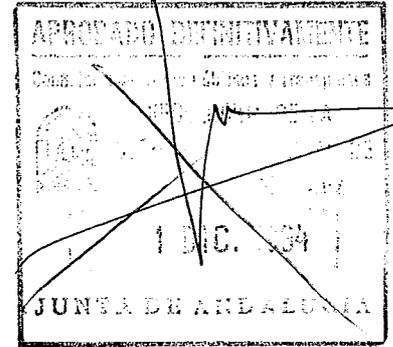
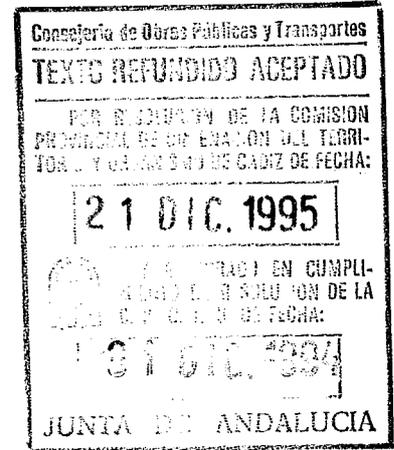
U.E.	Superficie.	Techo Edif.	Aprov. Homog. por Uso y Tipología.	R	Aprov. Homogeneiz.	Derecho Propietarios.	Exceso o Defecto.
U.E.1	48.592	19.457	22.821	1,7	38.874	33.043	5.831
U.E.2	5.800	7.650	7.650	0,6	4.640	3.944	696
U.E.3	4.900	5.423	5.423	0,72	3.920	3.332	588
U.E.4	4.350	5.821	5.821	0,6	3.480	2.958	522
U.E.5	8.964	8.000	11.200	0,64	7.171	6.095	1.076
U.E.6	23.431	36.263	36.263	0,52	18.745	15.933	2.812
U.E.7	12.748	15.424	15.424	0,66	10.198	8.668	1.529
U.E.8	7.140	6.409	6.409	0,89	5.712	4.855	857
U.E.9	9.276	9.899	9.899	0,75	7.421	6.308	1.113
U.E.10	4.620	2.550	2.550	1,45	3.696	3.141	555
U.E.11	18.960	23.700	23.700	0,64	15.168	12.893	2.275



R = f (urbanización, planeamiento, estructura de la propiedad y consolidación).

AREA DE REPARTO Nº2

U.E.	Superficie	Techo Edif.	Aprov. Homog. por Uso y Tipología.	R	Aprov. Homogeneiz.	Derecho Proprietarios	Exceso o Defecto
U.E.12	3.046	3.648	3.648	0.69	2.437	2.071	366
U.E.13	5.880	5.202	5.202	0.90	4.704	3.998	706
U.E.14	16.460	22.450	22.450	0.58	13.168	11.193	1.975
U.E.15	35.888	46.747	70.120	0.41	28.710	24.403	4.307
U.E.16	15.780	14.076	14.076	0.90	12.624	10.730	1.894
U.E.17	34.400	20.640	30.960	0.89	27.520	23.392	4.128
U.E.18	7.542	6.783	6.783	0.89	6.034	5.129	905
U.E.19	6.300	4.263	4.263	1.18	5.040	4.284	756
U.E.20	14.400	9.137	9.137	1.26	11.520	9.792	1.728
U.E.21	24.700	28.118	28.118	0.70	19.760	16.796	2.964



R = f (urbanización,plancamiento, estructura de la propiedad y consolidación).

AREA DE REPARTO Nº8

Sector.	Superficie.	Techo Edif.	Apro.Homog. por Uso y Tipología.	R	Aprov. Homogeneiz.	Derecho Propietarios.	Exceso o Defecto.
S.U.P.1	127.300	60.320	60.320	1,69	101.840	86.564	15.276
S.U.P.2	44.200	35.360	35.360	1	35.360	30.056	5.304
S.U.P.3	31.000	24.800	24.800	1	24.800	21.080	3.720
S.U.P.4	65.200	52.160	52.160	1	52.160	44.356	7.824
S.U.P.5	260.000	124.800	187.200	1,11	208.000	176.800	31.200
S.U.P.6	1.619.660	90.500	1.046.700	1,24	1.295.798	1.101.369	194.359
S.U.P.7	95.000	76.000	76.000	1	76.000	64.600	11.400
S.U.P.8	142.000	113.600	113.600	1	113.600	96.560	17.040
S.U.P.9	26.500	10.600	10.600	2	21.200	18.020	3.180
S.U.P.10	38.100	15.240	15.240	2	30.480	25.908	4.572
S.U.P.11	244.000	67.200	100.800	1,94	195.200	165.920	29.280
S.U.P.12	22.100	8.840	8.840	2	17.680	15.028	2.652

R = f (urbanización, planeamiento, estructura de la propiedad y consolidación).

