



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

... para tener constancia que el presente documento,
compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al
101, forma parte del Instrumento Urbanístico
TR 1000 ALCOA DE LA FRONTERA - Tomo 3 : PAU y EEF.
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 2006 del titular de la Delegación
Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en
Cádiz.

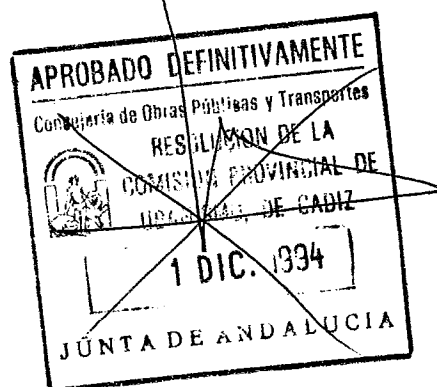
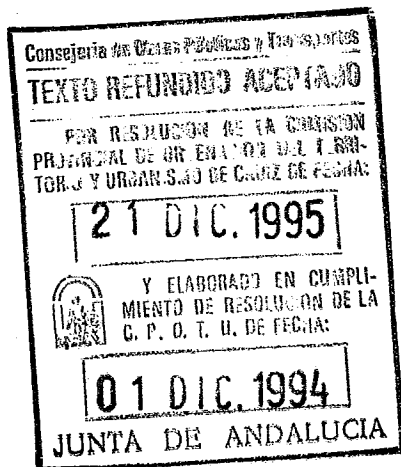
Cádiz, 13 de Julio de 2006

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Cádiz

Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRI- TORIO Y URBANISMO DE CADIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLI- MIENTO DE RESOLUCION DE LA C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCIA

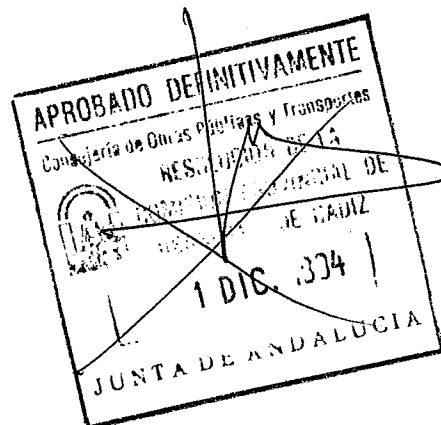
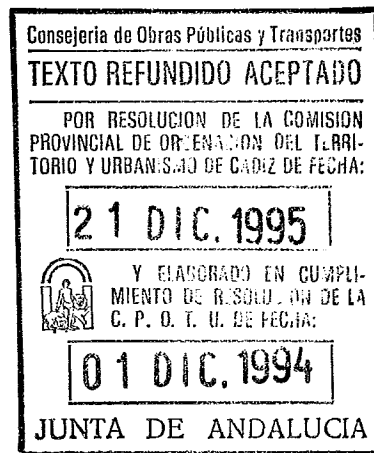
INDICE

	Nº PAGINA
PROGRAMA DE ACTUACION	1
1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA GENERALES A LARGO PLAZO PARA TODO EL TERRITORIO COMPRENDIDO EN SU AMBITO.	2
2. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS ESPECIFICAS.	3
2.1. En el Territorio.	3
2.2. En los núcleos rurales.	3
2.3. En los núcleos secundarios: Jédula, Junta de los Ríos, La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos y Misericordia.	3
2.4. Actividades productivas y económicas.	3
2.5. Comunicaciones.	4
2.6. Vivienda.	4
3. PREVISIONES ESPECIFICAS PARA LA REALIZACION DE SISTEMAS GENERALES.	6
4. ETAPAS CUATRIENALES PARA LA APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES.	7
5. PLAZOS DE CESION, EQUIDISTRIBUCION, URBANIZACION Y SOLICITUD DE LICENCIA EN SUELO URBANO, EN ACTUACIONES SISTEMATICAS.	8
6. POLITICA FISCAL.	9

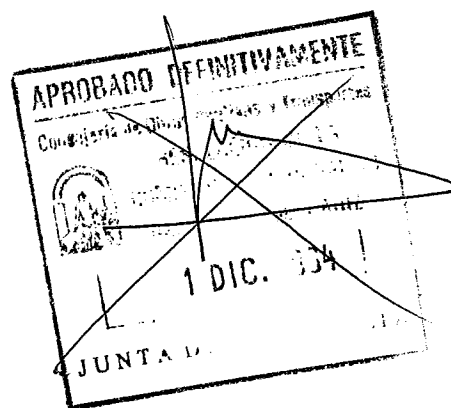


ANEXO: FICHAS DE PLANEAMIENTO.

- U.E.1:	La Gallarda.	11
- U.E.2:	C/ Filipinas-2.	13
- U.E.3:	C/ Filipinas-3.	15
- U.E.4:	San Rafael-2.	17
- U.E.5:	San Jorge-1.	19
- U.E.6:	Cerro de la Horca.	21
- U.E.7:	Cerro de la Zorra.	23
- U.E.8:	C/ Sol.	25
- U.E.9:	Barriada La Paz.	27
- U.E.10:	Barriada de las Flores.	29
- U.E.11:	La Verbena.	31
- U.E.12:	Alfonso X.	33
- U.E.13:	C/ Los Alcaldes.	35
- U.E.14:	Antigua Plaza de Toros.	37
- U.E.15:	Jadramil.	39
- U.E.16:	Angorrilla.	41
- U.E.17:	Industrial Jédula.	43
- U.E.18:	Residencial Jédula.	45
- U.E.19:	Junta de los Ríos-1.	47
- U.E.20:	Junta de los Ríos-2.	49
- U.E.21:	Junta de los Ríos-3.	51
- S.U.P. 1:	RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA.	53
- S.U.P. 2:	RESIDENCIAL ANGORRILLA.	55
- S.U.P. 3:	RESIDENCIAL BARRIO BAJO.	57
- S.U.P. 4:	RESIDENCIAL EL RETIRO	59
- S.U.P. 5:	INDUSTRIAL EL PERAL.	61
- S.U.P. 6:	RESIDENCIAL-TURISTICO.	63
- S.U.P. 7:	RESIDENCIAL SAN JORGE.	66
- S.U.P. 8:	RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA.	68
- S.U.P. 9:	RESIDENCIAL JEDULA.	70
- S.U.P.10:	RESIDENCIAL JEDULA.	72
- S.U.P.11:	RESIDENCIAL JEDULA.	74
- S.U.P.12:	INDUSTRIAL JEDULA.	76
- S.U.N.P. 1		78
- S.U.N.P. 2		79
- S.U.N.P. 3		80
- S.U.N.P. 4		81
- S.U.N.P. 5		82
- S.U.N.P. 6		83



ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO.	84
1. CONTENIDO Y FUNCION DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.	85
2. ASPECTOS ESPECIFICOS DEL PLAN GENERAL DE ARCOS.	88
2.1. Presencia de la iniciativa privada.	88
2.2. Ejecución de Sistemas Generales.	88
2.3. Edificabilidades suficientes.	88
2.4. Una nueva Gestión.	88
3. EVALUACION DE COSTES.	90
3.1. Coste de Urbanización en Planes Parciales y Unidades de Ejecución.	90
3.2. Costes de adquisición y ejecución de Sistemas Generales.	93
3.2.1. Viario.	93
3.2.2. Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario.	94
3.2.3. Sistema General de Espacios Libres.	94
3.2.4. Otros Sistemas Generales.	95
3.2.5. Otras actividades públicas.	95
4. ANALISIS DE VIABILIDAD.	96
4.1. Actuaciones a cargo de la iniciativa privada.	96
4.2. Actuaciones a cargo de la iniciativa pública.	97
 Resúmenes.	 98



Consejería de Obras Públicas y Transportes
TEXTO REFUNDIDO ACEPTADO
POR RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE FECHA:
21 DIC. 1995
Y ELABORADO EN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE LA
C. P. O. T. U. DE FECHA:
01 DIC. 1994
JUNTA DE ANDALUCÍA

~~APROBADO DEFINITIVAMENTE~~
~~Consejería de Obras Públicas y Transportes~~
~~COMISIÓN DE LA~~
~~COMISIÓN PROVINCIAL DE~~
~~ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ~~
~~1 DIC. 1994~~
~~JUNTA DE ANDALUCÍA~~

PROGRAMA DE ACTUACION.

CAPITULO 1. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIA GENERALES DE SU DESARROLLO A LARGO PLAZO PARA TODO EL TERRITORIO COMPRENDIDO EN SU ÁMBITO.

El ámbito del presente P.G.O.U. de Arcos de la Frontera es todo el término municipal, y da cumplimiento al artículo 72.5 de la Ley del Suelo.

La estrategia a largo plazo una vez superadas las previsiones de este Plan necesariamente tendrán que abordarse con un criterio restrictivo en la aprobación de los P.A.U. por la Corporación Municipal.

Es, por tanto, necesario asumir desde este momento el carácter de una ciudad que ha llegado a un punto crítico.

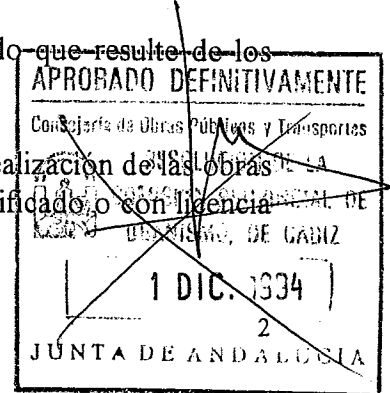
El criterio desarrollista del P.G.O.U. requiere un seguimiento continuado durante el primer cuatrienio.

Al final del mismo y puesto que el P.G.O.U. se concibe como un documento de carácter dinámico, capaz de evolucionar al mismo tiempo que la realidad sobre la que ha de edificarse, se debería proceder a su revisión anticipada, en virtud del Art. 28 R.P.U. "cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurantes referidos en estas Normas o a la clasificación del suelo", por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Por la elección, en cualquier momento de un "modelo" territorial distinto que el definido en el P.G.O.U.
- b) Que la población prevista sea inferior al 40% de las previsiones de población máximas establecidas en el P.G.O.U. para el municipio o para la ciudad de Arcos al final de cada cuatrienio.
- c) Que se produzca la ocupación real de al menos el 60% del suelo calificado como residencial urbano y del 60% del suelo clasificado urbanizable en sus dos categorías dentro del primer cuatrienio.
- d) Que se modifiquen las tendencias de desarrollo establecidas en el P.G.O.U.
- e) La verificación de cada uno de los indicadores a escala municipal se hará de forma obligatoria a los cuatro años.

Para la determinación de las cifras reales de población se estará a lo que resulte de los Padrones Municipales de población y sus rectificaciones anuales.

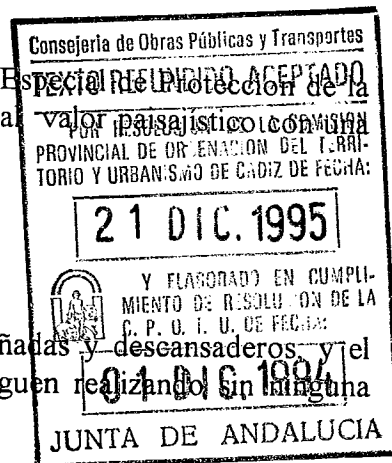
Por ocupación real del suelo se entiende la parcelación del mismo y la realización de las obras de urbanización correspondientes, y además que de este suelo esté edificado o con licencia municipal para la edificación el sesenta por ciento.



CAPITULO 2. OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS ESPECIFICAS.

2.1. En el territorio.

Sería deseable abordar prioritariamente la redacción del Plan Especial de Protección de la Cuenca Visual de Arcos, pues comprende terrenos de especial valor paisajístico, en una situación relevante dentro del municipio.



2.2. En los núcleos rurales.

Evitar la ocupación de terrenos públicos, principalmente cañadas y descansaderos, y el crecimiento de estas barriadas que se han realizado y se siguen realizando sin ninguna racionalidad urbanística.

Solucionar las notables deficiencias en materia de infraestructura básica, demandando de la Compañía Telefónica el incremento de este servicio básico.

Incrementar las comunicaciones por transporte colectivo que resulta insuficientes ya que en la mayoría de los casos sólo hay un servicio algunos días de la semana y con horario muy restringido.

2.3. En los núcleos secundarios: Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz, Las Abiertas, Vega de los Molinos y Misericordia.

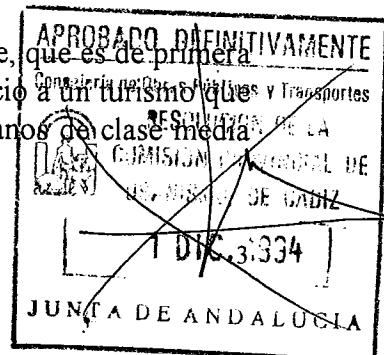
Completar las infraestructuras, fundamentalmente, la red de alumbrado público, la red telefónica, así como las pavimentaciones de las calles perfectamente subsanables con un programa mínimo.

2.4. Actividades productivas y económicas.

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; pero es necesario el incremento de mecanización para reducir costes, que permita una mayor competitividad a los productos, asimismo la estructura de la propiedad existente (grandes propiedades) hace aún más ventajosa la mejora de la mecanización.

De cumplirse el planeamiento no hay que olvidar que el sector de la construcción aumentaría considerablemente.

Hay que aumentar la oferta hotelera y la potenciación del camping existente, que es de primera categoría y uno de los mayores de la provincia, de forma que se de servicio a un turismo que ha crecido en los últimos años y que se corresponde con sectores urbanos de clase media atraídos por el medio rural.



2.5. Comunicaciones.

Aunque no se ha contemplado en el P.G.O.U. es un hecho constatado la necesidad de la variante de Arcos y la de Jédula, y por lo tanto iniciar una política encaminada para conseguir de la Administración dicha variante aunque fuese a largo plazo.

2.6. Vivienda.

El déficit de vivienda es un problema grave en Arcos, al déficit actual de 1.000 viviendas aproximadamente hay que sumarle aquellas con problemas de carencias de dotamientos y servicios y estado de conservación.

En cuanto al déficit, el Ayuntamiento debe plantearse a largo plazo, que puede ser de ocho años, resolver las necesidades actuales. Su política debe contemplar dos directrices, la primera mediante promociones del propio Ayuntamiento creando un Patronato Municipal de la Vivienda que promueva viviendas en venta para las familias de renta media baja, y la segunda para aquellas familias con muy bajo nivel de renta, sería necesario promociones públicas de viviendas en alquiler de orden de sesenta viviendas anuales.

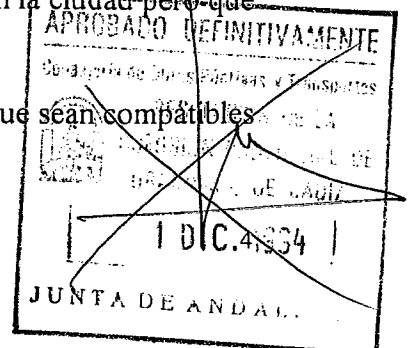
Con carácter urgente es necesario que el Ayuntamiento evalúe el número de viviendas desocupadas y los edificios vacíos en la Casco Antiguo. Estos deberían ser adquiridos o expropiados y rehabilitados para absorber los déficits de viviendas y potenciar la puesta en uso de la Ciudad Permanente.

Paralelamente deberá fomentar la Rehabilitación mediante incentivos y apoyo técnico, tomando como ejemplo el de la ciudad de Cádiz.

Reiniciar las Escuelas Talleres para fomentar la rehabilitación por el sistema de autoconstrucción.

En base a lo expuesto, la política municipal debe orientarse a:

- Considerar el patrimonio inmobiliario del casco como un bien cultural que aún es soporte de formas de vida y comunicación social que hay que recuperar para el Casco Histórico y los nuevos desarrollos urbanos, como alternativa a la implantación de una sociedad consumista sin memoria ni identidad.
- Considerar asimismo el patrimonio construido como un bien económico socialmente rentable que debe ponerse en servicio, como alternativa a los fuertes costes sociales de los nuevos desarrollos.
- Respetar y hacer respetar el "derecho de posición" de las clases populares dentro de la ciudad, que no pueden ser erradicadas de sus asentamientos centrales en la ciudad pero que también deben ser dotadas de servicios adecuados.
- Evitar la erradicación de las actividades productivas del casco antiguo, que sean compatibles con la vivienda, fomentando la creación y mantenimiento de empleo.



- Organizar una plataforma municipal de negociación con inquilinos y propietarios a partir de la autoridad otorgada a los Ayuntamientos por el Reglamento de Disciplina Urbanística, mediante una actividad continua de órdenes de ejecución de obras de conservación, como deber dimanante del concepto de propiedad.

- Considerar el derribo como un despilfarro, en principio no otorgar licencias de derribo mientras no se demuestre el estado de obsolescencia del edificio con criterios sociales objetivos, a través de la implantación de unas ordenanzas adecuadas que exijan un detenido estudio técnico de cada caso, como se detalla en las Normas Urbanísticas.

- Se propician, a través de las Ordenanzas del Plan, para las nuevas construcciones en los cascos, la recuperación de tipologías válidas y asumibles por la arquitectura actual, que puede ser respetuoso con lo preexistente sin necesidad de actividades fachadistas, que son culturalmente negativas y contribuyen a la destrucción de las formas de vida y relación en los cascos.

- Atender al reequipamiento del casco, mejorando y poniendo en servicio los espacios públicos, utilizando grandes edificios institucionales para ubicar equipamientos colectivos, organizando el mantenimiento de los mismos, estableciendo programas masivos de creación de nuevo arbolado y protección del existente.

- Controlar el equilibrio de usos en el casco, para evitar su terciarización; matizar las diversas categorías del uso residencial; proteger la actividad comercial no monopolista.

- Mejorar el transporte público que interrelacione los diversos barrios de la ciudad, no creando grandes infraestructuras de tráfico privado en los cascos. Proteger y aumentar el tráfico peatonal, mejorando sus cauces, prohibiendo la invasión de aceras y otros espacios peatonales.

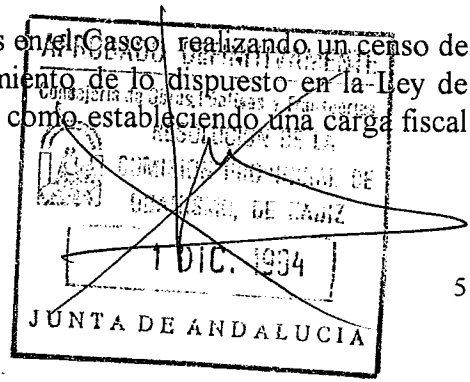
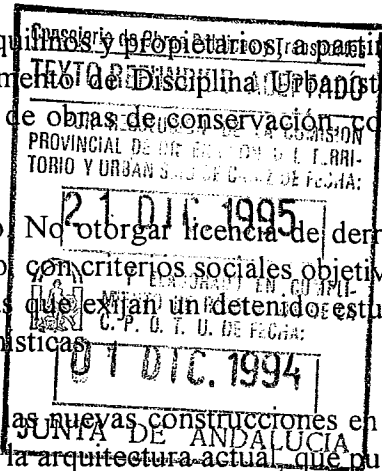
- Despertar el interés ciudadano por la nueva cultura urbana, involucrar a la población en la investigación y gestión sobre la ciudad, crear centros de barrio donde estos se articulen, favorecer la formación de colectivos capaces de abordar sus problemas.

- Rescatar y proteger la propiedad y utilización pública del suelo y los edificios, invadida a veces por actuaciones ilegales o concesiones abusivas; favorecer la utilización festival del espacio.

- Realizar a corto plazo una actuación piloto de rehabilitación de viviendas para hacer creíble la política municipal recuperadora del Casco Antiguo y demostrar su viabilidad.

- Procurar que la contribución urbana en el Casco Antiguo no se base exclusivamente en criterios de centralidad, sino atendiendo más bien a las características de la población.

- Procurar la ocupación de las viviendas vacías existentes en el Casco, realizando un censo de las mismas y solicitando al Gobierno Civil el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos y normativa auxiliar en tal sentido, así como estableciendo una carga fiscal sobre edificios insuficientemente utilizados.



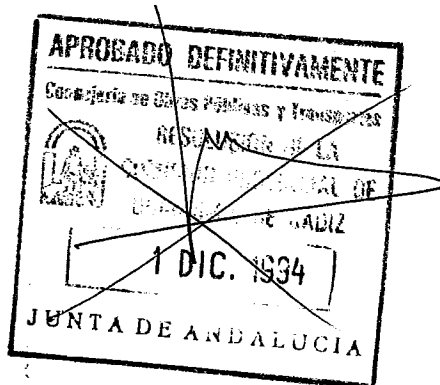
CAPITULO 3. PREVISIONES ESPECIFICAS PARA LA REALIZACION DE SISTEMAS GENERALES.

Si bien el P.G.O.U. de Arcos es conceptualmente desarrollista como hemos expresado en el punto primero del presente Programa de Actuación, es loable sin embargo el excesivo suelo dedicado a parques y zonas deportivas y que están considerados como Sistemas Generales.

Pensamos en la imposibilidad de llevar a cabo la puesta en uso de estos espacios si no existe un apoyo económico institucional.

Es por ello que creemos oportuno dar unas directrices en cuanto a prioridades en su ejecución.

- a) Los Sistemas Generales de comunicaciones deberían iniciarse en el Suelo Consolidado y fundamentalmente en la Ciudad Permanente y el Barrio Bajo, y hacer cumplir los plazos previstos para su ejecución en el Suelo No Consolidado (Unidades de Ejecución).
- b) En cuanto a las plazas, zonas verdes, parques y zonas deportivas igualmente debería intervenir prioritariamente en el Casco Histórico y en el Suelo Consolidado, incluido el Parque de la Feria y los bordes de la ciudad, dejando para una segunda etapa la gran zona deportiva.



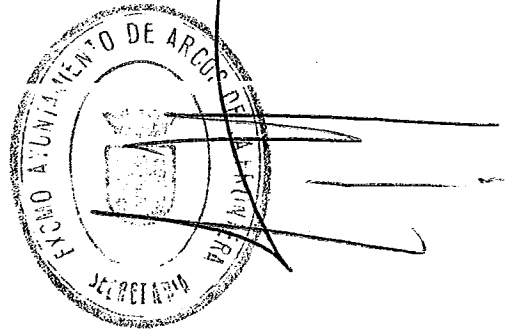
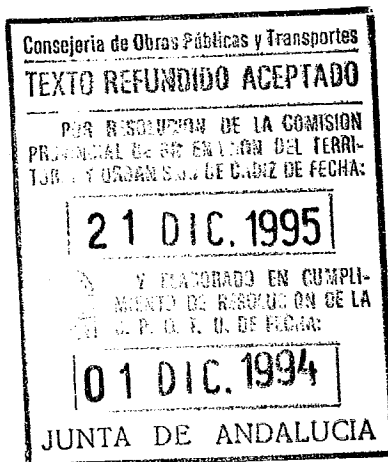
CAPITULO 4. ETAPAS CUATRIENALES PARA LA APROBACION DE LOS PLANES PARCIALES.

Todo el Suelo Urbanizable Programado se tiene que desarrollar, según el P.G.O.U., en el primer cuatrienio.

Esta política municipal no es sostenible en principio. Sería positivo que el Ayuntamiento al menos, obligase a los propietarios de suelo, que han de beneficiarse de las plusvalías, a cumplir los plazos que se han establecido en las Fichas Particulares del Suelo Urbanizable Programado o en su defecto que hiciese uso del derecho que le otorga la Ley del Suelo y se apropie de este suelo.

Ante la imposibilidad de asumir este derecho por sí, dada su cuantía económica debería intentarlo mediante convenios con E.P.S.A.

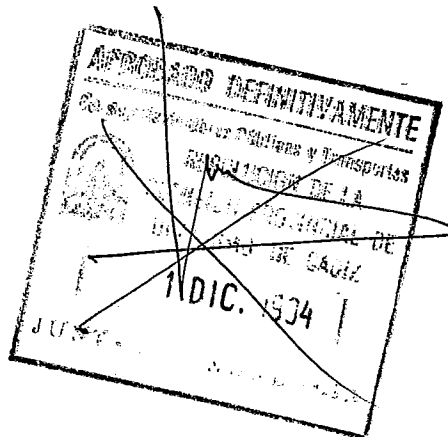
El presente Texto Refundido ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de 13 de noviembre de 1.995, incorporando las modificaciones impuestas por la Comisión Provincial de Urbanismo por resolución de fecha 01/12/1994.
Arcos de la Fra. 21 febrero 1996
El Secretario General,



CAPITULO 5. PLAZOS DE CESION, EQUIDISTRIBUCION, URBANIZACION Y SOLICITUD DE LICENCIA EN SUELO URBANO, EN ACTUACIONES SISTEMATICAS.

Plazos para solicitud de licencia en Actuaciones Sistemáticas.

Se han especificado en el Art. XII.1.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. El Excmo. Ayuntamiento debe, dada su localización, hacer uso del derecho que le otorga la Ley del Suelo.



CAPITULO 6. POLITICA FISCAL.

La política urbanística que se refleja con el nuevo P.G.O.U. tiene que traer aparejada una nueva política fiscal; en todos aquellos gravámenes que tienen como causa la ordenación Urbanística.

Directrices de la actuación.

Dentro de este capítulo es especialmente interesante el "Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos" más vulgarmente denominado "Plusvalía". Este impuesto progresista que supone una devolución a la colectividad del incremento producido sobre un suelo por una actividad como la urbanística, definida como función social, puede convertirse en una barrera para la propia ejecución del planeamiento si los índices no se adaptan a la nueva realidad planificadora, por lo que la modificación de los "índices de plusvalía" al nuevo planeamiento tiene que ser emprendido por el Ayuntamiento en el plazo más breve posible a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.U.

Uno de los temas importantes a tener en cuenta al fijar los índices de plusvalía, es la rehabilitación y posterior venta a los inquilinos de los edificios del Casco Histórico, para que el beneficio, que en este caso adquiere la colectividad y en su nombre el Ayuntamiento, no sea superior al propio beneficio adquirido por el vendedor.

La ciudad de Arcos tiene fuertes déficits de equipamientos y espacios libres que se reflejan en la necesidad de una fuerte inversión en adquisición de suelo y en una política de obras que haga posible su ejecución en plazo de 4 años como mínimo, dejando para el segundo cuatrienio aquellas obras que se consideran necesarias pero no urgente. Esta política de reequipamiento precisa un potencial económico que no es posible cubrir únicamente con los presupuestos municipales por lo que será necesario una política de contribuciones especiales por áreas de influencia y siempre para las obras incluidas dentro de las actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

La contribución territorial urbana, cuya actualización se ha producido recientemente, tendrá que adaptarse asimismo, a las nuevas precisiones del planeamiento.

La ordenanza fiscal sobre tasas municipales de obras tendrá que tener en cuenta los nuevos supuestos urbanísticos.

La rehabilitación de edificios y las obras de conservación tienen que tener bonificaciones en el nuevo tratamiento de las tasas municipales por licencia de obras.

El estudio de la nueva imposición es una labor a efectuar posteriormente a la aprobación del P.G.O.U.

