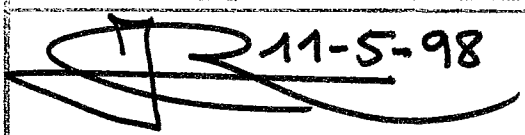


43

INFORME SOBRE EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE ARCOS DE LA FRONTERA

IDENTIFICACION	
IDENTIFICACION: 98-1178- A3	
ENTRADA	SALIDA
NUM.: 3406	NUM.:
FECHA: 23 ABR. 1998	FECHA: 13-5-98
NUM. EJEMPLARES: 3	
OBSERVACIONES DE VISADO	
<input checked="" type="checkbox"/> SELLAR	<input type="checkbox"/> PLANEAMIENTO
<input type="checkbox"/> ANULAR	<input type="checkbox"/>
FECHA Y FIRMA	
 11-5-98	

**VISADO A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS**
110598117898
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEPARTAMENTO DE ALIZE**

Juan Carlos Harto Huertas

ÍNDICE

Objeto del trabajo	3
Antecedentes: Situación anterior.....	3
Avance del Plan Especial de Protección del Casco Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos.....	9
Antecedentes	9
La figura del Plan Especial de Protección.	9
Caracterización Territorial e Histórica.....	10
Análisis Urbanístico.	11
Análisis Socioeconómico.....	14
Análisis Patrimonial.....	15
Diagnóstico.....	15
Planimetría.....	19
Propuestas	20
Valoración de las propuestas	24
Cumplimiento Legislativo	26
Posibles alternativas a la ordenación	29
Conclusiones	30
Anexo: Planos	32

OBJETO DEL TRABAJO

Se redacta el presente Informe por encargo de la Comisión Colegial de Urbanismo de la demarcación de Cádiz del COAAO.

El objeto de dicho Informe es la realización del Informe y propuesta de posible alegación sobre la Aprobación del Avance del Plan Especial de Protección del Casco Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos de Arcos de la Frontera, siendo el redactor del presente informe Juan Carlos Harto Huertas, arquitecto colegiado número 4.087.

ANTECEDENTES: SITUACIÓN ANTERIOR

El Casco Histórico de Arcos de la Frontera fue declarado Monumento Histórico-Artístico por medio del Decreto 617/1962 de 15 de marzo, en todo el conjunto determinado por la vieja muralla, definido por los restos de la misma que se conservaban, limitado a Este y a Oeste por las peñas- “Nueva” y “Vieja”, donde se hallan los acantilados, y a Norte y Sur por las escarpas, hasta los restos de muralla citados.

Esta delimitación se ha visto vulnerada por crecimientos marginales interiores a este recinto, surgidos en este siglo sobre los acantilados y escarpas sobre las que se suponía que no habría colmatación edificatoria.

Se establecía asimismo que la Corporación municipal quedaba obligada a la más estricta observancia de las Leyes del Tesoro Artístico, Municipal y de ensanche de poblaciones.

Sin embargo, hasta el momento actual permanecen vigentes las directrices marcadas desde el P.G.O.U. de Arcos, aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 1.994, y que sustituye a las hasta entonces vigentes Normas Subsidiarias.

En primer lugar hay que hacer constar que lo que en el P.G.O.U. se denomina como Casco Antiguo se divide a su vez en dos áreas; el “Tejido Monumental” hace referencia a la zona declarada Monumento Histórico, mientras que la “Ciudad Permanente” se refiere al núcleo urbano consolidado.

En su documento de “Diagnosis” se recogen los siguientes puntos, referidos a:

- Viviendas:

- Necesidad de rehabilitación de viviendas en el Casco Antiguo, por medio de medidas de apoyo a la rehabilitación privada.

- El 72 % de los edificios del Casco tiene problemas destacados de conservación, en estructura o fachada.

- Accesibilidad:

- El coche se configura como un impacto muy negativo, destruye la imagen histórica y ocupa las pequeñas plazas como bolsas de aparcamiento.
- La falta de accesibilidad y el carácter cerrado del Tejido Monumental, más la falta de aparcamiento, conlleva una notable marginación social.
- Necesidad de plantear un acceso peatonal y potenciar las actividades de uso diario.
- Escasa conexión entre los barrios al oeste y el Conjunto histórico.
- Valores sociológicos:
 - Tipismo y belleza en la escena urbana interior, sobre todo en el antiguo recinto amurallado almohade, donde se ha mantenido la primitiva configuración árabe de estructura urbana y tipología.
 - Grave deterioro del Casco Antiguo, y utilización de plazas de indudable valor paisajístico para uso exclusivo de aparcamiento, así como falta de urbanización adecuada.
- Tejido edificado, Patrimonio Histórico-Artístico:
 - Notable abandono o expoliación de edificios, siendo los principales problemas los estructurales, cubiertas, deterioros en patios y fachadas, e infraestructuras.
 - Este deterioro es fruto de la falta de atención de los propietarios en sus deberes de conservación, sobre todo en edificaciones en régimen de alquiler.

En cuanto a “Criterios y Objetivos”, el P.G.O.U. define para el Casco Histórico los siguientes:

- Definición formal de la ciudad.
- Mantener la morfología urbana histórica, recuperando plazas y calles, y suprimiendo edificios que han degradado el tejido monumental.
- Mantener las plantas catastrales de la Ciudad Histórica.
- Potenciar la estructura funcional de los ensanches decimonónicos, mediante la ordenación de la circulación.
- Prohibición ponderada de sistemas de dirección única que aumentan la velocidad.
- Restricción de aparcamiento de vehículos en espacios especialmente protegidos.
- Creación de zonas cerradas al tráfico dentro del tejido monumental.
- Puesta en uso de todo el patrimonio construido existente para viviendas, equipamiento e industrias artesanales.

- Definición del Inventario de edificios de interés histórico-artístico y emblemático.
- Normativa exhaustiva sobre intervención en el patrimonio, con definición de usos en función de la morfología y estructura interna, y graduación de la intervención.
- Definición de usos de los edificios con carácter monumental para absorber los déficits de equipamiento.

Por último, en el apartado 6.6. del mismo documento se recogen aspectos de utilización social del Casco Histórico:

- El casco histórico ocupa el 50 % del actual núcleo urbano, diferenciándose dos zonas: la declarada Monumento Histórico-Artístico y la ocupada a principios de siglo.
- Sus límites quedan definidos por la Cuesta de Belén y el Arco de Matrera.
- Edificios más importantes del Casco: Iglesia de Sta. María, San Pedro, San Agustín, el Castillo y el Palacio del Mayorazgo; la plaza más representativa es la del Cabildo, junto con el Patio de San Pedro.
- Posee carácter e identidad propios, diferenciándose del resto del núcleo, y constituyendo un especial atractivo para los residentes y los visitantes; tiene un valor simbólico muy fuerte, lo que le confiere su preponderancia, a lo que se añade el patrimonio monumental arquitectónico y urbanístico; al margen de ello, tiene una fuerte capacidad social integradora.
- Como deficiencias hay que notar la escasez de espacios públicos de consumo institucionalizado colectivo (equipamiento comercial y cultural), de plazas y espacios públicos (cuya función de relación social ha sido hábilmente recogida por las calles), junto con carencia total de equipamiento sanitario, cultural y dotacional deportivo y jardines.
- A todo esto hay que añadir los inconvenientes de ruido, inexistencia de aparcamientos, humedad y carencia de viviendas en buenas condiciones.
- En este tema, los vecinos reclaman ayudas a la rehabilitación y viviendas mejores, con préstamos a los inquilinos.

A pesar de todo, el Casco crea un fuerte arraigo social que provoca el que los vecinos se nieguen a abandonarlo, argumentando que “les gusta aquello”.

En la Normativa de Ordenanzas, se determina que, en cuanto a los Planes Especiales, y en cumplimiento de art. 84 del TRLS, podrán formularse varios tipos, entre ellos, los de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas monumentales, así como las dirigidas a la protección y mejora de la edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizable, y de protección de espacios naturales y yacimientos arqueológicos.

Estos Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación marcadas por los art. 84 y ss. de la L.S. y el 76 y el 55 del R.P.U.

Se añade que las Normas Urbanísticas de los Planes Especiales habrán de cumplir lo dispuesto en el art. 138 de la L.S., en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que se sitúen, y que podrán dictarse en dichos Planes Especiales las normas específicas de catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos, con expresión de las limitaciones de usos incompatibles.

En cuanto a Catálogos, se refiere en el P.G.O.U. que cuando los Planes Especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan. Éste registrará los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizable de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan.

En el Capítulo referente a Normas Generales de Protección del Patrimonio, aún vigentes, y en su apartado de “Principios Generales”, se especifica que:

- La delimitación del Casco Histórico de Arcos, declarado Monumento Histórico-Artístico, es además un patrimonio social y económico que debe conservarse; para lo cual el Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso de los espacios de acuerdo con los arts. 18, 21, 23, 84, 86, 89 y 245 TRLS y 83.3 y 4 del RPU.

- La Ciudad Permanente de Arcos, consolidada hasta 1911, y que engloba el Tejido Monumental, constituye también un conjunto de excepcional valor cultural, que es preciso conservar y enriquecer dentro de una política urbanística que considera imprescindible mantener las señas de identidad de la ciudad, por lo que se considera necesario la delimitación y declaración del Conjunto Histórico Artístico a la ciudad consolidada hasta 1911.

Esta última apreciación entra en conflicto, como ya veremos, con lo aportado desde el Plan Especial.

- Se concluye con la afirmación de la importancia de poder contar con unas normas específicas.

En las “Normas Generales sobre la conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico” se recogen los siguientes puntos:

- Sección 1: Detalla la obligatoriedad de conservación del Patrimonio Arquitectónico por parte de los propietarios y el propio Ayuntamiento.

- Sección 2: Se clasifica el Patrimonio Inventariado en tres tipos de Protección: Integral, Estructural y Ambiental, con descripción de los mismos.

- Sección 3: Se definen las tipologías de las intervenciones en el Patrimonio inventariado, distinguiendo las obras de “Consolidación, reestructuración y mantenimiento”, las de “Restauración” (con dos niveles: arqueológica o con recuperación), las de “Rehabilitación individualizada”, y las de “Sustitución o vaciado interior”, así como su relación con los tipos de protección.
- Sección 4: Normas de procedimiento para la intervención en el Patrimonio, determinaciones y documentación.
- Sección 5: Se concluye con una relación, a modo de breve catálogo, de elementos incluidos en el inventario, con descripción de localización, uso y grado de protección.
- Sección 6: Se describe el método o procedimiento que hay que seguir para zonas con yacimientos arqueológicos, que necesitarán la tramitación de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

Seguidamente, en las ordenanzas para “Conjunto Histórico-Artístico”, se delimitan y definen las condiciones particulares, estableciendo el ámbito de aplicación a las edificaciones de la zona declarada Monumento Histórico-Artístico y a la ciudad consolidada hasta 1911 (Ciudad Permanente) no incluidas en el Inventario, se remite a la obligación de redactar un Plan Especial de Protección, de acuerdo con el art. 20 de la L.P.H.E. y 32 de la L.P.H.A., quedando éstas como transitorias hasta tanto no se apruebe dicho Plan Especial de Protección.

Se prohíben nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad y agregaciones o segregaciones de parcelas.

Se permiten obras de conservación y consolidación de fachadas y estructuras, y de rehabilitación y reforma interior de planta y estructura, y la demolición de edificios ruinosos en determinadas circunstancias.

Se permiten asimismo obras de nueva planta, ampliación o reforma exterior, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos, y vinculado a informes favorables emitidos por los Servicios Técnicos Municipales y por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Se completa con especificaciones concretas de Expedientes de Ruina, Tramitación de Proyectos, obligaciones de Conservación del Carácter Arquitectónico, y una curiosa prohibición, en principio, de movimientos de tierra, desmontes o excavaciones para nuevos sótanos en la subzona del conjunto histórico-artístico, por razones de inestabilidad geotécnica del terreno, lo cual se contradice con uno de los aspectos de la propuesta del P.E.P.C.H.

A continuación se describen las condiciones de la edificación, como Tipología (edificación compacta en manzana cerrada), Alineaciones y retranqueos (definidas en planos), Fondo edificable (20 m para nueva planta), Parcela mínima (40 m²), Fachada mínima (3,5 m), Alturas máximas (PB: 3,50 m; Pisos: 3,00 m, permitiéndose más altura

si mantienen línea uniforme de cornisa con otros edificios), y Número máximo de plantas (remite al art. 99.2 de RPU y al art. IV.2.2.2. del Título IV de las Normas).

En cuanto a condiciones estéticas, se especifican los elementos de composición y materiales a emplear, relativos a fachadas (huecos, cuerpos volados, paramentos, zócalos, umbrales, ventanas, barandillas, cierros, cornisas y balcones, etc.), monteras de cristal, cubiertas y conservación del medio urbano.

Se finaliza con una relación de usos permitidos dominante: vivienda unifamiliar y multifamiliar, y permitidos: garajes; artesanía; comercio, servicios y oficinas; educativo y cultural; religioso; hotelero; espectáculos; deportivo; zonas verdes; industria y sanitario.

En conclusión, se podría afirmar que la situación actual determinada por el P.G.O.U. no es todo lo correcta que podría ser, ya que, a pesar de disponer de un buen análisis y diagnóstico, y de acertar en sus objetivos y criterios, no refleja estos datos a la hora de acometer el problema, limitándose a dictar un conjunto de normativas generales, quizá a la espera de que el Plan Especial de Protección asumiera propia y claramente el problema.

A esto hay que sumar que el P.G.O.U. adolece de la falta de un importante punto de vista de aproximación a la realidad del Conjunto Histórico, concretamente desde el entorno exterior, y no solo desde el interior, con lo que la generalidad del Plan General de Ordenación Urbana se halla en un estado de cierta agresión al propio Conjunto Histórico.

AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO Y CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

1. Antecedentes

El Plan Especial de Protección del Casco Histórico y Catálogo de Elementos Protegidos se comenzó a redactar en virtud de la resolución del concurso público convocado para el desarrollo del Convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Consejería de Cultura y la Corporación Municipal.

En mayo de 1.997 se presentó el Programa de Trabajo, y en octubre del mismo año el Diagnóstico, recibiendo el informe favorable de la Comisión de Seguimiento.

Finalmente, en enero de 1.998 fue presentado el documento en fase de Avance, el cual trata de concretar y priorizar los objetivos y criterios incluidos en las fases anteriores.

2. La figura del Plan Especial de Protección

Se detalla en este apartado el marco legislativo, que se define como amplio y heterogéneo.

El TRLS en su art. 84, apdo. 2 b), especifica que podrán formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con, entre otras, las siguientes finalidades: “ordenación” y “protección” de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

Esto ya se definía en el Capítulo IX del RPU art. 76.2.d), siendo de obligado cumplimiento la inclusión de Ordenanzas (por el art. 77.2.d), especificándose en el art. 78 un listado temático del contenido de los planes.

Se llega a la conclusión de que la legislación urbanística diferencia claramente el contenido de los Planes Especiales de los de Reforma Interior, siendo éstos de un marcado carácter urbanístico y de reordenación.

En el ámbito del Patrimonio histórico, la ley de Patrimonio Español y la de Patrimonio Histórico de Andalucía, establecen la obligatoriedad de dotar de contenido de protección al planeamiento urbanístico.

La Ley Nacional prescribe la redacción de un Plan Especial de Protección tras la declaración de un Conjunto Histórico y la Ley Autonómica añade la obligación de adecuar el Planeamiento que afecte a los bienes inmuebles inscritos específicamente mediante instrumento de planeamiento, reservándose la Administración de Cultura el informe vinculante previo a la aprobación definitiva.

El contenido y alcance del Plan Especial de Protección, según los arts. 20.2 y 21 de la ley nacional, y 32.3 de la autonómica, se resumen en:

- Priorizar los usos públicos para su instalación en edificios existentes.
- Delimitar las áreas de rehabilitación integrada.
- Criterios de conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones.
- Catálogo de inmuebles definiendo los tipos de intervención.
- Mantener la morfología urbana y reducir al mínimo las remodelaciones.
- Determinar los elementos tipológicos básicos de las edificaciones.
- Definición de los elementos morfológicos que hayan de potenciarse.

Con todos estos datos, el redactor llega a las siguientes conclusiones:

1ª.- El concepto de Conjunto Histórico en las Leyes de Patrimonio se ajusta a la imagen de una gran construcción que integra inmuebles y espacios, representativos de la evolución y los valores de una comunidad humana.

2ª.- El expediente por el que se declara B.I.C. o equivalente Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz conlleva la tramitación administrativa regulada en el Cap. 1º del RD 111/86, y su modificación RD 64/94.

3ª.- La condición sustancial para aplicar el art. 20 y el 32 de las citadas leyes es que exista una declaración expresa en la que se fija qué se considera objeto de la protección y por qué.

4ª.- El Plan Especial definiría el cómo se conserva, se protege y *se convierte en valor de uso y disfrute* de la colectividad.

5ª.- La legislación urbanística reconoce la existencia de una figura de planeamiento con contenidos adecuados a la legislación de patrimonio en el art. 84.2.b), pero sin contenidos urbanísticos específicos, reservando éstos para el Plan Especial de Reforma Interior, con instrumentos urbanísticos adecuados y al margen de prescripciones del art. 21 y 32.3, caracterizados por una estrategia de conservación y protección.

3. Caracterización territorial e histórica.

La realidad urbana existente se encuentra condicionada por su origen: la simbiosis de un territorio singular poblado por sus cualidades para la defensa y la evolución político-religiosa, seguida tras la unificación han dado lugar a una configuración territorial e histórica común en la Baja Andalucía, de la cual Arcos es uno de los ejemplos mejor conservados.

Su estructura urbana y la implantación en el territorio constituyen valores patrimoniales obvios y que requieren una preservación y una continuidad.

Se finaliza este apartado indicando que, de acuerdo con el Programa de Trabajo, la base documental y de difusión de valores patrimoniales forman parte del apartado de objetivos culturales y constituyen un campo de análisis específico.

4. Análisis urbanístico.

Se exponen los sectores de información que configuran la realidad social y física de Arcos.

4.1. Elementos físicos de la estructura urbana.

Se distinguen el espacio público constituido por la red viaria y espacios libres, el espacio edificado privado y las infraestructuras.

4.1.1. Espacio Público: Red viaria y espacios públicos.

La estructura urbana es un conglomerado fragmentario de áreas urbanizadas, generada por un proceso de ocupación carente de orden, donde los motores han sido la estructura de la propiedad, la proximidad a los ejes viarios dominantes (Jerez/Ronda, y secundarios, hacia El Bosque/Grazalema y a Medina), y en menor medida la planificación.

a) Tramas históricas.

A partir del núcleo histórico, formado en el escarpe, tiene lugar la expansión de la ciudad, mediante dos ejes longitudinales: la Corredera (hacia Jerez) y el arrabal de San Francisco (hacia Villamartín/Ronda); en sentido opuesto, la salida hacia la Sierra y la necesidad de vado del río originó el Barrio Bajo.

Estas tres tramas, Corredera, S. Francisco y Barrio Bajo, son extramuros, y, a pesar de incluirse en la delimitación vigente del Conjunto Histórico, sus edificaciones se encuentran muy alteradas y su trazado carece de interés en sí mismo.

Esta conclusión originó que los estudios iniciales se centraran en la parte intramuros, Santa María, San Pedro, parte de Zarahonda y San Agustín. Cómputa es una zona de vivienda marginal consolidada recientemente.

b) Jerarquías y funciones del conjunto.

El área urbana ofrece una distorsión consistente en la concentración de los servicios generales de la población en el primitivo núcleo central. En 300 mts. se contabilizan el Ayuntamiento, los Juzgados, el Teatro y los establecimientos turísticos principales, más el propio patrimonio monumental.

Todo ello ocasiona una importante dependencia del resto de la ciudad, con el tráfico generado por ello, que debe circular por una red viaria de la Baja Edad Media, y con una topografía poco indicada para ello. La gran disfunción de la red viaria es sobre todo el aparcamiento.

c) Estado de la urbanización y mobiliario urbano

Se analiza por sectores:

- Intramuros: pavimento de hormigón, sin Acerados; alumbrado de brazos murales, apenas existe mobiliario.

- Expansión del XIX: calles asfaltadas, Acerado, farolas, papeleras, kioscos, bancos, etc.

- Vivienda marginal (en taludes): carácter marginal, a pesar de las intervenciones municipales para paliarlo.

El sistema de Espacios Libres, como categoría urbanística derivada del planeamiento, no es aplicable al conjunto histórico. En el sector intramuros sólo existen la Plaza del Cabildo, el atrio de San Pedro y ciertas dilataciones de la red viaria (Plazuela de Boticas, San Antón y Cadenas).

Sí aparecen, en la expansión del XIX, sobre todo en el Barrio Bajo, y son nulas en las áreas marginales.

4.1.2. Espacio edificado.

a) La Morfología urbana y el parcelario responden a la lógica de la ocupación de un territorio y a la topografía.

1. Área de la Peña Nueva: alberga el poder medieval: Alcázar, Santa María y San Pedro. Generaron un borde institucional y ocupa las dos collaciones más importantes.

Su tejido urbano constituye más de la mitad (35) del total de las manzanas históricas (61), mezclándose el caserío popular con rasgos de burguesía urbana.

El área generó una ocupación posterior en San Agustín, donde el caserío se reduce a una banda perimetral en lo que se supone fue un camino de ronda militar.

2. Corredera/Paseo de Andalucía: área de crecimiento lineal decimonónico, en su momento eje de desarrollo que se ha transformado hoy en eje comercial y representativo de la actividad económica.

El tercer sector, Barrio Bajo, se organiza en torno al Hospital de la Caridad y se consolida con la instalación de molinos en el río.

3. Antiguo Camino de Bornos, crecimiento lineal muy alterado y sin apenas interés.

4. Áreas periféricas marginales, surgidas por la ocupación indiscriminada de taludes (Caños Verdes, Cómpea, Juego de Padilla); carecen de valores urbanos y patrimoniales, aunque suponen un singular ejemplo de ocupación de interés etnográfico y antropológico sobre las pautas de comportamiento urbano en condiciones topográficas muy adversas.

b) La edificación es muy heterogénea en todos los casos, debido a un continuo proceso de renovación.

En el área central se mantiene casi toda la edificación no residencial y palacios representativos de la arquitectura civil, junto con un caserío popular muy alterado, aunque con un elevado grado de adecuación ambiental.

Los ejes de expansión disponen de algunos buenos ejemplos de arquitectura decimonónica de calidad, y su valor reside en la calidad ambiental debida a la uniformidad de alturas y lenguajes de fachada.

Los asentamientos marginales carecen de interés en lo tocante a edificación.

Se concluye con un análisis de las posibles invariantes arquitectónicas que podrían dar lugar a criterios de protección normativa, que en principio serían los más evidentes (encalado de fachadas, cubierta de teja, cerrajería de hierro forjado y organización en torno a un patio en segunda crujía), pero se enuncia que el auténtico invariable arquitectónico es el origen de la población, un asentamiento de frontera sobre una peña escarpada, modificada por intervenciones procedentes de la Sociedad estamental del Antiguo régimen.

4.1.3. Infraestructuras.

Sólo se ha acometido el estudio relativo al tráfico de vehículos y el aparcamiento, dejando para la fase siguiente los referentes a abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

Tráfico, transportes y aparcamiento.

Se explica en primer lugar la importancia que, para el diagnóstico del Conjunto Histórico, supone el estudio de variables externas a sus propios límites, como el tráfico, que viene determinado por el territorio y las redes de comunicación viaria.

Se define en primer lugar que Arcos se constituye como punto de inflexión entre la comunicación de la Bahía de Cádiz y la sierra, exponiéndose brevemente los accesos externos: A-382 (principalmente), A-372 (a la sierra occidental), y A-379 (a Medina)

Esta red es el origen y destino de los flujos correspondientes al Conjunto Histórico.

Los puntos de acceso rodado al área central, que coincide sensiblemente con la ciudad intramuros, conservan su tradicional posición y nombre: al NO, Puerta de Jerez, al SE la Puerta de Matrera y por el borde EN las inmediaciones de la Puerta de Carmona.

El tráfico rodado se ordena en el área central de NO a SE, ya que el acceso desde Jerez era el único libre de trabas topográficas e hidrológicas.

Este sentido sólo se altera en la Cuesta de Belén con motivos excepcionales. Esta unidireccionalidad, ratificada por la única línea de microbús que abastece al Conjunto, genera una larga travesía con una única salida para vehículos sin posibilidad de dar marcha atrás, constituyendo el único eje vertebrador de suministros, asistencias y

transporte sobre cuatro ruedas. El trazado viario no apto para vehículos de cuatro ruedas alcanza el 39 % del total.

Se reitera la localización de la mayoría de los servicios centrales en la cumbre de la peña, generando una intensa demanda de tráfico rodado y aparcamiento.

Se constata la disfuncionalidad de base: un núcleo inaccesible por su propio origen, inmerso en una red viaria que funciona, y que alberga una serie de actividades sociales, turísticos y culturales, con un situación crítica que es la principal causa de deterioro de dicho tejido.

Todo esto da lugar a dificultad en el tráfico de travesía, dificultad al tráfico con destino en el Conjunto Histórico, y dificultad de aparcamiento, y a las siguientes conclusiones:

- el tráfico de travesía no tiene alternativas viables convencionales;
- el tráfico de residentes o visitantes sería factible pero pasando antes por la resolución del problema de estacionamiento.

4.2. Imagen urbana

a) Desde el interior, se hace una reflexión sobre los valores que ofrece el conjunto urbano, con su ambiente pintoresquista derivado de su origen medieval y su adaptación topográfica, sobre una localización dominante sobre el paisaje del entorno que ocasiona numerosos miradores. Todo esto constituye un indudable atractivo turístico.

b) Desde el exterior su imagen urbana ha sido interpretada como escenario urbano, resumen de valores arquitectónicos, espaciales y de trazado; en el caso que nos ocupa, la imagen monumental vista desde el paisaje, la implantación del conjunto sobre el escarpe y su singularidad, son indudable expresión de su origen, y de sus valores patrimoniales.

Se añade que el concepto de entorno asumido de manera imprecisa por la legislación tenga aquí un papel determinante. Su impronta en el paisaje constituye una forma inmediata de percibir su origen y las características históricas de la formación de todo un sistema de ciudades fronterizas en la Baja Andalucía.

5. Análisis Socioeconómico.

En base a una encuesta realizada por el Área de Servicios Sociales, se detectaron las cuantías referentes a localización, hacinamiento, composición y distribución de la población.

Resumido en los planos, se aprecia que, en muchos casos, las manzanas albergan de 51 a 100 habitantes y un grado de hacinamiento de 3 o más familias por finca, salvo una de ellas, la cual tiene un grado de hacinamiento de más de 200 personas, y se encuentra en situación crítica.

Con respecto al equipamiento, se contabilizan, en las cuatro áreas, 10 garajes, 8 locales de negocio, 58 locales comerciales y 12 almacenes.

Las actividades productivas se reducen, debido a la falta de accesibilidad, a talleres artesanales relacionados con el sector turístico, de nula incidencia en el conjunto

Las inversiones públicas en la zona se han dedicado a la mejora de infraestructuras y a la restauración del patrimonio público, mientras que las inversiones privadas se ha limitado al mantenimiento, debido al escaso nivel adquisitivo de los residentes, y la escasez de demanda no ha podido incentivar la inyección de capital privado.

Se reseña la iniciativa en trámite de “Villas de Europa”, por la que alrededor de cien edificios podrían ser adecuados para alojamiento vacacional de funcionarios de la CEE.

Se concluye que dos circunstancias han provocado la casi ausencia de iniciativas públicas o privadas: la difícil accesibilidad y las limitaciones derivadas de una protección excesiva.

6. Análisis Patrimonial

Se señala en primer lugar que la Delimitación vigente del Conjunto Histórico declarado en 1962 supone un alto grado de incongruencia al englobar áreas y elementos carentes de valor patrimonial e incluir un régimen normativo improcedente.

La situación arqueológica es deficitaria; tan sólo hay referencia a algunos hallazgos, de hace décadas en su mayoría, sin haberse realizado campañas sistemáticas.

De la cerca almohade apenas se tiene información, salvo el plano estimado por Pablo Antón Solé.

Se hace referencia, por último, a que la realización de una carta de riesgo no será posible hasta poder disponer de los estudios necesarios para completar un conocimiento suficiente de la arqueología urbana de Arcos.

7. Diagnóstico

7.1. Estructura Urbana

Se llega a una primera conclusión de la conveniencia de proponer la reducción del ámbito, por la ausencia del carácter monumental en sectores como Caños Verdes o Cómpeña. Paralelamente, los ensanches de San Francisco, Corredera o Barrio Bajo son similares a desarrollos lineales que no ofrecen ninguna singularidad que justifique su catalogación monumental.

Sin embargo se considera que la estructura urbana encerrada por el recinto amurallado sí ofrece un conjunto de valores arquitectónicos y urbanos que deben mantenerse en la medida que son el testimonio de un proceso histórico particular y único.

También se aprecian valores añadidos, como la implantación en el territorio, una morfología derivada de la topografía y la conservación de un caserío popular que ha resuelto hábilmente las dificultades altimétricas.

El área central del casco antiguo no necesita una descripción específica, por constituir un lugar común.

Por otra parte, la estructura urbana presenta un conjunto importante de disfunciones: la edificación es muy antigua, poco rehabilitada, y no se dispone apenas de infraestructuras, equipamiento ni condiciones de habitabilidad suficientes, consecuencia todo ello de su propia razón de ser, su escasa accesibilidad y su inexpugnabilidad.

Con la motorización y el incremento de demanda de servicios, la ausencia de una red viaria apta para vehículos de cuatro ruedas provoca el deterioro y abandono del casco, junto a un incremento de visitantes por el turismo.

Se considera como inmejorable el enclave, paisajística e historiográficamente, pero se requeriría modificar sustancialmente la accesibilidad, para poder habitar el caserío intramuros en condiciones.

Por último se concluye con que el resultado principal de los estudios radica en la crisis de la funcionalidad y en la relación de ésta con su propia supervivencia.

7.2. Demografía, producción y equipamiento.

Se realizó un estudio exhaustivo, casa por casa, por parte de los Servicios sociales del Ayuntamiento, en todo el ámbito del Plan Especial de Protección, con los resultados siguientes:

- La población residente ocupa el 22 % del Conjunto Histórico vigente, y el 12% de la ciudad.
- La mayoría de la población corresponde a matrimonios jóvenes con niños de corta edad e ingresos medios de 88.000 ptas./mes.
- La actividad productiva se limita a hostelería y apoyo al turismo, junto a gran parte de los servicios terciarios centrales de la ciudad y una débil presencia de pequeño comercio doméstico.
- El equipamiento urbanístico se reduce a un centro escolar y un pequeño mercado de abastos, sin espacios libres o plazas, salvo la del Cabildo, utilizada como aparcamiento.

7.3. Forma urbana y paisaje.

Se reincide en la denuncia de los problemas: inaccesibilidad y deterioro del entorno, así como alteraciones importantes en cuanto a la forma vinculada al soporte topográfico, debido a actuaciones improcedentes.

En Caños Verdes y el entorno del Camino de las Nieves, se requieren actuaciones drásticas de mejora: de obras inacabadas, mantenimiento de fachadas y supresión de vegetación incontrolada.

En Cómpeeta se presenta edificación inconclusa.

Se precisa que la protección más urgente debe dirigirse a los escasos restos de cerca que aún existen, y al control y estabilización de los escarpes, deteriorados por flujos de aguas negras y vegetación incontrolada, así como a los espacios agrícolas del meandro, el primitivo borde del cauce y el conjunto del espacio fluvial del Guadalete.

7.4. Transporte y accesibilidad.

Este es uno de los puntos más tratado por el P.E.P., ya que de él depende la viabilidad de uso del casco, y con ella su recuperación.

El área monumental y el conjunto histórico vigente están en función del transporte privado, y el acceso de vehículos se produce con las únicas limitaciones de la anchura o la existencia de escalones. A esto se añade la ausencia de aparcamientos públicos en toda la zona central y su periferia, con la salvedad de la Plaza del Cabildo.

Las condiciones de protección y supervivencia pasan por una funcionalidad renovada que hoy no existe, y que depende de una adecuada accesibilidad.

7.5. Conclusiones.

Del Diagnóstico se deducen las siguientes conclusiones:

- La delimitación del Conjunto Histórico de Arcos, declarado en 1.962, debe ser revisada, pues lo que encierra actualmente no responde a exigencias de la vigente legislación patrimonial, respecto al concepto de Conjunto Histórico.

- El área central, antigua ciudad intramuros, posee una configuración y características poco funcionales, lo que ha causado un deterioro de sus valores arquitectónicos y urbanos, y la consiguiente pérdida de población y actividad.

- La permanencia de las funciones más representativas de la ciudad, y la motorización han agudizado la crisis de accesibilidad, transporte y aparcamiento.

- La renovación urbana del entorno causa graves alteraciones en la imagen del conjunto.

- Los valores patrimoniales de Arcos son indudables, pero el conocimiento y la difusión de ello es escasa hasta la fecha.

8. Planimetría

Comprende la documentación gráfica, que incluye los siguientes planos:

1. El territorio 1875-1995.
2. El medio físico.
3. Morfología 1911.
4. Estado actual. Propuesta de sectores.
Se muestra la delimitación actual del Conjunto Histórico Declarado, con identificación de los distintos sectores (incluido en el Anexo al presente Informe).
5. Localización de Usos Singulares (incluido en el Anexo al presente Informe).
6. Sistema de Espacios Libres.
En este Plano se observa un más que notable déficit para el entorno, y la inexistencia en el ámbito central.
7. La vivienda: estado de conservación (incluido en el Anexo).
8. La vivienda: Régimen de propiedad.
Se aprecia un elevado número de inmuebles en régimen de alquiler o mixto.
9. Tráfico: Red Viaria General.
10. Tráfico: Red Viaria Área Central.
Se expone la situación actual y se denotan sus carencias y tramos no aptos para vehículos de cuatro ruedas, en número considerable.
11. Tráfico: Parque de Vehículos existente.
Se da el caso mayoritario de disponer de un solo vehículo por finca, y en solo 17 casos, dos vehículos por cada finca.
12. Tráfico: Demanda de aparcamientos públicos.
Ésta es mayoritariamente media, aunque también elevada.
13. Tráfico: Demanda de mejoras en el tráfico y el transporte público.
Similar al caso anterior.
14. La Población: Localización.
La mayoría de los inmuebles del centro administrativo tiene un índice menor a 50 habitantes/manzana, mientras que se dan algunos casos de manzanas con una densidad entre 101-150 hab./manzana; sólo una manzana tiene 151 a 200 hab/manzana, e idénticamente otra única

manzana posee una densidad mayor de 200 hab/manzana, precisamente la manzana 98069, objeto del Plan de Rehabilitación Integral.

15. La Población: Composición. Distribución por edades.
16. La Población: Grado de hacinamiento.
En numerosos casos, hay tres o más familias por finca, junto con otras fincas deshabitadas.
17. Equipamiento. Localización y Usos.
18. Propuesta de Catalogación (incluido en el Anexo al presente Informe).
Sólo difiere de la actual catalogación, establecida por el P.G.O.U. en los siguientes puntos:
 - La Iglesia de Santa María está declarada Bien de Interés Cultural, y el Castillo se encuentra incoado en el momento actual.
 - La Casa Conde del Águila, el antiguo Ayuntamiento, Convento de la Encarnación, Convento de las Mercedarias, Palacio Torresoto, Palacio Mayorazgo y la Iglesia de San Pedro se proponen como Bienes de Interés Cultural.
 - La antigua Casa Gamaza pasa de Protección Integral a Ambiental.
 - La antigua Casa de la Cilla pasa de tener Protección Integral a no tener protección.
 - La casa particular de C/ San Juan, 5, pasa de Protección Ambiental a no tener protección.
 - Las casas particulares de C/ Maldonado, 10 y C/ General Mola, 9 pasan de tener Protección Ambiental a Protección Integral.
19. Trazado de la muralla almohade según Antón Solé.
(incluido en el Anexo al presente Informe).

9. Propuestas.

En primer lugar, se establece que lo que habría que proteger sería:

- un paisaje/territorio, memoria histórica de Andalucía.
- un modo de entender el fenómeno urbano.
- un modo de construir y organizar la vivienda.
- un recurso productivo, la belleza del conjunto monumental.

Esto se plasma en cinco intervenciones, dos de ellas a muy corto plazo y las otras tres en simultaneidad con el P.E.P.

9.1. Acciones Prioritarias.

9.1.1. El Plan de Accesibilidad.

La propuesta se basa en los principios siguientes:

1.1. Se valora el tráfico rodado como algo ajeno a la estructura y ambiente del Conjunto Monumental, aunque se asume por otro lado la presencia de ello hasta un límite que el Plan justifique como imprescindible.

1.2. Se identifican los elementos estructuradores siguientes en la trama urbana:

- Tres puntos de acceso coincidentes con Puertas históricas del recinto amurallado.
- Estos tres entornos se corresponden con áreas de abastecimiento e intensa actividad, conectados directamente con las Travesías Norte y Sur.
- Un único itinerario interior al Conjunto, de la Puerta de Jerez a la de Matrera, con conexión a puerta de Carmona.

1.3. El Principio inspirador del Plan será el fomento y la optimización progresiva del transporte público, y reducción del privado (los criterios básicos de ordenación de ello se reflejan en la planimetría, consistiendo principalmente en conexiones de transporte público desde cada una de las puertas, que albergarían sendos intercambiadores, hasta un intercambiador ubicado en Peña Vieja, cuya morfología aún está por determinar, y permitiendo acceso rodado privado restringido hasta la Plaza del Cabildo).

1.4. Se definen los siguientes elementos del Plan:

- Constitución del intercambiador de transporte público en Peña Vieja y adecuación como mirador y espacio de estancia.
- Constitución del aparcamiento de Plaza del Cabildo, elemento regulador del uso privado compatible, y adecuación como mirador.
- Adecuación del itinerario interior entre puertas, para un sistema de transporte colectivo público, preferentemente tranvía eléctrico.

A partir de estos principios, se establece que el Plan deberá desarrollar el diseño, estudio de costes, prioridades y sistema de financiación, añadiendo que en tal caso la intervención en Peña Nueva, Plaza del Cabildo, estaría en condiciones de iniciar obras.

9.1.2. El Plan de Rehabilitación Integral.

En torno a la grave situación actual de la Manzana 98069, tanto sociológica como patrimonialmente, se considera una propuesta prioritaria, que llevaría el proceso siguiente:

2.1. Levantamiento planimétrico completo (se encuentra actualmente iniciado, a nivel de planta) y estudio constructivo del conjunto de inmuebles a partir de los presupuestos iniciales del trabajo de García Grinda.

2.2. Estudio historiográfico y arqueológico que determine la evolución morfológica, incluyendo un catálogo/inventario de elementos a conservar.

2.3. Encuesta sobre régimen de propiedad y alquileres, composición familiar y niveles de ingresos.

2.4. Proyecto arquitectónico de ejecución, prestando especial importancia a:

- Estructuras preexistentes de valor patrimonial que permanecen y en qué grado.
- Nuevo programa de usos residenciales, distribución espacial y características de las nuevas construcciones.
- Liberación de espacios públicos en relación con el futuro mirador de Peña Vieja y el transporte público.
- Plan de gestión y recursos que organice y garantice la actuación en un plazo que sea realmente prioritario.

9.2. Acciones de Desarrollo.

9.2.1. Revisión del Marco Jurídico.

Se propone la revisión urgente de la Delimitación del Conjunto Histórico de 1.962 por carecer de sentido, debiéndose iniciar por la Consejería de Cultura un nuevo expediente de Delimitación con las siguientes características:

- Ajuste de los límites del Conjunto Histórico al trazado intramuros, identificando expresamente el Entorno del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera como un bien de interés cultural con Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Instar la revisión del P.G.O.U. en el ámbito del entorno para corregir las agresiones al Conjunto Monumental y ordenar el uso futuro del espacio y los edificios que afectan a la puesta en valor del Conjunto desde el marco territorial.

9.2.2. Proyecto de Conservación.

Se especifica que la protección del patrimonio inmueble del centro histórico deberá traducirse en criterios que definan qué debe conservarse y cómo. Dicho Proyecto de Conservación deberá hacer referencia a trazados, tipologías edificatorias y constructivas, elementos arquitectónicos de interés y criterios relativos a la renovación del parque inmobiliario existente.

Se denota asimismo la inexistencia de estudios arqueológicos sistemáticos, sobre todo referidos a la cerca almohade, que tendría carácter de emergencia en el sector de Matrera.

9.2.3. Proyecto de Difusión.

Para poder considerar el patrimonio histórico como recurso productivo debería plantearse un programa de investigación, diseño e implementación de los contenidos patrimoniales, a partir del cual se implantaría un programa progresivo de musealización de la ciudad, itinerarios y elaboración documental que permita la generación de recursos por turismo, mayores que los actuales, caracterizados por la inmediatez y la intuición.

Se concluye el Documento con la afirmación de que la implantación de las acciones prescritas por el Plan Especial de Protección requiere una intensa labor de coordinación institucional y de gestión, para lo que se cree necesaria la creación de una Oficina del Conjunto Histórico que desarrolle las acciones previstas en un plazo de dos a cuatro años.

VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Plan de Accesibilidad

En principio se considera acertada la propuesta global del mismo, principalmente porque la situación actual continúa siendo muy problemática e inaceptable, lo que innegablemente conllevaría al planteamiento de una nueva estructura vial.

Ésta propuesta se basaría en un medio público, y en una serie de elementos básicos: los tres puntos de acceso en las puertas, que albergarían en sus proximidades intercambiadores de transporte privado/público, y que se corresponden con áreas de actividad intensa, y un único itinerario interior al Conjunto entre las Puertas de Jerez y Matrera, y con la de Carmona y con un intercambiador de transporte público en Peña Vieja.

En principio este tipo de medidas suele tener mala aceptación por parte del público, pero también un más que aceptable nivel de funcionalidad. Hay que añadir que no se especifica detalladamente la ubicación ni conformación de dichos aparcamientos disuasorios.

No parece pertinente la propuesta del aparcamiento en Plaza del Cabildo; en primer lugar, no queda reflejada completamente; en segundo lugar, y en el caso de constituirse como aparcamiento subterráneo, se da la paradoja de que el propio Plan General prohíbe, en principio, la ejecución de movimientos de tierra, desmontes o excavaciones para nuevos sótanos en el conjunto histórico-artístico, por razones de inestabilidad geotécnica del terreno.

Por otro lado, se mantiene, aunque en menor grado, la entrada de tráfico privado al casco, lo que parece contradictorio con la propuesta de transporte público, y la peatonalización.

La idea de constituir un intercambiador de transporte público en Peña Vieja se hace imprescindible para el planteamiento general, ya que sin ella los recorridos sólo podrían ser de sentido único, y tendrían serias dificultades para conectarse con el ámbito de puerta de Carmona. Esto también favorecería el uso como mirador de dicha zona, que hoy en día se reduce a un pequeño balcón situado en un callejón con carácter de trasera.

Ante la proposición, aún en desarrollo, del sistema de transporte público tipo tranvía de cremallera, cabe decir que en principio sería complicado adaptar el angosto viario actual a este sistema, en especial en lo tocante a giros y curvas.

Plan de Rehabilitación Integral de la Manzana 98069

Se considera que éste sí es prioritario, debido al mal estado actual de la misma, y que se hace necesario realizarlo desde el punto de vista de un proyecto arquitectónico de ejecución, que contemplara el problema en su conjunto y que resolviera realmente los puntos reseñados.

Revisión del Marco Jurídico

La propuesta de revisión de la Delimitación del Conjunto Histórico de 1962 no parece justificada plenamente, porque a pesar de tener elementos diferenciadores entre el casco histórico intramuros y los ensanches exteriores, sí se considera oportuno mantener la protección sobre el ámbito actual, ya que posee elementos suficientes de interés para su preservación, máxime cuando desde el Plan General de Ordenación Urbana se instaba a una ampliación del ámbito declarado hasta la ciudad consolidada en 1.911.

Por otro lado, sería conveniente redactar medidas de mejora sobre la edificación de carácter marginal surgida en los vacíos urbanos ubicados en los escarpes, y que no contribuye a la belleza del conjunto.

Asimismo, es cierto que sería oportuno revisar el P.G.O.U. vigente, al ignorar éste en el ámbito territorial los valores del Conjunto, con las consiguientes agresiones e intervenciones que alteran sustancialmente el propio carácter de la ciudad.

Proyecto de Conservación

Actualmente se encuentra vigente, por el P.G.O.U., una enumeración de inmuebles especificando el tipo de protección y el uso, que no llega a la categoría de Catálogo, en espera de lo que se desarrolle en el propio Plan Especial de Protección, por lo que éste debería conformar en su Proyecto de Conservación la contemplación, en su conjunto, de todos los valores del área, incluidos estudios arqueológicos, casi inexistentes.

Parece que se persigue como objetivo la renovación del parque inmobiliario actual, y no sólo una enumeración de medidas restrictivas o conservativas historicistas; la solución a esto pasa por entender este instrumento como un verdadero Proyecto de Arquitectura, lo cual parece la solución óptima para su éxito, dentro de una política urbana que favorezca la fluidez y no el anquilosamiento o la fosilización del legado histórico.

Proyecto de Difusión

Se considera muy procedente el establecimiento de un programa de musealización de la ciudad, que tiene valores más que suficientes para ello, y que en la actualidad apenas existe, para realmente hacer del turismo un importante recurso productivo, sistemáticamente aprovechado.

Por otro lado, cuanto mayor sea el grado de conocimiento de una realidad, más y mejor se aprecia y se cuida esa realidad o patrimonio.

CUMPLIMIENTO LEGISLATIVO

La figura del Plan Especial de Protección se encuentra muy bien definida en la legislación vigente, que analizaremos junto con las leyes de Patrimonio aplicables.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 1/1.992, establece en el art. 84 2.b), que “en desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.”

Esto no hace sino repetir lo que se especificaba en el art. 76 del Reglamento de Planeamiento, de los Planes Especiales, apdo. 2. d). Se añade, en el art. 77, que la documentación que deben contener dichos Planes será:

- Memoria descriptiva y Justificativa.
- Estudios Complementarios.
- Planos de información y de ordenación.
- Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.

Asimismo se concreta, en el art. 78, que “los Planes Especiales de Protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
- b) Plazas, calles y edificios de interés.
- c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
- d) Realce de construcciones significativas.
- e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
- f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.”

En el ámbito legal del patrimonio histórico, nos encontramos con que las dos Leyes de aplicación, la del Patrimonio Español, Ley 13/1.985 de 25 de Junio, y la del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 1/1.991 de 3 de Julio, vienen a coincidir en la definición de Conjunto Histórico, como “agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad, así como cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado”, o “agrupaciones homogéneas de construcciones urbanas o rurales que sobresalgan por su interés histórico, arqueológico,

artístico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación”, respectivamente.

La Ley del Patrimonio Español obliga, en su artículo 20, en base a la declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural, a la redacción de un Plan Especial de Protección del área afectada por dicha declaración.

La Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, además de remitir al cumplimiento del art. 20 de la Ley nacional, añade, en su art. 30, la obligatoriedad de adecuar el planeamiento que afecte a los bienes inmuebles inscritos específicamente mediante instrumento de planeamiento, quedando la aprobación definitiva sujeta a informe previo vinculante de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente.

En los art. 38 y 39 se especifican las contraprestaciones delegables a los Ayuntamientos, para autorizar obras o actuaciones en inmuebles incluidos en la delimitación de entorno de bienes inmuebles en inscripción específica, siendo requisito para ello que el planeamiento urbanístico contenga normas específicos de protección, y para autorizar actuaciones dentro de los Conjuntos Históricos no declarados Bienes de Interés Cultural, con la excepción de Monumentos o Jardines Históricos declarados o catalogados.

El contenido y alcance del Plan Especial de Protección queda definido por los siguientes artículos:

El art. 20.2 de la Ley nacional establece:

- Orden prioritario para todos los usos públicos.
- Definición de posibles áreas de rehabilitación integrada.
- Criterios de conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones.

Por otro lado, el art. 21 de la misma Ley define los siguientes:

- Catalogación de elementos del conjunto, con definición de los tipos de intervención.
- Reducir al mínimo las remodelaciones urbanas, permitiéndolas solo excepcionalmente.
- Mantener la estructura urbana y arquitectónica.

Por último, la Ley autonómica, en el art. 32.3, añade éstos:

- Criterios para la determinación de elementos tipológicos básicos.
- Criterios para la determinación de la estructura o morfología urbana que deban potenciarse.

En el Presente Documento del Plan Especial de Protección, que se redacta en cumplimiento del actual Reglamento de Planeamiento y del TRLS, y de las reiteraciones de ello especificadas en el actual P.G.O.U. de Arcos de la Frontera, se observa que efectivamente se han realizado, o se están realizando en el momento presente, los

siguientes apartados: Memoria descriptiva y Justificativa, Estudios Complementarios, y Planos de información y de ordenación.

Por otro lado se refiere, como establece la Ley, a aspectos que versan sobre “elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama”, “plazas, calles y edificios de interés”.

Las Ordenanzas preceptivas no se han presentado por el momento, al tratarse de la fase de Avance, así como parte de los estudios complementarios, y por supuesto, parte de planimetría de información y ordenación, que han sido postergados para su inclusión en la siguiente fase.

Por este mismo motivo, el hallarse en fase de Avance, muchas de las determinaciones se encuentran en estado de simples propuestas o directrices, por lo que el cumplimiento de las condiciones de contenido y alcance, de carácter patrimoniales, queda supeditado a la redacción del documento en la siguiente fase, sin poder concluirse por el momento que se esté incurriendo en falta alguna.

POSIBLES ALTERNATIVAS A LA ORDENACIÓN

En principio, en vista de las medidas propuestas, y examinado el nivel de desarrollo alcanzado en la Fase de Avance del Plan Especial de Protección, se podría llegar a las siguientes alternativas:

1) No se debería considerar un uso para la Plaza del Cabildo que no fuera el de Sistema de Espacios Libres, recuperando dicho espacio como lugar de estancia pública y peatonal, sin acceso rodado privado.

Asimismo debería prohibirse el tráfico rodado en la zona intramuros, así como potenciarse su uso peatonal y el transporte público.

Podría permitirse, por contra, el acceso, bajo riguroso control horario, de mercancías y de apoyo al comercio, y aparcamiento de residentes en horario nocturno.

2) En cuanto al sistema de transporte público, éste podría basarse en microbuses eléctricos, más silenciosos y menos contaminantes que los empleados actualmente de motor diesel. Sería aconsejable la adecuación del vial, la cual probablemente sería de menor cuantía que la necesaria para acoger un sistema de raíles.

Por otro lado, la potenciación y el buen uso y planificación, racional y funcional, de la red de transporte público, unida a la realización de aparcamientos periféricos disuasorios, llevaría a cubrir las demandas de los residentes y los usuarios, sin tener que necesitar aparcamientos ni tránsito rodado privado en la zona del casco intramuros.

Asimismo se propone adecuar el entorno del recorrido de transporte público que discurre del propuesto intercambiador de Peña Vieja al intercambiador privado/público de Puerta de Carmona, que atraviesa los arrabales marginales de Caños Verde y Peña Vieja, y se encuentra por ello en un estado poco apropiado y con poca consonancia con el propio recorrido, que es de notable interés al constituirse como una aproximación desde el entorno inmediato por el acantilado norte, desde el cual se aprecia además parte del paisaje dominado por el núcleo.

3) Con respecto al ámbito de inclusión del Conjunto Histórico-Artístico, la alternativa sería la de mantener, al menos, el recinto actualmente considerado.

En lo tocante a los arrabales marginales de Cómpea y Caños Verde, sería conveniente acometer la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Urbano, donde además podría estudiarse la posibilidad de ubicar zonas de aparcamiento en superficie, cuidando, por supuesto, su incidencia en el paisaje exterior de la ciudad.

Estas áreas de aparcamiento servirían, pues, de desahogo para las necesidades del Casco Histórico.

CONCLUSIONES

Si bien al analizar el contenido del Plan Especial se han comentado los distintos aspectos del mismo, se ha considerado pertinente concluir este informe con unas últimas reflexiones globales acerca del mismo, en la medida del alcance que como fase de Avance tiene el Documento.

En primer lugar se considera poco acertada la propuesta de una nueva delimitación de lo que es en sí el Conjunto Histórico-Artístico, ya que ello implicaría una posible desprotección de los ensanches decimonónicos. Los arrabales marginales, de otro lado, necesitarían la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Urbano, que podría además contemplar la posibilidad de incluir zonas de aparcamiento de apoyo a las propuestas por el documento de Avance.

En segundo lugar, parece que las pocas posibilidades de regeneración del centro histórico de la ciudad de Arcos pasan por la solución efectiva del problema de la accesibilidad, tanto en su vertiente de tráfico en sí como en la de aparcamiento. En ese sentido, la propuesta de accesibilidad presentada no se puede considerar muy oportuna en su totalidad, ya que aunque resuelve los problemas de tráfico con la propuesta de transporte público, éste entra en contradicción manifiesta al permitir la entrada al casco intramuros de vehículos privados, y mantener parte de la situación actual de aparcamiento en la Plaza del Cabildo.

Se considera además que el sistema de transporte público propuesto, tranvía de cremallera, no sería acertado por su dificultosa adaptación al intrincado viario, lleno de codos y bruscos giros, lo que lleva a pensar en una reforma y mejora del sistema actual, basado en microbuses eléctricos, y que fuera realmente atractiva y constituyera una alternativa real al acceso rodado privado.

Por el contrario, a todo esto habría que sumar la conveniencia de la propuesta del Plan de Rehabilitación Integral de la manzana 98069, la de peor estado, que con la figura de un proyecto arquitectónico consiga recuperar sus valores de uso, patrimoniales, arqueológicos y arquitectónicos. Esta intervención debería ser la avanzadilla de una serie de intervenciones similares en el ámbito del Conjunto.

En cuanto al Proyecto de Conservación, aun por desarrollar, es imprescindible su realización y su existencia, sobre todo en cuanto al estudio sistemático de lo que hay que conservar, y la definición de cómo hacerlo.

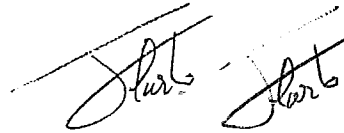
El arquitecto redactor del presente Informe entiende que las medidas de protección y catalogación sólo pueden entenderse en la medida que hacen posible la reutilización de espacios y edificios, y que sólo se conserva lo que es utilizado realmente.

La defensa y conservación del Patrimonio pasan por la estrategia de dar vida a la trama urbana, mejorar infraestructuras y equipamientos, y mantener una diversidad funcional que no prime determinados usos. Una ciudad sin vida desaparece, así que lo que se trata de lograr es que esta parte de la ciudad viva como el resto y se integre con ella, con lo que la accesibilidad y la reutilización son, a priori, las directrices clave para

dicho fin, pero todo ello sin olvidar que la regeneración de cascos de este tipo pasa por la potenciación de la peatonalización y el transporte público.

Jerez de la Frontera, 16 de abril de 1.998

Fdo. El Arquitecto



Juan Carlos Harto Huertas

VISADO
A LOS EFECTOS
REGLEMENTARIOS
110598117898
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
DE ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCAION DE CADIZ

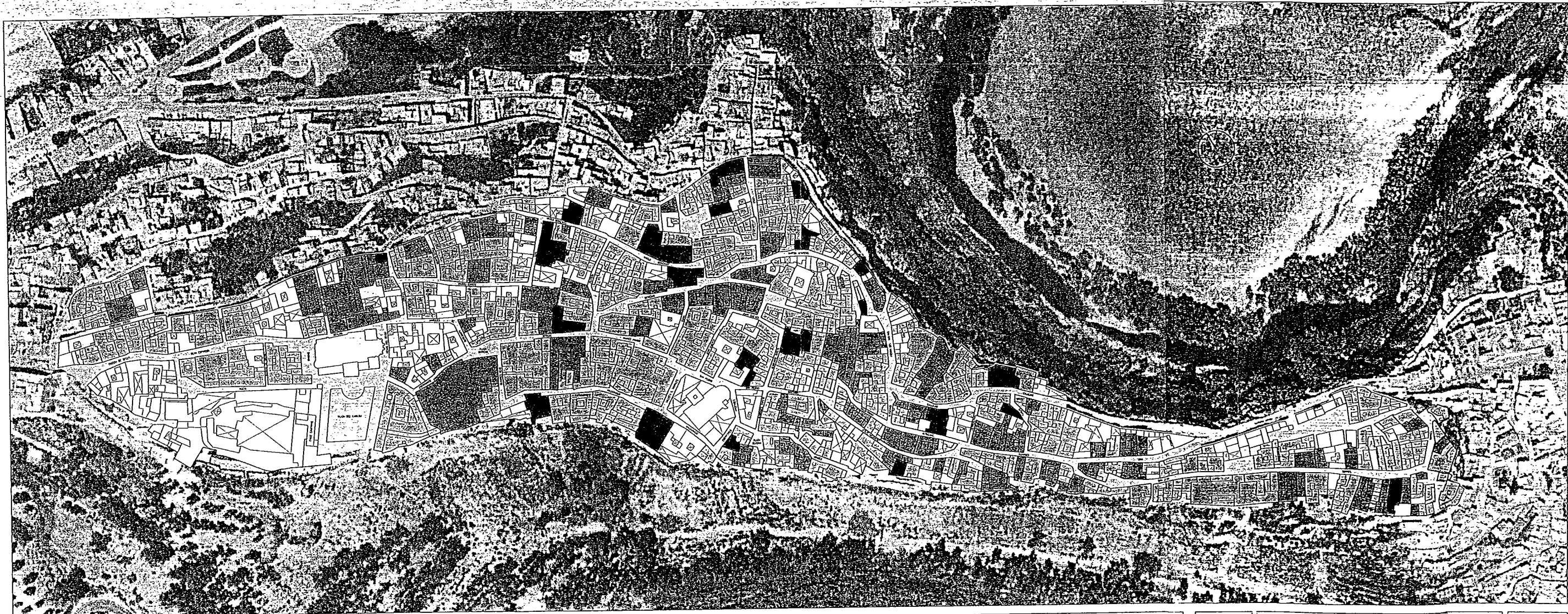
ANEXO: PLANOS

- Estado Actual del ámbito de Conjunto Histórico-Artístico. Propuesta de Sectores.
- La Vivienda: Estado de Conservación.
- Equipamiento. Localización de usos.
- Propuesta de Catalogación.
- Trazado de la muralla almohade según Antón Solé.
- Estudio de accesibilidad (Plan de Accesibilidad)
- Plan de Rehabilitación Integral.






- AREAS INTRAMUROS
- SAN FRANCISCO
 - CORREDERA
 - CAÑOS VERDE
 - PEÑA VIEJA
 - ZARAHONDA
 - SAN AGUSTIN
- EXPANSIONES DECIMONOMICAS
- SAN FRANCISCO
 - CORREDERA
 - BARRIO BAJO
- VIVIENDA MARGINAL
- CAÑOS VERDE
 - PEÑA VIEJA
 - CÔMPETA

	JUNTA DE ANDALUCÍA <small>Consejo de Administración Regional</small> AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA		
	PLAN ESPECIAL DE PROMOCIÓN DEL CANTONADO METRICO Y CANTONADO DE EDIFICIOS PARTICULARES DE ARCOS DE LA FRONTERA (PAE)		
PLAN ANEXO	FOLIO Nº 4		15 DE JUNIO DE 1984
ESTADO ACTUAL. PROPUESTA DE SECTORES			4



ESTADO DE CONSERVACION DE LA VIVIENDA:

-  Bueno
-  Regular
-  Malo



JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
 CONSEJERIA DE CULTURA
 Dirección General de Bienes Culturales



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
 DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
 FASE: AVANCE ENEERO 1998

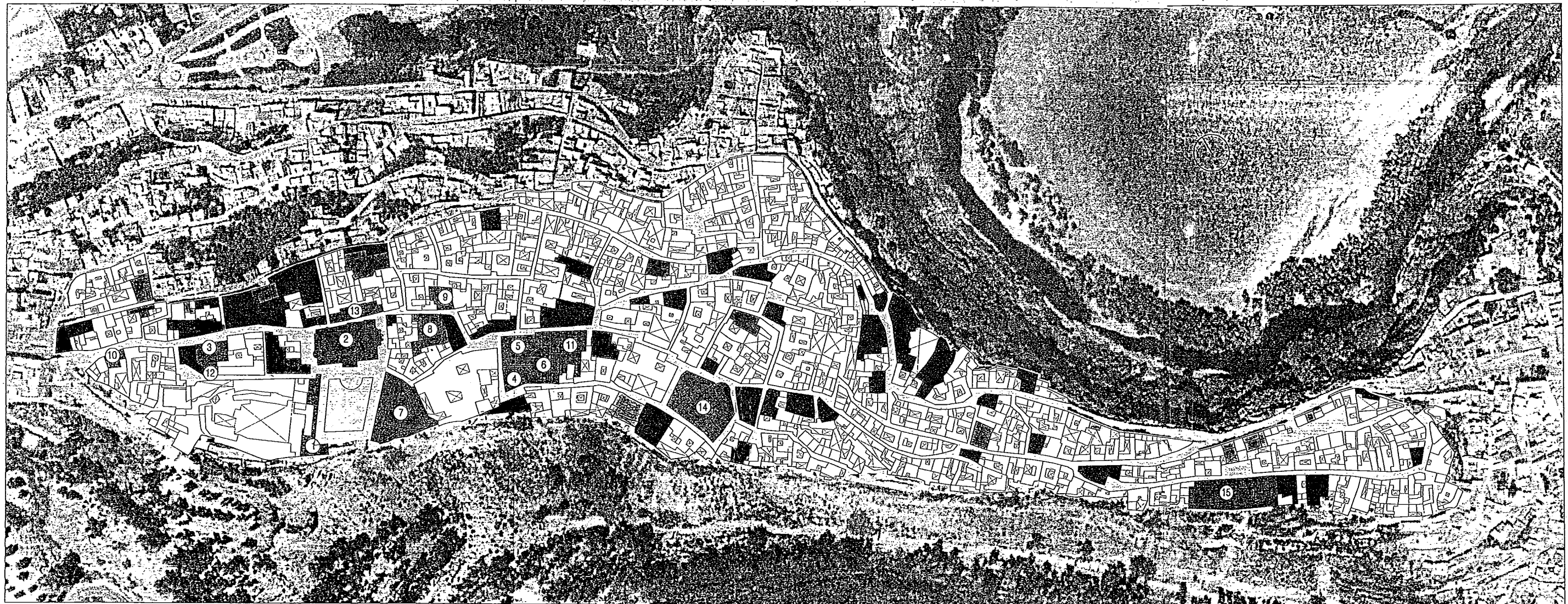
PLANO DE:
 LA VIVIENDA: ESTADO DE CONSERVACION

Arquitecto: P. DEL DOMINÉZ RUIBO





PLANO NUMERO:

7

Escala: 1/2.000



LOCALIZACION DE USOS :

-  GARAJES
-  LOCAL NEGOCIO
-  LOCAL COMERCIAL
-  ALMACEN

USOS SINGULARES :

1. Ayuntamiento y Oficinas Municipales
2. Paredes Mayor de Santa María (B.I.C.)
3. Juzgado comarcal y Guardia Civil
4. Teatro municipal "Olivares Bases"
5. Mercado de abastos
6. Casino local
7. Parador Nacional
8. Hotel "Torresol"
9. Restaurantes "El Convento"
10. Servicios Técnicos Municipales
11. Colegio público
12. Policía Local
13. Sala de exposiciones y depósito parroquial
14. Paredes de San Pedro (B.I.C.)
15. Iglesia y Convento de San Agustín



JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
 CONSEJERIA DE CULTURA
 Dirección General de Bienes Culturales



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

FASE: AVANCE

ENERO 1998

PLANO DE:

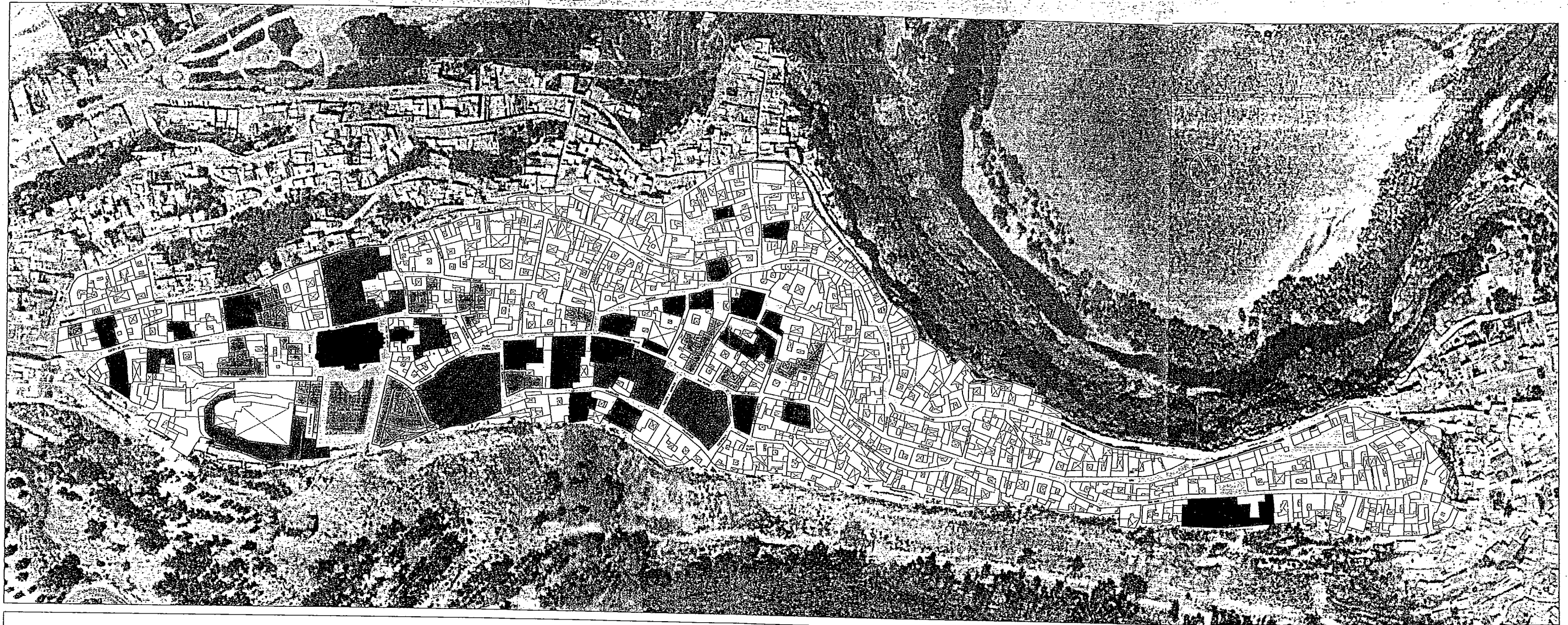
EQUIPAMIENTO, LOCALIZACION DE USOS

PLANO NUMERO:









17

Arquitecto: PABLO DIAÑEZ RUBIO

Escala: 1/2.000



BIENES DE INTERES CULTURAL (B.I.C.)

-  DECLARADOS
-  INCOADOS
-  PROPUESTOS
-  EDIFICIOS CON PROTECCION
-  GLOBAL
-  ESTRUCTURAL
-  AMBIENTAL
-  PROTECCION VISUAL



JUNTA DE ANDALUCIA
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
 CONSEJERIA DE CULTURA
Dirección General de Bienes Culturales



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)

FASE: AVANCE

ENERO 1998

PLANO DE:

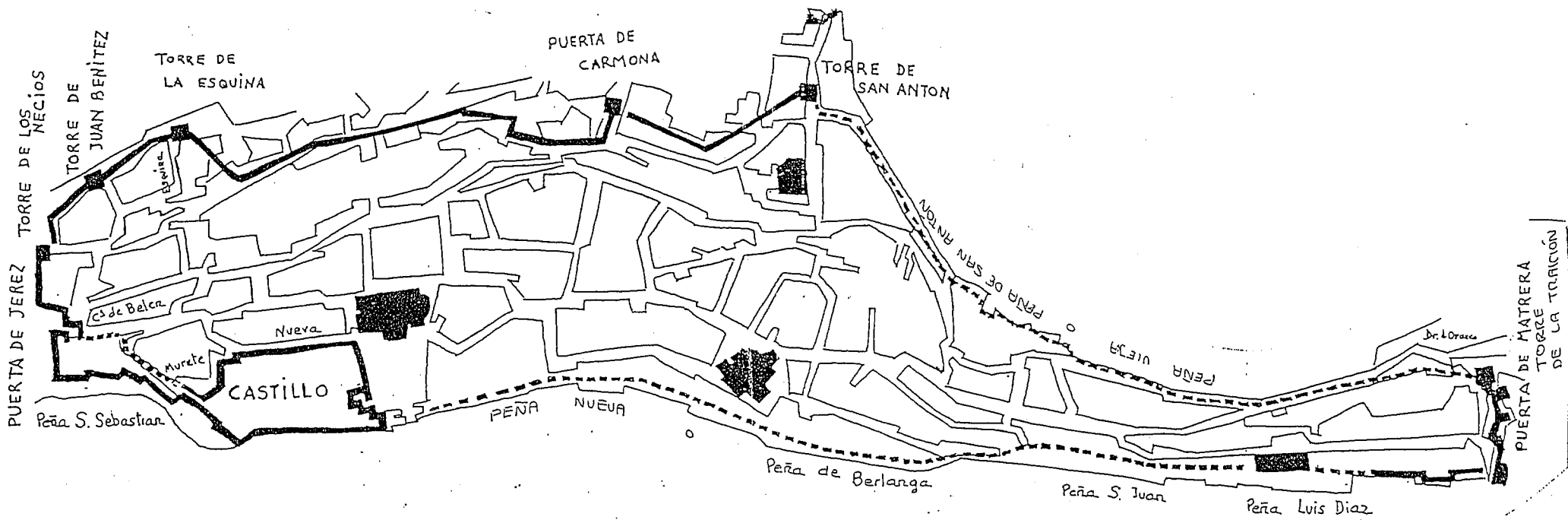
PROPUESTA DE CATALOGACION

PLANO NUMERO:

18

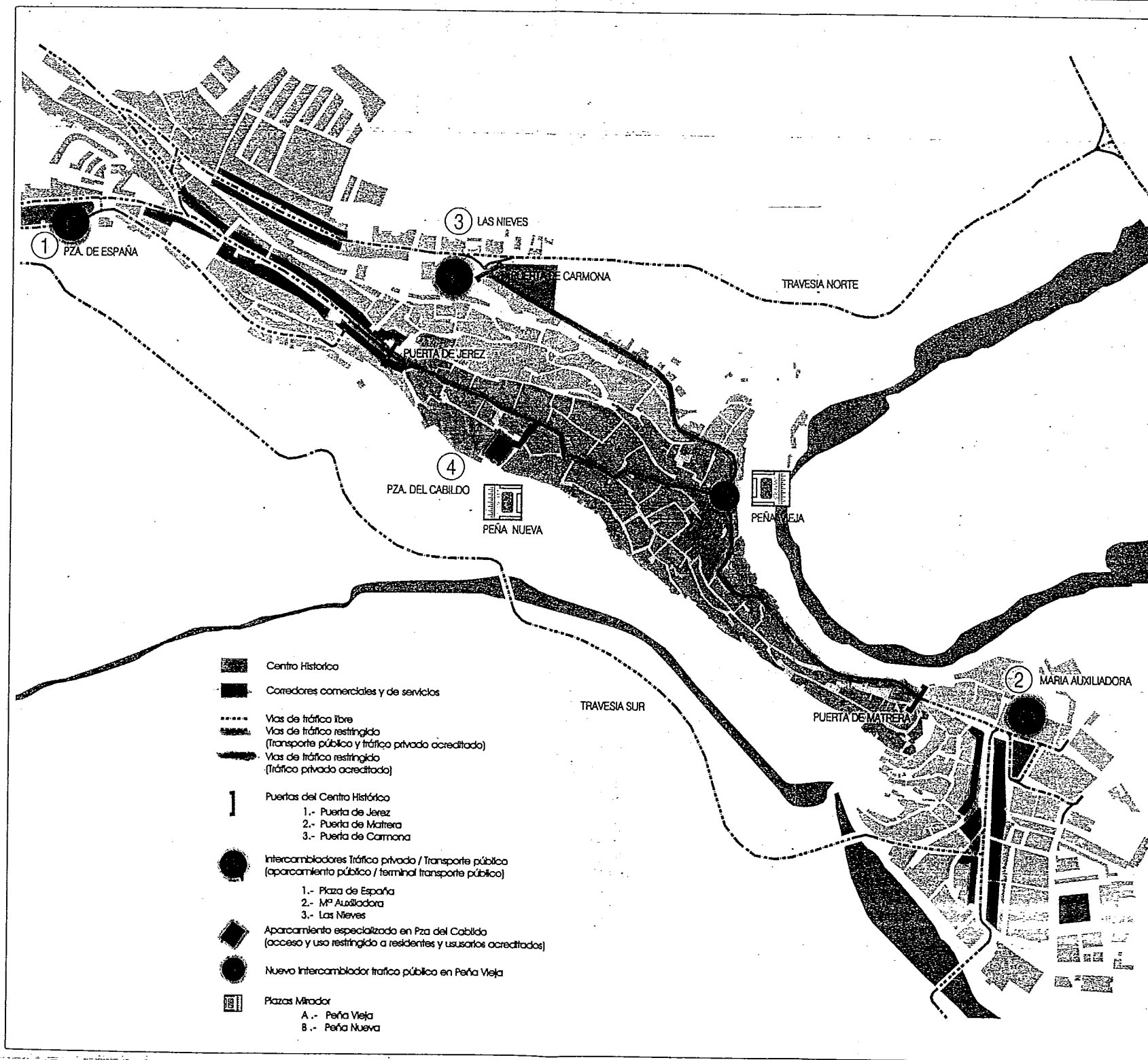
Arquitecto: PABLO DIAÑEZ RUBIO

Escala: 1/2.000



FORTALEZA DE ARCOS DE LA FRONTERA

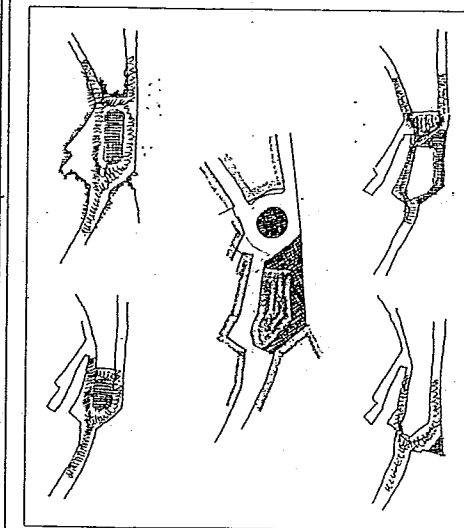
	<p> JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES DIRECCION GENERAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CONSEJERIA DE CULTURA DIRECCION GENERAL DE Bienes Culturales </p> <p>AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA</p>	
<p> PLAN ESPECIAL, DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ) </p> <p> FASE: AVANCE ENERO 1999 </p>		
<p> PLANO DE: TRAZADO DE LA MURALLA ALMOHADE SEGUN ANTON SOLE </p> <p style="text-align: right;">PLANO NUMERO: 19</p>		
<p>Arquitecto: PABLO DIAZ DE RUIZ</p>		



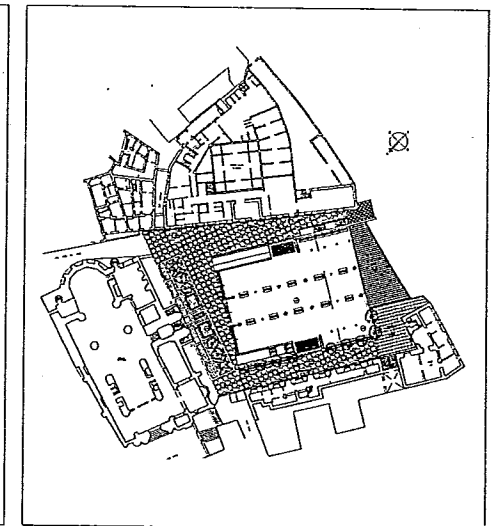
Distintas posibilidades de aparcamiento y acceso al Centro Histórico en función del tipo de usuario:

- T.P.: Transporte público mediante tranvía eléctrico
- ① Intercambiador de Plaza de España
 - ② Intercambiador de María Auxiliadora
 - ③ Intercambiador de Las Nieves
 - ④ Aparcamiento en Plaza del Cabildo

Visitante circunstancial	Aparca en 1, 2 ó 3 y conecta con T.P.
Visitante alojado en algún establecimiento hostelero del centro (paseo)	Aparca en 4 (mediante acreditación)
Visitante específico (restaurante, conferencia, exposición, etc...)	Aparca en 1, 2 ó 3 y conecta con T.P. Aparca en 4 (mediante acreditación)
Usuario terciario (trabajador del Ayuntamiento, Juzgados, Colegios, etc...)	Aparca en 1, 2 ó 3 y conecta con T.P. Aparca en 4 (mediante acreditación)
Usuario de gestión (trámites burocráticos, comercio especializado, etc...)	Aparca en 1, 2 ó 3 y conecta con T.P.
Residentes	Aparca en 4 (mediante acreditación)
Servicios y suministros (CTNE, CSE, basura, gas, limpieza, ambulancias, etc...)	Acceso y tránsito permitidos

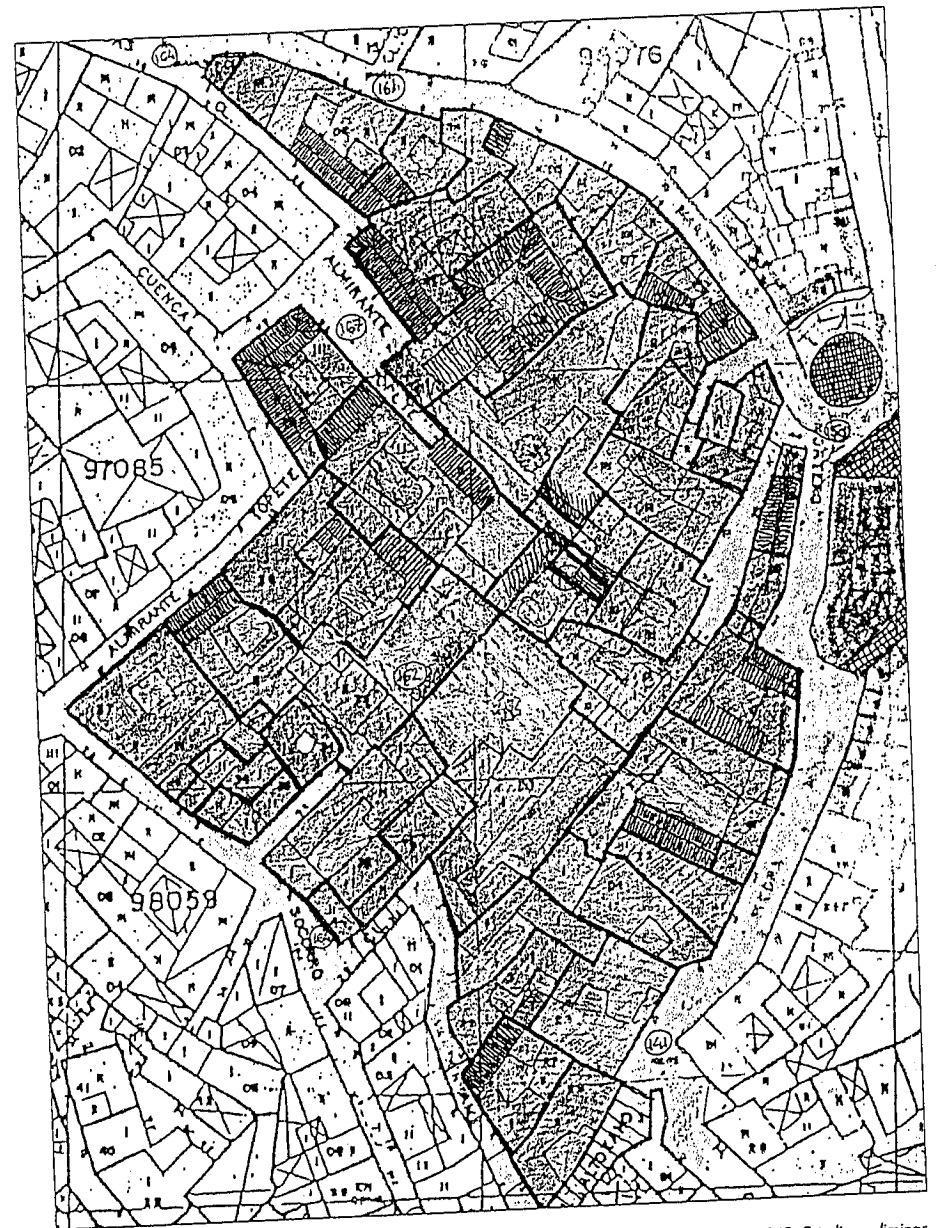
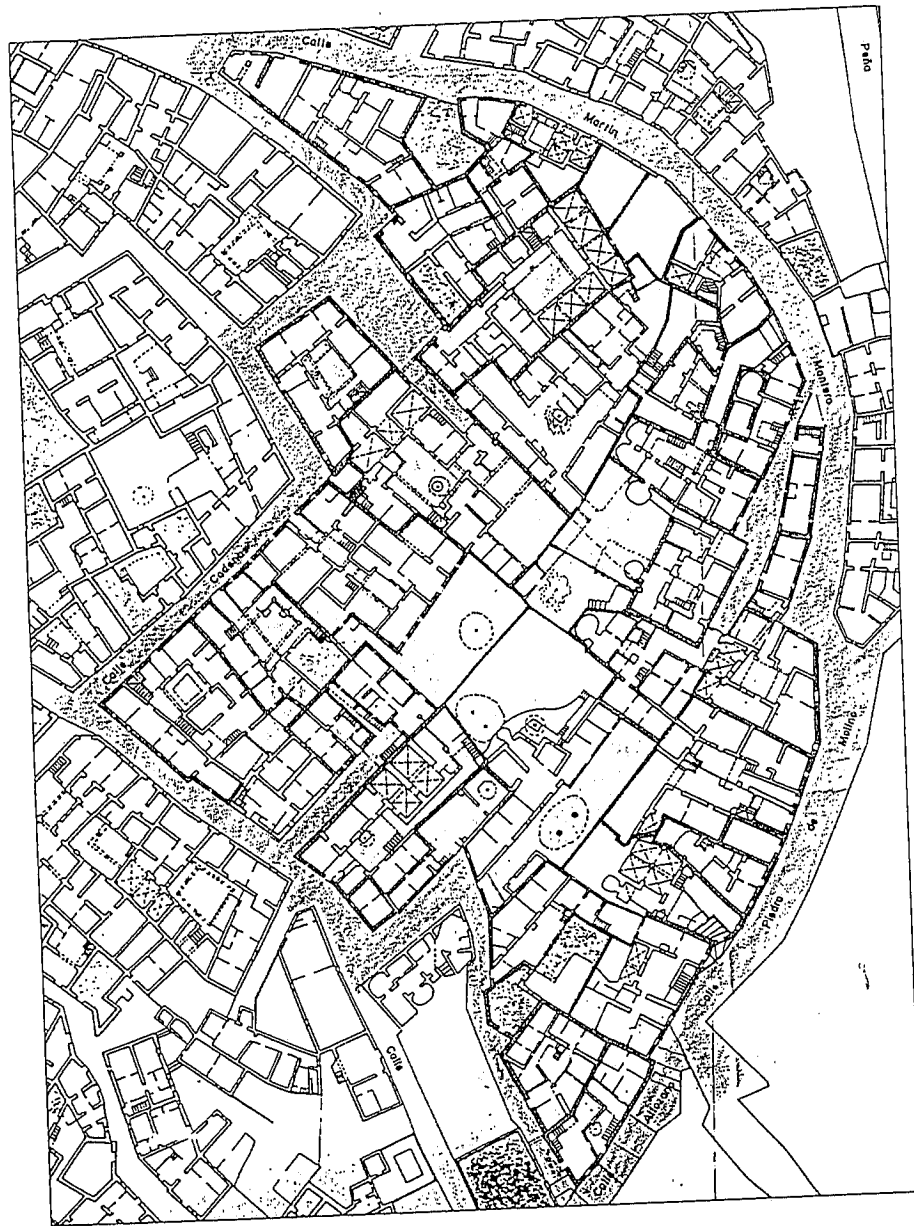


Alternativas para el Intercambiador de tráfico público de Peña Vieja



Alternativa aprobada para Peña Nueva

	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo CONSEJERÍA DE CULTURA Dirección General de Bienes Culturales	
	AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA	
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS DE ARCOS DE LA FRONTERA (CAJZ)		
FASE: AVANCE		ENERO 1998
PLANO DE:	ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD	PLANO NÚMERO:
Arquitecto: PABLO CÁDIZ RUBIO		Escala:



Plan de Rehabilitación Integral. Manzana 98069. Estudio preliminar