





## APROBACIÓN DEFINITIVA

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz

30 de Enero de 2007 y 23 de Marzo de 2007

Publicación B.O.P. Cádiz 30 de Agosto de 2007

INFORMACIÓN  
JUSTIFICACIÓN

# Arcos de la Frontera

CONJUNTO HISTÓRICO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA  
CONSEJERÍA DE CULTURA. JUNTA DE ANDALUCÍA



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



---

## JUNTA DE ANDALUCIA

---

### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES CADIZ INFORMACIÓN PÚBLICA

Para general conocimiento y cumplimiento del artº 124 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme el artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el artº 30 del Decreto 77/1994 de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se hace público que:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 23 de marzo de 2007 adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

PUNTONº 6. – Visto el expediente administrativo y documentación técnica correspondientes al Documento de Cumplimiento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, tramitado por dicho Ayuntamiento, y aprobado en sesión plenaria de 9 de marzo de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de marzo de 2007; la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 13 de marzo de 2007, al efecto de constatar el cumplimiento, con la documentación presentada, de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por dicha Comisión en sesión de fecha 30 de enero de 2007; y en virtud de la competencia atribuida por el artículo 118.3.c) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio de aplicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme al artículo único de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, en relación con el artº 12.14º del Decreto 77/1994, de 5 de abril (B.O.J.A nº 83 de 7 de junio), por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, todo ello en aplicación y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (B.O.J.A.. 154, de 31 de diciembre) la Comisión, por unanimidad, acuerda:

PRIMERO.- Aprobar el expediente correspondiente al Documento de Cumplimiento del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera tramitado por el Ayuntamiento de dicho término municipal, por cuanto queda constatado el cumplimiento con la documentación presentada de las subsanaciones y/o modificaciones requeridas por esta Comisión Provincial en resolución de fecha 30 de enero de 2007, mediante la que se acordó la aprobación definitiva del expediente correspondiente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, a excepción del Sector de Suelo Urbanizable Programado SUP-1 “Cerro de la Reina” que se suspende por cuanto queda pendiente de subsanar los condicionantes retejados en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con fecha 9 de marzo de 2007.

SEGUNDO.- El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, así como a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia según lo previsto en el artº 30 del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, si bien, para su eficacia, precisará de la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas que han resultado aprobadas, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de dos de abril, en su actual redacción aprobada por Ley 39/1994, de 30 de diciembre..

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

EL VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Fdo.: Pablo Lorenzo Rubio.

Nº 3.901

---



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE ARCOS DE LA FRONTERA (Cádiz)

### Equipo Redactor

Ricardo Bajo Molina, *Arquitecto Director*

Ricardo Hernández Soriano, *Arquitecto*

José María Ramírez Izquierdo, *Arquitecto*

María Teresa García González, *Geógrafa*

Manuel López López, *Arqueólogo*

### Colaboradores

Carlos Cañas, *Arquitecto*

Rocío Cala Pacheco,

José Lozano Vera,

Enrique Resco Fdez. de la Reguera, *Delineación*

*Fotografía aérea:* Ramon Morillas Salmerón

---

### Agradecimientos

El Equipo Redactor agradece la colaboración prestada por:

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, presidido por su Alcaldesa, Dña Josefa Caro y su Concejal Delegado de Urbanismo D. Joaquín Macías, que apoyaron el trabajo en todo momento y aportaron valiosos criterios de política municipal, así como los grupos municipales que intervinieron con propuestas que mejoraron el documento.

D. Angel Zurilla, Arquitecto Municipal, con quien se mantuvieron continuos encuentros de coordinación y puesta en común de criterios de planeamiento.

Los distintos departamentos municipales del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera..

Los técnicos de la Dirección General de Bienes Culturales, la Delegación de Cultura de Cádiz y la Delegación de Obras Públicas y Transportes de Cádiz, que aportaron su apoyo y puntos de vista en diversas reuniones durante la elaboración de este documento.

Finalmente, la reconsideración de las determinaciones de documentos anteriores del Plan Especial se produce desde el estudio y respeto del trabajo producido en anteriores etapas del largo proceso de formulación de un Plan Especial para Arcos de la Frontera, anteriormente dirigido por el Arquitecto D. Pablo Díaz, en el marco de los informes y valoraciones producidos por las administraciones en el curso de su tramitación.



APROBADO

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



# **INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

## **1 INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA**

1.1 DOCUMENTACIÓN	2
1.2 INVESTIGACIÓN DE CAMPO	4
1.3 OTROS ESTUDIOS	4

## **2 TERRITORIO Y PAISAJE**

2.1 ESPACIO GEOGRÁFICO	8
Población	
Unidades geográficas	
Clima	
Geología 10	
Estructura agropecuaria	
2.2 PAISAJE	12
2.3 EMPLAZAMIENTO DEL CONJUNTO HISTÓRICO	14

## **3 ANÁLISIS HISTÓRICO**

3.1 INTRODUCCIÓN	18
3.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN-CONSERVACIÓN	18
3.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ENCLAVE URBANO	19
Prehistoria reciente	
La ocupación romana del territorio	
El mundo tardorromano y visigodo. (	
La ciudad hispano musulmana .	
La Ciudad moderna	
El siglo XVIII	
El siglo XIX y XX.	
3.3 BIBLIOGRAFÍA.	37

## **4 ESTRUCTURA URBANA**

4.1 ESTRUCTURA URBANA. ESPACIO PÚBLICO	44
Funcionamiento como sistema	
4.2 ESTRUCTURA URBANA. ESPACIO EDIFICADO	45
Metodología de Análisis.	
Morfología: Manzanas y parcelas	
Edificación	

## **5 IMAGEN URBANA**

5.1 IMAGEN EXTERIOR	66
5.2 ÁREAS DE INTERÉS URBANO Y AMBIENTAL	68
5.3 ÁREAS DETERIORADAS	69
5.4 VISUALES Y PERFILES URBANOS	70
5.5 ELEMENTOS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLÓGICA	88



5.6	ELEMENTOS SINGULARES	97
5.7	VALORES PATRIMONIALES SUCEPTIBLES DE PROTECCIÓN	107
5.8	LA VIVIENDA. REHABILITACIÓN	112

## **6 ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO.**

6.1	ASPECTOS METODOLÓGICOS	114
6.2	DATOS GENERALES	114
	Población	
	Vivienda	
	Economía y Empleo	
	Formación y Educación	
	Calidad de Vida	
6.3	DIVISIÓN POR SECCIONES CENSALES	117
6.4	GRUPOS SOCIALES	125
6.5	PRIORIDADES Y EXPECTATIVAS	126
6.6	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	134

## **JUSTIFICACIÓN**

### **1 PROCEDENCIA, MARCO Y ANTECEDENTES**

1.1	MARCO LEGISLATIVO	142
	Disposiciones de la L.O.U.A.	
	Disposiciones de la Legislación sobre Patrimonio Histórico	
	Conclusiones	
1.2	ANTECEDENTES	144
	De la Declaración del Conjunto Histórico	
	Del Planeamiento General	
	Del Plan Especial del Conjunto Histórico.	

### **2 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y AFECCIONES**

2.1	PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REDACCIÓN	150
2.2	AFECCIONES AL PLANEAMIENTO	151

### **3 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES**

3.1	INTRODUCCIÓN	154
3.2	VALOR SIMBÓLICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.	155
3.3	VALOR CULTURAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.	156
3.4	VALOR ECONÓMICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.	156

### **4 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

4.1	ESTRUCTURA URBANA	161
-----	-------------------	-----



El sistema de espacio público.	
Accesibilidad y movilidad en el conjunto histórico	
El sistema de usos	
<b>4.2 CRITERIOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN</b>	<b>167</b>
La ciudad en el territorio	
Estrategias de protección del patrimonio	
Fomento de la rehabilitación del patrimonio.	
El patrimonio arqueológico	
<b>4.3 ÁREAS DE ORDENACIÓN</b>	<b>173</b>
<b>4.5 PROPUESTAS DE MEJORA URBANA</b>	<b>177</b>
Actuaciones de revitalización interna.	
<b>4.6 REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>179</b>
Fomento de la rehabilitación a través de la Normativa Urbanística	
Fomento público a la rehabilitación	



The image shows an official blue ink stamp of the Ayuntamiento de Arcos de la Trauca, Cádiz. The stamp is circular and contains the text "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA TRAUCA" and "Cádiz" around the perimeter, with a central coat of arms. A large, stylized blue ink signature is written over the stamp. Below the stamp, the text "Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U. 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)" is printed.



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN y  
CATÁLOGO  
ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**

---

**Información y Diagnóstico**

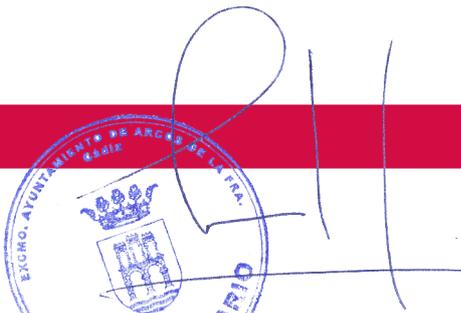


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



# §1

## INTRODUCCIÓN METODOLÓGICA



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



## 1.1 DOCUMENTACIÓN

El presente documento, constituye el resultado de la Información Urbanística y Patrimonial practicada, y el Diagnóstico y valoración en cada uno de los temas tratados, que conducen al establecimiento de los Criterios y Objetivos y Propuesta de Planeamiento del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera (Cádiz).

Se ha partido de la consulta de la documentación reseñada en anteriores documentos del Plan, la bibliografía histórica y urbana, el Planeamiento vigente, los datos socioeconómicos y censales disponibles y del trabajo de campo efectuado para disponer de un conocimiento, lo mas exhaustivo posible del las características estructurales y morfotipológicas y del estado actual del Conjunto.

Del exámen del contenido de la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 11 de Abril de 2002 por la que se informó desfavorablemente el Documento de aprobación provisional del Plan Especial se deduce que las cuestiones generales que deberán ser objeto de especial análisis y propuesta en este nuevo documento son los siguientes:

1 Ámbito del Plan Especial para adecuarlo a la delimitación del Conjunto Histórico, ampliado según Decreto 105/2004 de 16 de Marzo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.



2

2 Protección del Patrimonio Arqueológico

3 Áreas de Rehabilitación preferente y coordinación con el Programa de Actuación del Área de Rehabilitación concertada.

4 Modelo de ciudad. Sostenibilidad urbana y conservación de la población.

5 Ordenanzas

Parcelaciones

Excavaciones

Condiciones de la Edificación

Condiciones Estéticas

Normas de urbanización

Contaminación Visual.

6 Revisión del Catálogo

7 Entornos de BIC

8 Análisis tridimensional

De todo ello, se deduce la necesidad de realizar los siguientes análisis y niveles de propuesta:

◆ Análisis detallado de las características arquitectónicas - morfológicas y tipológicas - y de densidad edificatoria del conjunto histórico. El estudio se referirá como mínimo a los siguientes aspectos:

Análisis de la estructura urbana

Sistema de espacios libres

Análisis del parcelario

Análisis tipológico y morfológico

Análisis y valoración de la edificación

Planeamiento vigente

Áreas de reforma interior

Análisis de cuencas visuales interiores y exteriores

Análisis de impacto e integración visual de las nuevas edificaciones

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

Valor económico del patrimonio.

Hábitat, actividad económica y turismo.

Accesibilidad y movilidad

Contaminación ambiental

◆ Como consecuencia de las conclusiones de este análisis se efectuará la definición de los parámetros de la ordenación que permita efectuar una ordenación detallada de los vacíos urbanos que permitan obtener una propuesta formal que se adapte a los parámetros edificatorios que han conformado la imagen característica de Arcos de la Frontera. En particular, se redactarán fichas de cada una de las áreas de ordenación que se delimitan en el ámbito del conjunto histórico, con ordenación detallada de las mismas. Este trabajo de ordenación detallada se realizará también para cuantas propuestas de actuación se realizan en el ámbito del Plan Especial.

◆ Análisis complementarios para establecer aquellas características diferenciales que permitan o aconsejen la división del conjunto en áreas homogéneas.

◆ Revisión general de las Ordenanzas del Plan Especial para adaptarlas a los criterios y objetivos de protección del propio plan y de la legislación de patrimonio histórico, en particular en los aspectos relacionados con condiciones generales y de la edificación. La normativa se especializará por zonas en los aspectos en que las características específicas de las mismas aconseje este tratamiento diferencial. Asimismo los parámetros edificatorios se establecerán en función del análisis de las tipologías existentes en el conjunto.

◆ Revisión del Catálogo de elementos protegidos en cuanto a:

Metodología empleada en la selección de los mismos a través de una revisión sistemática del caserío que excluya en lo posible discrecionalidad e incoherencia en cuanto a los

criterios empleados (de datación, tipología, filiación, composición o estilo)

Inclusión en las fichas del catálogo de elementos de particularización que permitan su aplicación efectiva:

Concreción y refundición de los datos de caracterización disponibles en las fichas de los inmuebles catalogados.

Estado de conservación y avance de diagnóstico de los elementos catalogados.

Identificación de los elementos o cualidades a proteger en cada caso.

Intervenciones prohibidas, permitidas y recomendadas sobre los elementos catalogados.

Parámetros edificatorios y condiciones de uso.

Revisión de los niveles de protección en función de datos y análisis objetivos.

Se atenderá con especial atención el análisis del espacio público, incluyendo el catálogo de espacios públicos catalogados con fichas particularizadas donde se concrete los objetivos y criterios de la protección y los criterios de intervención y uso de los mismos.



## 1.2 INVESTIGACIÓN DE CAMPO

La metodología empleada en la toma de datos ha partido de la confección de una encuesta de datos físicos y socioeconómicos referidos a la parcela catastral que compendia:

- a los relativos a la situación catastral, volumétrica, tipológica, y de ocupación y usos, tanto residenciales como de actividades económicas y equipamientos y servicios urbanos
- b los que se refieren al estado físico de las edificaciones, su patología y modos de intervención.
- c elementos de interés para la valoración patrimonial de los elementos arquitectónicos, arqueológicos, etnológicos y urbanos, que sirvan de base a la definición de criterios de selección del Catálogo.
- d valores de relación de la ciudad con el paisaje en sus aspectos recíprocos que se refieren a la presencia del asentamiento en el paisaje y de apreciación de este desde los distintos ámbitos de la ciudad.

En particular, se ha tratado de disponer de croquis de plantas con la definición imprescindible para una comprensión de los aspectos que constituyen las características morfo-tipológicas de las edificaciones y su implantación en la topografía de las distintas zonas de la ciudad. Los aspectos volumétricos que constituyen la expresión externa del espacio edificado, se han documentado mediante la fotografía sistemática de cada uno de los elementos, siempre referidos a la parcelación catastral. Asimismo, se ha efectuado un conjunto de vuelos a baja cota con paramotor que permite disponer de un conjunto extenso de fotografías ortogonales y oblicuas con definición suficiente para la apreciación de la huella de las ocupaciones históricas, las diferencias de trazados y modos de ocupación adecuados a las características diferentes de las laderas en cada zona.

El resultado de la información de

campo practicada se refleja en distintos gráficos y planos que se integran en la discusión de cada tema.

Asimismo se adjunta un anexo en que se aportan los datos obtenidos de cada manzana y parcela catastral incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico declarado.

Evidentemente, la documentación de todas las parcelas no resulta homogénea. Ni la documentación histórica disponible ni la posibilidad de acceso a todos los inmuebles lo permite. El objetivo de esta investigación es, no obstante, relejar, de la manera mas fiel que es posible obtener, la realidad actual de la estructura urbana, del caserío y de los elementos singulares. Es a partir de esta documentación que se pretenden derivar las características comunes que definen las diferentes áreas, los elementos de valor que requieren de estrategias de protección específicas, y las operaciones de mejora y puesta en valor, del Conjunto que se proponen.

## 1.3 OTROS ESTUDIOS

Se han efectuado diferentes estudios, imprescindibles para la comprensión de los valores a proteger y potenciar, cuyo resultado se integra en los diferentes documentos del Plan Especial:

- a Sistematización de los datos derivados de las diferentes investigaciones arqueológicas e históricas, que se reflejan en hipótesis razonadas de evolución histórica de la ciudad. El alcance expositivo de este estudio, permite avanzar sustancialmente en la confección de la Carta de Riesgo Arqueológico del Municipio
- b Georeferenciación de todos los datos disponibles y derivados de la investigación de campo en un Sistema de Información Geográfica que debe constituir un referente de consulta y actualización una vez aprobado el Plan Especial. Asimismo se concibe el S.I.G. como un instrumento de gestión y control municipal y de otras administraciones que lo requieran.
- c Estudio de las características del pai-



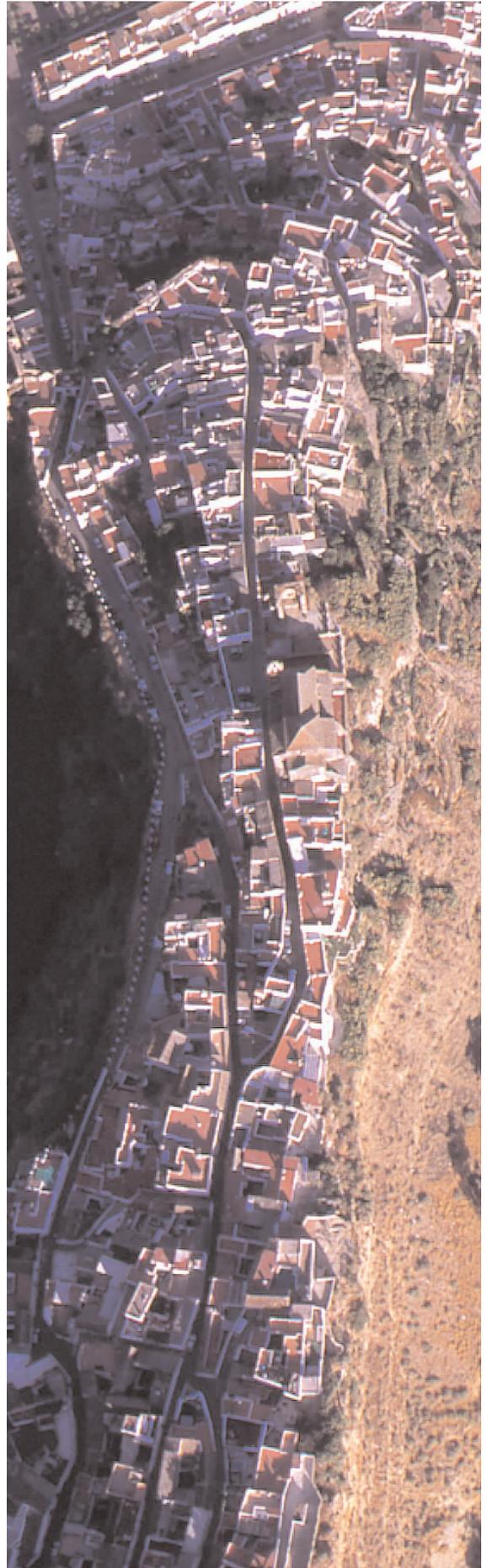
saje de la comarca de la Sierra y, en particular, del municipio y del Conjunto Histórico, sus elementos naturales y de explotación agropecuaria que las explican.

- d) Estudio de la Población y exposición de datos socio-económicos. En particular, a través de encuesta dirigida a una muestra por zonas.
- e) Estudio de la relevancia en el municipio de las actividades económicas y, en particular del valor económico del patrimonio histórico entendido como recurso cultural y turístico.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)





  
  
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

# §2

## TERRITORIO Y PAISAJE



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

## 2.1 ESPACIO GEOGRÁFICO

El municipio de Arcos de la Frontera, con una extensión de 528 km<sup>2</sup>, el segundo municipio de la provincia en superficie, está situado a 185 metros de altitud media, al noroeste de la provincia de Cádiz. El núcleo principal de Arcos de la Frontera dista de la capital 67 km.

El término municipal se sitúa en la posición geográfica de 36° 44' 53" de latitud Norte y 2° 07' 07" de longitud Oeste, y limita con los municipios de Jerez de la Frontera, Lebrija (Sevilla), Espera, Bornos, Villamartín, Prado del Rey, El Bosque, Benaocaz, San José del Valle y Algar.

Arcos de la Frontera es cabeza de partido judicial, y comprende los municipios de Alcalá del Valle, Algodonales, Espera, El Gastor, Grazalema, Olvera, Prado del Rey, Setenil de las Bodegas, Puerto Serrano, Torre Alháuquime, Ubrique, Villaluenga del Rosario, Villamartín y Zahara de la Sierra.

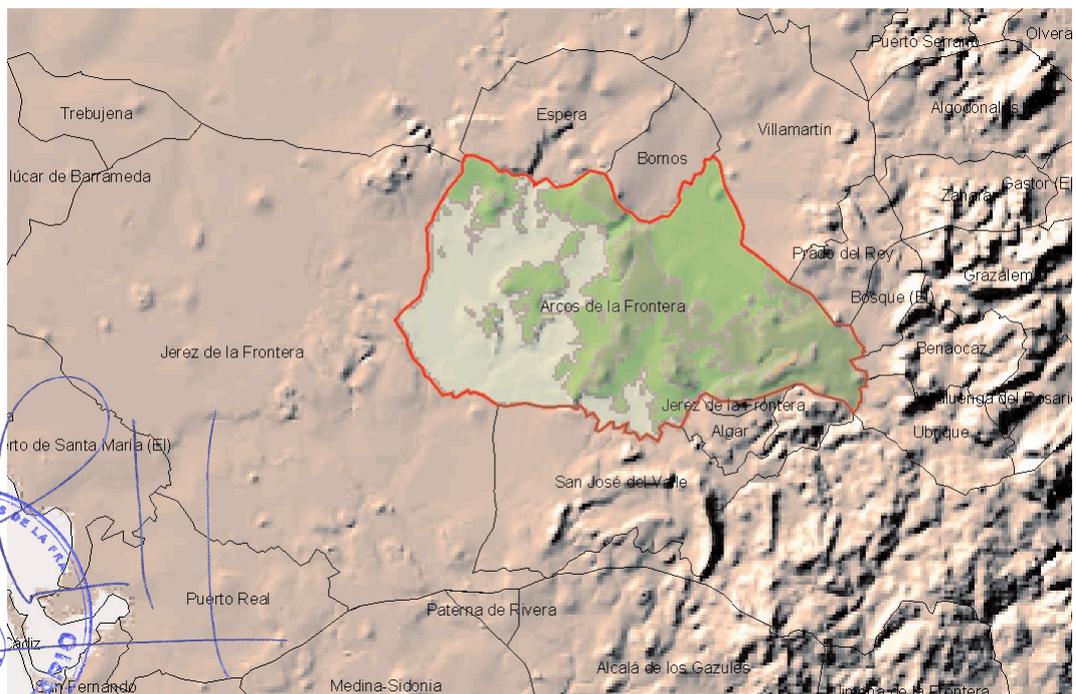
Son entidades de población de Arcos de la Frontera, junto con la cabecera municipal del mismo nombre, Abrajanejo, Concejo, El Drago, El Guijo, El Yugo, Fuensanta, Jédula, La Garrapata, La Sierpe, Los Barrancos, Toronjil y Vallejas.

## Población

En la tabla siguiente figura la población desglosada del municipio según datos del Nomenclátor de Población.

Unidad Poblacional	Población	Varones	Mujeres
ABRAJANEJO	368	212	156
ARCOS DE LA FRONTERA	20.955	10.362	10.593
BARRANCOS (LOS)	2.200	1.128	1.072
CONCEJO	282	144	138
DRAGO (EL)	692	345	347
FUENSANTA	16	8	8
GARRAPATA (LA)	238	125	113
GUIJO (EL)	631	314	317
JEDULA	2.275	1.175	1.100
SIERPE (LA)	705	361	344
TORONJIL	231	104	127
VALLEJAS	480	268	212
YUGO (EL)	6	4	2
	29.079	14.550	14.529

El total de la población municipal, según datos del Instituto de Nacional de Estadística - Revisión del Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2004, alcanza un 2,49% del total de la población provincial de 1.164.374 habitantes, si bien la extensión superficial de Arcos de la Frontera es aproximadamente un 7,09% de los 7.442 kms de Cádiz. Estos datos nos revelan una densidad de



población muy baja, de 55,07 hab/km<sup>2</sup>, un tercio por debajo de la media andaluza (87,76 hab/km<sup>2</sup>) y muy alejado de la elevada densidad provincial de 156,45 hab/km<sup>2</sup>.

El porcentaje de población menor de 20 años, que representa la relación porcentual entre la población con edad inferior a 20 años y el total poblacional, supone una cuarta parte de la población del municipio y con un 26,85% está por encima de la media provincial que se sitúa en un 24,36%.

En cuanto al porcentaje de población mayor de 65 años es de 12,62%, porcentaje que representa la relación porcentual entre la población con 65 y más años y el total poblacional y que es de nuevo ligeramente superior a la media provincial de 12,54%.

### *Unidades geográficas*

Territorialmente, Arcos de la Frontera se sitúa en la zona de transición entre la Campiña y la Sierra, es decir, entre dos de las tres unidades naturales en las que tradicionalmente se divide la provincia de Cádiz: Campiña, Litoral y Sierra.

El Litoral, de suaves relieves que apenas alcanzan los 100 metros de altitud, ocupa aproximadamente un 20% de la provincia, e incluye las Marismas mareales, las llanuras de acumulación o deflacción y las playas y los acantilados de la costa. Es la zona de mayor dinamismo demográfico, en contraposición con las zonas menos ocupadas del interior.

La unidad de la Sierra está formada lógicamente por las alineaciones montañosas y los cerros de la Serranía de Grazalema y las Sierras del Campo de Gibraltar, de características geográficas distintas, si bien ambas juegan un papel fundamental en la distribución hidrográfica de la provincia. Esta unidad ocupa aproximadamente el 30% del territorio provincial.

Por último, la Campiña es la zona de mayor extensión de la provincia, prolongándose hasta alcanzar al Norte la provincia de Sevilla. Se caracteriza por un

relieve ondulado, salpicado puntualmente por cerros de mayor envergadura. Se trata de la zona agrícola por excelencia de Cádiz, predominando los aprovechamientos agropecuarios de cultivos herbáceos en la zona colindante con el litoral o Campiña Sur, y los cultivos y pastizales intercalados con formaciones forestales en la Campiña Norte.

La Campiña ocupa la mayor parte del municipio y se caracteriza por un relieve de suaves lomas y cerros de materiales margo-arcillosos, y por amplios fondos de valle de arroyos y ríos que conforman vegas de inundación como la del Guadalete en los "Llanos de la Huerta". Presenta un paisaje prácticamente sin vegetación de porte arbóreo y sometido a un uso agrícola intensivo, lo que ocasiona pérdidas de suelo y procesos erosivos.

### *El Clima*

El clima es uno de los factores que han modelado el territorio, influyendo en aspectos como la disponibilidad de agua, la fertilidad de los suelos, la distribución biogeográfica o los sistemas de cultivo. Es un clima templado y húmedo caracterizado por dos estaciones bien marcadas, invierno y verano, con una prolongada sequía estival, extendiéndose el periodo de lluvias irregulares de octubre a abril dada la influencia atlántica.

El emplazamiento dentro de la llanura del bajo Guadalquivir, con la especial configuración orográfica y su orientación, y la apertura al Atlántico hacen partícipe a toda la Campiña gaditana de las propiedades térmicas de las masas de aire tropical marítima y continental. Procedentes del Golfo de Cádiz penetran masas de aire cargadas de humedad que en su recorrido Oeste-Este se enfrían y condensan rápidamente al chocar con las Sierras, ocasionando precipitaciones de carácter orográfico. La Campiña presenta una precipitación media anual entre las isoyetas de los 400 y los 900 milímetros, con máximos en las proximidades de las Sierras.

Este comportamiento de las precipi-

taciones se hace patente en el municipio de Arcos distinguiéndose claramente una zona de mayores precipitaciones en la parte serrana oriental en contraposición a la zona de la campiña. De esta forma, se recogen 873 milímetros en la estación meteorológica de "Las Posadas" situada a 260 metros de altitud en el noroeste del municipio y 583 milímetros en la estación meteorológica de "Azucarera Jédula" a 80 metros sobre el nivel del mar y en la parte occidental del término municipal.

Temperatura Media <sup>1</sup>		Precipitación Media	
Enero	10,9	Enero	110
Febrero	11,8	Febrero	85
Marzo	13,9	Marzo	70,5
Abril	15,3	Abril	63
Mayo	18,1	Mayo	52,5
Junio	22,1	Junio	18,5
Julio	26,3	Julio	2,5
Agosto	26,8	Agosto	5,5
Septiembre	24,3	Septiembre	20,5
Octubre	19,3	Octubre	68,5
Noviembre	15,2	Noviembre	101,5
Diciembre	12,0	Diciembre	129,5
Anual	18,0	Anual	728

<sup>1</sup> Datos de las estaciones meteorológicas de Arcos de la Frontera "Azucarera Jédula" y "Las Posadas".

Otro rasgo muy característico de Arcos es que se halla sometido a la acción alternativa de los vientos secos de levante provenientes del Este-Sureste, con efectos negativos sobre los cultivos, y los vientos húmedos y templados de poniente procedentes del Atlántico, muy beneficiosos para la agricultura. De los vientos de levante se deriva un gran número de días despejados con más de 3.000 horas de sol anuales, y de la predominancia de los vientos de poniente en la zona de Arcos, la moderación de las temperaturas extremas y una gran humedad ambiental.

del Guadalquivir, mientras que la parte oriental del mismo se integra en las Cordilleras Subbéticas. En términos generales, la primera zona está formada principalmente por materiales postorogénicos del Mioceno Superior como pueden ser arcillas, arenas y calcarenitas, o, en el Cauce del Guadalete y en el Embalse de Arcos, depósitos cuaternarios de gravas, arenas, limos y arcillas.

Por su parte, en la zona del Subbético Medio la variedad geológica es mayor, con enclaves en los que hay presencia de margas y margo-calizas del Cretácico Superior, pasando por materiales Jurásicos como dolomías, calizas con sílex y margo-calizas, u otros ámbitos formados por arcillas y yesos del Triásico y puntualmente por margas blancas con diatomeas del Mioceno Inferior y Medio.

Como se puede observar, el territorio que conforma el municipio de Arcos, está compuesto fundamentalmente por materiales blandos, sobre todo arenas, margas y arcillas, lo que ha condicionado topográficamente un relieve horizontal, salpicado de lomas y colinas, que alcanza su mayor altitud en la Loma Los Llanos de Palomino.

Sólo el 0,6 % del término municipal, localizado al sureste del municipio, en las estribaciones de la Sierra de Aznar (413 metros) y en la Loma Los Llanos de Palomino (472 metros), está por encima de los 400 metros de altitud; y más dos tercios del mismo no sobrepasa los 200 metros de altitud – 36,1% menos de 100 metros, en su mayor parte en la mitad oeste del municipio; y 39,4% entre 100 y 200 metros -. Entre los 200 y 400 metros se sitúa el 23,9% del término municipal.

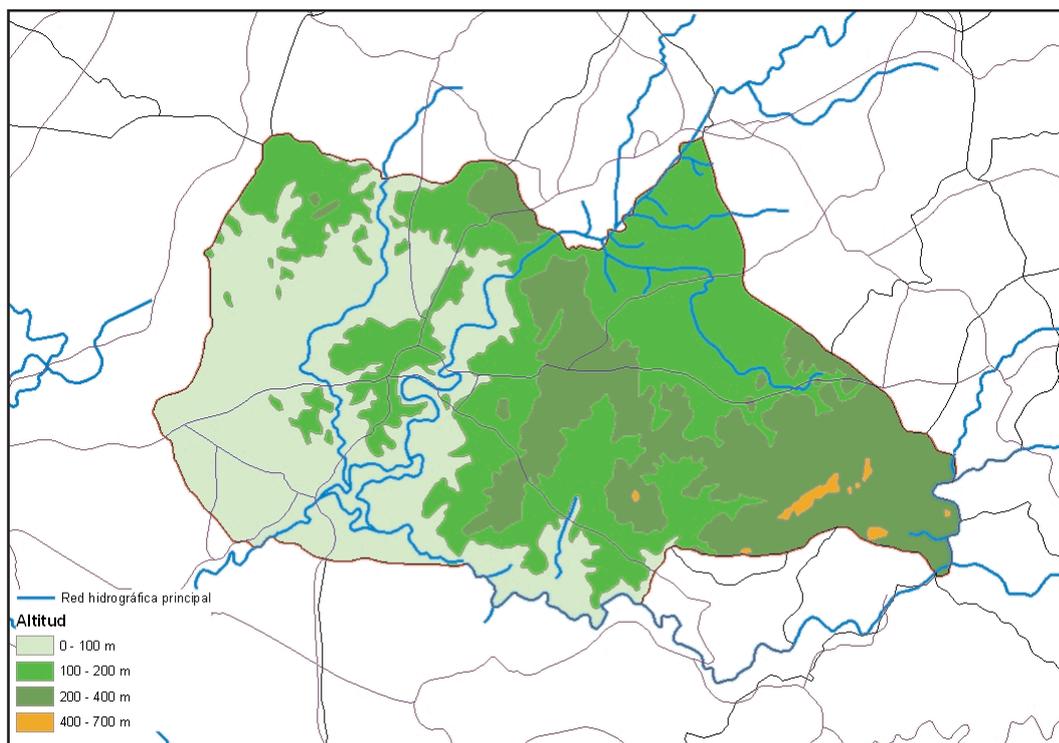
### Geología

Desde el punto de vista geológico, Arcos de la Frontera se encuentra a caballo entre la Depresión Bética y las Cordilleras Subbéticas.

La parte occidental del municipio, la más extensa, pertenece a la Depresión

Suelos según pendiente (hectáreas)	
Pendiente inferior al 3%	30,57
Pendiente entre el 3 y el 7%	294,00
Pendiente entre el 7 y el 15%	160,52
Pendiente entre el 15 y el 30%	30,32
Pendiente entre el 30 y el 45%	2,04
Pendiente superior al 45%	10,13





Este relieve junto con el clima y los materiales de naturaleza margosa producen la complejidad edafológica y variedad de suelos desarrollados del término de Arcos. Son suelos con perfiles poco diferenciados que están sometidos a una actividad agrícola intensa, que se traduce en procesos de erosión y pérdida de fertilidad y capacidad productiva.

La mayor parte del territorio está formado por Vertisoles, típicos de las tierras de secano, aunque también nos encontramos con Regosoles Calcáreos, Luvisoles Férricos, Fluvisoles Calcáricos y Kastanozem.

### *Estructura Agropecuaria*

En el término municipal de Arcos de la Frontera la distribución de las masas de cultivos y aprovechamientos se expresan en la tabla siguiente.

Según los datos del Anuario de Estadística de Andalucía del año 2003, en Arcos de la Frontera la superficie dedicada a cultivos herbáceos y barbecho es de 34.472 hectáreas, y en ella se incluye tanto la superficie dedicada a cultivos herbáceos temporales (las que dan dos cosechas se toman en cuenta una sola vez), como las praderas tempo-

rales para siega o pastoreo, y las tierras dedicadas a huertas; así como los barbechos, que comprenden todas las tierras de cultivo en descanso o no ocupa-

USO	SUPERFICIE (ha)
Cítricos	133.6
Cultivos herbáceos en	2310.9
Eucalipto	33.4
Frutales en regadío	4.0
Frutales en secano	421.1
Huerta y cultivos forza-	4.5
Improductivo	2910.9
Labor con frondosas	932.4
Labor en secano	27874.1
Matorral	716.7
Matorral con coníferas y	131.0
Matorral con frondosas	279.2
Olivar en secano	4646.9
Otras frondosas	238.2
Pastizal	1985.9
Pastizal / Matorral	1526.6
Pastizal / Matorral con	94.2
Pastizal / Matorral con	6941.8
Pastizal con coníferas	11.0
Pastizal con coníferas y	32.9
Pastizal con frondosas	1472.4
Prados naturales	37.3
Viñedo en secano	19.0

das durante el año por cualquier motivo, aunque hayan sido aprovechadas como pastos para el ganado.

Entre los herbáceos de secano, en Arcos se cultiva trigo, girasol, remolacha azucarera, cereales de invierno para forrajes, garbanzo, avena, cebada, triticale, haba seca y guisante seco; y en regadío las tierras se dedican al cultivo del algodón, trigo, remolacha azucarera, girasol, zanahoria, patata temprana, tomate, maíz, alcachofa, haba seca, judía verde, coliflor, cereales de invierno para forraje, pimiento, alfalfa, calabaza, calabacín, guisante seco y triticale. Los cultivos de regadíos se concentran principalmente en las terrazas y depósitos fluviales de los márgenes del Guadalete.

Por su parte, los cultivos leñosos alcanzan las 2.264 hectáreas en el municipio. Son cultivos que ocupan el terreno durante largos periodos y no necesitan ser replantados después de cada cosecha. Mayoritariamente son cultivos en regadío como naranjos, mandarinos y otros frutales, si bien también incluye cultivo de secano como almendro y frutales o explotaciones asociada al Viñedo de uva de mesa.

La conjunción de estas características geológicas con el relieve, los suelos, las pendientes, etc. ha propiciado un morfología fluvial particular. La red fluvial presenta un régimen de tipo subtropical, es decir con máximos en los meses de invierno y mínimos en el estiaje de verano. Está formada por innumerables arroyos (del Rey, Salado de Espera, de las Cañas, Faín, Torres, etc.) y dos ríos principales, el Guadalete y el Maja-ceite. En la ribera de estos cauces se desarrollan bosques galería.

Especial significado tienen en la configuración del paisaje y el poblamiento el Guadalete y los meandros y remansos que ha formado en el tramo entre el Embalse de Arcos y la Junta de los Ríos, como el meandro que envuelve el núcleo de Arcos. En la Cuenca del Guadalete se pueden diferenciar cuatro niveles de terrazas del Pleistoceno y Holoceno sobre margas y margocalizas, lo que ha modelado un paisaje de

lomas y colinas con pendientes suaves o moderadas.

## 2.2 PAISAJE

En el análisis del paisaje del municipio de Arcos de la Frontera no solo debemos valorar el núcleo de población sino también su entorno, conjugándose así dos componentes fundamentales en la visión del territorio como son el propio medio físico y los elementos históricos-arquitectónicos, ya que sin duda el paisaje es el resultado de la interacción histórica del hombre sobre el hábitat natural.

Debemos por tanto enfocar el tratamiento paisajístico considerando las relaciones visuales existentes entre el núcleo de Arcos y el entorno territorial en el que se emplaza. Esto es así tanto por la singularidad del territorio, como porque es necesario abordar la conservación de las vistas panorámicas del conjunto histórico y su entorno.

En el paisaje natural de Arcos de la Frontera se puede distinguir tres zonas:

Al Oeste, la zona de campiña, donde predominan las areniscas calcáreas y las arcillas, lo que confiere al paisaje un relieve alomado muy suave cuyas alturas no sobrepasan los 100 m sobre el nivel del mar. Es una zona donde la acción del hombre ha eliminado prácticamente en su totalidad la vegetación clímax, introduciendo usos agrícolas que le confieren al territorio una rica variedad cromática.

Al Este, la zona serrana, donde predominan los materiales del Mioceno Inferior, como son las areniscas, las margas y las calizas. Estos materiales más antiguos componen un relieve mucho más accidentado y abrupto, superando los 400 m sobre el nivel del mar. En él se observa una mayor densidad de vegetación, incorporándose al paisaje el porte arbóreo y encontrándose masas forestales compuestas por alcornoques, encinas y acebuches.

Entre estas dos zonas, una de transición que participa de las características de ambas y donde la variedad cromáti-



ca de los cultivos de la campiña está salpicada por algunas masas forestales.

En todo este territorio, Arcos cuenta con un paisaje natural de gran valor botánico y faunístico. Muestra de esta riqueza es que acoge varios espacios protegidos: junto al Santiscal se encuentran las 120 hectáreas del Paraje Natural de la Cola del Embalse de Arcos, parte del Paraje Natural de la Cola del Embalse de Bornos se sitúa también en Arcos y el 3,22% del término municipal, en la zona más oriental, está incluida en el Parque Natural de los Alcornocales.

Mención especial merece, en cuanto a calidad paisajística, el talud sobre el que se asienta el núcleo de Arcos. La Peña es un desfiladero con un desnivel superior a los 140 metros que fue originado por la acción erosiva del río Guadalete. Está compuesta por materiales del Mioceno Inferior y Medio que reposan sobre moronitas. Los materiales miocénicos se presentan en diferentes niveles:

- Arcillas y margas grises.
- Margas grises arenosas y arenas-areniscas calcáreas bioclásticas.
- Calcarenitas bioclásticas estratificadas.

La distinta consistencia de estos materiales expansivos provoca desprendimientos de piedras y deslizamientos, como consecuencia del proceso erosivo al que está sometido la Peña, y que se fundamenta tanto en las distensiones de la erosión estructural como en la erosión meteórica, por la exposición a vientos de Poniente y Levante.

Los distintos paisajes tienen su origen inmediato en los Usos del suelo y coberturas vegetales, que según los datos de la Consejería de Medio Ambiente la distribución por hectáreas en 1999 es la que se desprende de la tabla que figura más adelante.

El municipio de Arcos de la Frontera es un espacio predominantemente agrícola en el que destaca el secano cerealista (cultivos en secano, 69,2%) frente a los cultivos en regadío (2,2%), el

mosaico de cultivo (1,7%) y los olivares (1,3%). Junto estos usos agrícolas coexisten las zonas de arbolado en la parte Oriental del Municipio: Quercineas (11,6%) y Coníferas (1,4%); con matorrales (3,1%) y pastizales (1,4%).

Nos encontramos por tanto ante un paisaje campiñés intensamente cultivado, con predominio del secano, con algunas encinas y restos de la vegetación climática del bosque mediterráneo degradado de encinas y acebuches, sobre todo en los setos y linderos de las propiedades.

	Arcos de la	Total Provincial
Núcleos de población industrial	398,90	20.153,70
Explotaciones mineras y vertederos	343,57	3.251,59
Cultivos en secano	36.530,52	253.143,48
Cultivos en regadío	1.173,62	39.398,39
Olivares	677,79	13.655,18
Invernaderos y cultivos bajo plástico	11,16	1.435,30
Mosaicos de cultivos	893,05	21.311,49
Arbolado de Quercineas	6.099,09	185.801,89
Arbolado de Coníferas	718,69	17.009,25
Eucaliptales	227,25	2.481,70
Otras frondosas y mezclas	51,31	10.780,14
Matorrales	1.630,84	68.859,77
Pastizales	755,47	60.720,89
Espacios con escasa vegetación	172,74	14.847,07
Embalses y otras zonas húmedas	3.102,97	29.152,38

La altura de la vegetación es baja y con una gran variedad cromática, que origina según el ciclo de cada especie un paisaje diferente. Los cultivos herbáceos de secano tienen un aspecto cambiante en cuanto al color, que va desde los verdes del otoño e invierno hasta los dorados de primavera y verano, y en cuanto al volumen del cultivo a medida que la planta crece y madura. Al tratarse de cultivos extensivos sobre un territorio llano, el paisaje que genera es de tipo horizontal con líneas rectas marcadas por las tramas de los caminos y los setos de separación.

La parcelación, los cultivos y el relieve alomado nos da como resultado un mosaico horizontal de barbecho, campos cultivados y pastizales que resaltan los cortijos, como el "Cortijo de Peral", el "Cortijo de San Rafael", "Cortijo de Soto"

del Almirante”, “Hacienda el Santiscal” – habilitada para uso turístico -, etc. La orientación de estas explotaciones agrarias es agrícola destinada al cultivo del cereal, al olivar o a la explotación vitivinícola como es el caso de la Hacienda El Vicario.

Estos datos determinan los recursos naturales y paisajísticos como fundamento del desarrollo de Arcos de la Frontera, junto con el patrimonio urbano, arquitectónico y arqueológico, pues las potencialidades existentes para el desarrollo tanto agrario como turístico del municipio se basan en el aprovechamiento de ambos elementos. De ahí la importancia que debe darse a la preservación del medio natural, a su uso racional y a la protección de la imagen del conjunto histórico.

### 2.3 EMPLAZAMIENTO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

El emplazamiento de Arcos de la Frontera constituye un enclave geográfico estratégico al que se accede desde los distintos puntos cardinales:

Por el Norte desde el embalse de Arcos y el Camino de Bornos.

Por el Sur desde la carretera de Paterina y Alcalá de los Gazules.

Por el Este desde la carretera de El Bosque.

Por el Oeste, desde la carretera de Jerez de la Frontera.

Y por el Noroeste, desde la carretera de Algar.

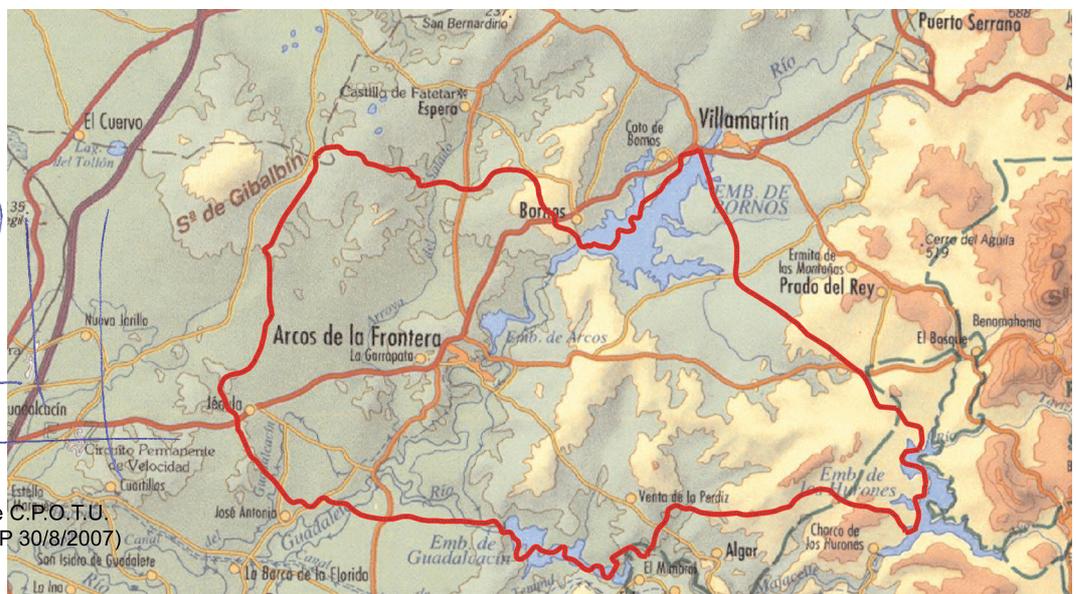
En cuanto al enclave físico del conjunto histórico de Arcos de la Frontera,



constituye un ejemplo destacado de emplazamiento en altura, como el origen de su nombre indica, pues ocupa la cumbre y la ladera de una “Peña” situada en la margen derecha del río Guadalete, en el interior de un amplio meandro.

Este emplazamiento en altura ofrece una notable silueta de la ciudad desde sus distintos accesos, en la que se dilucidan los tonos rojizos del tajo sobre el río en contraste con los blancos del caserío tradicional. Se tiene así una impresionante imagen exterior de la silueta de la ciudad donde resaltan los hitos arquitectónicos como pueden ser el Castillo Ducal o las torres de los edificios religiosos.

La altitud del principal núcleo de población oscila entre los 50 metros



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U. 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

sobre el nivel del mar a orillas del Guadalete y los 185 metros en la base del Castillo, originándose pronunciadas pendientes e importantes taludes que condicionan la estructura urbana y conforman manzanas irregulares y de diversos tamaños separadas por calles de trazado sinuoso, estrechas y empinadas.

Ambos elementos, emplazamiento y desniveles, han condicionado la expansión urbanística de la ciudad en dos sentidos longitudinales dirección noroeste-sureste desde el núcleo amurallado; por un lado, hacia la Corredera direc-



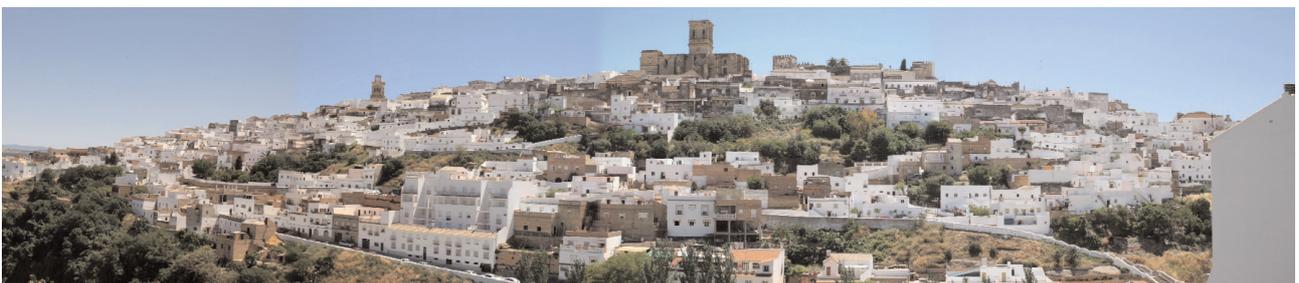
Al mismo tiempo, la posición en altura sobre el meandro del río se conjuga con el entorno geográfico ofreciendo un fondo escénico de gran amplitud con vistas sobre el Guadalete y la Campiña observables desde los distintos miradores con los que cuenta la ciudad (Mirador de la Peña, Mirador de Abades, Mirador de San Agustín o las torres de la Iglesia de San Pedro y la Basílica de Santa María)

ción a Jerez, y, por otro, hacia el Barrio Bajo.

Las siguientes panorámicas ilustran la apreciación de las vistas recíprocas entre la ciudad y el paisaje en sus distintas orientaciones y configuración topográfica.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



### FUENTES UTILIZADAS

Atlas de Andalucía Interactivo. Instituto de Cartografía de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 2001.

Atlas de Andalucía Multimedia. Instituto de Cartografía de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Junta de Andalucía. 2000.

Barragán Muñoz, Juan Manuel (coordinador). 1995.

"Atlas de la provincia de Cádiz. Geografía, Sociedad y Economía de la provincia".

Diputación Provincial de Cádiz. Cádiz.

Colón Díaz, Manuel y Díaz del Olmo, Fernando. 1990.

"Guías Naturalísticas de la provincia de Cádiz. IV Las Campiñas."

Diputación Provincial de Cádiz. Cádiz.

Instituto de Estadística de Andalucía. 2005.

"Cádiz. Datos Básicos 2005."

Consejería de Economía y Hacienda. Sevilla.

Instituto Geológico y Minero de España. 1989.

"Mapa Hidrogeológico de España. Escala 1/200.000. Hoja 82-Morón de la Frontera."

Ministerio de Industria y Energía. Madrid.

Instituto Tecnológico Geominero de España. 1990.

"Mapa Geológico de España. Escala 1:50.000. Hoja 1049 - Arcos de la Frontera."

Instituto Tecnológico Geominero de España. Madrid.

Servicio Geográfico del Ejército. 1996.

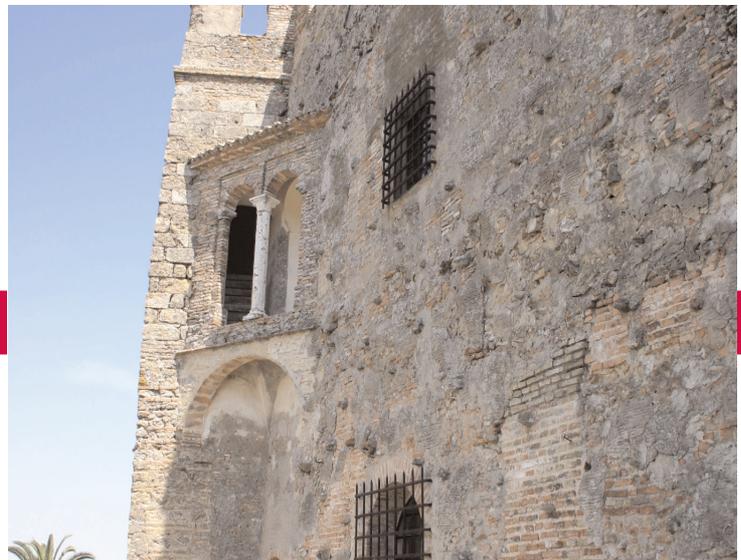
"Cartografía militar de España. Escala 1:50.000. Hoja nº 1.049. Arcos de la Frontera".

Servicio Geográfico del Ejército. Madrid.



# §3

## ANÁLISIS HISTÓRICO



### 3.1 INTRODUCCIÓN

**E**l Decreto 617/1962 de 15.03.62 declaraba Monumento Histórico-Artístico la Ciudad de Arcos de la Frontera (Cádiz) "en todo el conjunto determinado por la vieja muralla definido por los restos que de la misma se conservan, limitando a Este y Oeste, por las peñas Vieja y Nueva, donde se hallan los acantilados, y al Norte y Sur, por las escarpas, hasta los restos de muralla citados, según resulta del plano unido al expediente".

El Plan General vigente delimitó, sin carácter vinculante, un ámbito para el Conjunto Histórico (que también incluyen los dos documentos citados) coincidente en líneas generales con los límites de la ciudad de principios de siglo.

Por fin, la Junta de Andalucía, por Decreto 105/2004 de 16 de Marzo de la Consejería de Cultura, amplió la delimitación de Conjunto Histórico y lo dotó de un Entorno de Protección. Esta inscripción con la categoría de Conjunto Histórico resulta coincidente con el ámbito propuesto para del Plan Especial. De hecho, aún la situación precedentse, no era óbice para que el ámbito del Plan Especial, aún desbordando lo preceptuado en el art. 27 de la Ley del Patrimonio Andaluz, incluyera los arrabales históricos y las zonas de crecimiento marginal. En ese sentido en el anterior documento del Plan Especial (2000) se proponían a efectos de normativa tres sectores diferenciados:

I. Ciudad intramuros: Santa María, Zarahonda-Peña Vieja, San Pedro y San Agustín

II. Arrabales históricos: Corredera, San Francisco y Barrio Bajo.

III. Ocupación marginal: Caños Verdes y Cómpea.

A través de la realidad histórica que se desvela en las páginas siguientes, entendemos que la anterior propuesta de Plan Especial de Protección, de Delimitación para la Declaración del Conjunto Histórico atendía tan solo a los estrictos límites de la ciudad almohade,

olvidando las áreas próximas ocupadas y la periferia desde el siglo XVI al menos con plena certeza documental tal y como sucede con el barrio de la Corredera y San Francisco. Por tanto, entendemos que como criterio delimitador del Conjunto Histórico no debe valorarse tan solo el Patrimonio emergente sino también, y de forma explícita, el soterrado, por lo que consideramos mas válida la nueva Delimitación del Ambito del presente Plan Especial como la más adecuada.

### 3.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN-CONSERVACIÓN.

**L**a recuperación del patrimonio Arqueológico y patrimonial urbano de Arcos de la Frontera requiere el desarrollo de las líneas de trabajo que se citan, para cuya implantación este Plan Especial se considera como una fase preliminar necesaria aunque insuficiente. Así, atendiendo a la naturaleza histórica y evolutiva de esta ciudad, cabe realizar una serie de propuestas encaminadas a salvaguardar, investigar, proteger y gestionar de una forma eficaz el patrimonio arqueológico para evitar no solo su destrucción sino para compatibilizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos y de las generaciones futuras. Las medidas básicas son:

- Musealización del Conjunto Histórico mediante un programa de investigación y difusión de los valores patrimoniales. Así, en base al conocimiento de la realidad patrimonial y arqueológica, establecer un programa de puesta en valor y de difusión de los restos emergentes principalmente conservados en la ciudad, dotando al Conjunto Histórico de un recorrido turístico organizado y de calidad.

- Creación de la Oficina Técnica Municipal de Arqueología. Entre sus funciones no solo estaría el establecimiento de medidas correctoras aplicadas a las licencias de obras y su papel de interlocutor entre la Delegación Provincial de Cultura y el ciudadano, sino además la realización y actualización permanente de una Carta de Riesgo arqueológico y, muy especialmente, de la investigación



y protección de los valores arquitectónicos de interés arqueológico y etnográficos en vías de desaparición. No obstante, y hasta tanto se le reconozca algún valor real a tales documentos científicos, la obligación principal de la Carta de Riesgo será la conversión de los datos científicos en normativas prácticas y aplicables incardinadas dentro de las diversas figuras de Planeamiento que se desarrollen en el ámbito municipal. Para ello consideramos necesaria la creación de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal de Arcos.

### 3.3 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ENCLAVE URBANO.

#### *Prehistoria reciente.*

Son escasos los descubrimientos relacionados con esta fase histórica, aunque cabe indicar que éstos están vinculados con obras de cierta envergadura realizadas en el casco. El primer hallazgo descrito fué la localización de un enterramiento en el transcurso de la obra de la casa número 1 de Cuesta de los Granadillos, a cuatro metros de profundidad, que contenía un cuenco y una placa de arquero (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 85). El segundo hallazgo se realizó en la casa número 6 de la Calle Cristóbal Colón. Se trata de un hacha de metal (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 86) que también el autor atribuyó a la Edad del

Cobre.

Desde hace poco menos de un año que recientes hallazgos (comunicados por el arqueólogo Lorenzo Perdigones) han tenido lugar en las proximidades de la ladera sur del castillo, a partir de las proximidades del Hospital de San Juan de Dios y que se extendería por las suaves colinas que se asoman al curso fluvial. Se trata de restos materiales de época protohistórica (Bronce Final) que indica la presencia de un asentamiento estable dispuesto en ladera y vinculado con el río, si bien desconocemos su extensión completa. No obstante se ha delimitado toda esta zona de laderas como Area de Reserva con objeto de eliminar cualquier afección urbanística que afecte al subsuelo.

#### *La ocupación romana del territorio.*

Al sureste de la localidad de Arcos de la Frontera se localizan restos constructivos de gran monumentalidad. Se localiza en Sierra de Aznar, en el denominado Cerro del Moro. Este cerro es un enclave natural que muestra una amplia visibilidad hacia gran parte del Valle del Majaceite, el cual junto al Guadalete han constituido unas vías de comunicación entre la costa y el interior de la provincia desde época histórica. Además de su ubicación, el yacimiento Sierra de Aznar tuvo un papel protagonista por la



abundancia de manantiales naturales en la zona, razón por la que atrajo a diferentes culturas. El agua, desde la antigüedad, se consideraba como un bien primario relativamente escaso y vital para el funcionamiento de cualquier comunidad. Motivos por lo que no se desaprovechaba ningún tipo de medios tecnológicos que sirvieran el abastecimiento de las ciudades y el territorio que la articulaba. Estos hechos revelan la importancia de los sistemas acuíferos que poseían las ciudades romanas, así como su legislación específica.

Los primeros restos de la ocupación humana localizados en las inmediaciones de la localidad corresponden a la Edad del Bronce Final, momento en el que aparecen restos que indican un posible asentamiento en su punto más alto (404 metros de altura) y desde el que se podía controlar este paso natural; no obstante, los hallazgos encontrados de ésta época son escasos. Entre los restos emergentes destaca un complejo sistema hidráulico, dado a conocer también por Madoz en su obra, con la denominación latina de "Castellum Aquae", edificaciones cuya finalidad era la captación (*caput aquae*), limpieza (*piscinae limariae*) y transporte del agua, rodeados todos ellos por murallas y de las que se han descubierto tres estructuras en la Sierra de Aznar. Así, en la parte más elevada del yacimiento se localiza un gran depósito que recogía y almacenaba el agua que manaba de un manantial cercano y que caía en forma de cascada. Conocido por los lugareños como el "Baño de la Reina", fue construido al excavar en la roca natural y poseía una capacidad para albergar unos dos millones de litros de agua aproximadamente.

Un segundo complejo de estructuras se localiza a media ladera, el cual se compone de nueve piletas abovedadas, cuya función era la limpieza mediante decantación del agua, por medio de vasos comunicantes y sifónicos, proveniente de la pileta anterior.

En la parte inferior, junto a la muralla se encuentra el último depósito donde se almacenaba y posteriormente se dis-

tribuía el agua, la limpia, a los edificios de la ciudad para diversos menesteres, a través de canales que aún hoy día se conservan. Algunos historiadores barajan la hipótesis de que este sistema hidráulico sirviera de abastecimiento a un ramal del acueducto que iría del Tempul hasta la propia Gades. Sus Necrópolis, localizadas en la ladera norte del yacimiento y llanos contiguos, conservan estructuras de diverso tipo, incluso algunas que pueden ser Mausoleos. En el llano próximo a la ladera oeste se observan varias estructuras realizadas con sillares, que simulan un podium, y que, posiblemente, sean parte de varios edificios públicos de grandes dimensiones, que reflejarían la importancia y monumentalidad de la ciudad.

Por último existe un recinto amurallado defensivo, del que se conservan algunos lienzos y los restos de una de las posibles puertas de acceso, que rodean gran parte de la ciudad.

Tradicionalmente, aunque sin base epigráfica que lo haya confirmado, se le ha adjudicado el nombre de Calduba, ciudad citada por Ptolomeo dentro del *Conventus iuridicus gaditanus*. Esta adjudicación la instituyó, en los años veinte, el erudito arcense Miguel Mancheño, debido a los restos que se apreciaban y a la aparición de diverso material arqueológico. No obstante, también dentro de este mismo *Conventus* y cercanas a la zona, Plinio cita otras dos ciudades aún no identificadas con seguridad, Regina y Laepia Regia, y que Thouvenot ubicó en su célebre estudio en el curso inferior del Guadalete. Otras ciudades de la zona, de las que conocemos sus nombres como Saguntia y Lacca, han sido recientemente adscritas a yacimientos arqueológicos situados en Gigonza y cortijo de Casablanca.

En el entorno de la ciudad de Arcos hasta el presente tan solo disponemos de hallazgos casuales (epigrafía) relatados por Miguel Mancheño. Así se narra la inscripción localizada en el interior de la casa nº 4 de la Calle Núñez de Prado. Se la data como anterior al siglo I d.C. y está realizada en mármol blanco (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 90). También hubo



un cipo funerario en la pared del atrio de la Iglesia de Santa María que desapareció. La inscripción que si se conserva procede de un hallazgo de 1764 en la citada Iglesia, y localizada en un muro que da frente al convento de las monjas de la Encarnación. Este es un ara y su datación está establecida en torno a los siglo I-II d.C.(MANCHEÑO, VOL II, 2002: 91). Otro hallazgo epigráfico tardío se localizó como parte integrada en el pavimento de la casa nº 12 de la Calle Socorro (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 92). Una nueva inscripción se localizó también en 1896 como peldaño localizado en la primera de las dos estancias que muestra la torre vieja de la Iglesia de Santa María o bien los dos capiteles corintios integrados en los cimientos de la misma torre (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 97).

En síntesis podemos indicar que, salvo ulteriores hallazgos, entendemos que el material romano localizado en el interior de la ciudad mas bien parece proceder de un acopio de materiales y cuyo lugar de origen debemos atribuirselo a las variadas villas romanas que rodean la ciudad. Esta conclusión se basa en varios documentos. Así el yacimiento de Aznar ha servido también como cantera para la construcción de cortijos, lindes, alguna que otra casa de las que componen la barriada de La Perdiz, e incluso se extrajeron de aquí material para la construcción de la que hoy es la Basílica Menor de Santa María de Arcos, tal como se recoge en Mancheneño (1922: 513; 2003: 186): "Siendo necesaria una considerable obra de reparación en la iglesia de Santa María, por escritura de 11 de noviembre de 1697 ante Pedro de Padilla, Domingo Álvarez, vecino de Xerez, se obligó a sacar de las canteras de la Sierra de Aznar mil cuatrocientos cantos de una vara de largo y uno y medio palmo de ancho y grueso, a razón de dos y medios reales uno. Ochenta y cuatro piezas para arcos arbotantes, y otro gran número de piedras más, para hacer los tres arcos que habían de servir de estribo a la pared de la iglesia de Santa María que mira al convento de monjas de la Encarnación. Estuvo encargado de la obra Diego Moreno, maestro de la ciudad de Jerez".

Algunos autores consideran que las inscripciones romanas localizadas en dicha iglesia, en su mayoría, fueron extraídas del yacimiento de Sierra de Aznar (RECHE, 2004: 79) ya que tendrían gran utilidad para la construcción de dicha basílica, utilizadas bien como bloques de sustentación, bien como escalones (MANCHEÑO, 1901: 61; 1923: 27; 2002: 92).

La tarea de los historiadores ha encontrado un punto de confusión en lo tocante a definir qué categoría se le asignaba a Arcos como ciudad. A partir de una lápida situada en la base de la Giralda de Sevilla, y en la que, en uno de sus párrafos, al parecer, se lee la frase "Colonia Arcensium", algunos investigadores han concluido que Arcos fue colonia romana. También, por contra, de otra lápida, en la que se alude al genio del municipio ("genii Municipii"), otros escritores le han otorgado el rango de municipio. Pero el problema persiste dado que en ambas situaciones se deja entrever que es el núcleo urbano de Arcos bajo el cual subyace la ciudad romana, dato que no compartimos pese a la presencia de numerosos restos, que consideramos procedentes de acarreo.

En efecto, existían diferencias cualitativas y de rango entre colonias y municipios. Las colonias solían ser núcleos urbanos ubicados en lugares con facilidades defensivas y en cuyo entorno existían espacios agrícolas de cierta importancia. Estos centros eran fundados, principalmente, por soldados veteranos procedentes del ejército a los que se les encomendaba la misión de asentarse, defender y explotar un territorio. Las colonias estaban sometidas a las leyes de Roma lo que, si bien en algunos casos constituía una ventaja, en otros - como el de concesión de ciudadanía - era muy restrictivo.

Los municipios se regían por un estatuto especial que se le otorgaba a cada ciudad para su administración propia. Es decir, cada comunidad se regía por su propia ley específica. Existían dos clases de municipios: aquellos sometidos al Estatuto romano, es decir bajo el "ius romanii" y los que quedaban sujetos al Estatuto latino (o "ius latinii").

Independientemente de su categoría y de la verdadera identidad y ubicación de esa ciudad, el territorio circundante a la actual Arcos está organizado probablemente desde el siglo I d.C. a tenor de los abundantes vestigios de villas romanas dispersas tales como la ubicada en el Santiscal y Casinas, que nos hablan de personajes socialmente acomodados que invierten en suntuosas casas de recreo.

### *El mundo tardorromano y visigodo.*

De esta etapa confusa, poco conocemos al respecto salvo las disputas por la sucesión al trono. Así al ser electiva la monarquía visigoda, con frecuencia se entablaron disputas entre clanes y familias nobles por alcanzar los beneficios de la más alta magistratura, hecho que provocó que, a principios del siglo VII la llegada de una flota bizantina que acudió en ayuda de una de las facciones. Los bizantinos llegaron a tomar Sevilla y se establecieron durante unos setenta años en el sudoeste hispano.

Desde la segunda mitad del siglo VII se van desencadenando una serie de factores socioeconómicos que derivarían en el derrumbe del reino visigodo, con una devaluación continuada de la moneda que dio lugar a un empobrecimiento agudo de las clases inferiores. Este hecho provocó que en el mundo rural se potenciaron situaciones tales como la esclavitud y el colonato. También el declive del comercio acabó con los restos de clases urbanas que aún quedaban.

En Arcos, de época visigoda se atribuyen los restos edilicios existentes en la base de la Iglesia de Santa María, sin que existan restos materiales que verifiquen la historia (MANCHEÑO, VOL II, 2002: 111) salvo los caracteres arquitectónicos y estructurales de ésta.

En el entorno de la ciudad, por la zona Norte se conoce la necrópolis romana de Cruz de las Carreras, sin que tengamos más información que nos permita vincularla con alguna villa de las proximidades.

En suma podemos concluir, tal y como sucede con el período romano, que no tenemos indicios fehacientes para aseverar que hubo una ciudad en estos períodos, y que los restos de esta fase visigoda bien pueden visualizarse como una arquitectura rural aislada.

### *La ciudad hispanomusulmana.*

Desde el punto de vista urbanístico, la trama medieval se reconoce aún en su casco histórico a través de sus calles sinuosas, adarves transformados y casas con clásicos patios vivideros, que aún evocan los palacetes hispanomusulmanes. En suma, Arcos muestra en su Conjunto Histórico un rico legado histórico que infiere identidad propia a la ciudad y que debemos conservar.

No sabemos si hubo una continuidad de ocupación hasta la venida de los árabes, lo que sí es cierto es que en época musulmana estas tierras estarían ocupadas. El actual término de Arcos de la Frontera pasó a ser parte integrante de la cora de Sidonia, adquiriendo máxima importancia cuando en el siglo IX se convierte en capital de la cora la ciudad de Calçena, a siete kilómetros del actual núcleo de población, en lo que se llama Junta de Los Ríos, consecuencia del ataque de los normandos a Medina Sidonia (TOLEDO JORDÁN, inédito: 115-116).

La cora de Sidonia estaba dividida en otras unidades administrativas y fiscales menores llamadas iqlim, teniendo a su cabeza una fortaleza o núcleo de población (Ibidem: 147).

Entre ellos, Yaqut e Ibn Galib (TOLEDO JORDÁN, 1986: 47 y ss) citan el iqlim al-Asnam y apuntan que desde allí los romanos canalizaron el agua de sus manantiales hacia la isla de Cádiz a través de un acueducto.

La ciudad de Arcos de la Frontera cobraba pues, un papel destacado en época hispanomusulmana. En época califal varios autores indican que se trataba de un recinto fortificado (Hisn). Al Himyari ya alaba su papel de fortaleza estratégica sobre el río Guadalete en el paso de comunicaciones existentes



entre la campiña y la sierra. Pese a que su origen como hábitat podamos remontarnos hasta la protohistoria, es durante el emirato de Córdoba, en el siglo IX d.C.; cuando jugó un papel destacado al tomar partido por la revuelta protagonizada por Umar ibn Hafsun y que sublevó a muladíes y mozárabes en al-Andalus. Tras la revuelta, la ciudad fue arrasada y la población se trasladó a Qalsana, Calsena, para después volver a Arcos. Así fueron un baluarte pocos años después bajo la dominación de Muhammad Ibn Jizrun, beréber del tronco de los Zanata. Este período perdura hasta 1068 cuando el rey sevillano al-Mutadid se incorporó estos territorios tras la conquista. En 1190 también conocemos que fue un punto de concentración de las tropas almohades del califa Yaqub al-Mansur antes de emprender el ataque hacia zonas de la vecina Portugal.

En el interior de la población se localiza un resto importante: el ábside de la Iglesia de S. Pedro es la mitad seccionada verticalmente de una torre que existió en este lugar (MANCHEÑO, 2002, Vol. II: 115) y que entendemos que formó parte del primer recinto defensivo que presumiblemente entendemos poder datarlo como de época califal, si bien este extremo habrá de ser comprobado mediante técnicas de estratigrafía muraria aplicadas sobre el propio recinto defensivo.

El proceso de Reconquista fue temprano para estas zonas de Andalucía Occidental, y en 1255 la ciudad capituló,

iniciando su transformación urbana más importante. Los mudéjares fueron expulsados tras la revuelta provocada en 1264 por Alfonso X.

En la actualidad la ciudad conserva partes del recinto defensivo realizado por tapial, algunos de cuyos paramentos se encuentran muy erosionados o bien han sido absorbidos por las edificaciones colindantes. La cerca presentaba varias Puertas de acceso. Así existían la de Jerez al Oeste, la de Carmona al Norte y la de Matrera al Este, que aún se conserva si bien está alterada su fisonomía. El alcázar o alcabaza se ubicó en el punto más alto del promontorio calizo, sobre el cual se alza hoy en día el castillo cristiano, edificado durante los siglos XIV y XV. Bajo la actual Iglesia de Santa María de la Asunción, siguiendo el clásico modelo simbólico del ejército vencedor, se localiza la antigua mezquita aljama. La descripción más interesante la ofrece Miguel de Mancheño (Reed. 2002, Vol. I: 43-46):

*“Veamos ahora que fue Arcos en el primer siglo de la conquista. Formaba su recinto el Alcázar que ocupaba el emplazamiento del castillo actual, defendido por fosos; barbacana que corría desde el frente por todo el costado derecho, en lo que hoy es calle Moreno del Villar, y llegaba hasta el muro de la espalda. Sobre él se sentaban cuatro torres, una en cada ángulo de los lados del cuadrado; a la izquierda del frente principal la del Homenaje, y otra de mayor altura que las demás en un ángulo saliente hacia el lado de la*



*Puerta de Jerez.*

Ésta era la [Torre] de la Vela, y cerca tenía un postigo de difícil acceso fuera de los muros, hacia donde hoy se halla un corral cercado de chumberas. Desde la espalda del alcázar en dirección a la Puerta de Jerez, corría la muralla que aquí recibía el nombre de el Murete que aún conserva aquel sitio. Al llegar a lo que en el hospital de San Juan de Dios es hoy enfermería de mujeres, torcía el muro en ángulo recto, que defendía una buena torre cuadrada, parte de cuyos muros se conservan en el interior de la casa número 15 de la calle Cuesta Belén, desde cuya torre iba hasta el alcázar una estrecha galería subterránea. Llamábase la torre de Doña Sancha. Desde ella comenzaba el muro hasta la Puerta de Jerez formada por un torreón central que miraba hacia el interior de la población. Por bajo de él había un arco cubierto por una capilla en que se veneraba la Virgen de Belén, antigua escultura de madera que se conserva en la sacristía de la iglesia de San Juan de Dios. Pasado ese arco quedaba un espacio descubierta que dominaba por un lado el torreón central, por otro el muro que la torre de Doña Sancha venía a la Puerta de Jerez, y por la derecha las dos torres de la misma puerta. Torcía esa galería a la derecha donde se hallaba la puerta franqueada por dos fuertes torres, teniendo también barbacana, foso y puente levadizo. Pasada la puerta, seguía el muro hacia abajo en línea recta por la que llaman hoy Cuesta de Zapata, recibiendo el nombre de Muro de la Camacha. Terminaba este lienzo de muro, de que aún existen restos a su final, dando vista al arroyo de la Nieves que antiguamente se llamó de los Siete Virgos. Allí había otro torreón cuyos arranques existen aún, y se llamó la torre de los Necios, ignorándose el origen de tan extraña denominación. Corría después el muro hacia levante siguiendo la orilla del arroyo, hasta el ángulo de la quebrada, llamada el Salto del Lobo, donde había otra torre que tenía nombre de torre de Juan Benítez, sin duda por algún antiguo alcaide de ella. De allí seguía hasta el ángulo más saliente de la quebrada, donde estaba otro torreón llamado Torre de la Esquina, del que se conservan res-

tos todavía. Siempre dominando el arroyo, pero separado ya de sus bordes, seguía el muro hasta la Puerta Carmona, que se encontraba al final de la calle Arenillas. Flanqueábanla dos torres como la de Jerez, y como ella tenían también la salida en ángulo. Fuera de ella había un pequeño barrio llamado Zarahonda. De esta puerta salían dos caminos. El de Poniente, pasando por lo que hoy recibe el nombre de Callejón de Pitas, atravesaba el arroyo de los Siete Virgos por una alcantarilla lo mismo que hoy. El de Levante conducía por asperísima calzada hasta el río. Desde la Puerta de Carmona continuaba el muro por la espalda de lo que hoy es calle Gavira y Juego de Padilla, hasta el Piquete, donde había una fuerte torre llamada de San Antón, por una ermita de este santo que en la torre se veneraba. Desde la torre de San Antón, hasta la de los Necios, toda la vertiente del arroyo hasta su fondo, estaba plantada de higueras, propiedad de los vecinos más ricos, que al amparo de las murallas solían ir a recrearse allí con sus familias, no pudiendo salir estas al campo muchas veces, por miedo a los moros que mero-deaban por la comarca y llegaban de noche hasta las puertas de Arcos.

Desde la torre de San Antón seguía ya el muro, que desde ese sitio era sólo una débil tapia de sostenimiento, por la



cresta de la peña, hasta la Puerta Matrera. Todo ese espacio se llamaba la Peña de San Antón.

En la Puerta de Matrera comenzaba otra vez la muralla más robusta y elevada que por ningún otro punto, sin duda por ser el de mayor exposición. Defendíanla cuatro torres y un cubo central.



Venerábase en éste una imagen de Nuestra Señora del Pilar que aún se conserva, y tenía delante fosos, puente levadizo y barbacana, de los lados de la estrecha puerta partían dos valientes torres, y formando ángulo obtuso con ellas corrían dos macizos murallones uno a cada lado, que terminaba cada uno de ellos en un fortísimo y elevado torreón.

De suerte que el ingreso de la puerta estaba defendido por aquellos murallones y sus torres, que servían de reductos avanzados. La torre exterior de la izquierda que da al campo de Angorilla, que aún conserva firmes aunque carcomidos por el tiempo sus robustos muros, se llamaba la torre de la Traición. De la derecha de la puerta hasta la peña que da sobre el molino de Algarrobo, seguía un muro muy alto y fuerte, cortado de trecho en trecho por varias torres que defendían todo el lienzo y las laderas del Cómpea en que se asentaba otro barrio extramuros. Desde el ángulo formado por la última torre seguía ya solo una débil tapia de sostenimiento hasta el alcázar, coronando el filo de la Peña del Sur, que recibía el nombre de Peña de Luis Díaz, la que está sobre el Molino de Algarrobo, de su constructor el vecino Luis Díaz, dueño también de una heredad en el arroyo que lleva su nombre más allá de San Francisco. De San Juan, la peña próxima a la iglesia de su nombre situada donde hoy está la de San Agustín, de Berlanga, la que desde allí corte hasta el castillo, porque daba frente al sitio donde se hallaba la aldea de Berlanga, y de San Sebastián desde el castillo hasta la Puerta de Jerez o sea todo el lado del Murete.

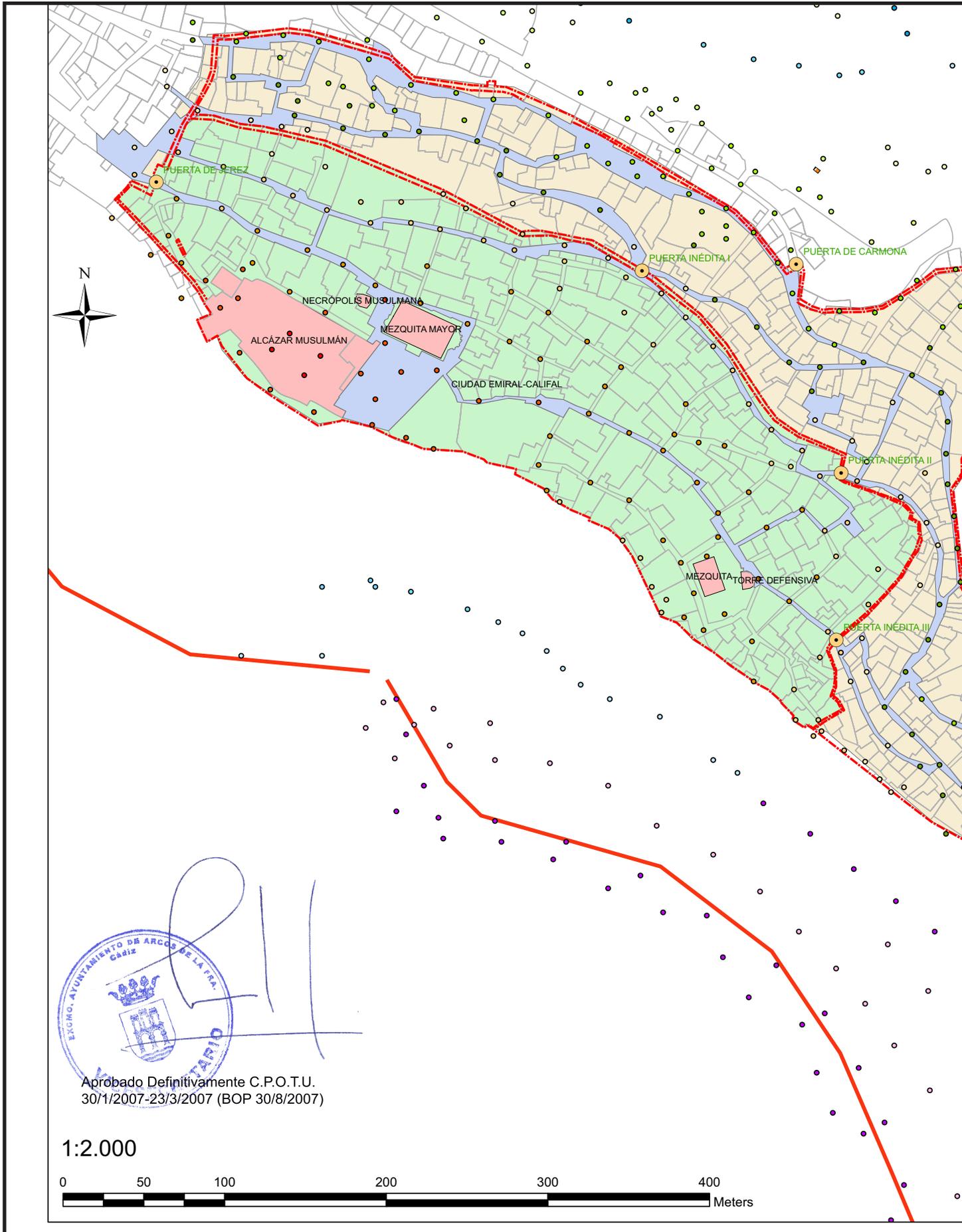
Las afueras de la Puerta de Matrera hasta el río, hallábanse cubiertas de huertas, y en el llano, donde hoy está la iglesia de los Descalzos, levantábase un ermita consagrada a la Virgen de la Cabeza.

En las afueras de la Puerta de Jerez existía una loma poblada de espesos castañares, que por la izquierda llegaban hasta cerca del río, y por la derecha hasta el arroyo de las Nieves, comprendiendo todo lo que hoy es barrio de Boliches. En una quiebra de esa loma

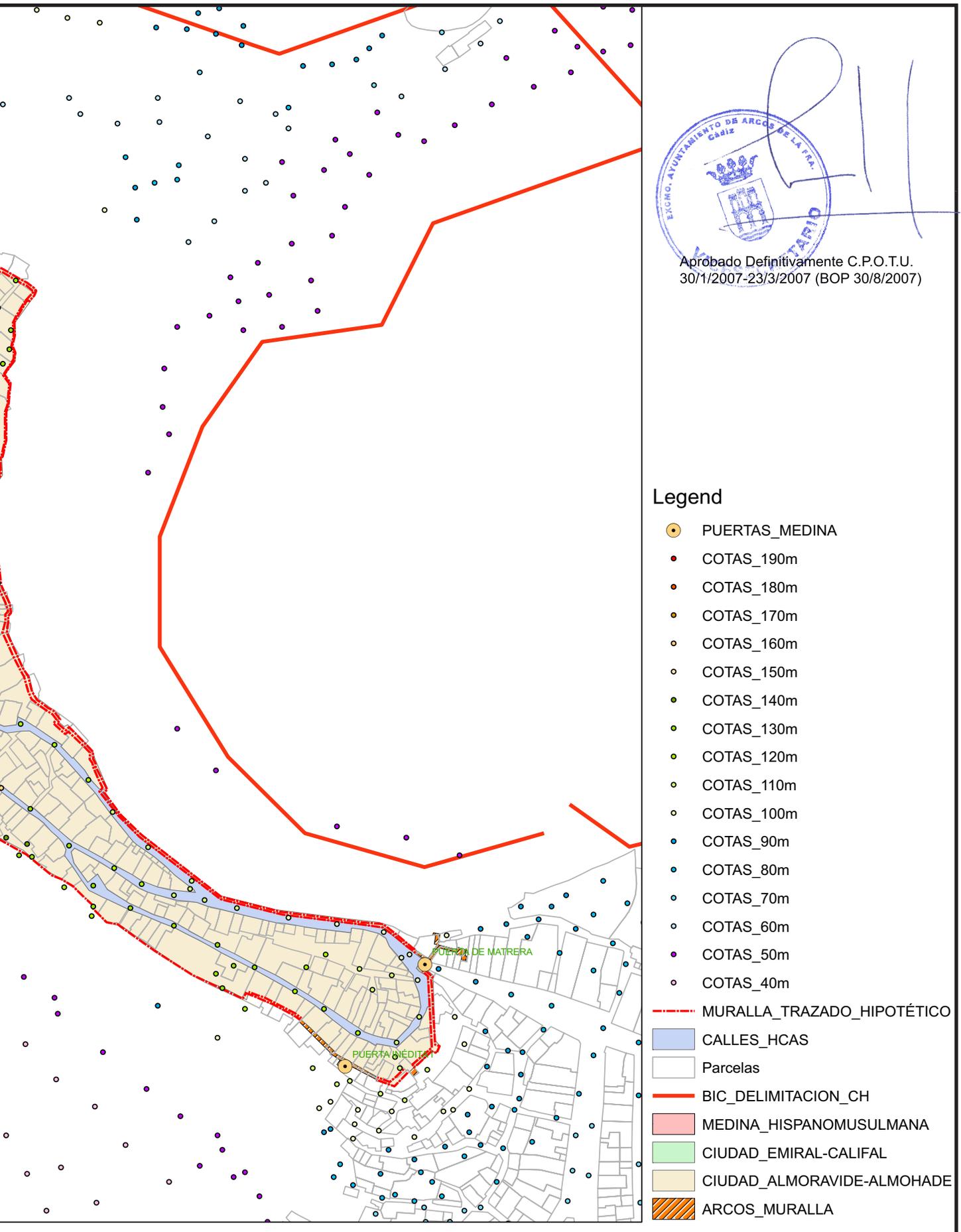
seguía el camino que salía de la Puerta de Jerez, y a derecha e izquierda de él, había construidos multitud de molinos aceiteros. Estos dieron origen a la actual calle Corredera. A unos seiscientos pasos de la puerta, sobre una colina, habían levantado los moros una fortaleza que les servía de avanzada, y fue convertida por los cristianos en ermita bajo la advocación de San Miguel. Más allá corría bosque espeso de monte alto especialmente castaños, y hacia donde está hoy San Francisco, labrose una ermita pequeñísima dedicada a San Antonio, encerrada en la espesura.

Respecto al interior de la población es más difícil fijar lo que era en aquel tiempo lejano. Comencemos por la casa Ayuntamiento. Fue ésta primitivamente la casa primera a la derecha en lo más alto de la calle Arenillas, de la que se conservan aún en pie parte de los muros y algunas de las habitaciones de la entrada, que en su arquitectura y vestigios de ornamentación denotan alguna riqueza. Sirvió hasta el siglo XVI en que fue adquirida la que hoy existe, comprada parte de ella a los duques de esta ciudad por ser dependencia del Castillo.

La cárcel estaba en el solar que hoy ocupa el Convento de Monjas Descalzas. En cuanto a las iglesias, las dos parroquias de Santa María y San Pedro ocupan sin duda el emplazamiento de antiguas mezquitas. Su construcción fue muy lenta, invirtiéndose en ella siglos acaso. Se nota en Santa María que la nave inferior detrás del coro, y la capilla de la Virgen del Rosario, son mucho más antiguas que el resto de la iglesia. Esa nave sería la iglesia primitiva, cuyo emplazamiento señalan multitud de detalles de ornamentación. Debió sin duda comenzarse y aún labrarse por entera inmediatamente después de la conquista, mas resultando pequeña para las necesidades de la población, ampliose después el plan de la obra, agregando todo el resto; en esa ampliación se trabajaba a mediados del siglo XIV, según demuestra un testamento de esa fecha publicado en Jerez por el señor Muñoz Gómez, y que se conserva en aquel archivo municipal, por el que la testadora legaba ciertas nosras



  
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



para las obras de las iglesias de Santa María y San Pedro de Arcos, su pueblo natal.

Mas aunque comenzadas en esa fecha, ambas iglesias no se terminaron



hasta el siglo XVI. Un acuerdo del ayuntamiento tomado en 1575 ordena que las piedras de la obra de Santa María no embarquen el paso de los catros en la Plaza.

Del siglo XIV parece el retablo pintado al fresco que existe detrás del de la capilla mayor de Santa María, cuyas pinturas y adornos mudéjares son del mejor gusto, según lo poco que puede juzgarse.

Del siglo XV nos parece el retablo del altar mayor de la iglesia de San Pedro y hasta nos atreveríamos a asegurar que ese retablo no fue hecho para aquel sitio, habiendo sido traído y colocado allí con posterioridad. En cambio creemos que el primitivo retablo que adornó la capilla mayor de San Pedro, es el que hoy, mutilado, atrinconado y sin vista alguna se halla en un altar lateral del sagrario viejo de la misma iglesia, teniendo en su principal hornacina la escultura de San Pedro.

La hermosura sin par de aquella obra artística de fines del siglo XV, la hace digna de figurar en primer término, donde todo el mundo la viese y admira-

se, sacándola del rincón lóbrego y tenebroso en que la sumieron la ignorancia y el mal gusto.

Existió también en el siglo XIII la iglesia de San Juan de Letrán, donde hoy



está la de San Agustín, una ermita de la Virgen del Socorro al final de la calle de su nombre. Otra de San Antonio en el cubo de la torre de San Antón, y las ya citadas del Pilar y Belén en las puertas de Matrera y de Jerez.

Que las calles eran estrechas, tortuosas y de agria pendiente no hay que esforzarse en demostrarlo, puesto que todavía conservan esos caracteres.

En la de San Juan había un pozo o aljibe comunal, cuyo brocal se distingue todavía. Las casas de las calles Gavira, Jabonería Vieja, Cruz de Maribernal, Juego de Padilla, y otras hoy ruinosas, eran las mejores de la población en aquel tiempo, y aún se ve en todas ellas tenían anchurosos patios con corredores sostenidos por columnas de mármol y jaspe. La proximidad al antiguo Ayuntamiento hizo que allí habitasen primitivamente los más nobles y más ricos de entre los nuevos pobladores.

La calle llamada hoy Callejas, llamábase de las Mancebías. Allí estaba la casa pública de Arcos, y, en efecto, más distante de los centros ricos, aquella debió ser la parte más miserable de la villa. Plaza no existía otra que la actual del Ayuntamiento y entonces se llamaba del Castillo, y si bien más reducida que hoy, en ella tenían lugar las fiestas de toros y de cañas que se cele-



braban por los vecinos, para descansar del peligroso ejercicio de la guerra.

Las profesiones de éstos se deducen claramente de los escasos documentos de aquella época que se guardan en el archivo municipal. Entre ellos hay diversas ejecutorias ganadas contra los vecinos de Jerez, de Ronda, de Carmona, de Gibralfuente, en pleitos seguidos sobre aprovechamiento de pastos, y otras varias recaídas en favor de vecinos a quienes en diferentes pueblos se les quería exigir pago de alcabalas por los ganados que a sus mercados conducían. Todo eso prueba que la granjería principal era el ganado de todas clases. Inculto la mayor parte del término, se sembraba muy poco, pero en cambio se tenía mucho ganado que pastaba en tan extensas dehesas. Todavía en el primer tercio del siglo XIV, en las breñas del término de Arcos, donde hoy no se halla un arbusto, campaban solitarios, cerdosos jabalíes y peludos osos. Así lo dice el rey D. Alfonso XI en su Tratado de la Montería.

Así pues, siendo el pastoreo la principal industria agrícola, los vecinos enviaban sus ganados a los mercados de Andalucía, donde sostenían cuestiones defendiendo su exención del pago de alcabalas.

Sembrábase algún lino, que se criaba después en la parte del Guadalete donde hoy se halla la Molina, y el lino así recogido hilábase y se tejía en la localidad. Las primeras ordenanzas municipales que datan de fines del siglo XV, así lo denotan, dando disposiciones acerca de la manera y sitio de verificar la maceración del lino.

Otra industria local, originada por la abundancia de olivares plantados por los árabes, era la fabricación de jabón. Dos calles enteras conservan aún desde muy antiguo el nombre de Jabonería.

Por último, numerosos caseríos existieron en las afueras de la Puerta de Carmona, estando compuesto el Bartio de Zarahonda casi exclusivamente de vecinos dedicados a trabajar y blanquear la abundante cera que se recogía en los grandes colmenares que existían en las propiedades del campo.

La vida, pues, debió ser en Arcos en aquellos tiempos sobremanera azarosa. Siempre alerta y vigilantes los que guardaban los diversos castillos y atalayas que avanzados en las alturas distantes servían de centinela perpetuo a la ciudad, hacían señales con hogueras y ahumadas desde el momento que divisaban fuerzas de moros por los campos. A aquel signo temeroso, los pastores y ganaderos recogían inmediatamente sus ganados acercándose a la más próxima fortaleza, bajo cuya protección se ponían, mientras que la mesnada de la ciudad, armándose a toda prisa salía siguiendo su bandera a acometer a los infieles y hacerlos huir despavoridos, en tanto que las madres y las esposas corrían a las iglesias a pedir a Dios por la vida de sus hijos y esposos.

Certábanse todas las noches las puertas de la villa, que quedaban con segura custodia, y hasta el amanecer velaban sobre las torres y murallas los vecinos armados, a cuya hora abriéndose las puertas, salían por ellas destacamentos de jinetes que verificaban una cuidadosa descubierta por todas las inmediaciones a fin de evitar una sorpresa del enemigo. Es decir que Arcos fue una plaza sitiada y sus vecinos hicieron ese servicio por espacio de doscientos treinta y cinco años!!! Acaso no haya otro pueblo en España que cuente una campaña tan dilatada”

En síntesis, el relato de D. Miguel Mancheño y Olivares condensa una imagen fija de la ciudad de Arcos hacia 1896 pese a que la edición posterior se basa en la de 1922-23. De la existencia de necrópolis islámicas nos quedan dudas pero sabemos de la presencia de alguna lápida sepulcral en 1758 en un corral próximo a las dependencias de la Iglesia de Santa María (MANCHEÑO, 2002, Vol.II: 113-4).

Los planos de análisis que se presentan muestran la localización de los principales restos arquitectónicos vinculados con la ciudad hispanomusulmana. Así destacan entre las edificaciones de carácter religioso la mezquita mayor existente bajo la actual Iglesia de Santa María y otra, de menor tamaño e importancia que se localizó junto a la actual

Iglesia de San Pedro. Este hecho nos indica la presencia de barrios diferenciados en el interior del recinto amurallado.

El recinto defensivo se estructuró, presumiblemente, en dos núcleos. El principal fue edificado según las fuentes históricas en época emiral-califal, dentro de cuyo recinto quedaría englobado el castillo, la mezquita mayor y las principales edificaciones de la ciudad. No conocemos restos de este recinto pero en la pared Sur del castillo, en la zona próxima a la calle Murete hemos identificado restos de tapial real (así como varios sistemas que indican hasta 4 fases constructivas), por lo que suponemos que este hecho fue generalizado. No obstante, en el parcelario se vislumbran algunas sombras sobre la existencia de un posible recinto alargado y adaptado al borde de la meseta que podría finalizar en torno a S. Pedro, pero del que no podemos ofrecer ningún dato. Las puertas de este primer recinto serían la de Jerez y otras intermedias que hemos localizado en los planos según la situación de los edificios históricos del siglo XVI-XVIII y de las cotas topográficas. El segundo recinto amurallado parece corresponder al siglo XII y principalmente a época almohade, del cual sobresale la Puerta de Matrera, del cual hemos localizado varios vestigios ocultos por las edificaciones que la rodean, pues se localizan dos adarves que debieron conectarse con sendas torres albarrañas de defensa (una ejerciendo un control sobre el río), aunque su estructura interna pudo ser también más compleja. Este recinto protegió a los barrios surgidos extramuros del primer núcleo amurallado. Entre otras características nos muestra una mayor adaptabilidad topográfica, pero también un cambio en los sistemas constructivos empleados, basado en este caso principalmente en mampostería tosca ligada con mortero de tierra y cal. De esta forma la ciudad muestra una compleja red de callejuelas adaptadas a la topografía tan acusada en algunos puntos de la zona Sureste. El sistema defensivo se completaba con fosos y puente levadizo en la puerta de Jerez y la de Matrera, lo que nos da una idea aproximada del refuerzo militar y constructivo practicado entre

finales del siglo XII y principios del siglo XIII.

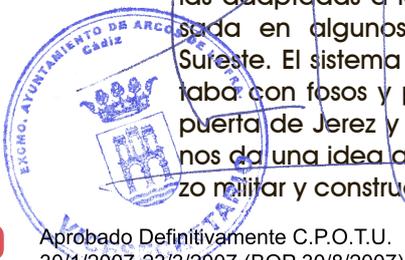
La delimitación hipotética de la muralla se obtiene del estudio del viario, alturas de las edificaciones, así como del desnivel topográfico existente entre las manzanas y el viario circundante. Así podemos indicar la presencia en el recinto emiral-califal de la ciudad, mas interno, de al menos 3 puertas inéditas además de la puerta de Jerez, principal puerta de acceso septentrional a la medina hispanomusulmana desde su fundación. El recinto almohade vendría a dar cobijo a los arrabales surgidos extramuros de este primer recinto fortificado a lo largo del siglo XI y XII, si bien denota que la ciudad creció hacia el sur, siguiendo las cotas topográficas hasta alcanzar el punto de la actual Puerta de Matrera, y hacia el Noreste en dirección al Arroyo de las Nieves por los actuales barrios de Zarahonda-Peña Vieja y Caños Verdes. La elección de este emplazamiento sur para establecer un cierre defensivo deriva de la forma natural que hemos podido comprobar que existe en este punto de la roca caliza y que marca un fuerte desnivel entre las calles interiores a la muralla y la rasante actual de las restantes calles del barrio extramuros del Cómpea.

A través de varios documentos (PÉREZ, 2002: 172-173) sabemos que existió la pretensión de derribar una parte de la puerta de Jerez desde 1691 por parte del Convento y Hospital de San Juan de Dios, hecho que sucedió en 1853. De este modo se procedió al derribo de los torreones y arco de la Puerta de Belén o Jeréz, reformadas con toda probabilidad en época almohade, al igual que el Castillo.

### *La edad moderna.*

Las iglesias y ermitas de las inmediaciones fueron construidas a lo largo del siglo XIV, XV Y XVI. En el caso de S. Miguel se sabe que fué levantada sobre los cimientos de una fortaleza árabe (MANCHEÑO, 2002, Vol.II: 118).

La ciudad conservó inicialmente las murallas y torreones que la defendían dado el clima de inestabilidad de la



frontera. En este sentido se conserva un documento de Juan II, de 1430, que atestigua el estado de degradación a que había llegado, a comienzos del siglo XV, la citada muralla y daba las órdenes para que se reparase.

Parece ser que, al final del período en cuestión (ss.XIII-XV), los servicios municipales más importantes en la época como el matadero, el fielato o la alhóndiga se edificaron en torno a la actual Plaza de España o del Cabildo, concentrándolos inicialmente en una ciudad que tan solo inicia el cambio de su fisonomía urbana a partir del siglo XV, aunque los alarifes mudejares continuarán realizando gran parte de las obras de la nueva población que se asienta.

El siglo XVI mantiene tres ejes vitales para analizar los fenómenos socio-económico que se produjeron en tan azaroso siglo: La Toma de Granada por los Reyes Católicos; el descubrimiento de un nuevo mundo (América); y la expulsión de los judíos. Aunque, cronológicamente, estos tres hechos tuvieron lugar a finales del siglo XV será en el XVI cuando su repercusión alcance verdadera relevancia. Así, tras estos acontecimientos sucede una etapa de relativa confianza y bonanza económica que permitió aumentar la población local de Arcos. En 1528, Arcos contaba con 868 vecinos (aproximadamente unos 3.200 habitantes), población de cierta importancia para la época. (SIMÓ, 1989: 70).

No obstante, los bienes de propios son los más afectados por la política de apropiación que ejercieron los señores, engrandecidos por numerosos privilegios dados por los distintos monarcas en premio a su servicio. Ejemplo de esto es la demanda interpuesta ante la real Audiencia (llegaría a la Cámara de Castilla) por los alcaldes mayores Juan de Gamaza y Pedro Romero, contra el duque de Arcos por haberse éste posesionado de dehesas y prados que pertenecían al común de la ciudad (SIMÓ, 1989: 71). El hecho de que el duque ostentaba la jurisdicción sobre ella dificultó enormemente el proceso, pues hay constancia documental de la labor obstruccionista que ejercieron los funcionarios al servicio del duque de Arcos

al objeto de hacer valer sus derechos frente a los de la comunidad. Por fin, en 1.544 se llegó a un pacto entre la ciudad y el duque que, en teoría, beneficiaba al pueblo y lo restituía en sus antiguos derechos, aunque dejaba incólumes los derechos económicos de la familia Ponce de León, que además incumplieron sistemáticamente los términos del pacto (SIMÓ, 1989: 71).

Los conflictos sobre posesiones de términos fueron también otro fenómeno común en esta época. Uno de ellos fue el pleito que enfrentó a Arcos con Sevilla y Villamartín por la posesión de Prado de Rey. La sentencia fue favorable a Arcos que obtuvo los derechos de población y pasto para el ganado.

En los siglos XVI y XVII, Arcos sufrió una transformación urbana evidente centrada en el propio núcleo histórico tal y como anteriormente comentábamos. Los hidalgos y gentilhombres de la ciudad se erigieron casas acordes con su rango en la zona céntrica de la ciudad y en torno a la vía principal de acceso (Calle Belén), transformando el entorno urbano más inmediato con los nuevos Palacios de estilo castellano, que en ocasiones reutilizan los preexistentes musulmanes tales como el existente en la Calle Núñez de Prado 2. Tal es el caso de los Gamaza o de los Mancheño, en S. Pedro y Cuesta de Belén, respectivamente. En esta época también se traslada el viejo Ayuntamiento desde la calle Arenillas al emplazamiento actual, junto al Castillo.

La administración de los bienes de propios permitió realizar una serie de reformas de suma importancia para esta ciudad en pleno crecimiento económico. Así se reestructuró el matadero y la alhóndiga y se pavimentaron una serie de vías principales de acceso, entre ellas la llamada Calzada de San Francisco y la calle Ancha de Corredera. Esta última representa el primer salto extramuros de la ciudad, que se consolida con la construcción del Hospital de S. Juan de Dios en la zona aledaña a la puerta de Jerez, aunque el verdadero cambio de la Corredera como arteria de comercio y viviendas de la burguesía se dio en el siglo XVIII. (SIMÓ, 1989: 72).

En San Francisco, entre edificaciones menores, destacan de este período la iglesia de San Francisco y la Capilla de las Aguas, localizada en la plazuela del mismo nombre, cuyo topónimo obedece porque en el s. XVI hubo aquí un pozo de dos bocas para abastecimiento de agua de los vecinos del lugar.

El barrio morisco del Cómpea, extramuros, fue lentamente transformado, si bien la principal actividad se centró en el Barrio Bajo, pues en éste se ubicaban principalmente los molinos -aceiteros y harineros- que aprovechaban la corriente del Guadalete. La expansión urbana hacia el Barrio Bajo se dió de manera más decidida en el s. XVIII.

Como edificios religiosos levantados en la época se encuentran los conventos de San Francisco (1510), el de San Juan de Letrán (1538) y Hospital de la Encarnación (1581). En cuanto a construcciones civiles sobresalen el Ayuntamiento, la Casa del Corregimiento (en la collación de San Pedro), el Nuevo Mataadero situado a las afueras de la Puerta de Jerez, etc.

En la frontera de los siglos XVI y XVII hubos algunos acontecimientos especiales. Así en 1587 una tropa numerosa de esta ciudad acudió en ayuda de Cádiz ante la incursión y el saqueo por la escuadra inglesa de Francis Drake.

A comienzos del s. XVII aconteció la revuelta morisca que acabaría con la definitiva expulsión de esta comunidad en 1609 bajo el reinado de Felipe III.

Las epidemias de peste dejaron diezmada a la población, por lo que suponemos que, unidas a las frecuentes levadas de soldados por los conflictos bélicos durante el reinado de la Casa de Austria para las guerras de Cataluña y Portugal, dejaron una imagen fosilizada de la ciudad, en beneficio de los señores, que consolidaron aun más sus posesiones.

### *El Siglo XVIII.*

A pesar de estos hechos, Arcos se fue convirtiendo a lo largo del siglo XVIII en lugar de paso, alojamiento y abasteci-

miento de tropas debido a los continuos conflictos bélicos que amenazaron el país, especialmente a raíz de los pactos de familia firmados por la Corona española con la Monarquía francesa, que obligaron a una frecuente movilización de tropas con salida o embarque por Cádiz y sus puertos.

El 1 de Noviembre de 1755 se produjo el terremoto de Lisboa, que ocasionó graves daños en algunos edificios de Arcos según nos consta por el relato que Joseph Núñez de Prado realizó de los hechos: se desprendió el cuerpo de la torre de la iglesia de Sta. María que soportaba el reloj, se hundió la llamada nave de San José, en San Pedro se desplomaron parte de los aledaños del coro y se vió afectado un lienzo de la muralla del castillo, etc...Las reformas efectuadas posteriormente en Santa María la dejaron tal como hoy se nos muestra.

Desde su fundación, los cleros de las iglesias de Sta. María y de San Pedro se hallaban enfrentados en un interminable pleito sobre su antigüedad y las preeminencias que, según cada cual, les correspondían. La disputa entre los dos bandos enfrentados amenazaba con radicalizarse cuando en 1764 la Sacra Romana Rota, el más alto tribunal eclesiástico, falló en favor de Santa María como más antigua y principal, dando así por concluido el asunto.

Por aquella época, Carlos III inicia una etapa reformadora en el terreno hacendístico, urbano y de los hábitos y comportamientos sociales con el propósito de sacar al país del secular atraso en el que se encontraba. En este reformismo jugaron un papel relevante los ministros "italianizantes" Esquilache, Grimaldi y Roda.

Estos intentos de transformación chocaron frontalmente con la oposición de los estamentos privilegiados, aristocracia y alto clero, que vieron afectados sus bienes, sobre todo en lo tocante a la reforma agraria que, en forma de ley, se intentó aplicar en Andalucía, Castilla y Extremadura.

La expulsión de los Jesuitas de la ciudad supuso la pérdida del más impor-



tante núcleo de enseñanza y cultura de que disponían la propia ciudad, ejemplarizados en el colegio de Sta. Catalina, por cuyas aulas se instruyeron numerosos personajes ilustres de la época.

En el aspecto social, la oligarquía urbana continuó el disfrute de los privilegios que su posición en el seno del Concejo Municipal les otorgaba.

En general, las actividades culturales más profusas en el siglo XVIII, al margen de las manifestaciones religiosas, fueron las fiestas de toros y algunas representaciones teatrales de baja calidad.

El XVIII es el siglo en el que, definitivamente, el nuevo caserío de Arcos desbordó la vieja ciudad, constreñida entre vetustas murallas. La ausencia de conflictos bélicos expandirse en sus dos sentidos, orográficamente posibles: este y oeste.

Al Oeste, se consolidó la calle principal de la Corredera, donde se asentó la burguesía local y el comercio más floreciente. La erección de varios edificios de fuste -Pósito o San Miguel- darán prestancia a esta vía principal. Simultáneamente se va produciendo el relleno del camino o calzada en torno a San Francisco.

Por el Este, y como consecuencia de la localización a orillas del Guadalete de las principales industrias aceiteras, harineras y de curtidos, comienza a extenderse el Barrio Bajo, que es donde

se asentaron los artesanos e industrias (SIMÓ, 1989: 80). El hospital de la Caridad y la iglesia de María Auxiliadora son las edificaciones de la época más representativas.

Es también en esta época cuando se procede a una importante renovación del alcantarillado y fuentes públicas de la ciudad, a fin de sanear en lo posible lo que, hasta entonces, eran focos permanentes de insalubridad.

Las vías principales fueron, asimismo, cubiertas por un empedrado que las hacía más transitables a la vez que se acometió el encalado generalizado de fachadas como medida higiénica de prevención de epidemias.

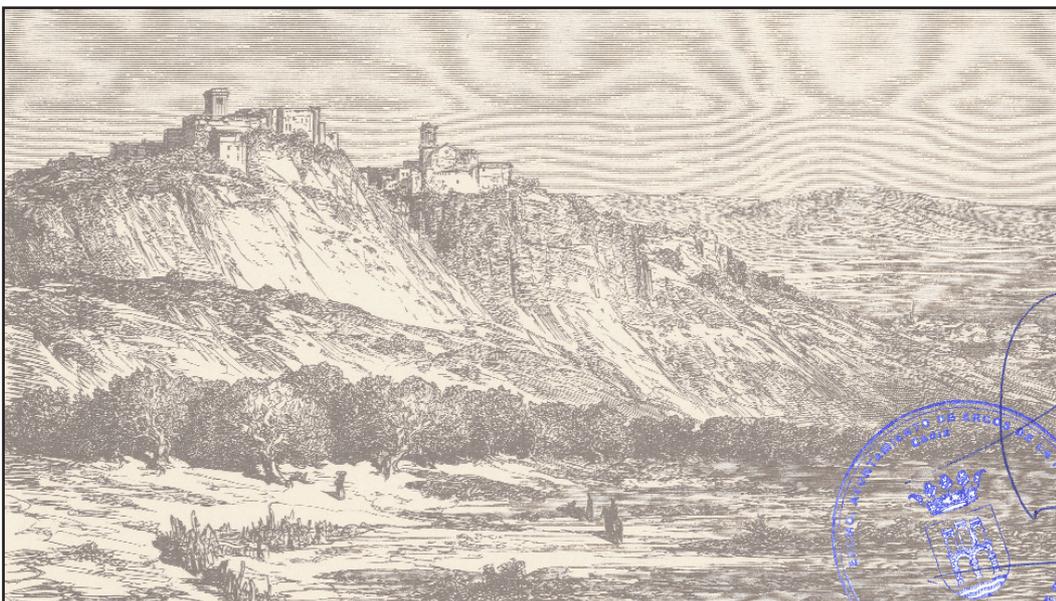
En definitiva, el Siglo de las Luces concluye en Arcos con tímidos visos de cambio y desarrollo si bien muy alejados de la prosperidad que, por aquella época, vivieron ciudades tales como Cádiz o Jerez, por ejemplo.

### *El siglo XIX.*

En definitiva, la tensión social fue permanente en el paso del siglo XIX al XX, extendiéndose sin solución de continuidad hasta la Guerra Civil de 1936.

Por los demás, la economía de Arcos al término del período ofrecía los siguientes rasgos (SIMÓ, 1989: 89):

- 1) Extensión de la tierra cultivada



Grabado de MADOZ 1834



Fotografía de 1900. Pereira.

por la roturación de bosques y pastos.

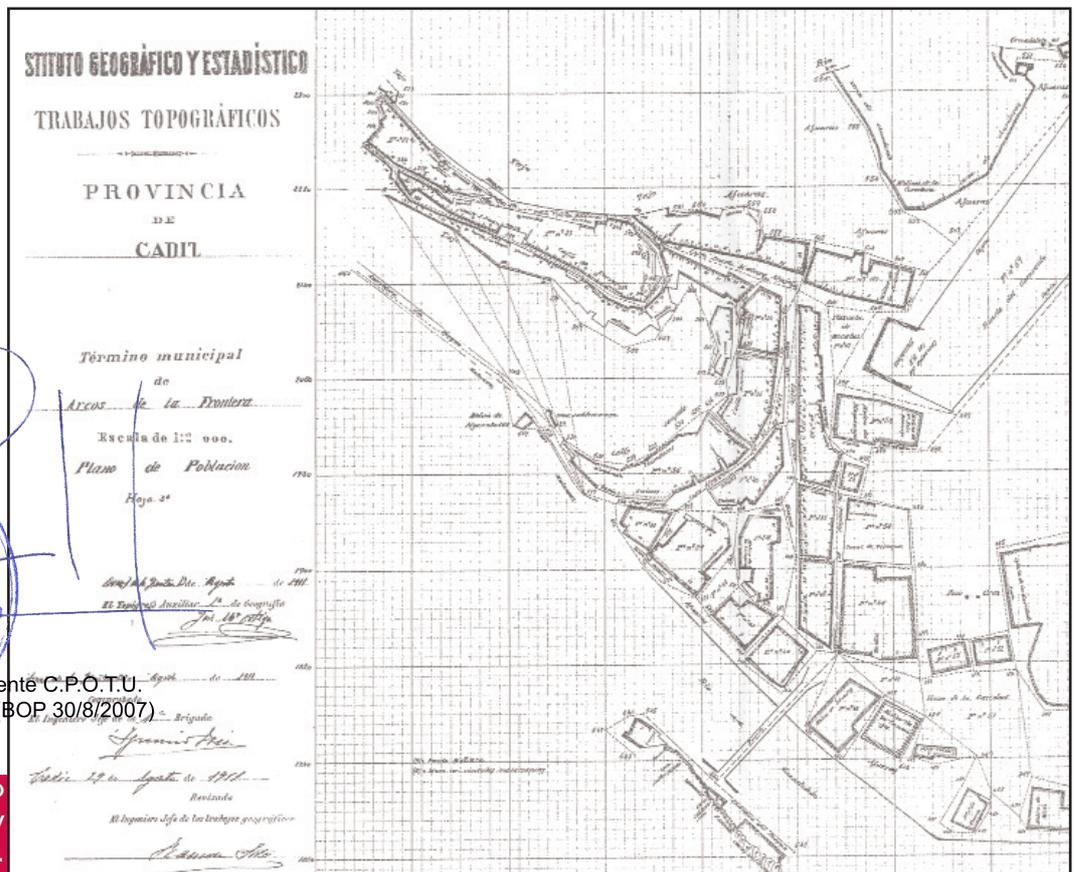
nes.

2) Cultivos predominantes: cereales, vid, olivo.

4) Pérdidas en la cabaña ganadera, uno de los pilares económicos de la ciudad.

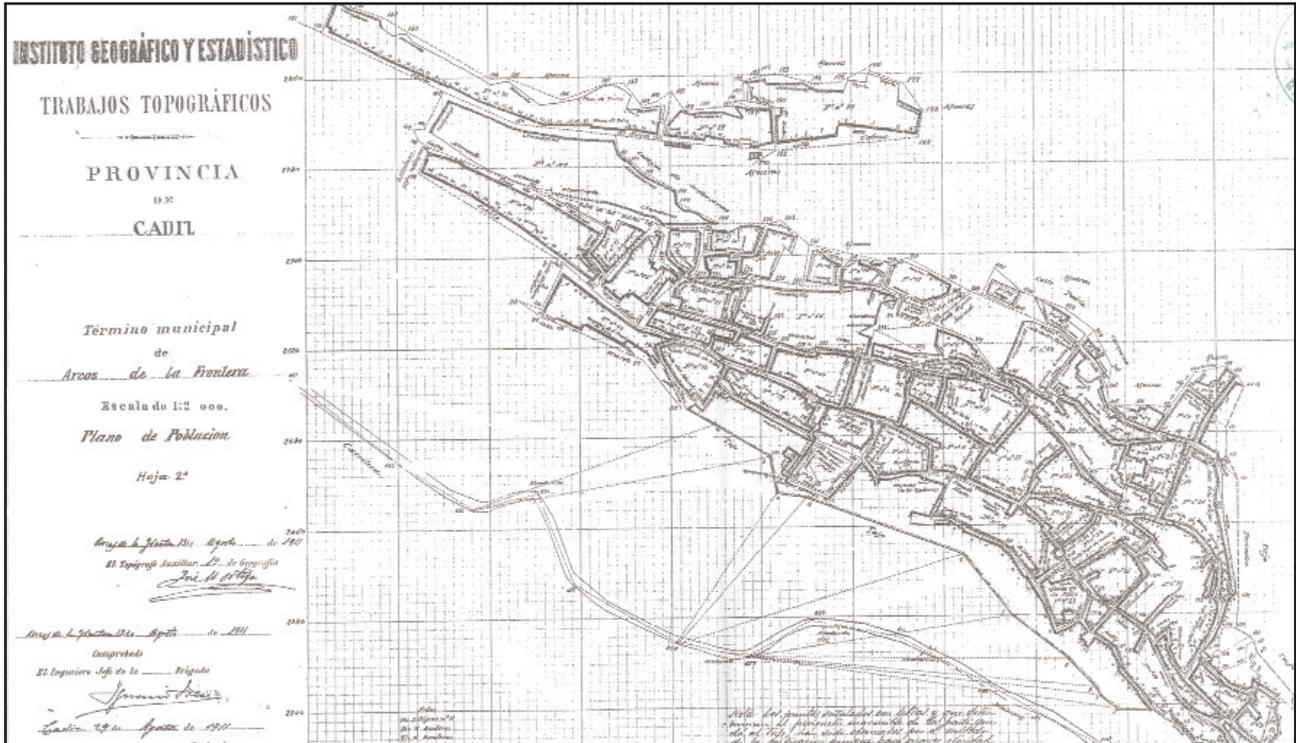
3) Escasos rendimientos agrícolas y nula modernización de las explotacio-

5) Desinversión en la industria. Los



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U. 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

Plano Instituto Geográfico y Estadístico 1911.

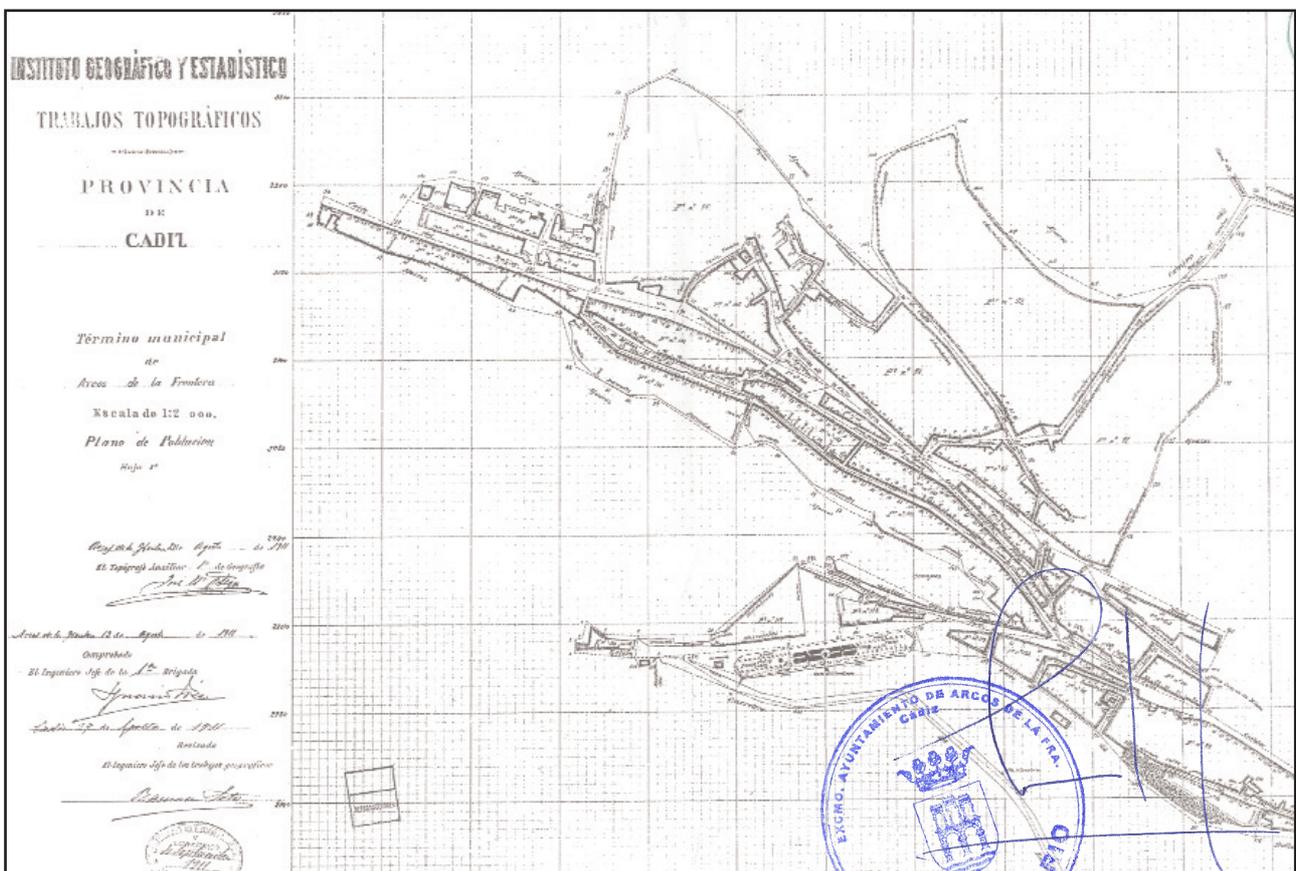


pequeños talleres, dispersos, no pudieron tirar de la mano de obra ni diversificar sus productos.

tes para aminorar el déficit crónico en las arcas municipales, por lo que se produjo una fuerte crisis.

6) La nueva fiscalidad, basada en los arbitrios, las contribuciones y los gravámenes al consumo, fueron insuficien-

La Beneficiencia también quedó descapitalizada tras los procesos desamortizadores, por lo que algunos centros



(como la Hijuela de Expósitos) pasaron a manos privadas y otros fueron cerrados. El culmen a este proceso fue que al asumir las Diputaciones las competencias de estos servicios, la propia de Cádiz volcó sus inversiones en Jerez como núcleo principal, por lo que Arcos se vio obligada a depender de aquella ciudad en numerosos aspectos médicos y hospitalarios especializados se refiere.

En resumen, durante el siglo XIX cambió la estructura socio-económica de Arcos, lo que provocó el tránsito desde un régimen señorial a uno constitucional-liberal (Constitución de 1812). En lo económico, tal despeque no se produjo y la mayor parte de la población se vio aún sometida a la pobreza, la falta de instrucción y la carencia de oportunidades, proceso que desencadenaría un proceso de convulsión social, con la creación de grupos o colectivos de trabajadores organizados que tendrán un papel crucial en la historia de Arcos hasta la Segunda República, pero que dejaron escasas trazas en la evolución urbana de la ciudad.



**BIBLIOGRAFÍA.**

Archivo Histórico Municipal de Arcos de la Frontera: Libro de Montes y Arbolado, Sección 5ª, Leg. 324.

AUBET, M<sup>o</sup>.E. Y BARTHÉLEMY, M. (1995.), 4º Congreso Internacional de Estudios Fenicios y Púnicos. Vol. II. Madrid, pp. 795-806.

AA. VV., Arcos de la Frontera. Hoja (1.049) 13-44. Mapa Geológico de España E 1: 50.000. Serie Magna. Madrid. Instituto Tecnológico Geominero de España. 1990.

AA. VV., Reconocimiento Batimétrico del Embalse de Guadalcaacín (Cádiz). Marzo-Abril 1969. Madrid. Dirección General de Obras Hidráulicas, Centro de Estudios Hidrográficos. 1970.

BARRAGÁN, J.M. (Coord): Agua, ciudad y territorio. Aproximación geo-histórica al abastecimiento de agua a Cádiz. Cádiz. Universidad de Cádiz. 1993.

BARRIONUEVO CONTRERA, F.J. (1995): "Excavaciones arqueológicas de urgencia en el Pantano de Guadalcaacín, 1992 (Jerez de la Frontera, Cádiz)". A.A.A'92. III. Sevilla. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Sevilla, pp. 100-106.

BEL ORTEGA, C. y GARCÍA LÁZARO, A. (1990): Guías Naturalistas de la provincia de Cádiz II, La Sierra Norte. Cádiz. Diputación Provincial de Cádiz.

BERNARDINO BELTRÁN, D. (1861): Estadística de todas las fincas rústicas y urbanas que el Exmo. Señor Duque de Osuna, Infantado y otros títulos, posee en la ciudad de Arcos de la Frontera. Arcos de la Frontera.

CORZO SÁNCHEZ, R. y TOSCANO SAN GIL, M., (1992): Las vías romanas de Andalucía, Sevilla. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

CUEVAS, JOSÉ Y JESÚS DE LAS (1968): Arcos de la Frontera. Cádiz (Reedit. 1.985).

DELGADO ORELLANA, J.A. (1963): Nobleza de los ciudadanos notorios de Arcos de la Frontera. C.S.I.C. Madrid.

Estudio heráldico-nobiliario de Arcos de la Frontera (Inédito).

Diario de Cádiz, 10 de Abril de 1997, "El manantial de Gades". Pág. 29.

Diario de Cádiz, 14 de Enero de 2001,

"Alcalá recupera la fuente romana de La Salada". Pág. 53.

FERNÁNDEZ CASADO, C. (1985): Ingeniería Hidráulica Romana. Madrid. Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

FIERRO CUBIELLA, J.A., "El acueducto romano de Cádiz". Revista de Arqueología, nº 95. Madrid. Zugarro Ediciones. 1989. Pp. 18-24.

GAMAÇA ROMERO, P. de, (1634): Descripción de la Muy Noble y Leal Ciudad de Arcos de la Frontera. Del Excelentísimo Príncipe Don Rodrigo Ponce de Leon, quarto Duque della. Jerez de la Frontera. 1634.

GENER, J.M. (1999): "Limpieza, consolidación y puesta en valor del yacimiento arqueológico de Sierra Aznar", Papeles de Historia, 4. Ubrique (Cádiz). 1999. Pp. 127 y ss.

GENER, J.M., Puesta en valor del yacimiento arqueológico de Sierra Aznar. Informe remitido a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Cádiz. Inédito.

GONZÁLEZ, J. (1951): Repartimiento de Sevilla. Vol. I. Madrid. CSIC.

GUERRERO MISA L.J., "Intervención arqueológica de urgencia en la ciudad romana de 'Sierra de Aznar', Arcos de la Frontera, Cádiz". A.A.A'98. III. Sevilla. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.. 2002. Pp. 32-37.

GUTIÉRREZ LÓPEZ, J.M., RUIZ, J.A., GILES, F., LÓPEZ, J.J., BUENO, P., y AGUILERA, L., (2000): "El río Guadalete como vía de comunicación en época fenicia y púnica", en AUBET, M.E. y BARTHÉLEMY, M. (Eds): 4º Congreso Internacional de Estudios Fenicios y Púnicos. Cádiz. 1995. Vol. II: 795-806. Madrid.

GRANDALLANA Y ZAPATA, L. (1886): Apuntes sobre la Historia de Arcos de la Frontera y Bornos. Jerez.

JEREZ, L., MORENO, E., GRANADOS, L.F., LEYVA, F., (1991): Arcos de la Frontera. Hoja (1.049) 13-44. Mapa geológico de España E. 1: 50.000. Serie magna. Instituto Tecnológico Geominero de España. Madrid (1990).

LAZARICH GONZÁLEZ, M<sup>o</sup>; BUENO SÁNCHEZ, O. y RICHARTE GARCÍA, M<sup>o</sup>. J. (2004): "Estudio antropológico y de los productos arqueológicos hallados en la necrópolis de 'Las Valderas' (Arcos de la Frontera, Cádiz), depositados en los fondos del Museo Provincial de Cádiz". Anuario Arqueológico de Andalucía 2001. Sevilla. T. I. pp. 73-82.

LAZARICH, M. (2002): "Informe preliminar del estudio de los productos arqueológicos hallados en las diversas excavaciones de urgencia en el asentamiento de "El Jadramil" (Arcos de la Frontera, Cádiz)". Anuario Arqueológico de Andalucía 1999. T. I. Sevilla.

LAZARICH, M. (2003), El Jadramil (Arcos de la Frontera. Estudio arqueológico de un asentamiento agrícola en la campiña gaditana. Cádiz. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

LAZARICH, M., RICHARTE, M<sup>o</sup>.J. y LADRÓN DE GUEVARA, I. (en prensa): "El Jadramil (Arcos de la Frontera). Un asentamiento agrícola de la primera mitad del II<sup>o</sup> milenio A. C. en la campiña gaditana", en Congreso: La Península Ibérica en el II milenio a. C.: poblados y fortificaciones. Ciudad Real, 19 y 20 de Noviembre de 2002, (en prensa).

MADOZ, PASCUAL. (1845): Diccionario Geográfico-Estadística-Histórico de España y sus posesiones de ultramar. Madrid. Tomo II. Reed.

MANCHEÑO Y OLIVARES, M. (1892): Galería de Arcenses Ilustres. Arcos.

- (1901): Antigüedades del partido judicial de Arcos de la Frontera y pueblos que existieron en él. Arcos de la Frontera.

- (1923): Antigüedades del partido judicial de Arcos de la Frontera y pueblos que existieron en él. 1923. Reedición de María José Richarte García. Cádiz. Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y Universidad de Cádiz. 2003.

- (1894): Apuntes para una historia de Arcos de la Frontera. Edición de María José Richarte García. Cádiz. Excmo. Ayuntamiento de Arcos de la Frontera y Universidad de Cádiz. Cádiz. 2002.

- (1895): Las iglesias parroquiales de Arcos. Arcos.

- (1897): Riqueza y cultura de Arcos. Arcos.

- (1900): Antigüedades del partido Judicial de Arcos de la Frontera y pueblos que existieron en él, Arcos.

MORA Y FIGUEROA, L. (1965): "Nuevo ídolo cilíndrico oculado de Gamaza". N.A.H. 1-3 VII. Madrid.

- (1977): "La villa romana del Santiscal". Habis nº 8. Sevilla.

MARTÍ SOLANO, J. (1995): "Informe de la

excavación de urgencia en el Pantano de Guadalcazín. Cádiz". A.A.A 1992. III. Sevilla, pp. 107-111.

MAC-PHERSON, F., (1873): Bosquejo geológico de la Provincia de Cádiz. Imprenta de la Revista Médica. Cádiz.

MUÑOZ, A. y PARODI, L.(1980): "Depósitos de agua romanos. Alcalá de los Gazules". Boletín del Museo de Cádiz,II (1979-1980). Cádiz. Diputación de Cádiz, pp. 63-65.

MURCIANO, Carlos (1974): Arcos de la Frontera. Ed. Everest, Madrid.

PERDIGONES, Lorenzo (1987): Carta arqueológica de Arcos de la Frontera (Cádiz). 2 Vol. Tesis de Licenciatura inédita. Universidad de Sevilla. Sevilla.

PÉREZ REGORDÁN, Manuel (1975): Las calles de Arcos. Arcos.

- (2002): La historia de Arcos a través de sus calles. Sevilla.

- (2004): De Arcos a Ronda por la serranía gaditana. Sevilla.

RICHARTE GARCÍA, M<sup>o</sup>.J. (2000): "El yacimiento arqueológico de Sierra de Aznar: la importancia del agua en el mundo romano". La Torre. Revista Cultural Bornense nº 3.Cádiz.

- (2002): "Informe sobre la actividad arqueológica realizada en el yacimiento íbero-romano de Sierra de Aznar, Arcos de la Frontera (Cádiz)". Anuario Arqueológico de Andalucía 1999, Sevilla. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. 2002. Pp. 48-54.

- (2003): "Evolución del poblamiento en el yacimiento de Sierra de Aznar (Arcos de la Frontera, Cádiz)". Almajar. Revista de Arqueología e Historia de Villamartín y de la Sierra de Cádiz, nº 1. Cádiz. Excmo. Ayuntamiento de Villamartín.

- (2004): "Informe preliminar sobre el estudio de materiales de la colección arqueológica de D. Miguel Mancheño y Olivares". Anuario Arqueológico de Andalucía 2001, II. Sevilla. Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. En prensa.

- (2004): "Informe sobre la actividad arqueológica realizada en el Yacimiento íbero-romano de Sierra de Aznar (año 2000), Arcos de la Frontera (Cádiz)." Anuario Arqueológico de Andalucía 2001. Sevilla, T. I. pp. 73-82.

RIVAS, Mateo Francisco de: Memoria Histórica De la Ciudad de Arcos de la Frontera.



Reyno de Sevilla. Por Dn. Mateo Franco. de Rivas su Secretario de Gobierno, é Yndividuo de la Rl. Academia de la Historia, y de las Sociedades Vascongadas, Aragonesa, y de la de Jaén. Obra premiada por la del mismo Reyno de Sevilla en Junta extraordinaria celebrada en 18 de Julio de 1806. Biblioteca de la Real Academia Hispanoamericana de Ciencias, Artes y Letras, Legado de Mancheño, Sección manuscritos, Manuscrito 13. Depositado en la Biblioteca Municipal "José Celestino Mutis".

ROLDÁN GÓMEZ, L et alii, (1999): "Sig y Arqueología Romana. Restitución del trazado del Acueducto de Cádiz". Los S.I.G. y el análisis espacial en Arqueología. UAM. 1999.

ROMERO DE TORRES, Enrique (1934): Catálogo Monumental de España. Provincia de Cádiz. Madrid. Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes.

RUIZ ACEVEDO, J.M. y DELGADO BEJAR, F. (1991): El agua en las ciudades de la Bética, Sevilla. 1991.

SANTERO, J.M. y PERDIGONES, Lorenzo (1975):. "Vestigios romanos en Arcos de la Frontera (Cádiz)". Habis nº 6, Sevilla, pp 331-348.

SÁNCHEZ DEL ARCO, D.(1890): La provincia de Cádiz. Colección de monografías de los pueblos que la forman. Cádiz, Tomo II (Arcos de la Frontera).

SOCII, P. DE Y GONZÁLEZ CABALLERO, M.(1791): Memorias históricas de Arcos de la Frontera. (Impreso en Arcos en 1.901).

SIMÓ, M. (1989): Arcos. Cádiz.

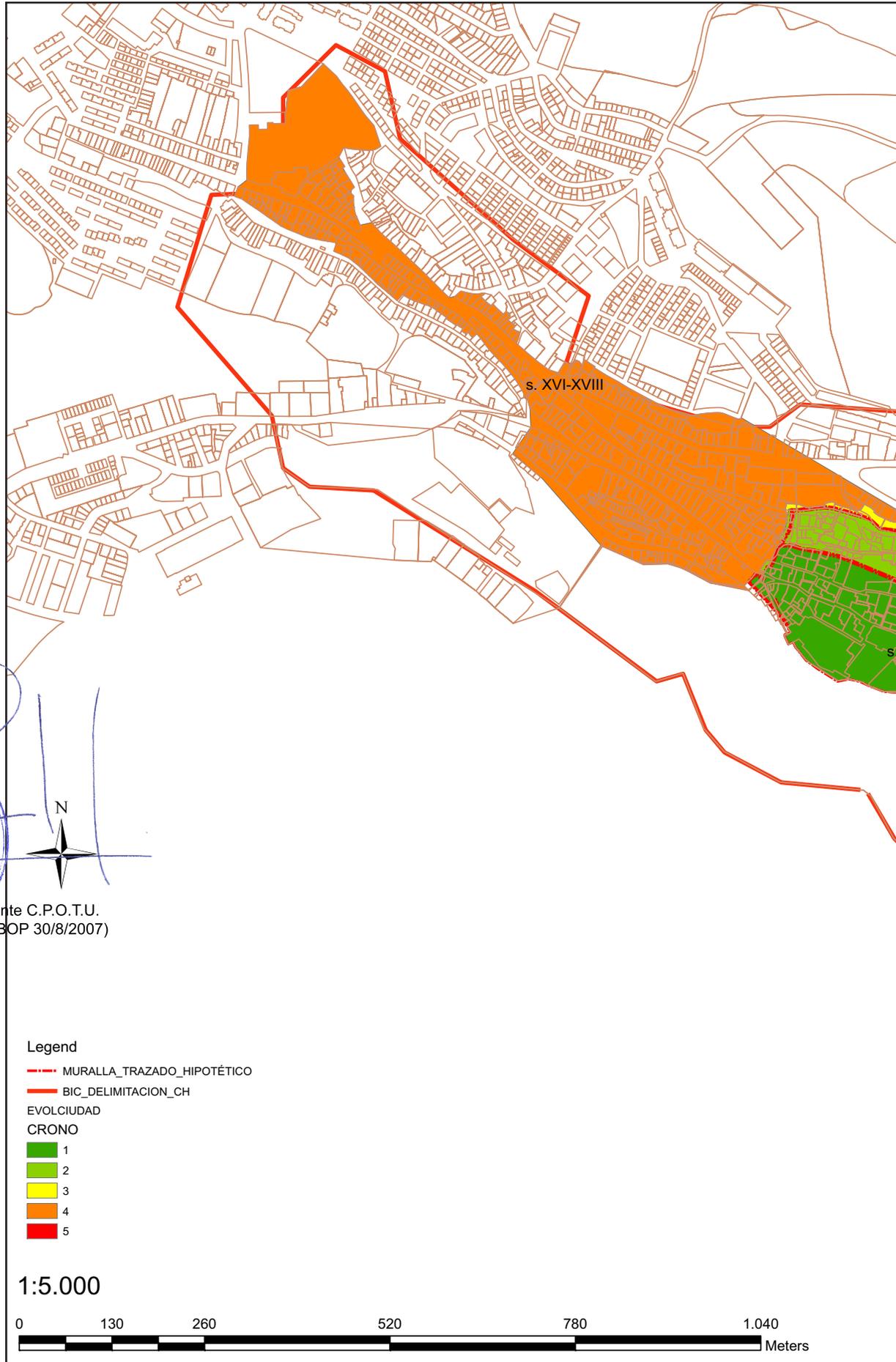
THOUVENOT, R..(1973): Essai sur la province romaine de Betique. Paris,. p.200.

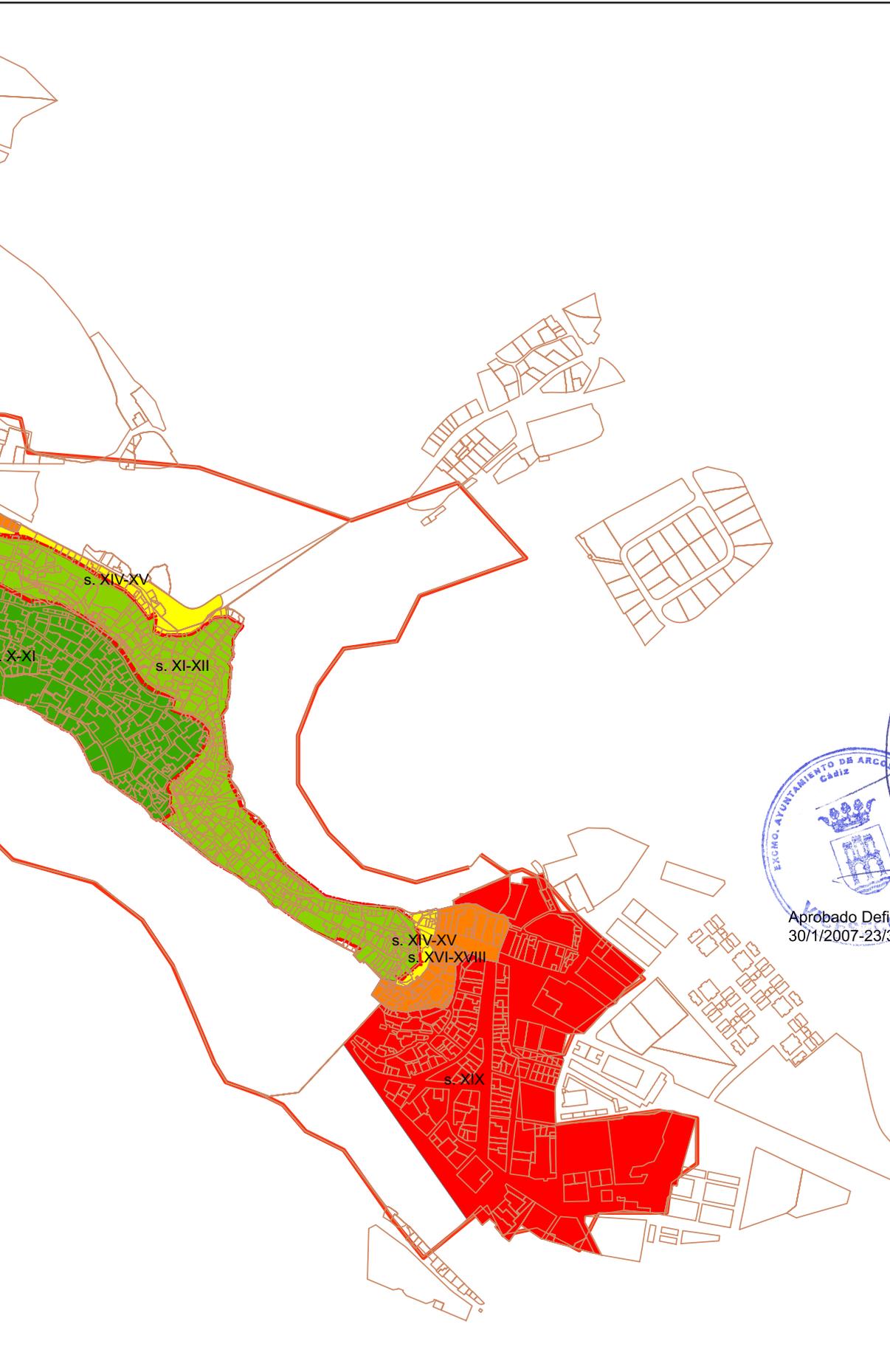
TOLEDO JORDÁN, J.M., (1986): El Cádiz islámico (711-1485). Aportación a su Estudio Histórico-Político, Geográfico-Administrativo, Socioeconómico y Cultural. Memoria de Licenciatura, Granada.

- (1986): "Unas notas para el estudio geográfico-administrativo del "Garb Al-Andalus": La cora de Sidonia". Estudios de Historia y de Arqueología medievales: In Memoriam del Dr. D. Jacinto Bosch Vilá, V-VI. Cádiz. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Cádiz.

- (1998): El Cádiz Andalusi (711-1485). Cádiz. Diputación de Cádiz.







Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



# §4

## ESTRUCTURA URBANA



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

#### 4.1 ESTRUCTURA URBANA. ESPACIO PÚBLICO

La datación del callejero de Arcos de la Frontera y, en consecuencia, de la trama histórica muestra la evolución urbana, muy determinada por la configuración topográfica del singular promontorio en que se apoya el asentamiento, y explica las estrategias de localización de usos producidas a lo largo del tiempo.

Tendrá consecuencias sobre las razones profundas del valor de las alineaciones históricas y la génesis de los nodos singulares de la trama

##### *Funcionamiento como sistema*

La consideración de los espacios públicos como partes constituyentes de un sistema, permite la comprensión de las relaciones entre ellos y su funcionamiento como un todo único jerarquizado en que puede establecerse la subordinación de sus factores de especialización a una lectura común.

El sistema está compuesto de espacios de centralidad, de características bien determinadas, relacionados entre si por una red viaria de caracter estructurante que encierra áreas de desarrollo mas denso y una red secundaria que

establece la accesibilidad interna de las áreas

La red viaria principal, por sus propias característica está intimamente relacionada con la peculiaridad topográfica y, por tanto sus elementos discurren principalmente en sentido Este-Noroeste-Sureste en los distintos estratos de la cumbre y las pronunciadas laderas.

Dentro del ámbito, se reconoce la condición de centralidad o subcentralidad urbana de espacios de especial relevancia alrededor de los cuales y mediante sus relaciones se estructura la lectura del conjunto. Son estos, singularmente:

La Plaza del Cabildo, centro urbano, representativo y simbólico de la Ciudad.

El entorno de la Puerta de Jerez, confluencia de la Corredera y Torre de la Esquina, acceso principal al interior de la ciudad murada.

El entorno de la Iglesia de S. Pedro.

El entorno de la Iglesia de San Agustín, centro del barrio del mismo nombre e interesante encrucijada y mirador

Debe considerarse también la



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

función urbana de centralidad del espacio de acceso al actual Barrio de Caños Verdes desde la Puerta de Carmona. nudo de conexiones peatonales y rodadas que debe verse desde la óptica de sus oportunidades para la refuncionalización de la movilidad y accesibilidad del Conjunto Histórico.

Como elemento definidor de los accesos a la ciudad murada medieval se destaca también el entorno de la Puerta de Matraera y su conexión con el Barrio Bajo..

El Plan Especial de Protección, propone soluciones de estos espacios tanto de protección, potenciación y especialización de uso como de tratamiento y puesta en valor.

## 4.2 ESTRUCTURA URBANA ESPACIO EDIFICADO

### *Metodología de Análisis.*

El proceso de recopilación y adquisición directa de datos sobre la Edificación del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera ha conducido a la elaboración de un Inventario de la Edificación, recogiendo su contenido en una base de datos informatizada que se pueden mapear temáticamente mediante un Sistema de Información geográfica. La referencia de los datos se efectúa a las manzanas y parcelas catastrales con su codificación de manera que pueda interrelacionarse en el futuro con otros datos económicos, fiscales, administrativos o de gestión. De este documento, elaborado para el Plan Especial de Protección se extraerá una primera sistematización de análisis de datos relevantes georeferenciados para la caracterización de los objetivos y objetos susceptibles de protección que deben conducir a la formulación del catálogo de elementos protegidos así como a las líneas normativas.

### *Morfología: Manzanas y parcelas*

El Inventario de la Edificación se confecciona, como se ha dicho, con una desagregación de manzanas y par-

las catastrales

Contiene fichas de cada manzana con información sobre:

Situación e identificación.

Estado de consolidación.

Caracterización tipológica.

Génesis de la trama urbana de la que forma parte.

Condiciones del parcelario que contiene: tamaño máximo, mínimo y medio de las parcelas

Densidad edificatoria,

Usos típicos y singulares.

Siguen a la ficha de cada manzana catastral las fichas correspondientes a cada una de las parcela. Su contenido se estructura de la siguiente manera:

Identificación

Croquis e información fotográfica.

Descripción y valoración

Situación urbanística

Datos cuantitativos: superficie, edificabilidad total, coeficiente de edificabilidad, ocupación y número de plantas.

Caracterización tipológica

Usos actuales

Edad estimativa de la edificación

Características de sus elementos, cubiertas, estructura, fachadas

Elementos singulares,

Patologías

Valoración del estado de la edificación.

### *Edificación:*

A partir del Inventario de la Edificaci-



ción se han confeccionado planos temáticos de Información. Se refieren estos a:

Caracterización tipológica

Usos de la edificación

Estado de la edificación

Alturas de la edificación, en número de plantas sobre y bajo rasante, desagregado por cuerpos edificatorios.

Además, se han deducido mapas sobre la base de las manzanas catastrales que representan edificabilidades medias y ocupaciones medias por manzana, excluyendo edificaciones singulares. Estos mapas permiten comprender la distribución de la densidad edificatoria en el Conjunto Histórico y deducir de ello una estrategia normativa para la conservación de la imagen urbana.

Las conclusiones de este estudio pormenorizado, a partir del Inventario de la Edificación, sobre la edificación de Arcos de la Frontera pueden sintetizarse en lo que atañe a los temas señalados anteriormente de la siguiente manera:

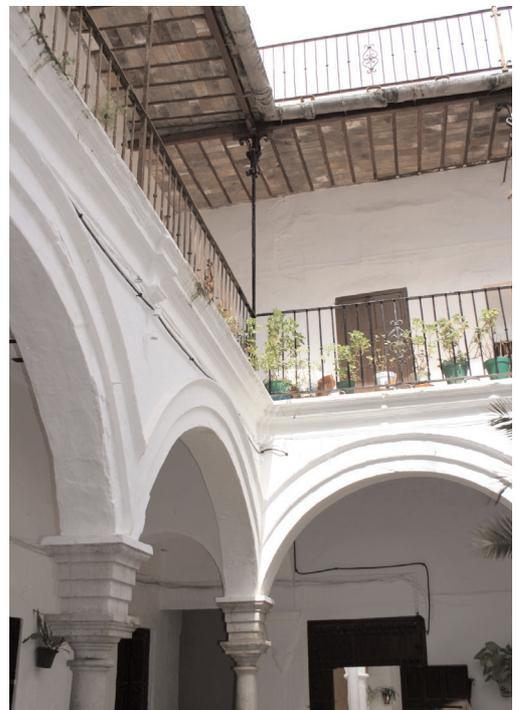
### TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

El caserío de Arcos de la Frontera está constituido, en una parte importante, por la evolución y adaptación a la topografía de tipos tradicionales provenientes por una parte, de la casa-patio renacentista palaciega evolución a su

vez de modelos medievales anteriores, y los modelos populares de agrupación vecinal de viviendas en torno a patios de vecinos mas o menos formalizados.



En el primer caso, es la disposición de la casa en torno a patio porticado con o sin galerías superiores y la secuencia de acceso a través de zaguán, patio y escaleras, lo que define el tipo. Las mejores casas señoriales presentan ejemplos acabados de formalización, mientras se encuentran derivaciones mas modestas, pero interesantes, con adaptación a las irregularidades del terreno y a la evolución del concepto familiar.



En el segundo caso, es interesante comprobar como un concepto mas libre de patio, adquiere sin embargo cualidades e invariantes tipológicas que forman parte del acervo popular de



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

soluciones sencillas pero de gran riqueza espacial. En particular los sistemas de acceso a las viviendas superiores, muchas veces mediante escaleras exteriores adosadas al lateral del patio, o galerías incompletas, tanto como frente al patio de las crujías de fachada como en otras posiciones.



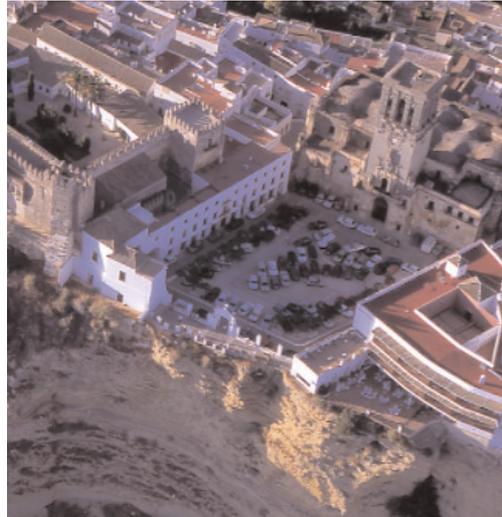
La evolución en los siglos XIX y XX hacen aparecer otros modelos de inmuebles de división horizontal y formas de casa unifamiliar con patio trasero.

#### USOS DE LA EDIFICACIÓN

La situación de las Iglesias parroquiales y conventos, presiden y proporcionan centralidad simbólica y funcional a los distintos barrios.

Los usos comerciales, de servicios y administrativos se concentran en el eje de acceso de la Corredera y el área

central monumental, en torno al espacio de la Plaza del Cabildo, y de los ejes que de ella parten. La formalización de esta Plaza, atrio del Castillo de Arcos y la Iglesia de Santa María de la Asunción y el establecimiento del Ayuntamiento de la ciudad, representa un momento crucial en la evolución de la ciudad y de sus aspectos simbólicos y de relación con el paisaje.



Mas adelante se detallarán los usos no residenciales existentes y su ubicación.

#### ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

El análisis del estado de la edificación revela una cierta voluntad de permanencia y arraigo de sus habitantes, que, sin embargo, no oculta los importantes movimientos de la ciudad tradicional hacia la periferia, derivada de las dificultades de accesibilidad y movilidad, del deterioro del caserío y de la carencia de servicios de barrio. El número de solares, la densidad de casas en mal estado o ruina, y la nómina de casas dehabitadas o abandonadas, resulta significativo en cuanto indicado-



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

res de abandono del centro. Existen, sin embargo áreas de importante deterioro y ruina, singularmente en el Barrio de Caños Verdes u otras de edificación de baja calidad o inadecuada funcionalidad que se analizarán mas adelante.

Cabe señalar, además que la sustitución de la edificación por modelos actuales descontextualizados no ha sido tan intensa como en otras ciudades de



referencia al menos en el ámbito del conjunto monumental. A ello debe haber contribuído, además del arraigo cultural, la falta de soporte económico, y la acción controladora de los poderes públicos. En los Barrios de Caños Verdes, Cómpea, y S. Francisco, sin embargo, la acción privada de acondicionamiento o reconstrucción de casas populares de baja calidad y deficientes instalaciones acusa transformaciones de importancia de la imagen urbana.

Se evidencian, pues, síntomas de una tendencia centrífuga, alentada por

la evolución constructiva reciente, la aparición de nuevos centros de servicios y equipamientos, adecuados a las necesidades actuales, que no podían ubicarse en el centro histórico, y el traslado progresivo de otras dependencias socio culturales o administrativas.

### ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

El Plano de alturas de la edificación se ha confeccionado sobre la base de los distintos cuerpos edificatorios.

Se evidencia una gran coherencia del conjunto con gran predominio de edificaciones de dos plantas que se adaptan a las laderas mas acusadas, construyéndose separadamente en plataformas escalonadas, con espacios libres de parcela intermedios cuando es posible. En los casos mas extremos la edificación presenta sólo una planta o espacios libres de parcela a la calle superior, que dan frente a ella con una mera tapia. Esta última solución permite ofrecer en casos significativos apertura de vistas y asoleo.

En las laderas centrales de la ciudad, se producen numerosas situaciones de superposición de parcelas en distintas alturas y engalabernos entre edificaciones existentes que la cartografía catastral no refleja, el estudio realizado detecta algunas de estas situaciones sin que pueda considerarse completamente documentado este tema. Por lo demás la cartografía catastral existente presenta numerosos desajustes de otro tipo sobre la realidad constatada.





La incorporación de nuevas edificaciones, fundamentalmente en los márgenes del conjunto histórico, refleja una evolución tipológica en que cabe distin-

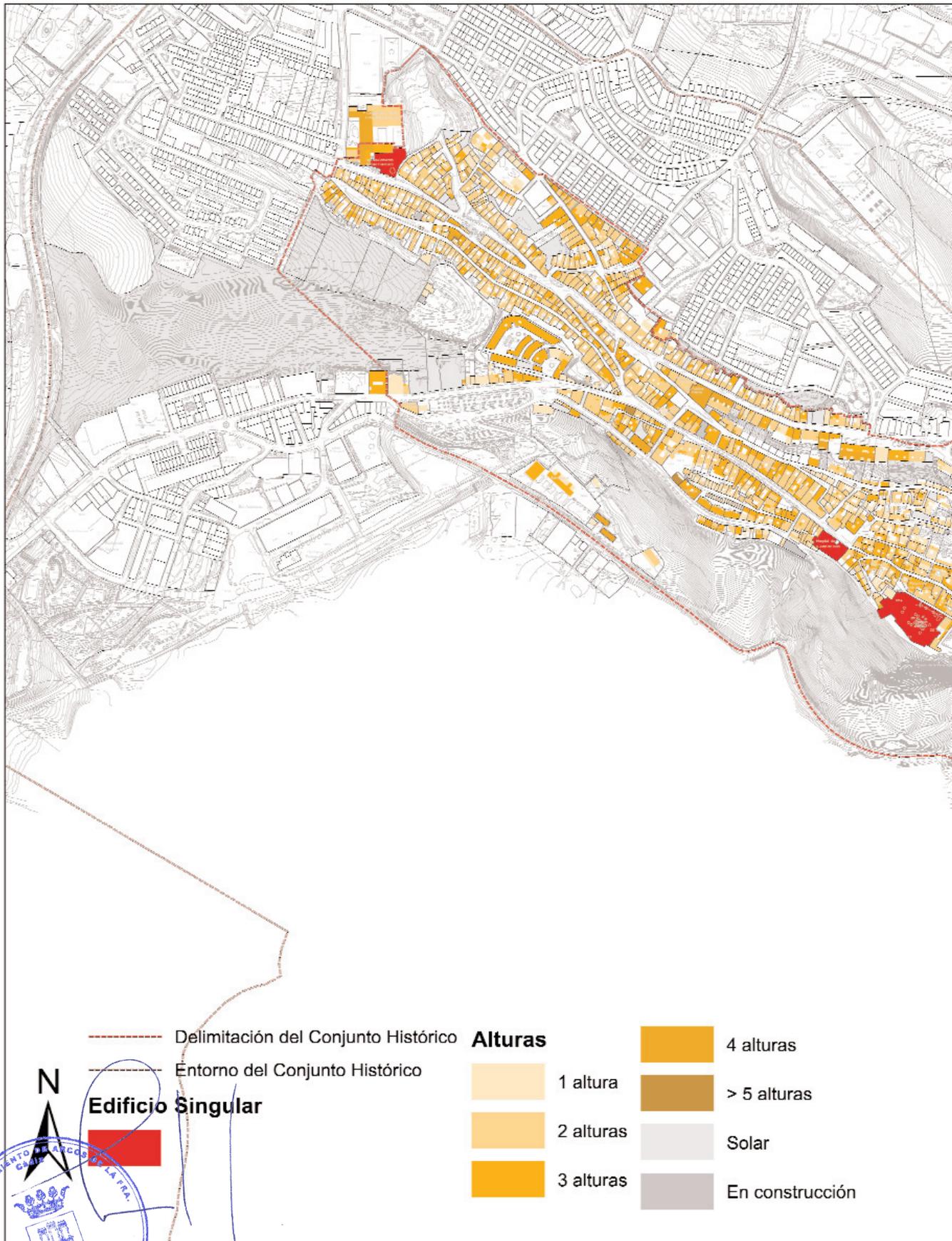
guir con claridad las operaciones de autopromoción, y aún de autoconstrucción en los barrios de Caños Verdes y Cómpeeta, muchas veces en condiciones precarias, de aquellas otras operaciones de promoción inmobiliaria comercial, que se han situado en primer lugar en los ejes comerciales y de negocio y más recientemente en el Barrio Alto en una evolución al inmueble de división horizontal al uso.

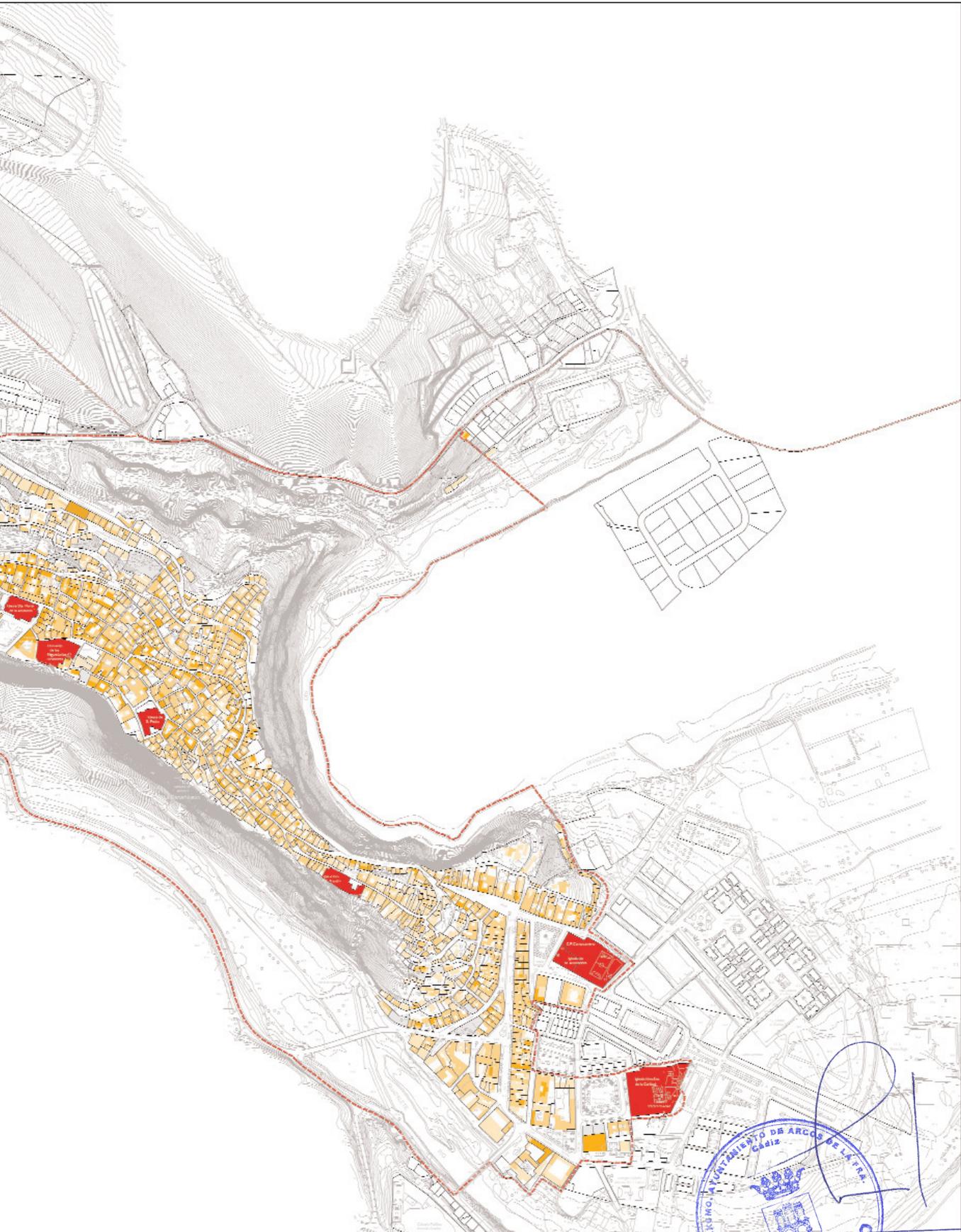
En el primer caso, la ocupación progresiva de la ladera de Caños Verdes se ha producido, debido a la precariedad de medios, en condiciones de poca adecuación ambiental, con fachadas sin acabar o incorporación insalubre a la ladera.

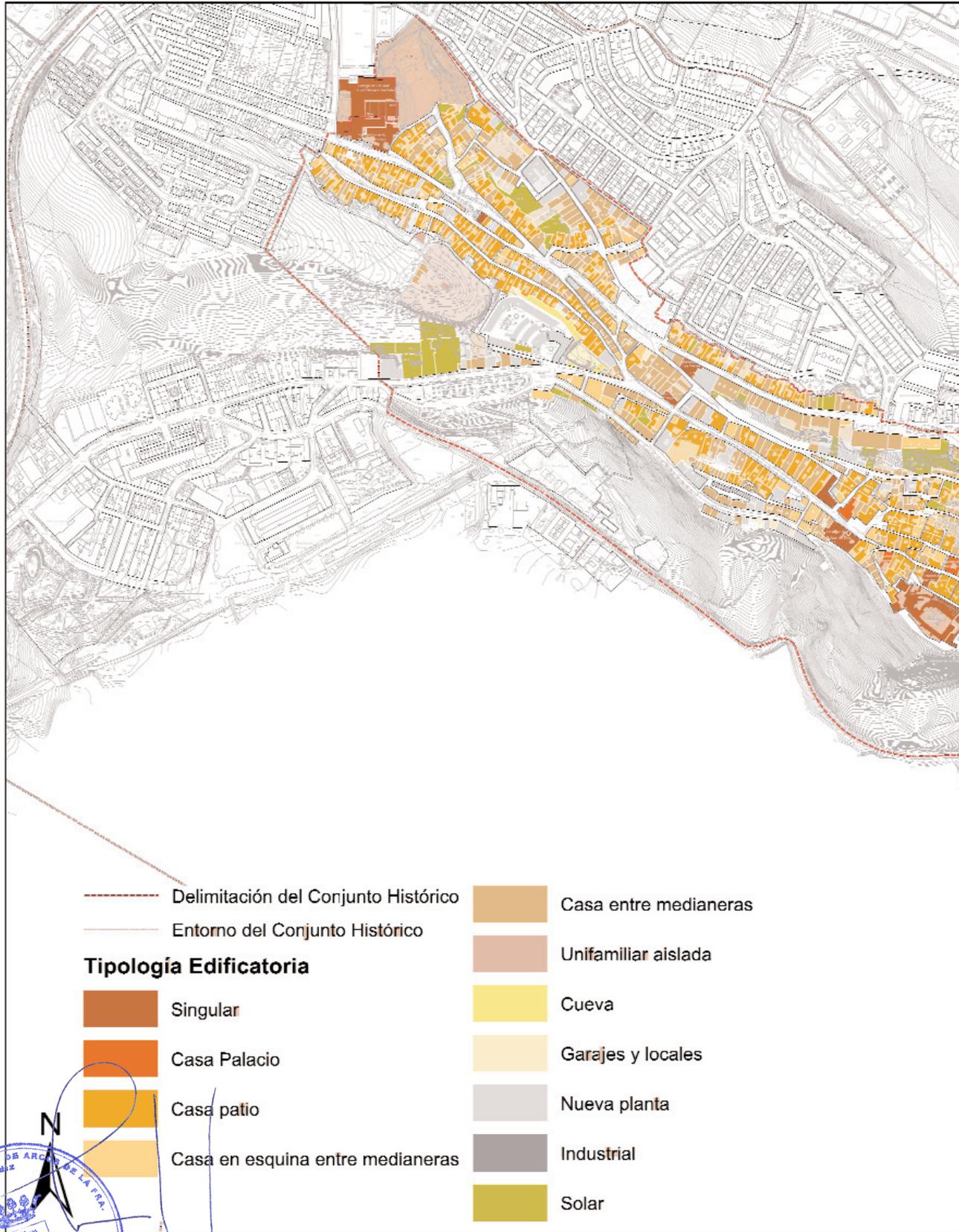
En el segundo caso se han adoptado, en general, criterios compositivos derivados de una imitación exteriorista y acrítica, bien de modelos foráneos, bien de elementos epidermicos casi siempre tradicionales, en que, por el contrario, se abandonan soluciones bien experimentadas de adaptación al terreno.

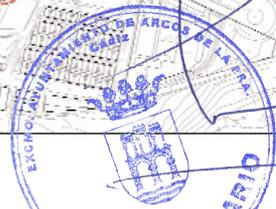
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



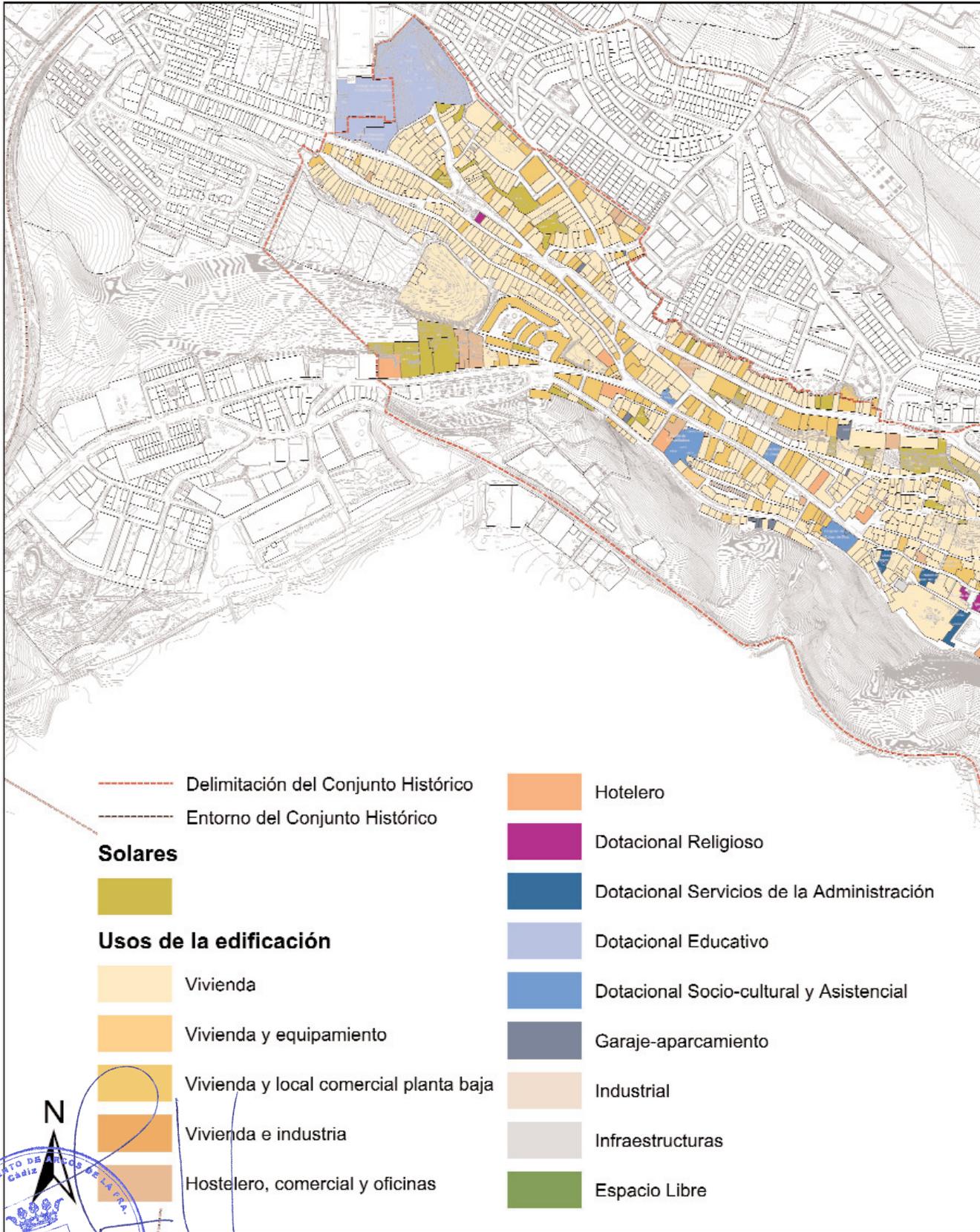




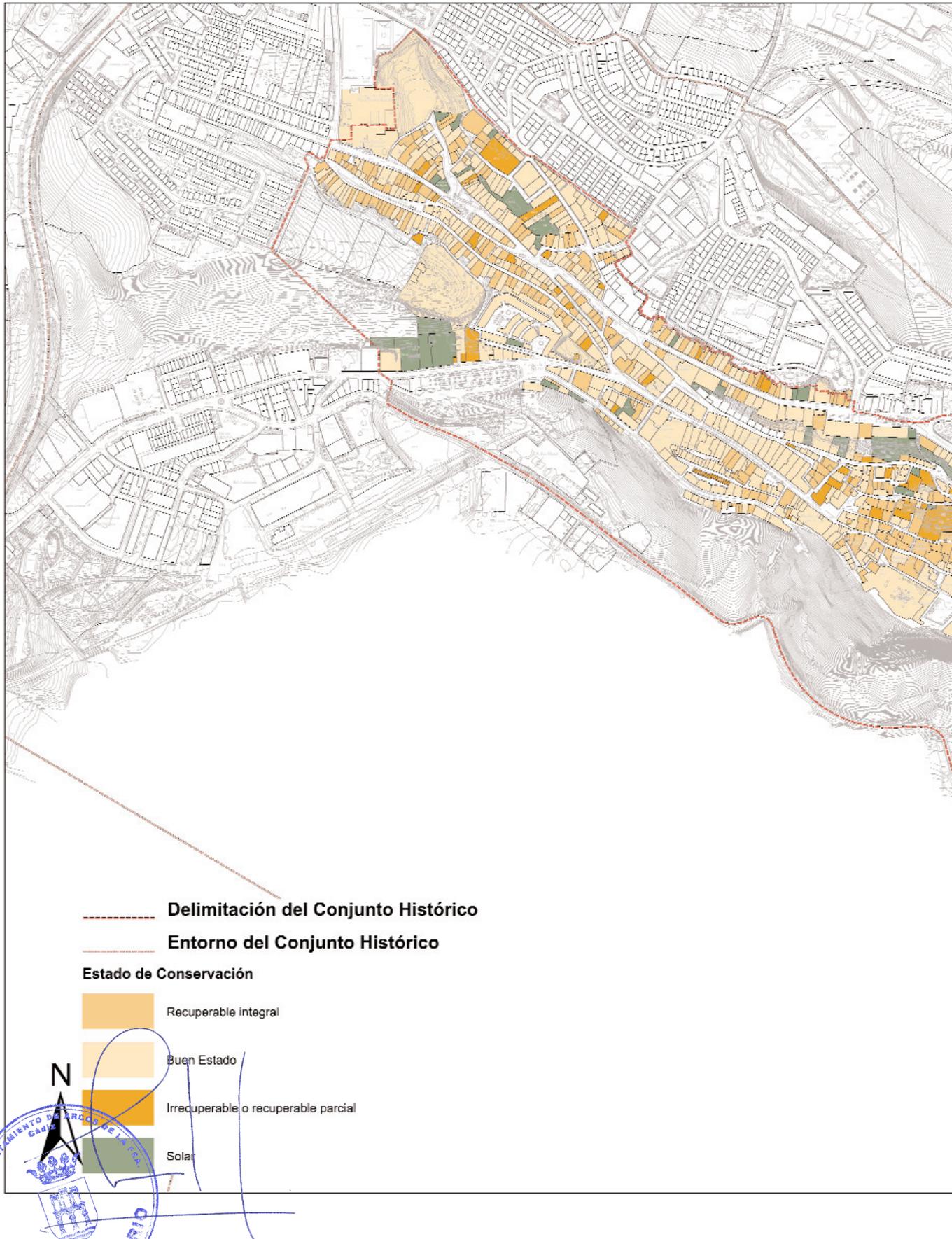


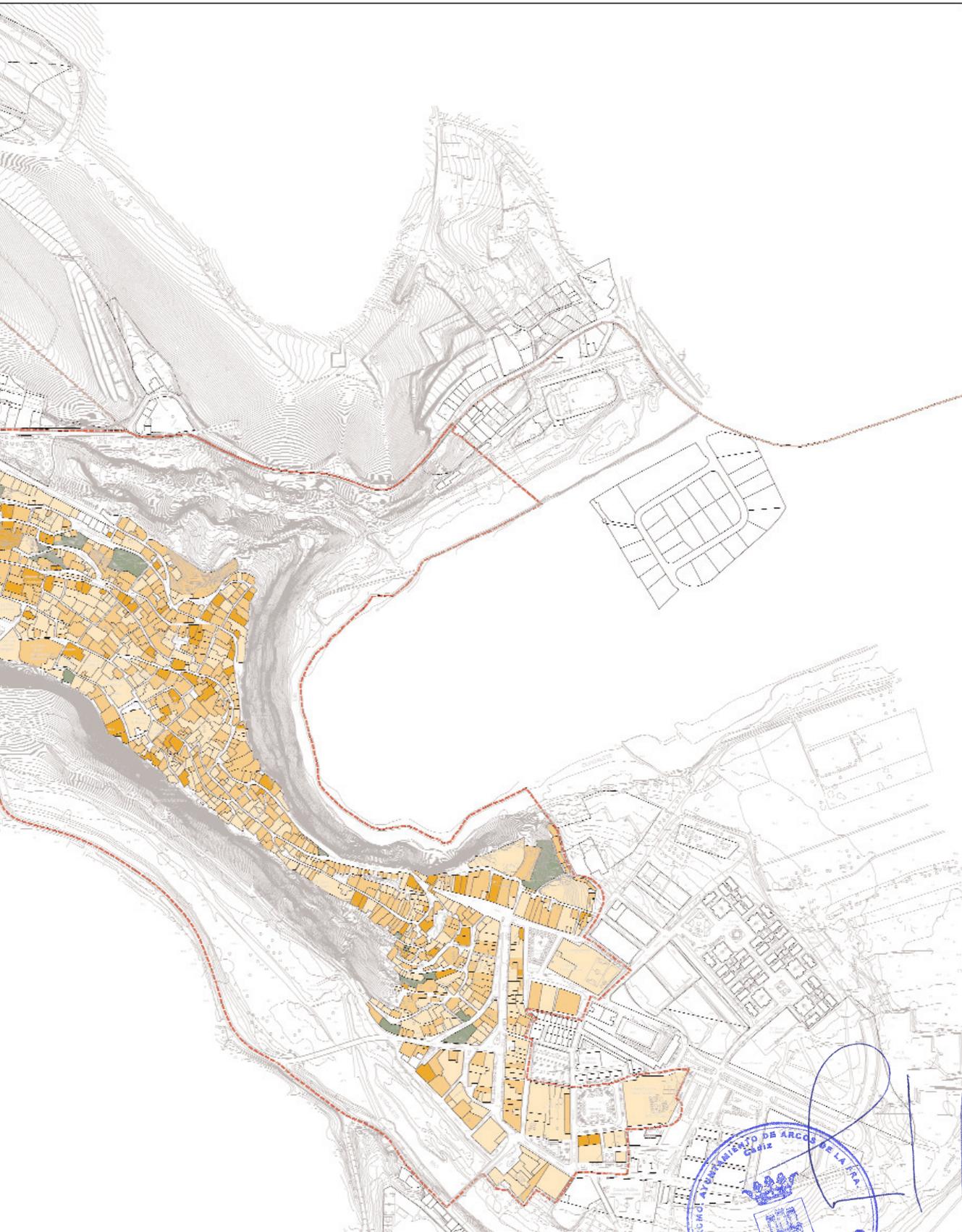


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

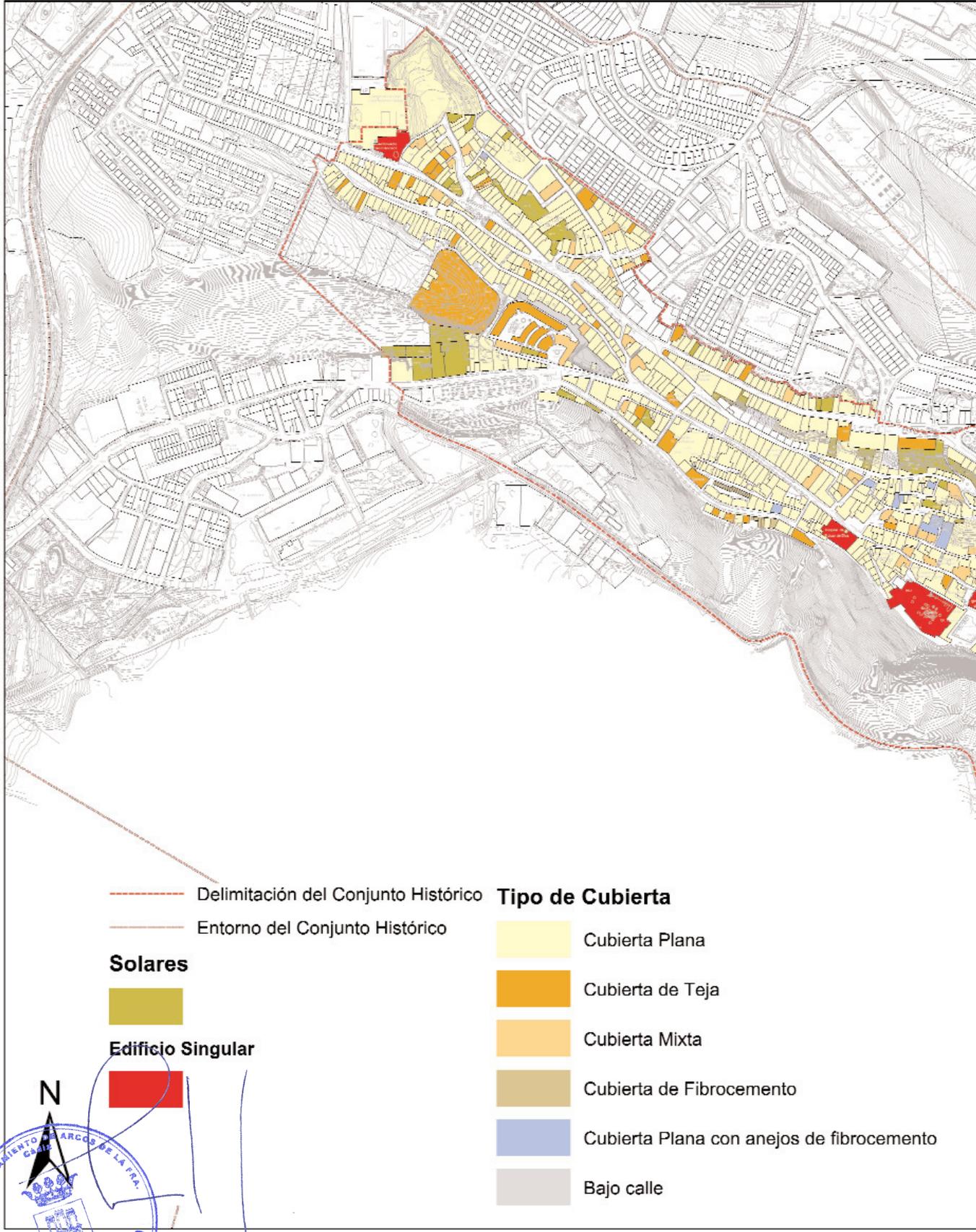






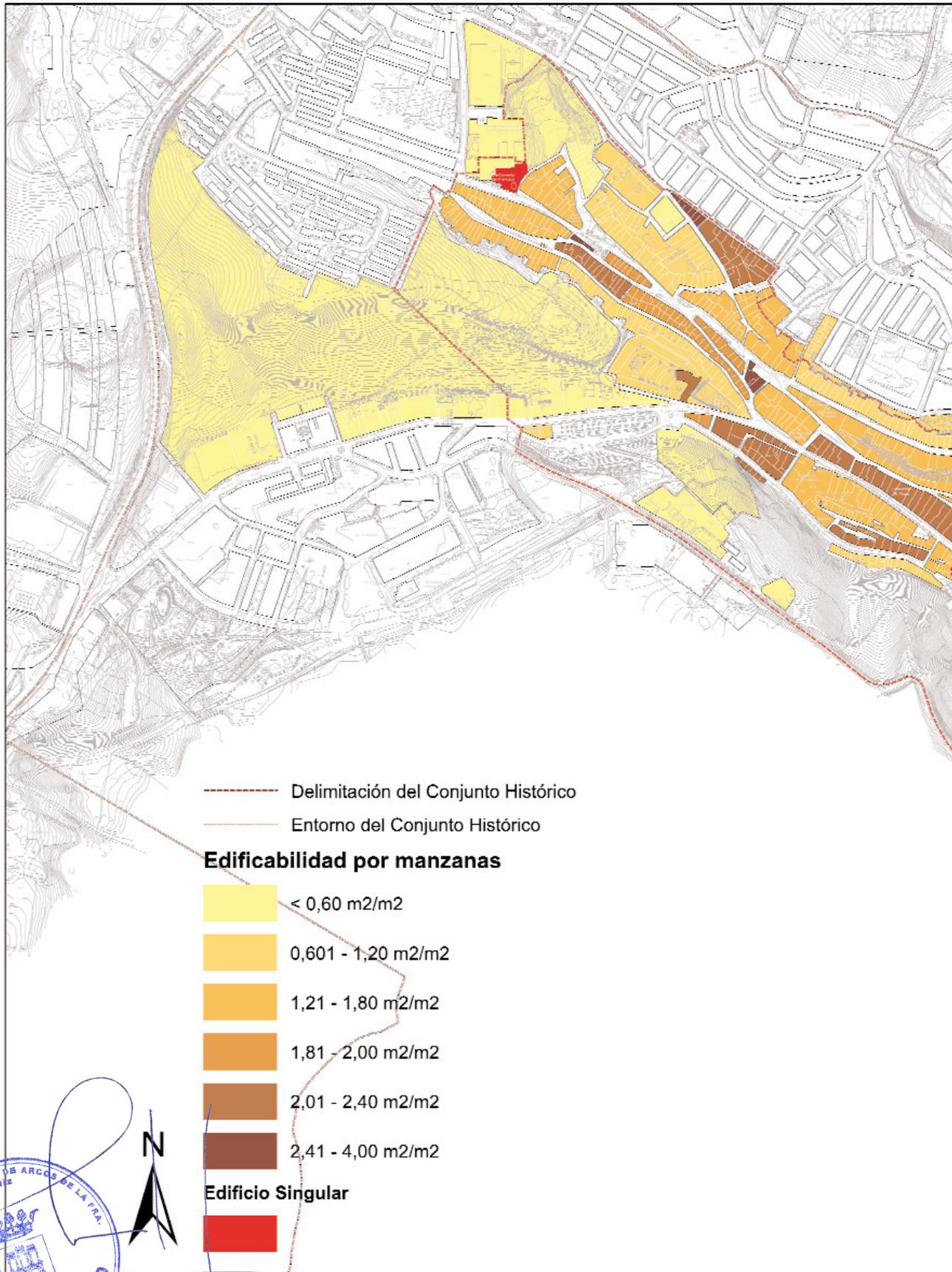


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

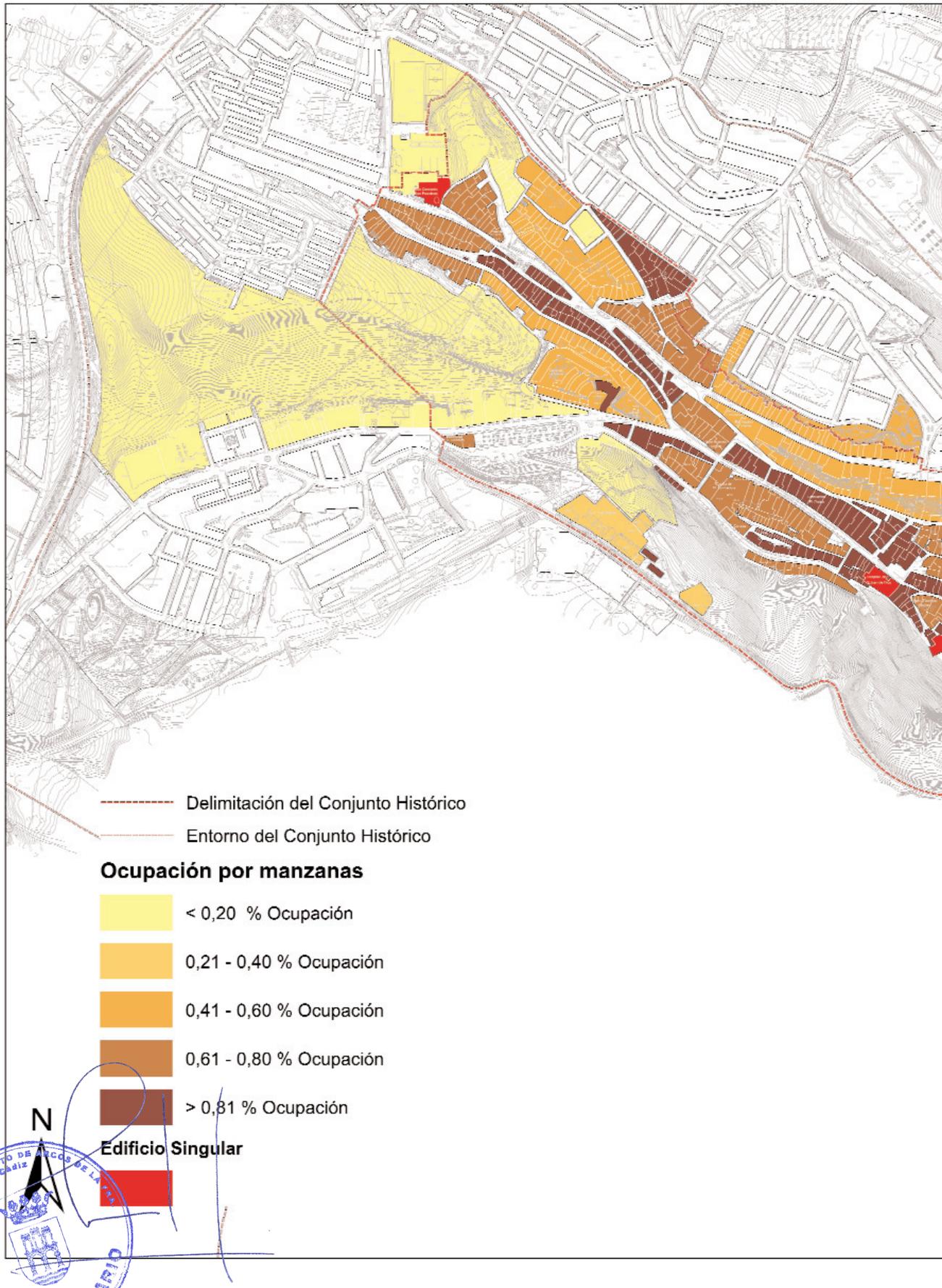




Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)










Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

# §5

## IMAGEN URBANA



Los elementos constitutivos de la imagen urbana del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera se estudian con la siguiente estructura temática:

Imagen exterior del Conjunto y su relación con la ciudad.

Determinación de áreas de interés urbano y ambiental y sus elementos de caracterización.

Visuales y perfiles urbanos

Detección de áreas deterioradas.

Elementos singulares: BIC y Entornos

Elementos susceptibles de catalogación

En cada uno de los temas relacionados se proporcionará el análisis de la información obtenida, lo que constituirá la base para la fijación de objetivos y pautas de protección.

### 5.1 IMAGEN EXTERIOR

Se han analizado ya, en el Capítulo 2 de esta Memoria de Información las características del paisaje del municipio de Arcos de la Frontera, y, en particular, del entorno próximo del conjunto Histórico, así como los elementos de percepción del Conjunto Histórico en su relación con la ciudad toda.

Estos elementos se evidenciaron, con sus características diferenciadas, desde las distintas orientaciones en que es posible identificar la ciudad desde el territorio.

Así, los elementos del perfil urbano en

la Peña en que se asienta, los hitos de su presencia en el paisaje y la definición de sus límites y relaciones con el paisaje rural.

Como ya se dijo, la imagen exterior descrita resulta un aspecto merecedor de protección, controlando los crecimientos urbanos y, desde el planeamiento general municipal y/o territorial, protegiendo los ambientes rurales.



Aprobado Definitivamente C.P.O. T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



## 5.2 ÁREAS DE INTERÉS URBANO Y AMBIENTAL

Se han enumerado y descrito anteriormente los focos de centralidad y sub-centralidad del Conjunto Histórico.

En torno a ellos se configuran las áreas en que se encuentra la conjunción del espacio público, elementos patrimoniales de singular interés y la concentración de actividad urbana. Es aquí donde se concentra el interés urbano y desde donde irradia una influencia de significados a su entorno, ampliamente considerado. En cada una de estas áreas se estudiarán propuestas de intervención con los objetivos de recalificación del espacio público, y de preservación y potenciación de su función urbana.

En otra escala, tanto desde la normativa del Plan como de sus catalogación y medidas de protección se atenderá a la preservación de la imagen de las distintas zonas en que puede descomponerse, con especial atención al recinto de la ciudad medieval murada, en que los valores ambientales y los elementos singulares que la jalonan resultan de especial interés.

Desde el punto de vista ambiental y simbólico, es necesario añadir a ellas, en otra escala de apreciación, el corte de la Peña, las laderas perimetrales, y los vacíos urbanos en la ladera de

Caños Verdes, objeto de especial ordenación y/o protección. Asimismo la silueta característica jalonada de las torres de Santa María, S. Pedro y S. Agustín y la potente imagen del Castillo de Arcos.

Las características de entorno natural con elementos de valor patrimonial exigen la previsión de intervenciones de ordenación, restauración, valoración paisajística y puesta en valor, en particular de las riberas de los meandros del Río Guadalete, y la protección y potenciación de los espacios de mirador existentes y propuestos tanto hacia el Noroeste, como hacia el lago de Arcos.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

### 5.3 ÁREAS DETERIORADAS

De acuerdo al plano de estado de la edificación antes representado, las áreas que presentan una mayor extensión del deterioro son, en primer lugar, e Barrio de Caños Verdes, que une cierta degradación y desorden ambiental, los mayores problemas socioeconómicos y de carencias urbanas. En menor grado debe mencionarse también los Barrios de S. Francisco y de Cómpeeta. En el resto del Conjunto Histórico el deterioro de edificaciones dispersas no permite delimitar áreas de semejante tamaño.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

## 5.4 VISUALES Y PERFILES URBANOS

La topografía de la Peña y los cerros aledaños en que se asienta la Ciudad de Arcos de la Frontera, presenta cortes y laderas de diferentes pendientes, en su mayor parte muy acusadas desde la línea de cumbres, abruptas hacia la cara Suroeste. y la Peña Vieja hacia el Noreste.

El evolución urbana de Arcos de la Frontera, expuesta en el Capítulo 3 anterior, avanza desde el primer recinto habitado, en la cumbre de la Peña, a partir del Alcázar y el primer recinto amurallado, que suponía, precisamente un asentamiento defensivo en la cumbre, en gran parte inexpugnable.

Se han confeccionado secciones transversales sucesivas del terreno de esta topografía principal en sentido transversal. Estas secciones explican con claridad la forma del promontorio, así como la lógica de la evolución del asentamiento.

En efecto, es fácil comprobar como el crecimiento de la ciudad sólo podía producirse en sentido longitudinal de la peña. La expansión cristiana lanzará algunos arrabales también en sentido longitudinal y no será hasta épocas recientes cuando surgirán crecimientos en el Barrio Bajo antes sólo ocupado por instalaciones tributarias de Río Guadaleta (molinos, etc), y hacia la carretera de Bornos.(Véase Plano de 1911)

El recinto murado de época medieval, s. XI-XIII, se sitúa en la parte alta entre la Puerta de Jerez y la Puerta de Matraera. La murallas discurren por el borde del cambio de pendiente de ambas laderas. En el borde Suroeste el crecimiento era, obviamente, imposible. Y la pendiente de las laderas de Caños Verdes han disuadido su colmatación hasta hoy.

Con esta disposición es fácil comprender las características de las visuales mutuas entre zonas de la ciudad, y entre la ciudad y el paisaje:

Una primera zona de vistas panorá-

micas sobre el paisaje se produce desde la cuerda superior y el perímetro exterior del recinto medieval murado.

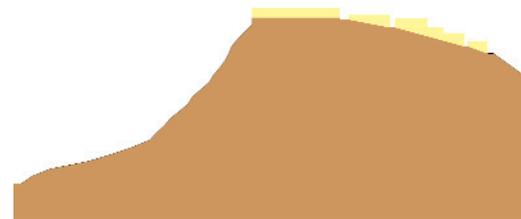
El eje de la ciudad, Corredera, Puerta de Jerez, Cuesta de Belén, Calle Botica, Calle Torres, San Agustín, Cómpea, deja entrever también el paisaje en numerosos puntos, a través de las calles transversales y pequeños espacios libres. y miradores.

El recorrido panorámico Paseo de andalucía, Boliches, Murete, Mirador de la Plaza del Cabildo, ofrece, a su vez, visuales hacia el arco del Guadalete.

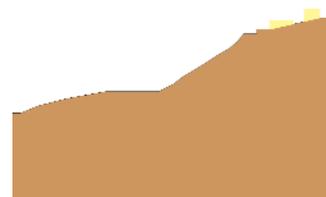
La protección de este sistema de vistas recíprocas, que forman parte del acervo urbano de la ciudad, debe hacerse pues, desde el control de los crecimientos urbanos, la correcta aplicación de ordenanzas de la edificación y la programación de operaciones que potencien las posibilidades de cualificación de los lugares de interés paisajístico y visual.

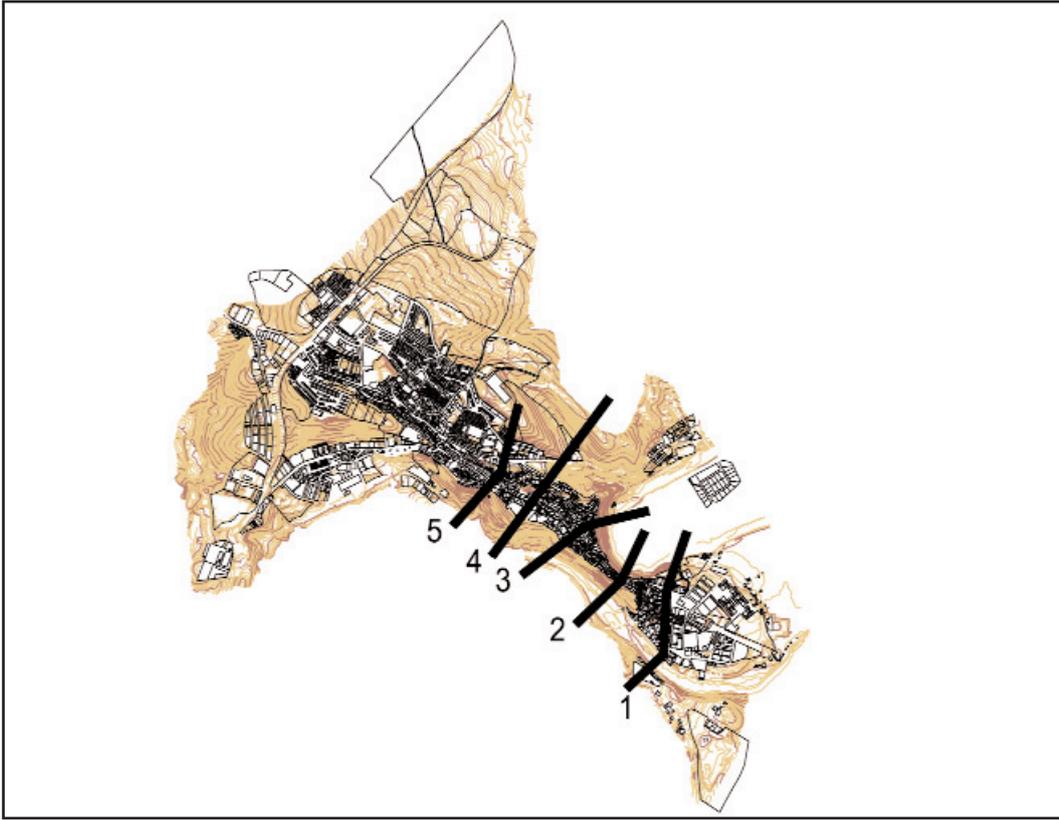
No puede entenderse Arcos de la Frontera sin esta doble cualidad de ciudad en el paisaje y paisaje en la ciudad, cualidad que comparte con las mejores ciudades del interior de la provincia de Cádiz.

4

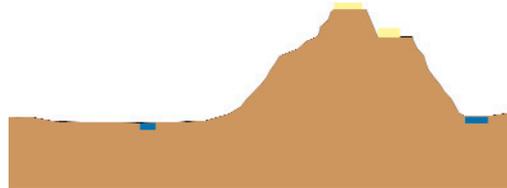
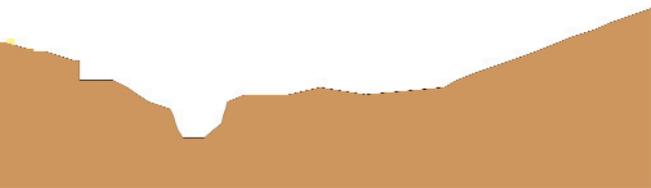


5

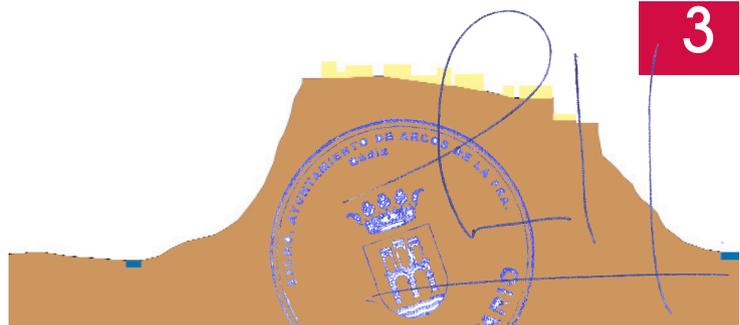
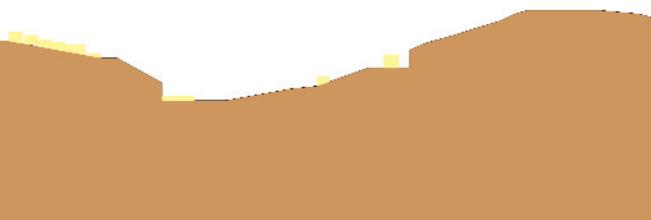




1



2



3

Se ha efectuado un análisis complementario de los perfiles de las calles y de la adaptación a la topografía de la edificación, mediante el levantamiento esquemático pormenorizado de los alzados y secciones de un buen número recorridos urbanos, especialmente de aquellos que caracterizan los sistemas barriales sobre la Peña de Arcos de la Frontera:

- Barrio de la Corredera
- Barriode Santa María
- Barrio de SanPedro
- Barrio de S. Agustín
- Barrio de Caños Verdes
- Barrio de Zarahonda-Peña Vieja

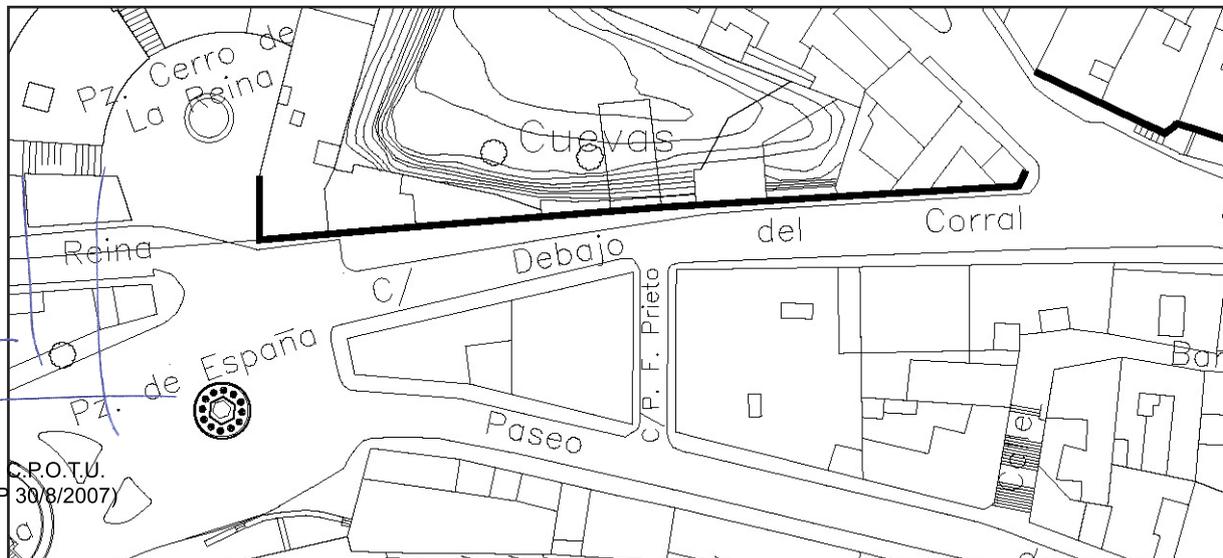
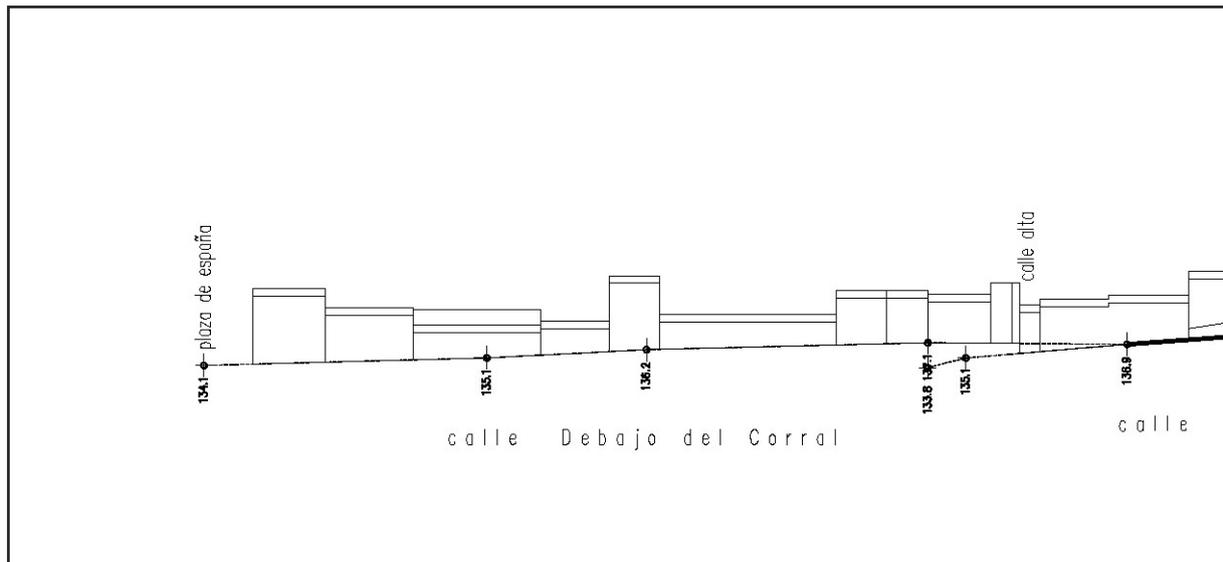
Barrio de Cómpeeta

Barrio Bajo

El levantamiento de estos perfiles urbanos hace visible, con mayor precisión, la evolución de la implantación histórica y las características del parcelario, a la vez que explican las decisiones tomadas en el Plan Especial sobre normativas de edificación, tanto en sus aspectos cuantitativos como cualitativos.

A su vez, se han incluido también estos alzados esquemáticos en las Fichas del Catálogo de Secuencias Urbanas, por su interés en relación con la comprensión de las cualidades adaptativas de estos espacios.

Es fácil analizar la relación entre las



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

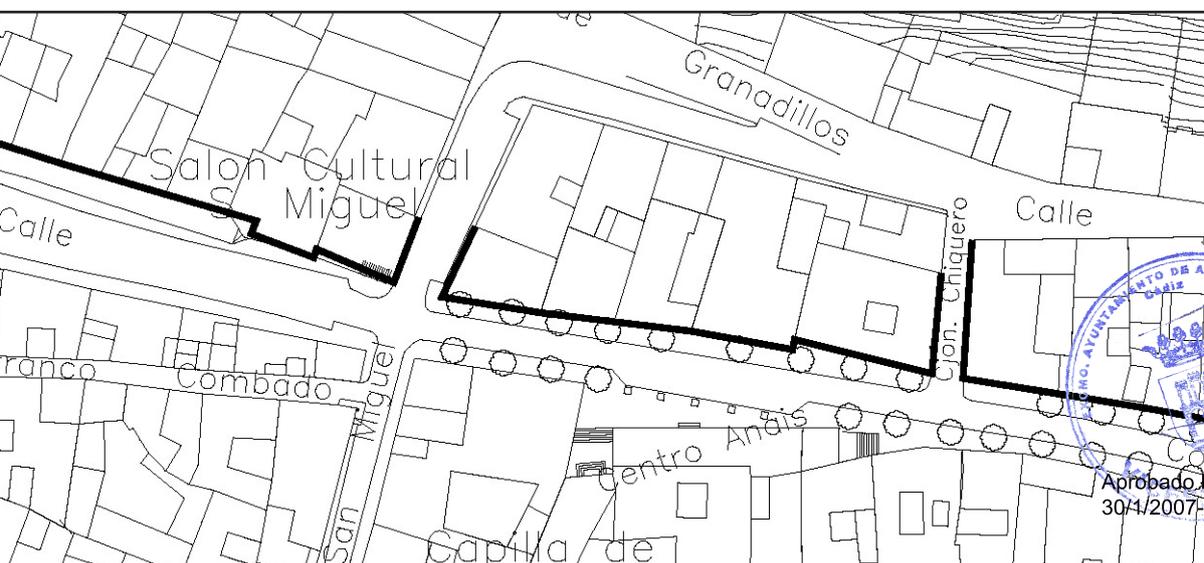
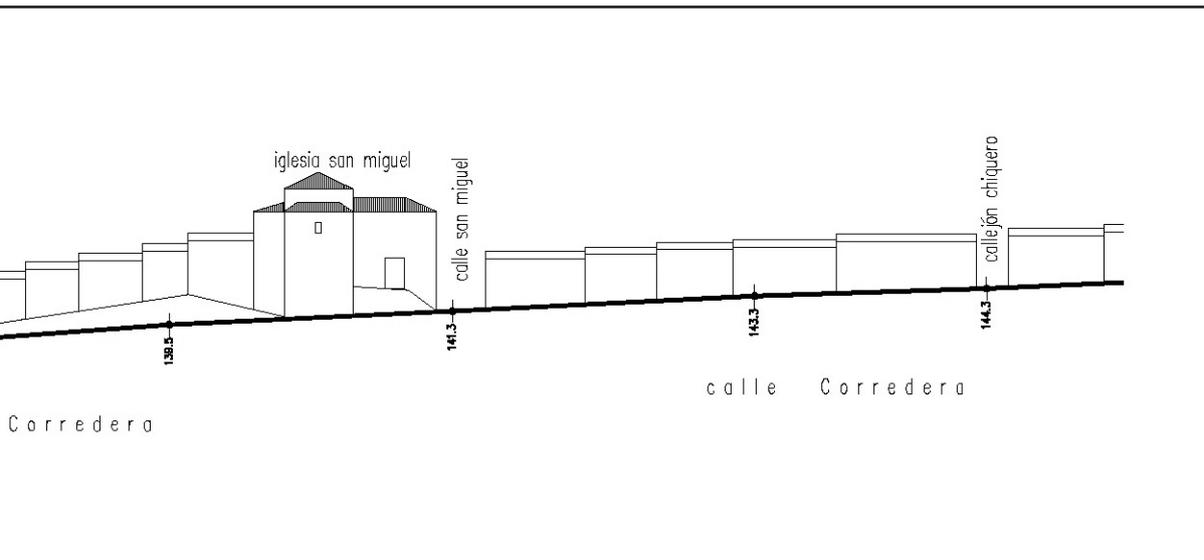
características de los distintos tramos de calles, su situación en los diferentes Barrios (especialmente atendiendo a su génesis histórica), con la planta de las edificaciones y su disposición en las direcciones de las pendientes principales.

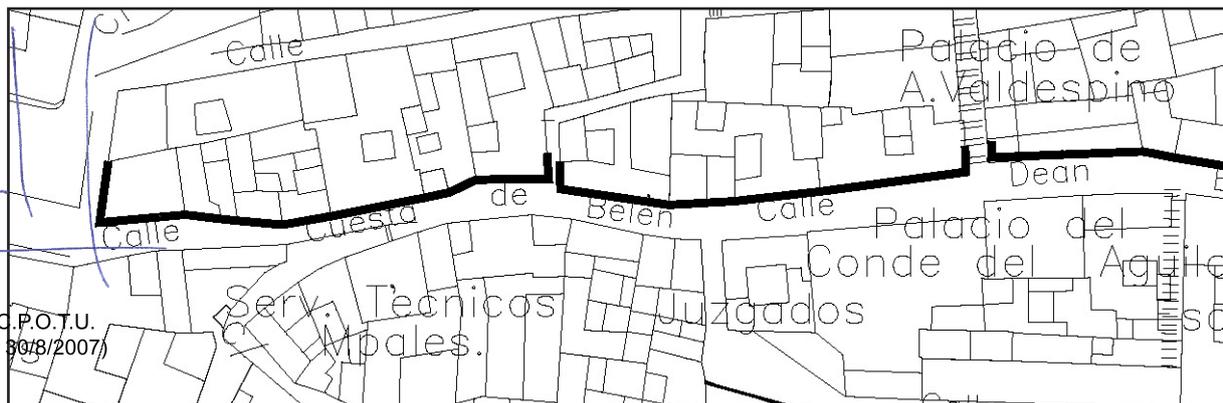
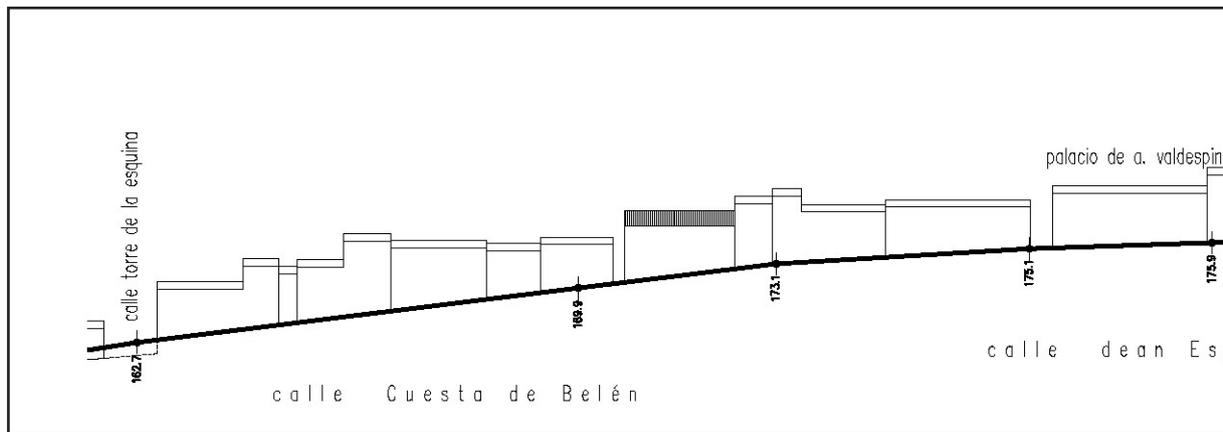
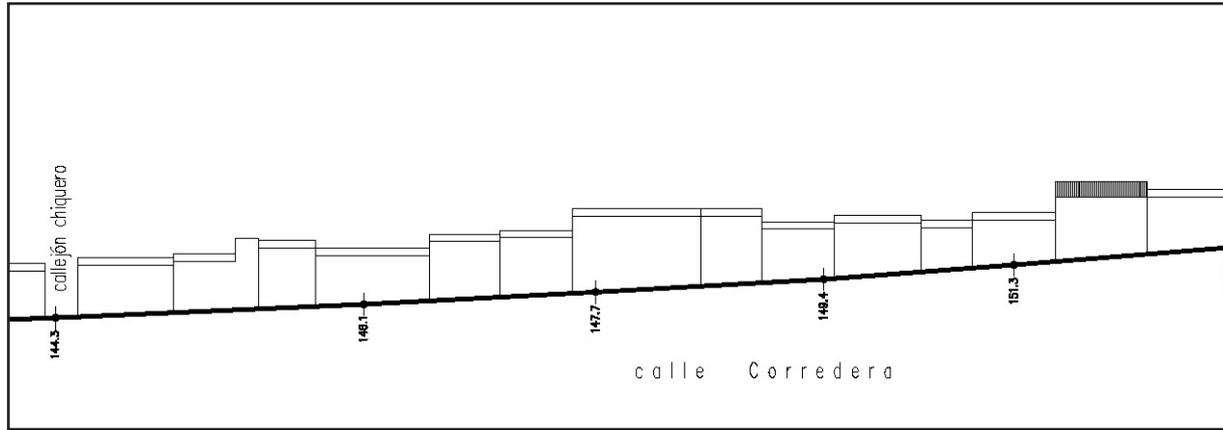
En especial, es posible deducir la correlación de los parámetros de forma y ocupación de las parcelas, (frentes a calle, disposición central o lateral de los patios, planos en que se desarrolla la edificación) y las diferentes épocas históricas en que estas estructuras han aparecido y se han desarrollado.

Se verá mas adelante la diferente especialización de usos, muy relacionada con el valor patrimonial de los enclaves y sus caracteres de accesibilidad.

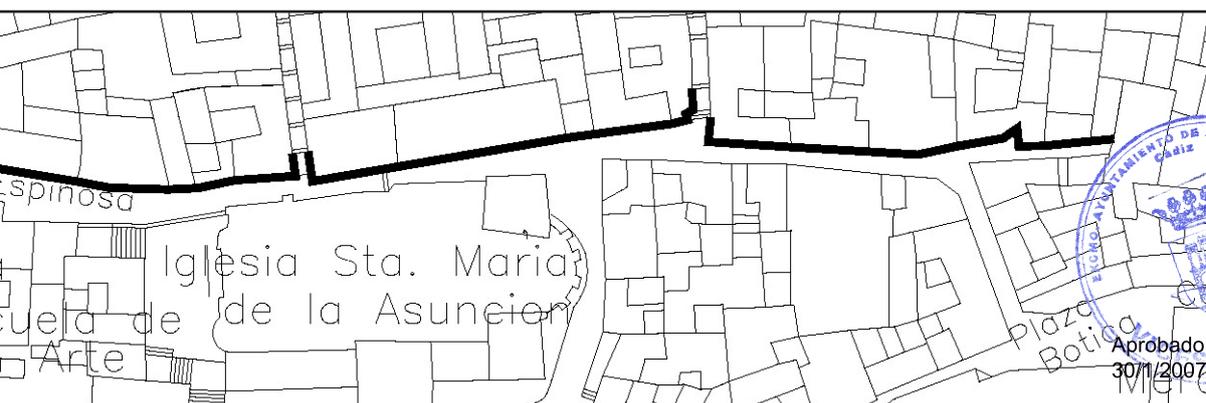
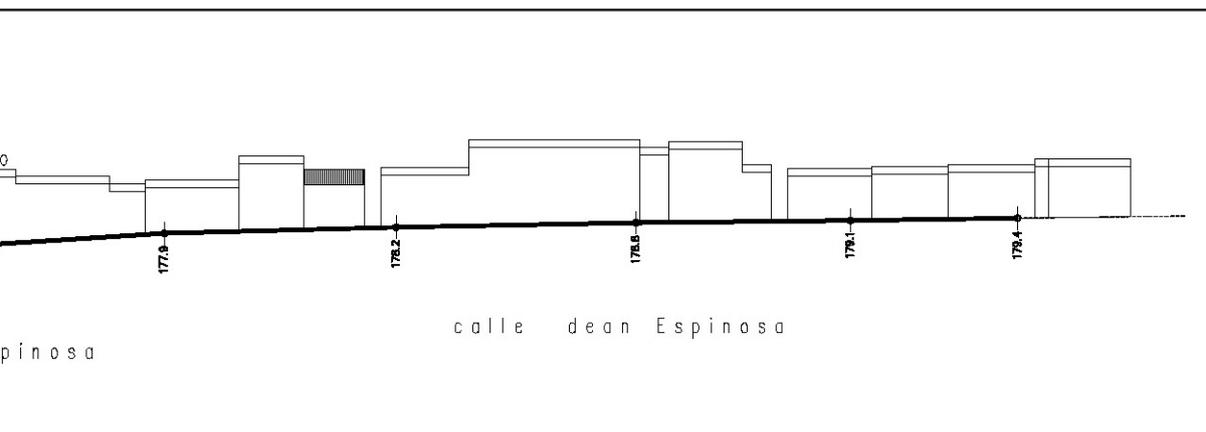
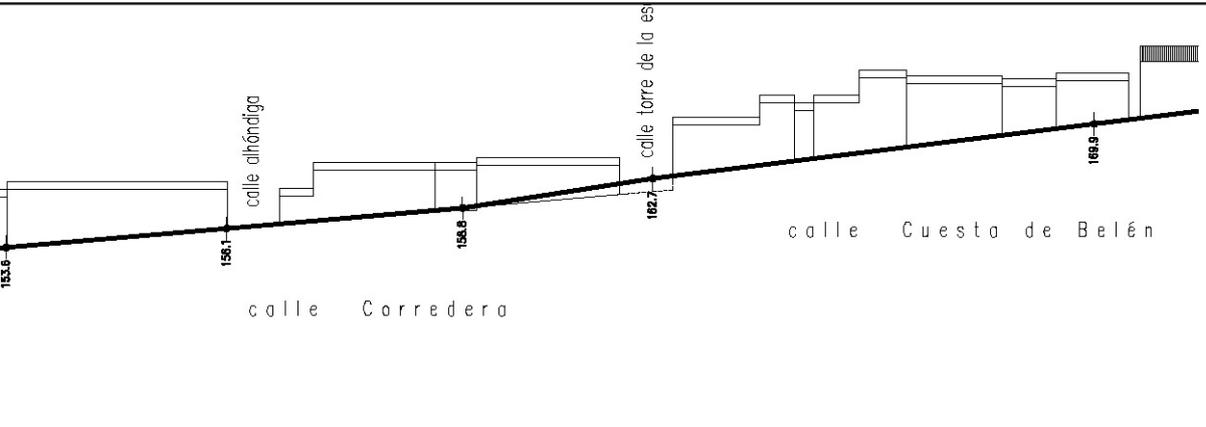
De ahí la importancia que se da en el Plan Especial en la mejora de esta característica, sin la que resulta precaria la sostenibilidad urbana de determinadas piezas. En este sentido, debe señalarse, tanto la relevancia de la preservación del área mas alta de la Peña y la mejora de un sistema de transporte plausible que permita su acceso en mejores condiciones, a la vez que ello se relaciona con las operaciones de mejora de las comunicaciones con el barrio de Caños Verdes.

Por último, debe señalarse la pertinencia de la normativa adoptada de adaptación de las nuevas edificaciones al terreno y de sus aspectos volumétricos, intentando aprender de los valores que se evidencian en los perfiles urbanos que se presentan a continuación.





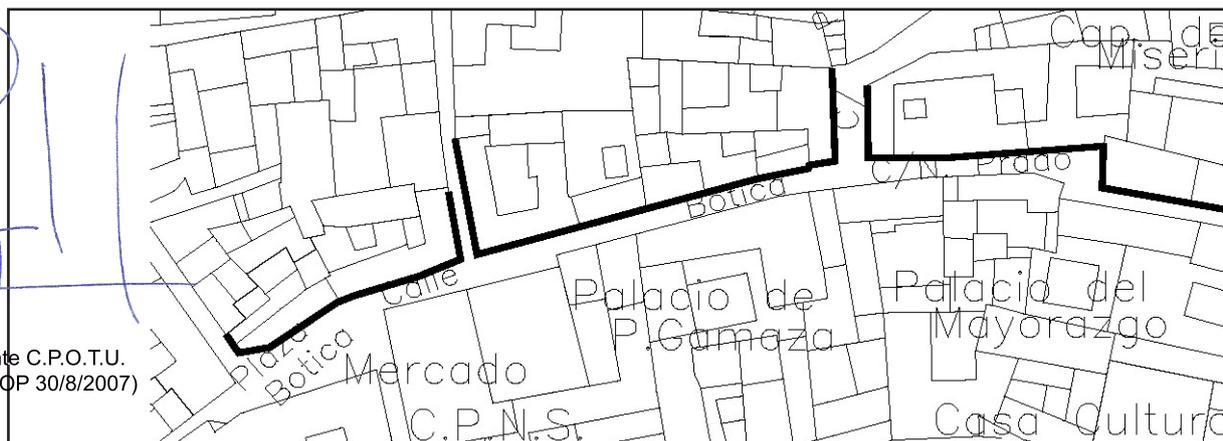
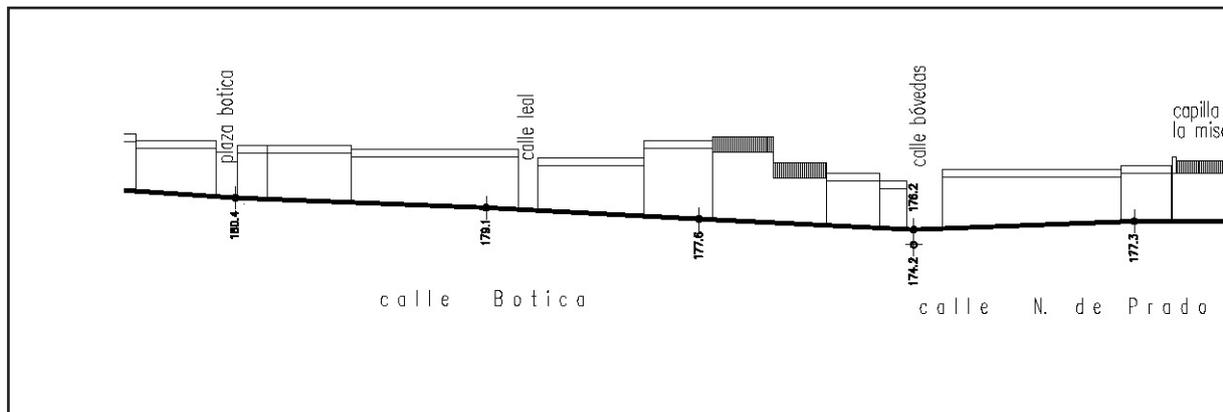
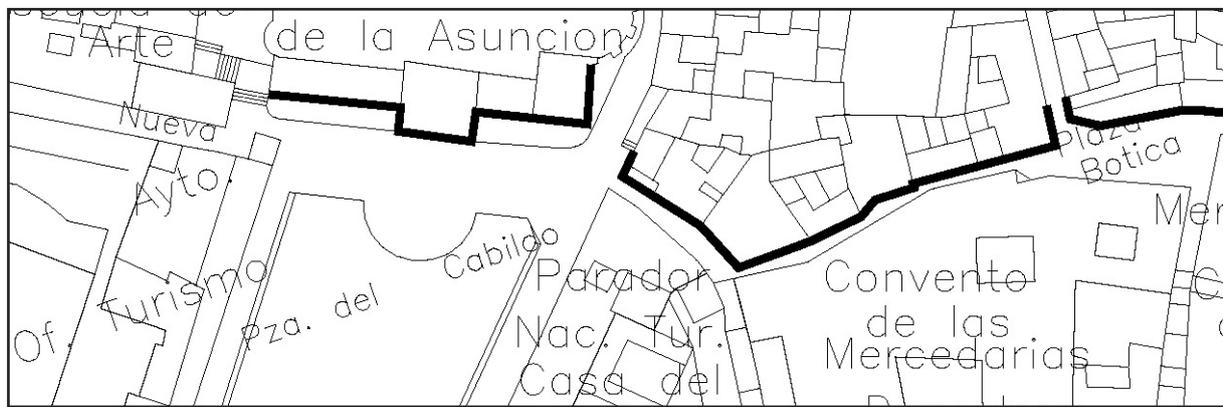
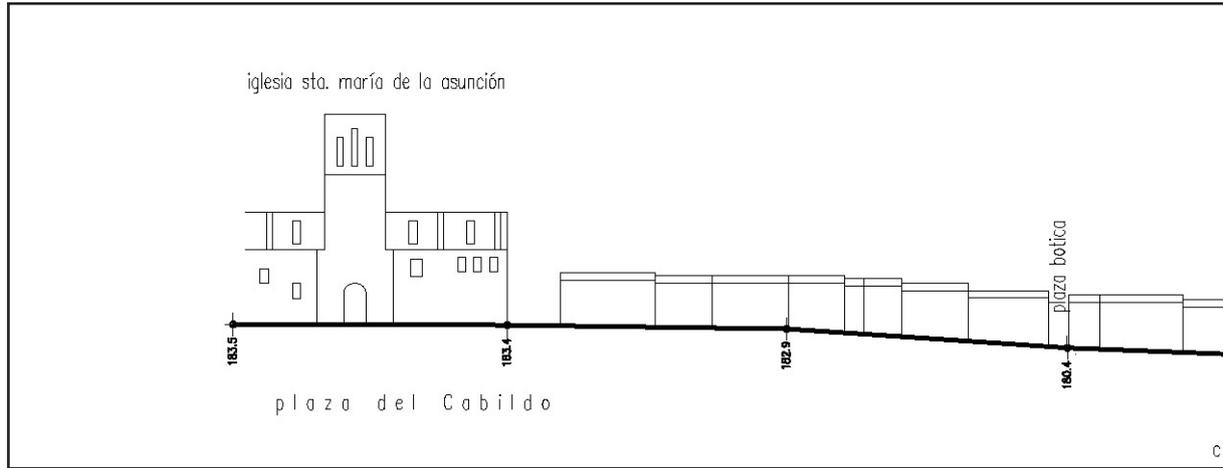
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



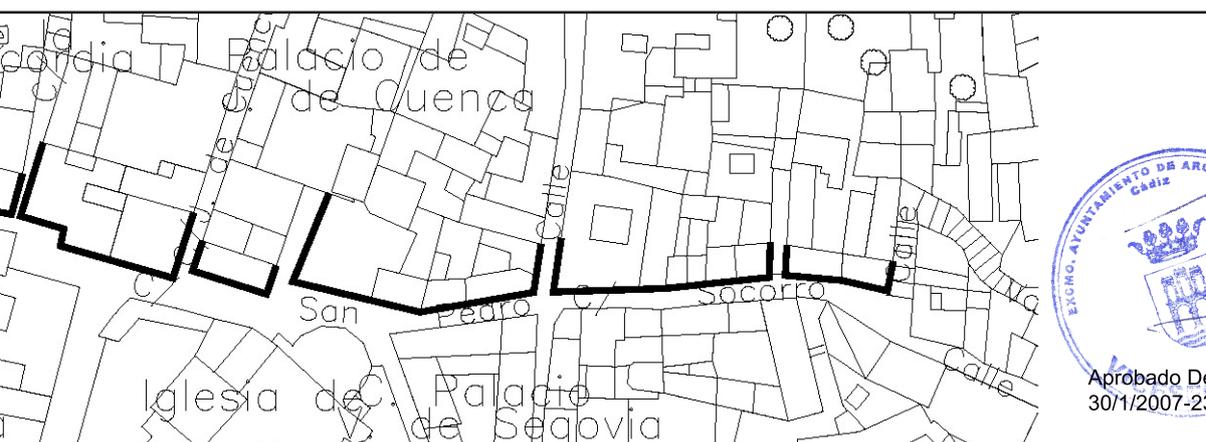
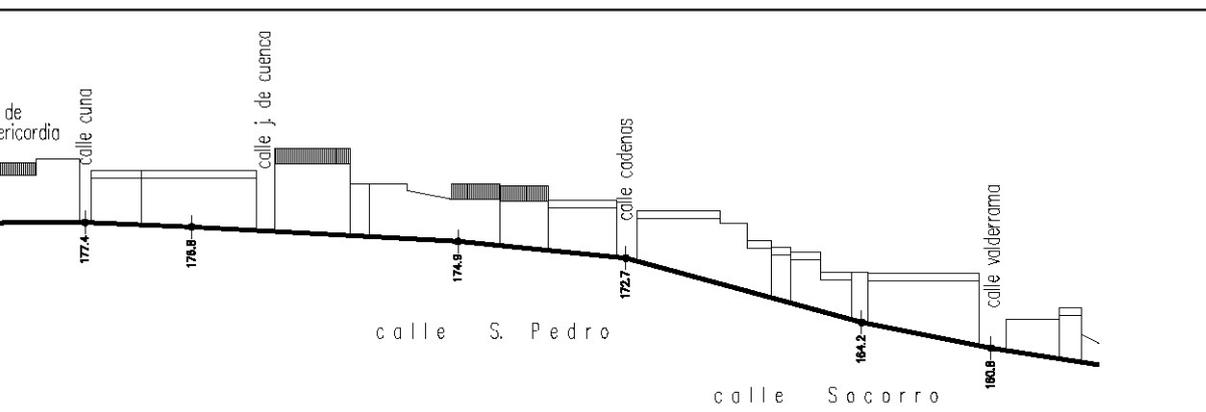
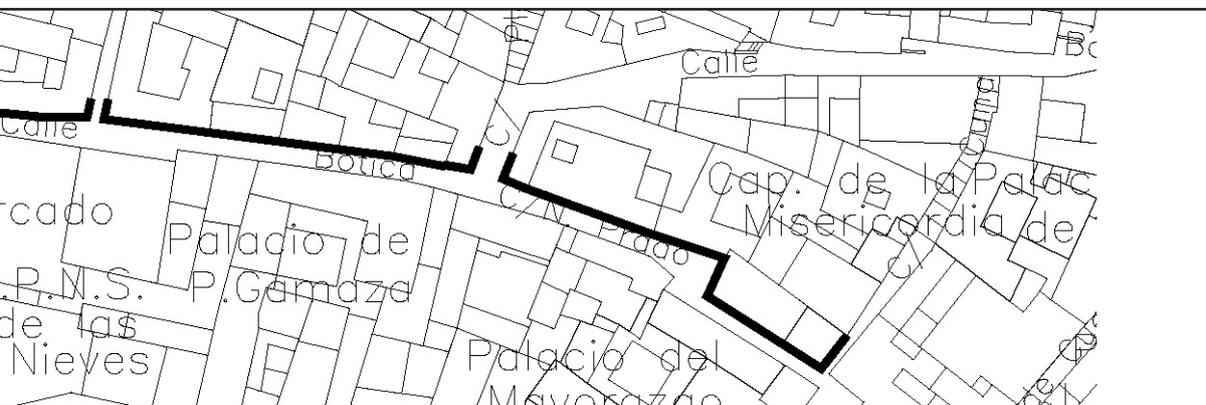
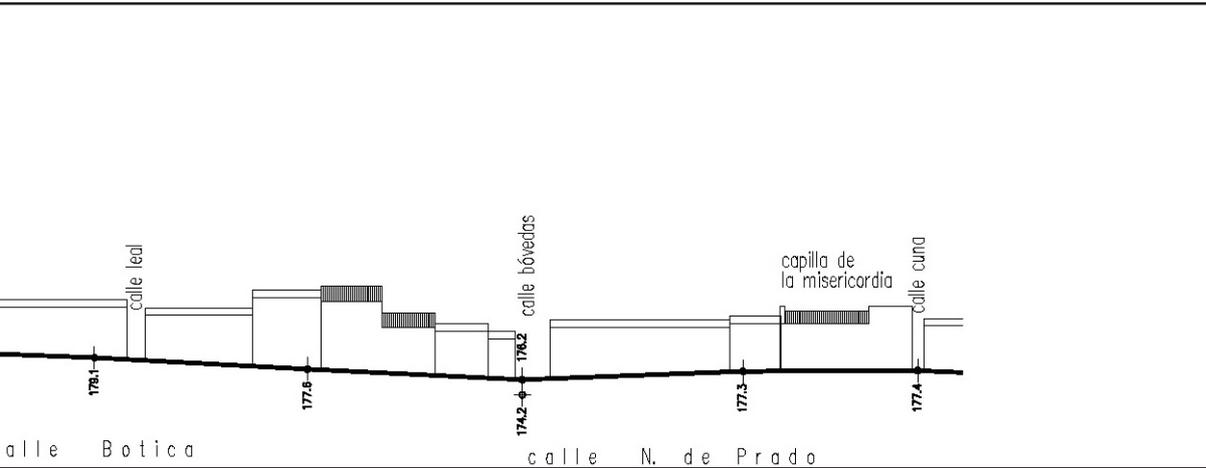
APROBADO DEFINITIVAMENTE C.P.O.T.U.  
30/1/2007 23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

REGISTRO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA DE CÁDIZ

REGISTRO MUNICIPAL DE ARQUITECTURA DE CÁDIZ

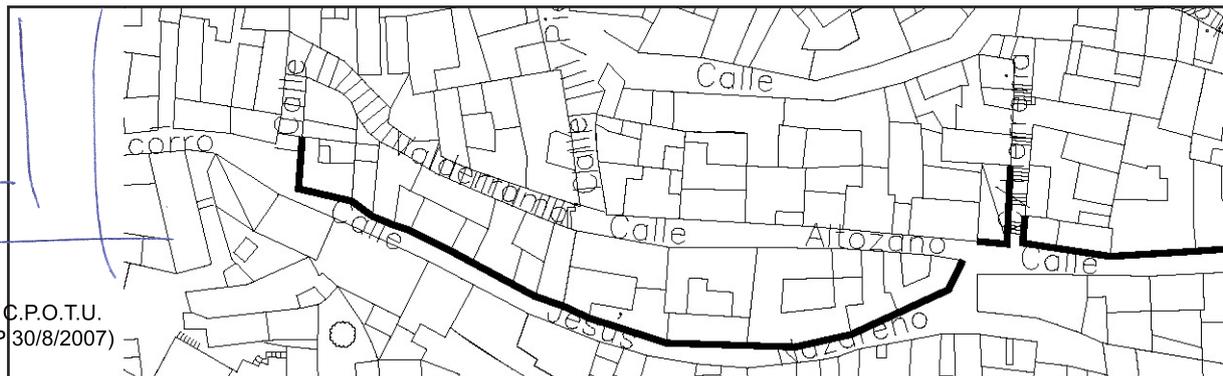
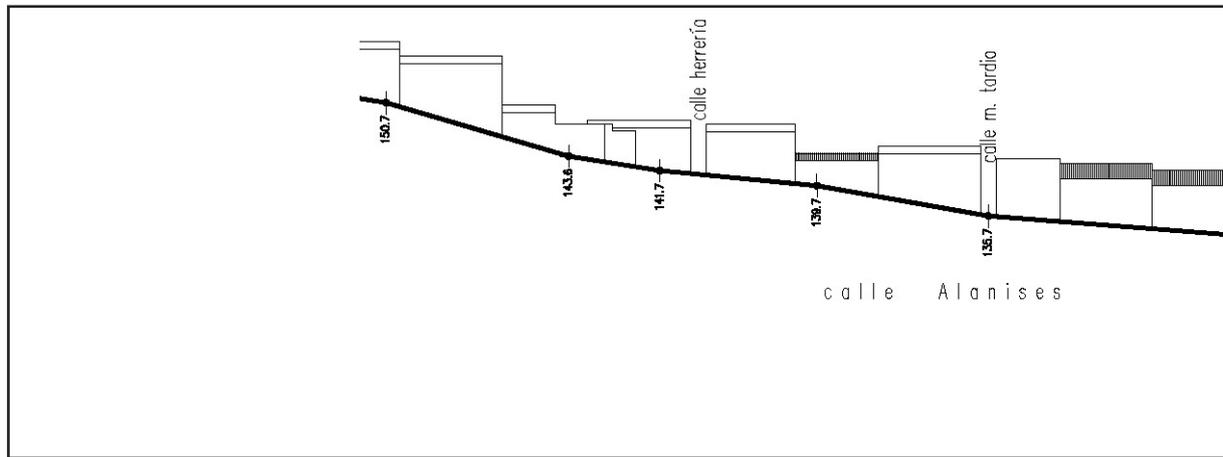
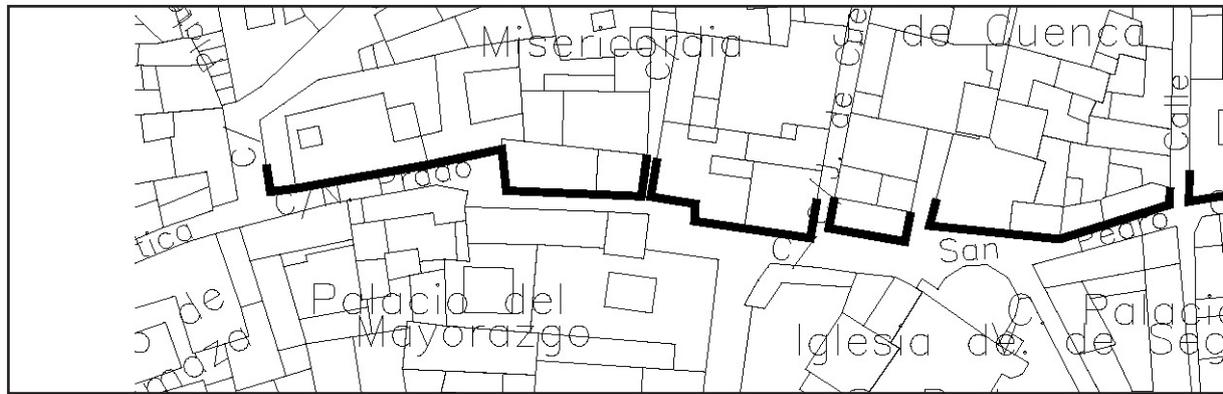
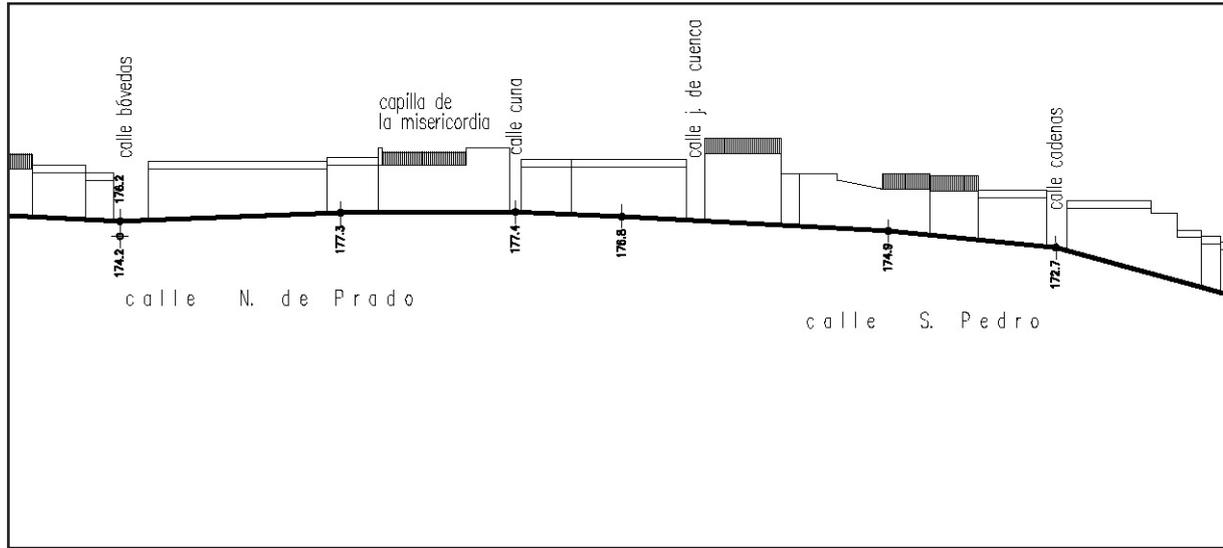


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

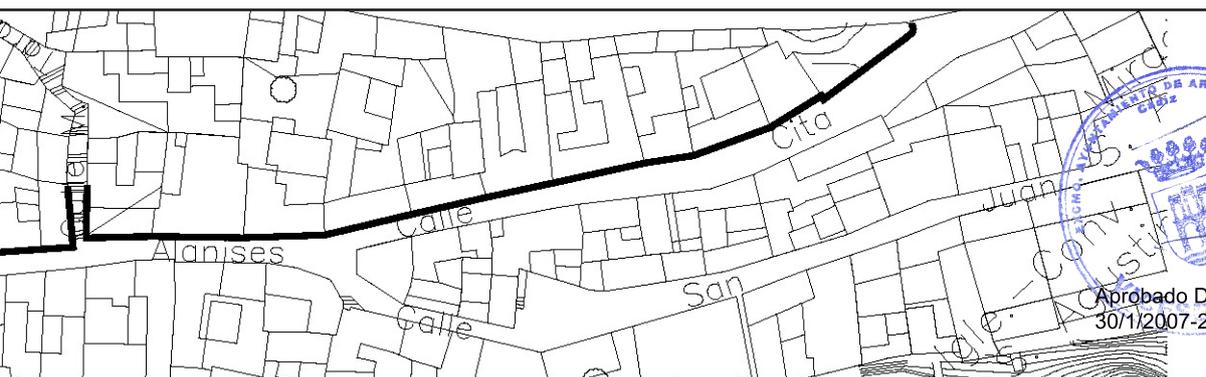
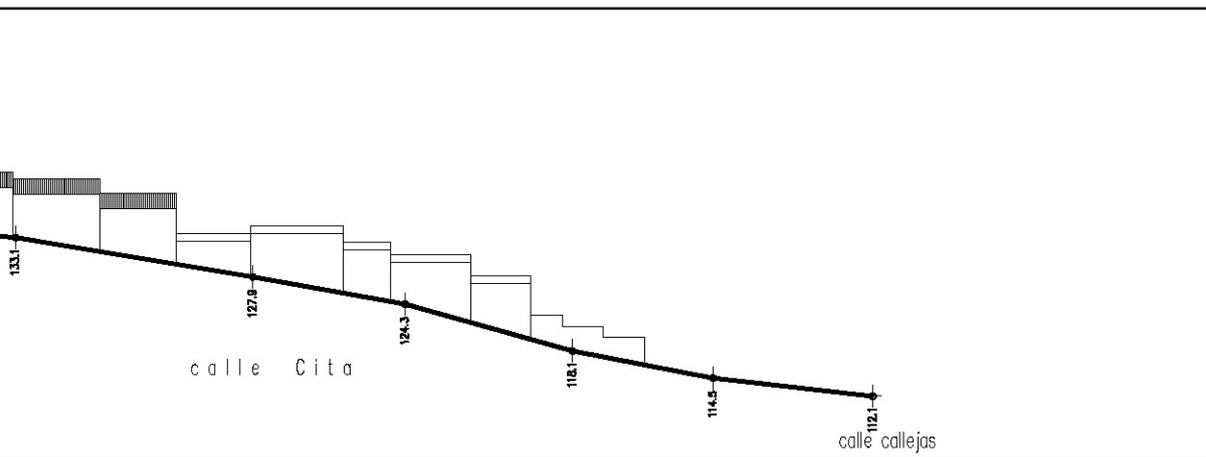
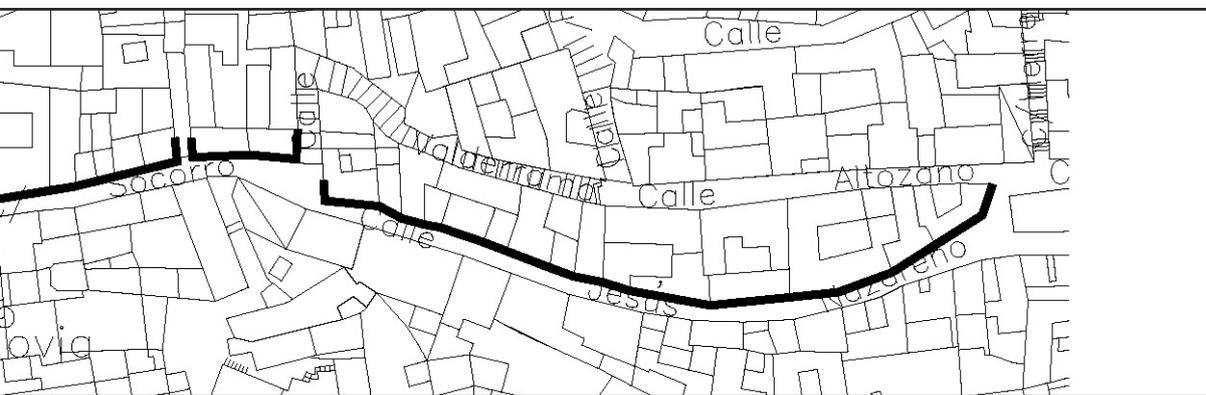
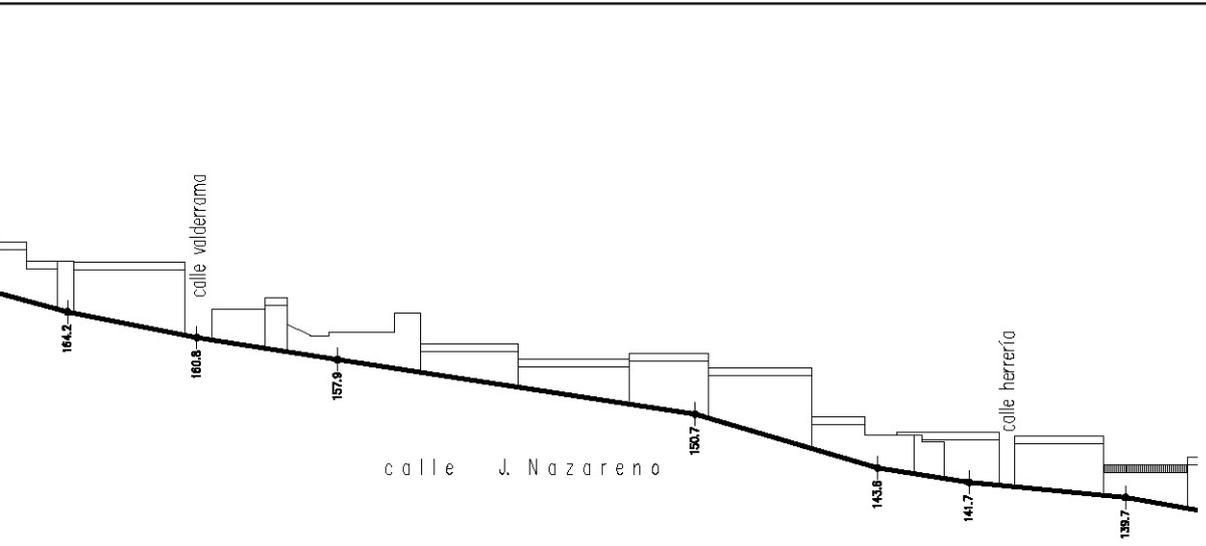


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCHOS DE LA TIRA  
CÁBIZ  
SECRETARIO

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

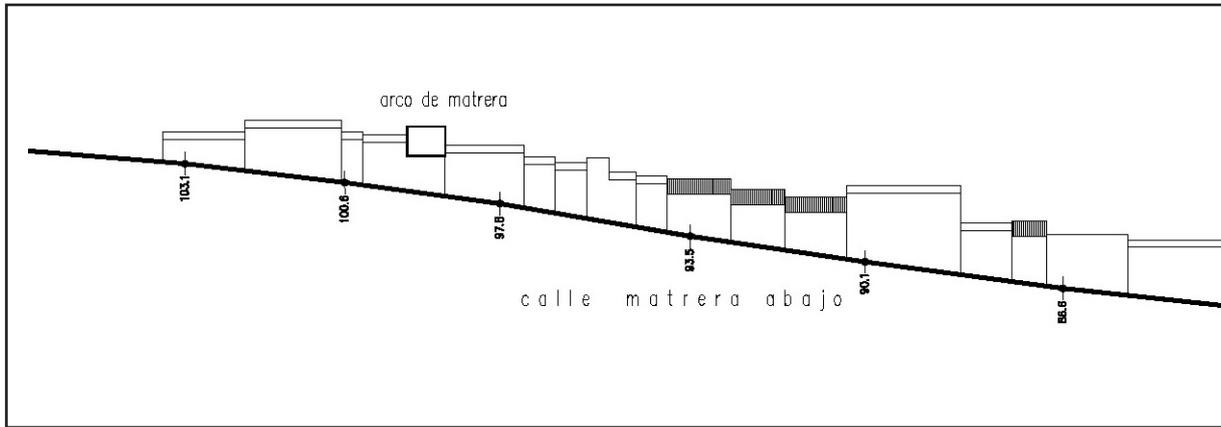
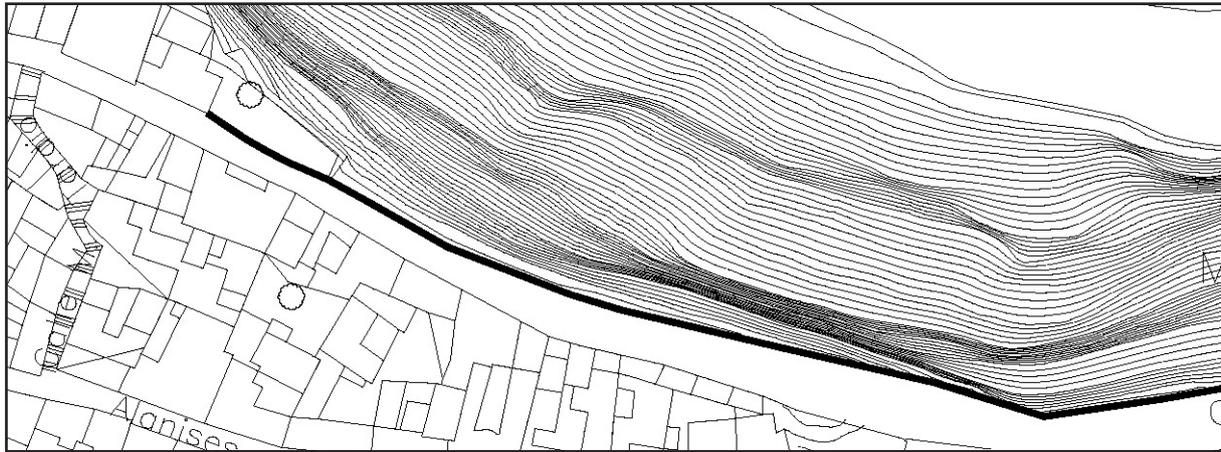
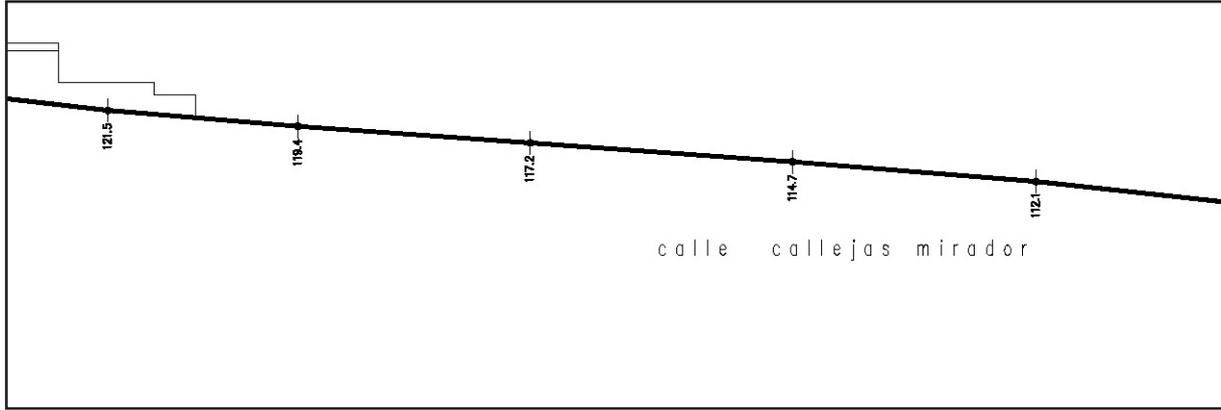


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

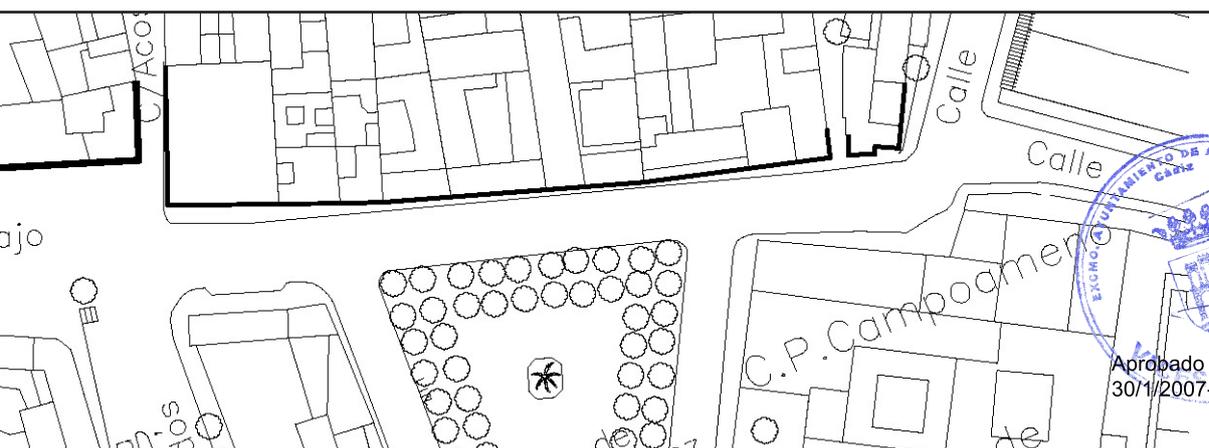
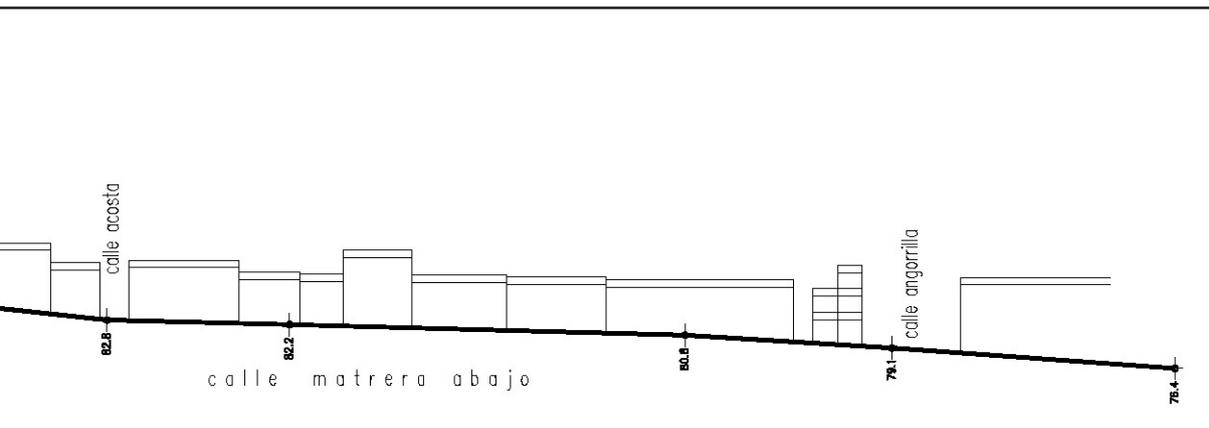
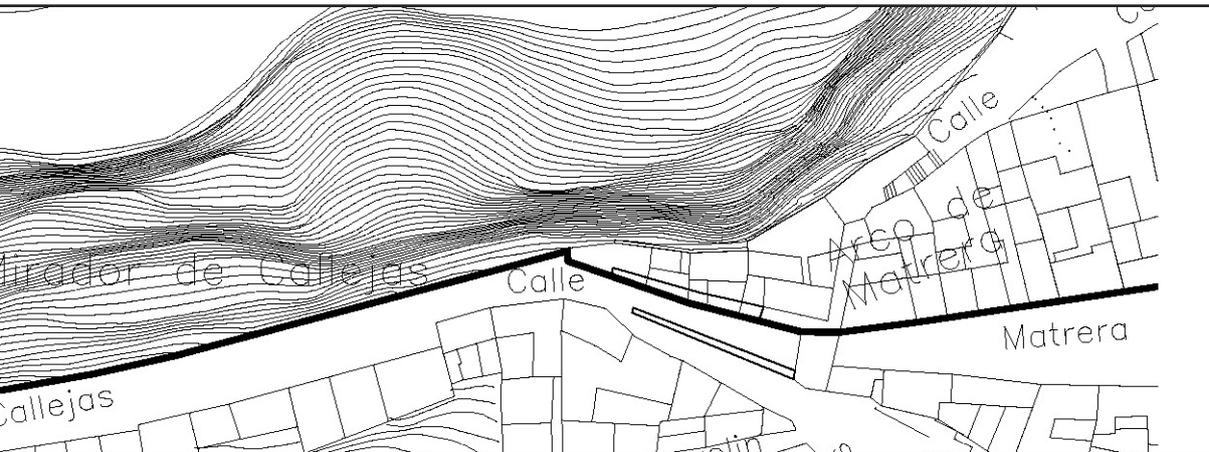
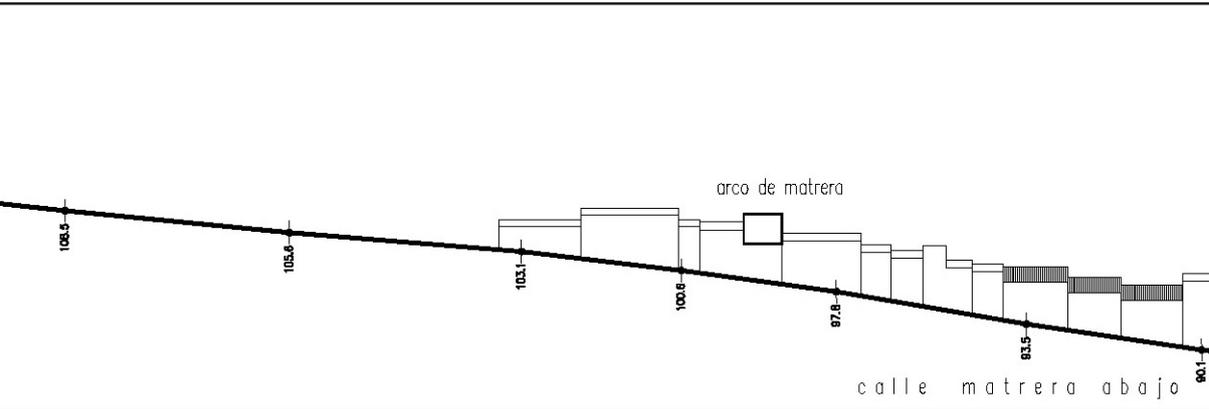


Handwritten signature and official stamp of the Ayuntamiento de Arco de la Fra. The stamp includes the text 'AYUNTAMIENTO DE ARCO DE LA FRA.' and 'CONSEJO DE ALCALDES'.

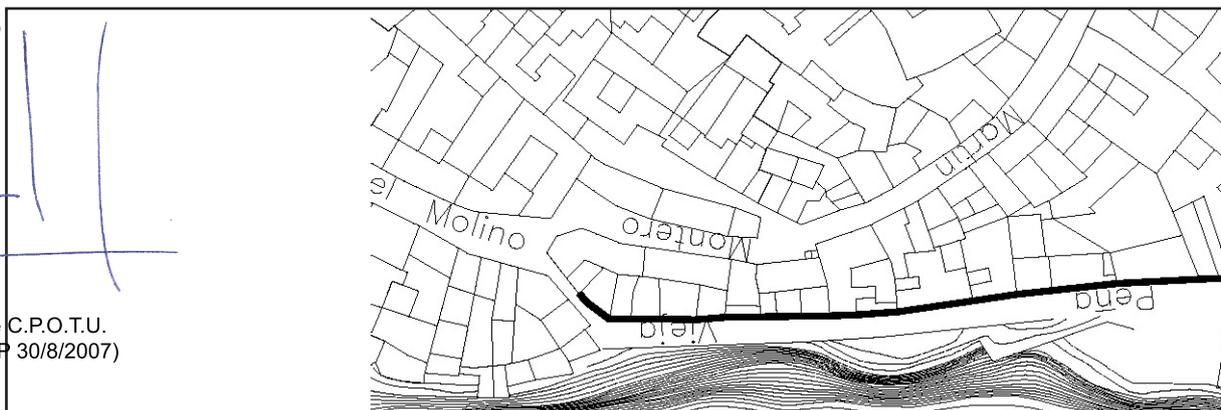
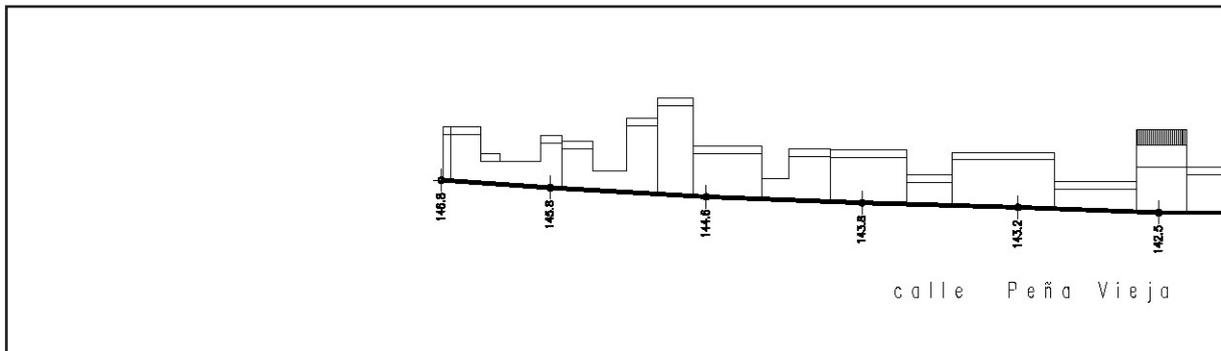
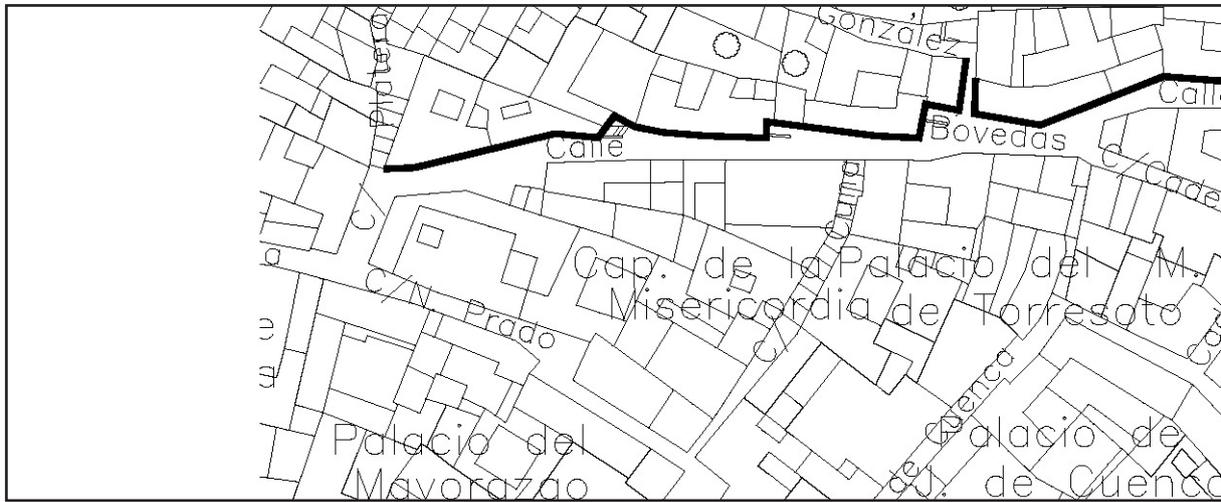
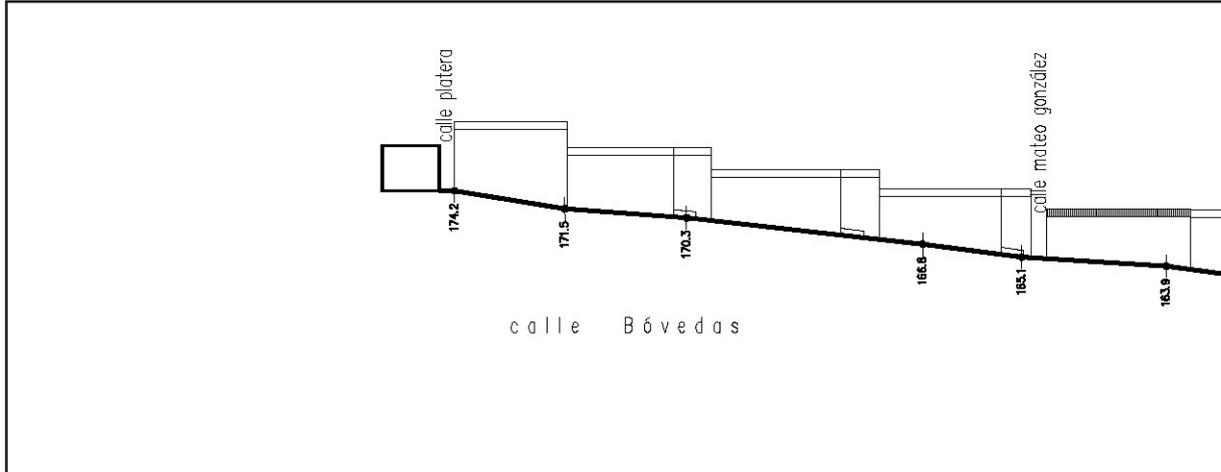
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



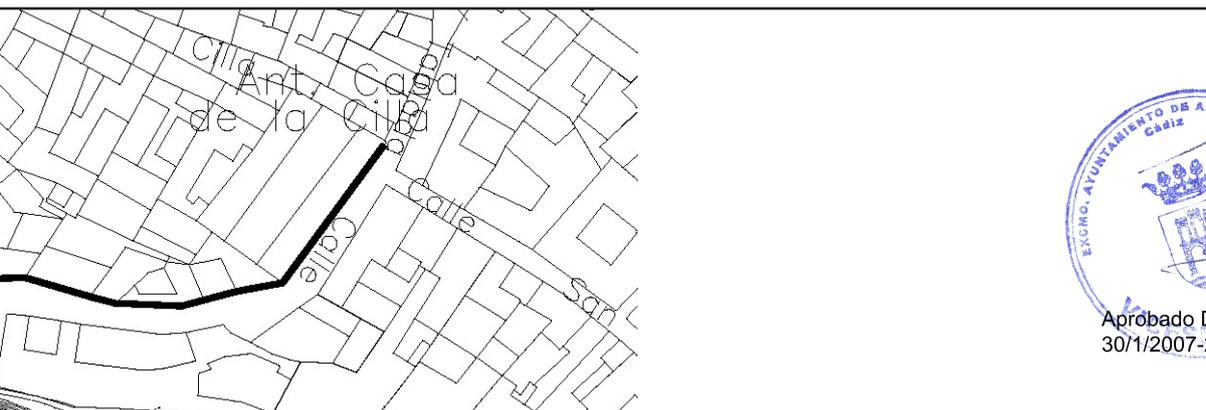
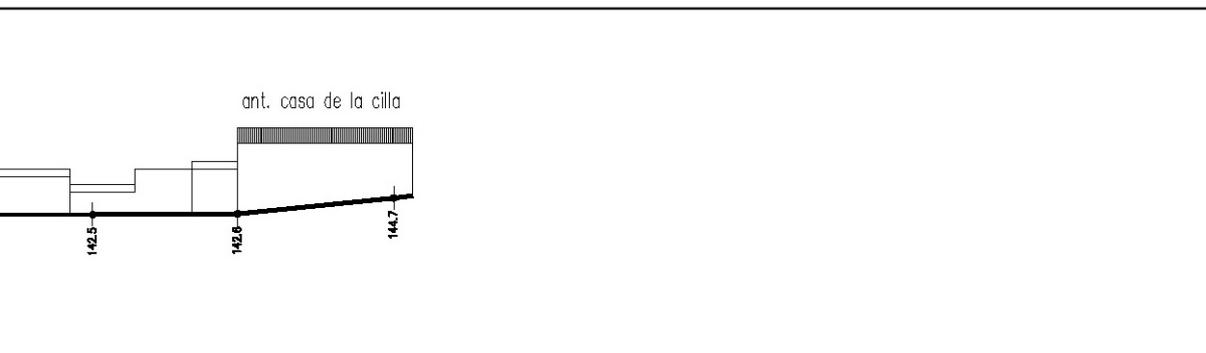
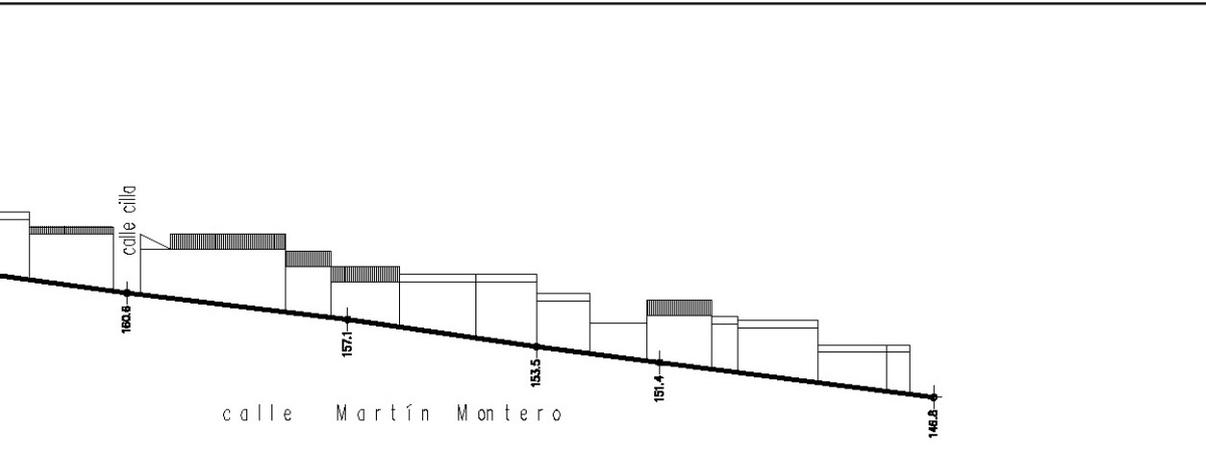
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



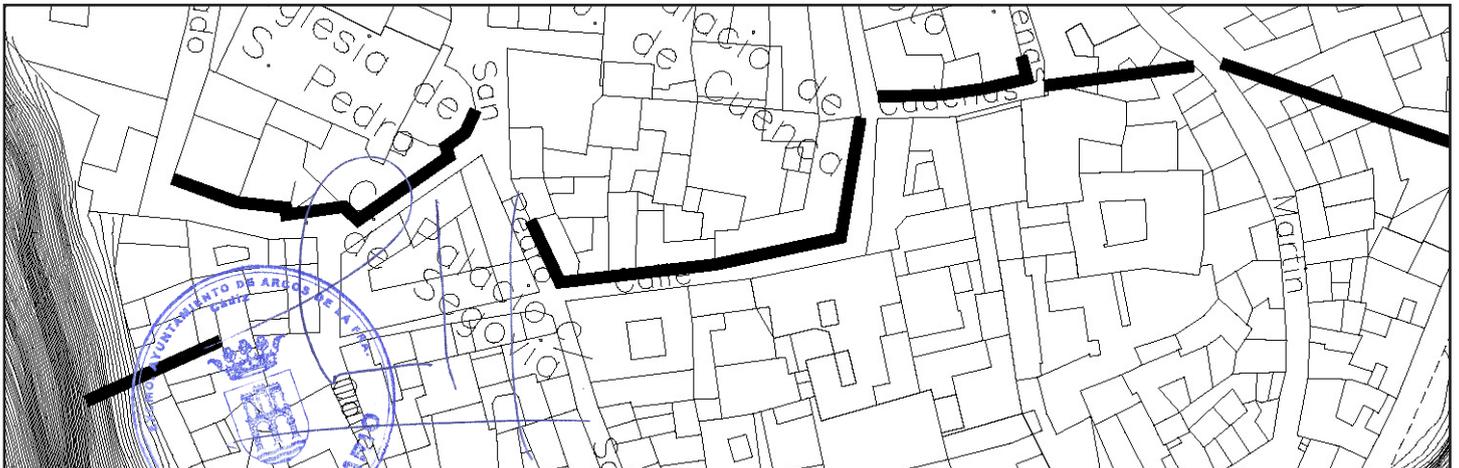
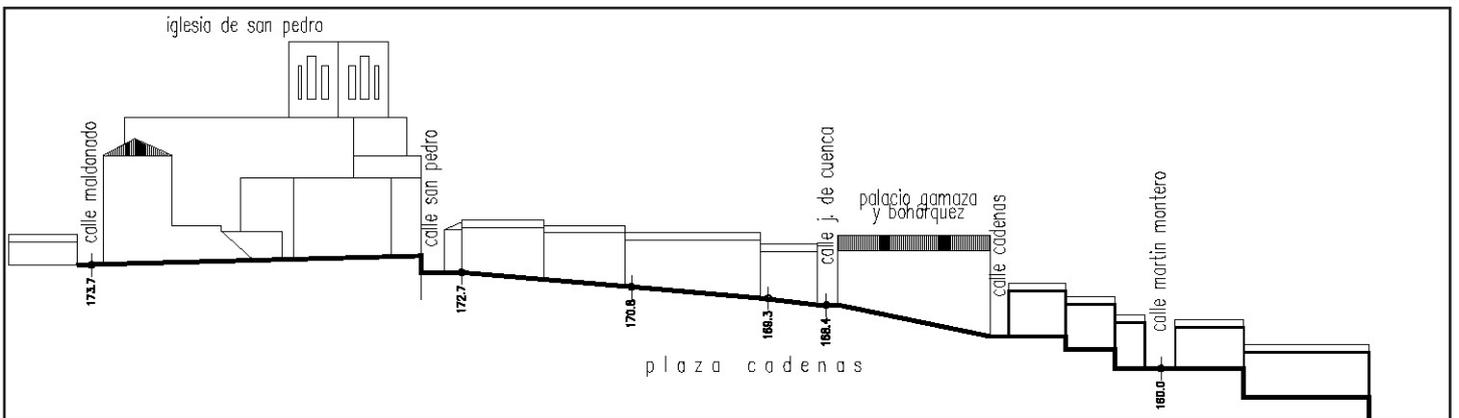
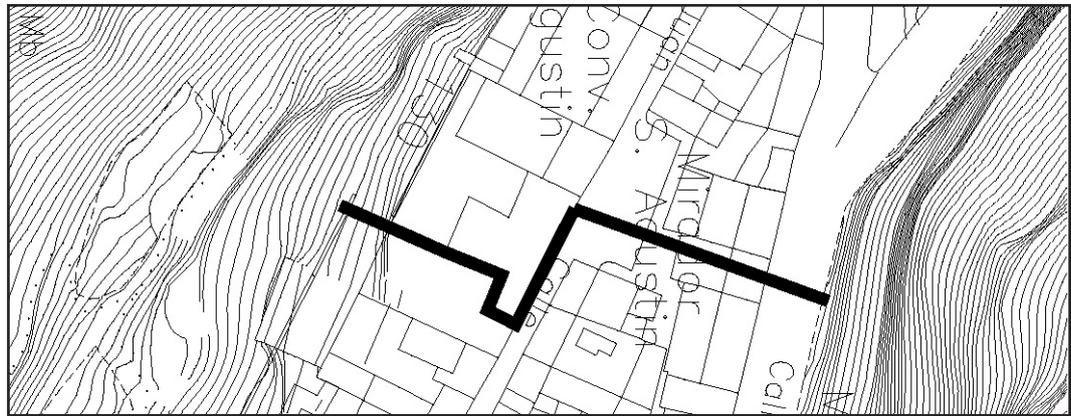
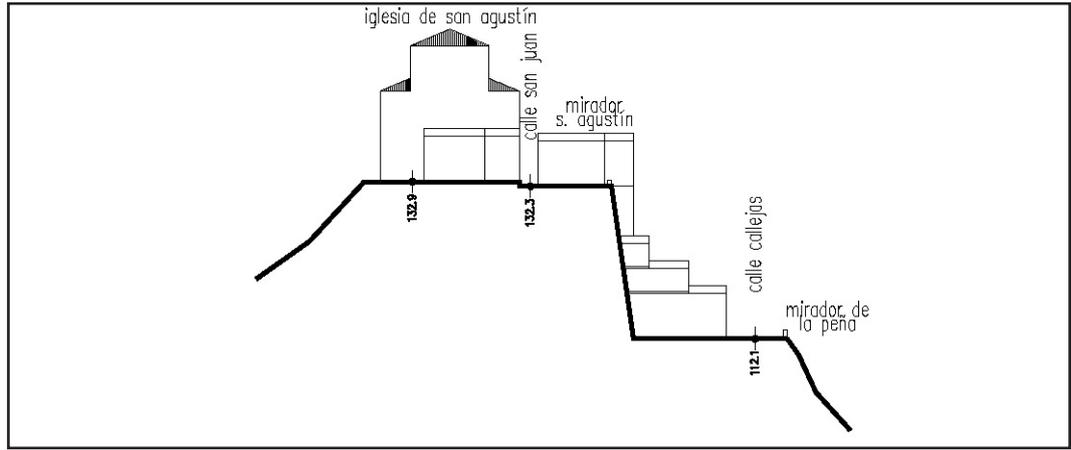
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

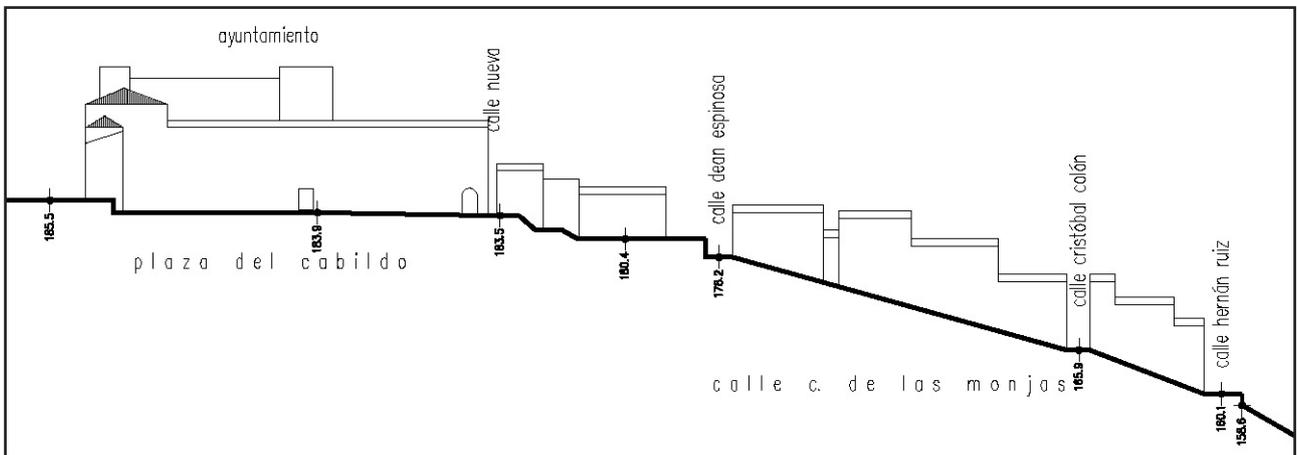


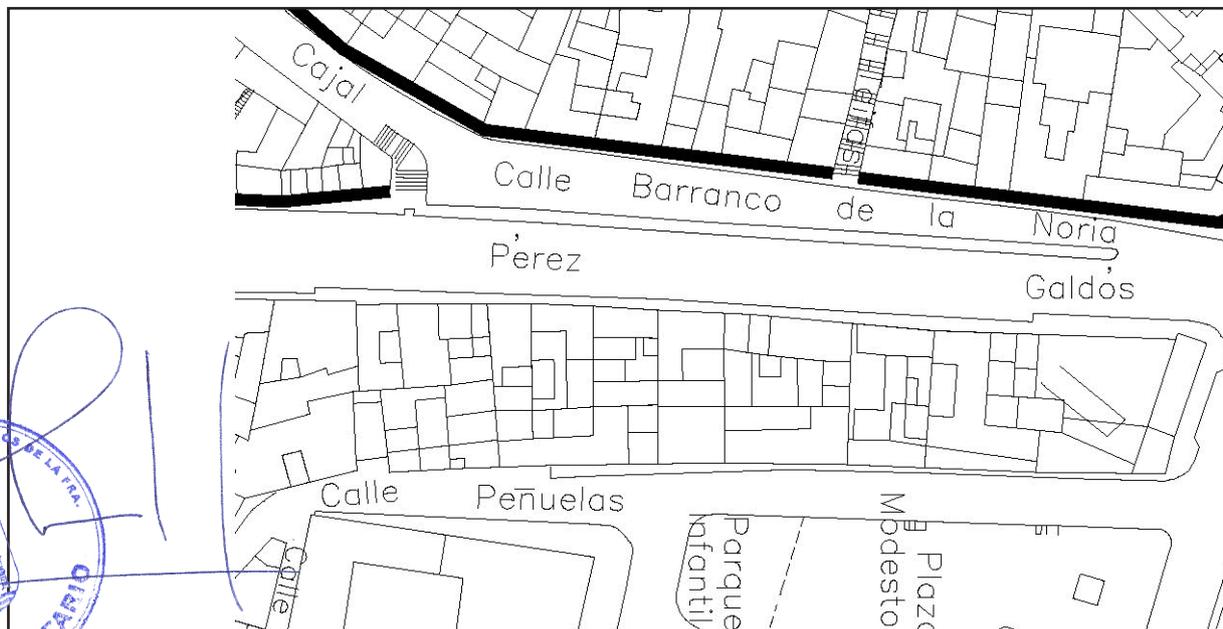
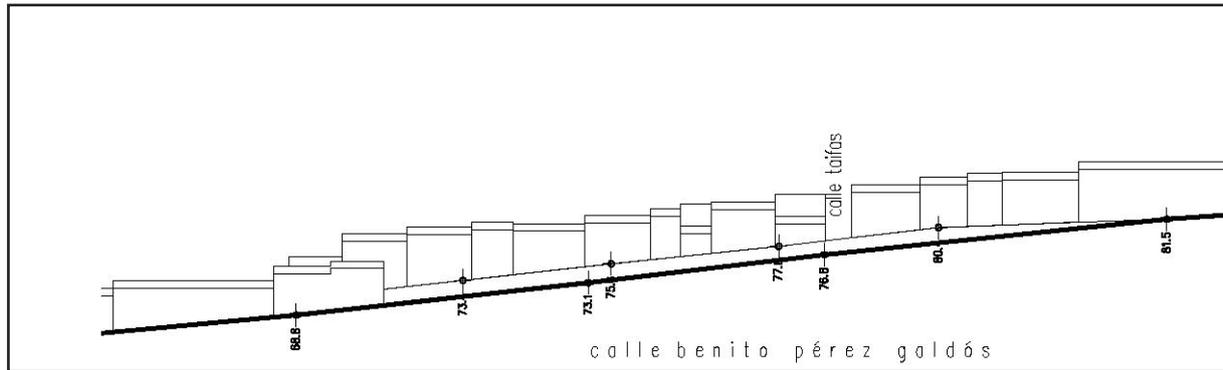
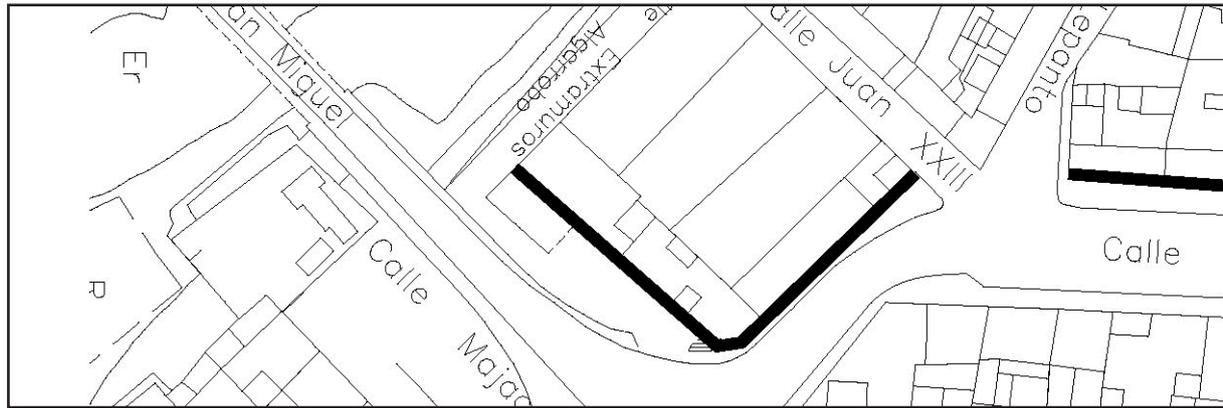
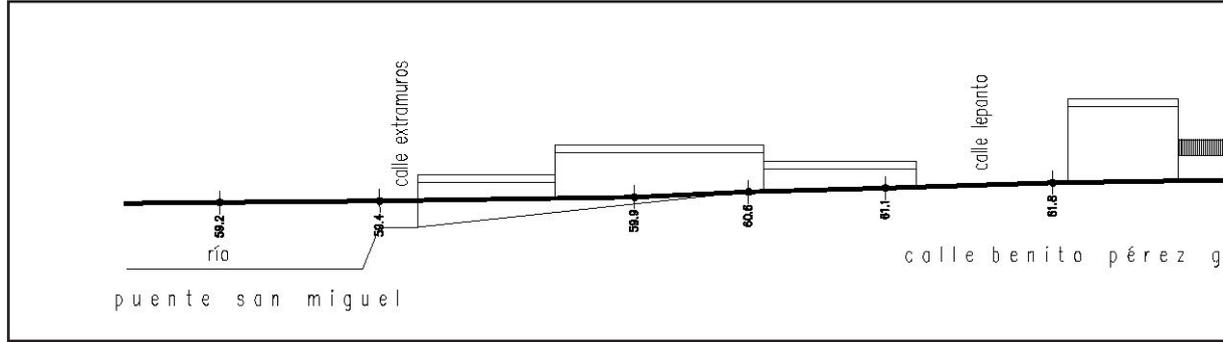

  
 Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

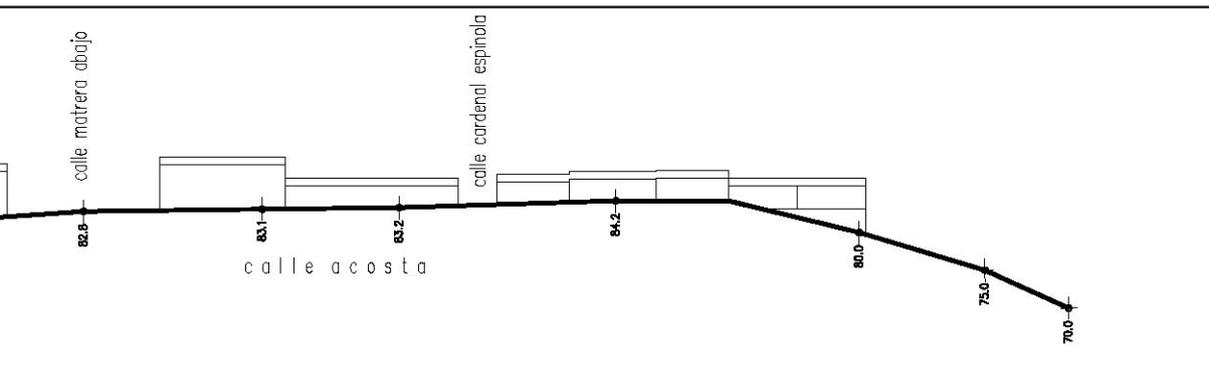
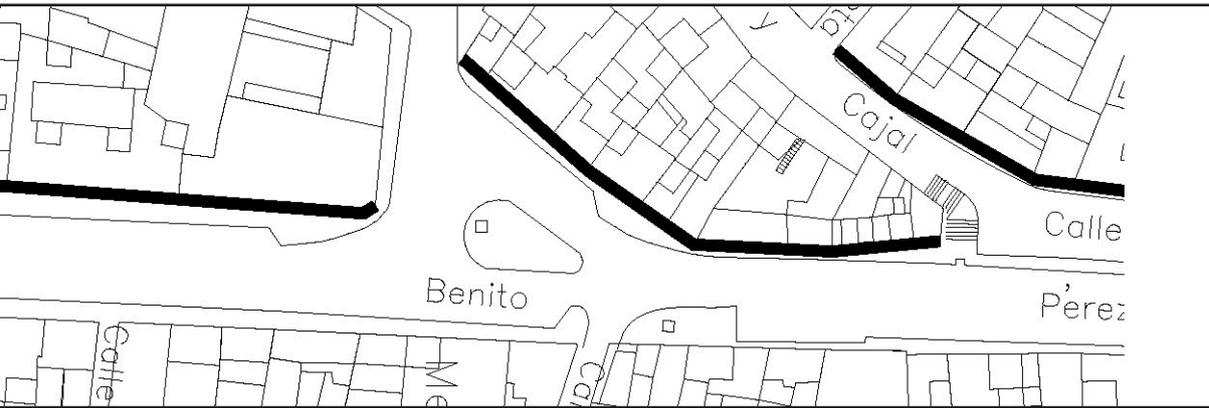
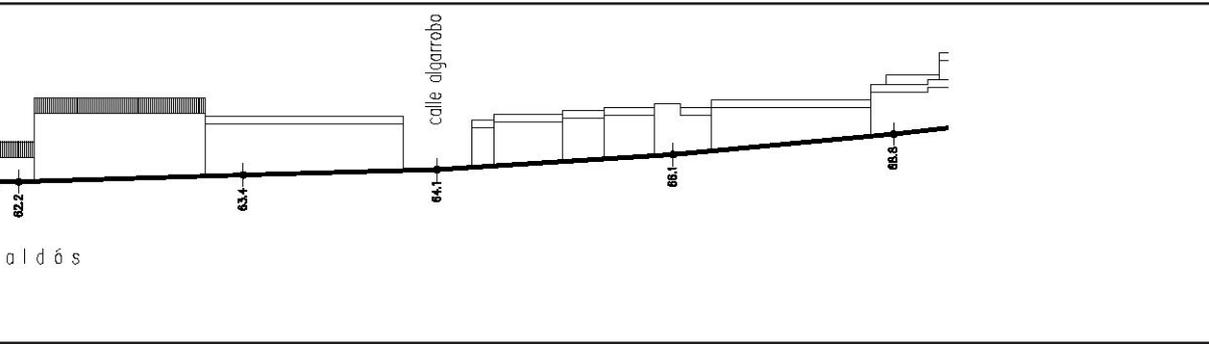


Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)









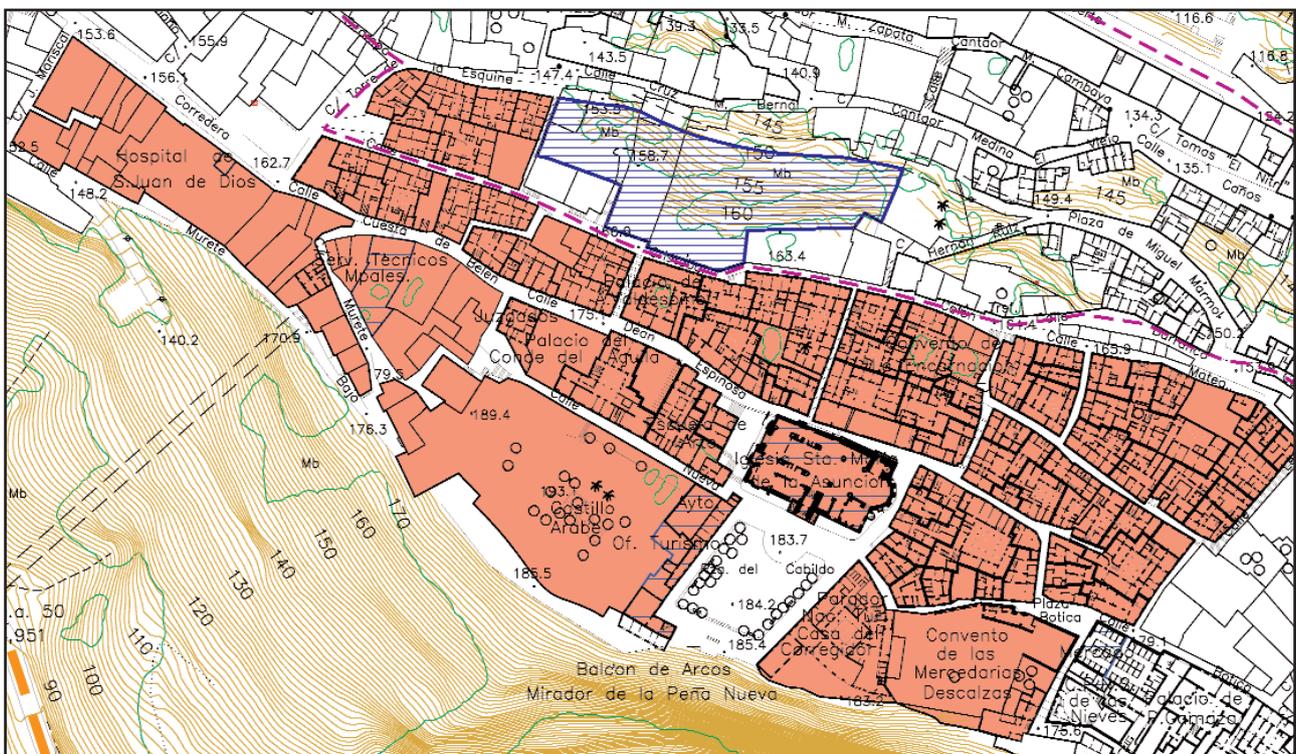
### 5.5 ELEMENTOS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA DE ÁREAS DE ESTUDIO.

Se ofrece, a continuación, planimetría detallada de las distintas áreas relevantes con características de Barrio en que puede dividirse el Conjunto Histórico, con elementos de identificación tipológica. derivados del acopio de datos sobre la edificación contenidos

en el Inventario General de la Edificación de Arcos que se presenta en este Plan Especial.

Comenzando por el conjunto interior de la muralla medieval: Barrios de Santa María-S.Pedro y S. Agustín, que constituye el llamado 'conjunto monumental' y cuya valor patrimonial se evidencia en la reseña de elementos edilicios singulares que figura en el punto siguiente.

## Santa María



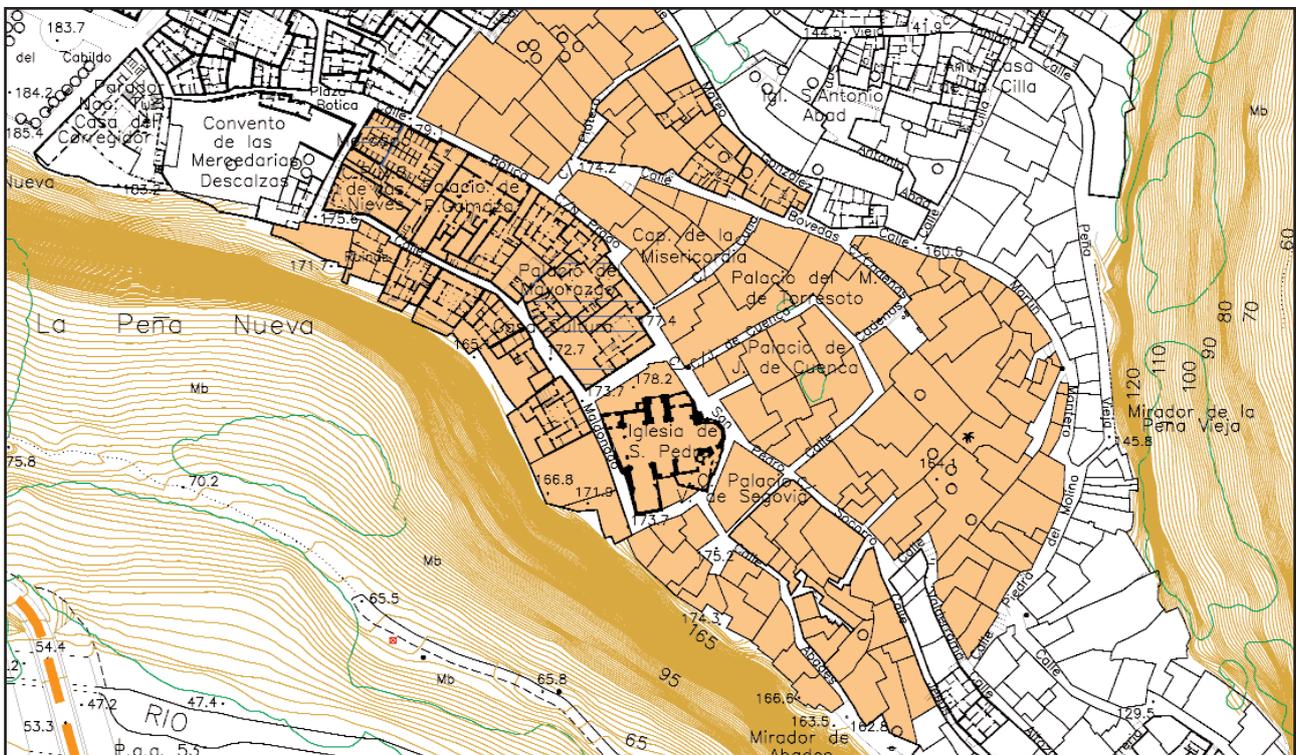
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

Las distintas características topográficas, evidenciadas en la colección de alzados esquemáticos incluidos anteriormente, explican, para cada zona el trazado viario, la división parcelaria, los frentes de edificación, y la variedad de la caracterización tipológica, en especial la situación de los patios centrales de parcela y los escalonamientos de los cuerpos edificatorios. Leídos en conjunto, los alzados presentados y la planimetría urbana y edilicia, permiten compren-

der mejor la evolución urbana, ya reseñada desde el punto de vista histórico en el capítulo 3 de esta memoria de información.

No es posible eludir estas consideraciones históricas en cuanto a la distribución de la edificación de los edificios de carácter monumental o pertenecientes a la arquitectura noble de carácter palacial en los Barrios de Santa María y San Pedro.

## San Pedro



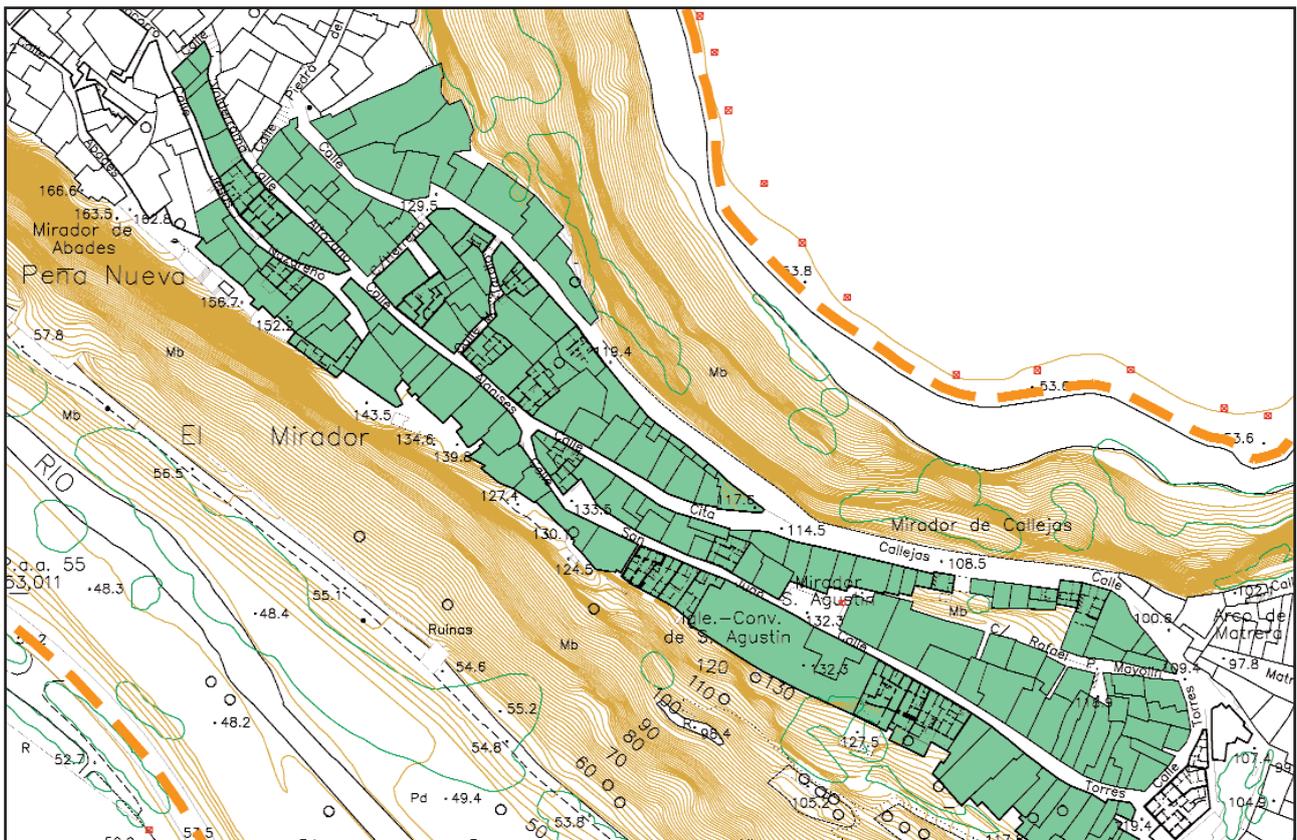
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

# San Agustín

A estos barrios se suma, al menos una parte de las edificaciones del Barrio de S. Agustín, especialmente en su parte mas alta.

Resulta relevante, sin embargo, la gradación de los tipos nobles a los tipos populares e la dirección de descenso de la cresta de la Peña de Arcos. Es esta una pieza urbana, en cualquier caso,

única en su disposición lineal completamente confinada entre laderas de imponente pendiente. La delicadeza de la disposición viaria hace destacar especialmente la multiplicidad de las visuales al Norte, al Sur y al Este. y determinadas aperturas hacia ellas. (Mirador de Abades, Mirador de S. Agustín.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

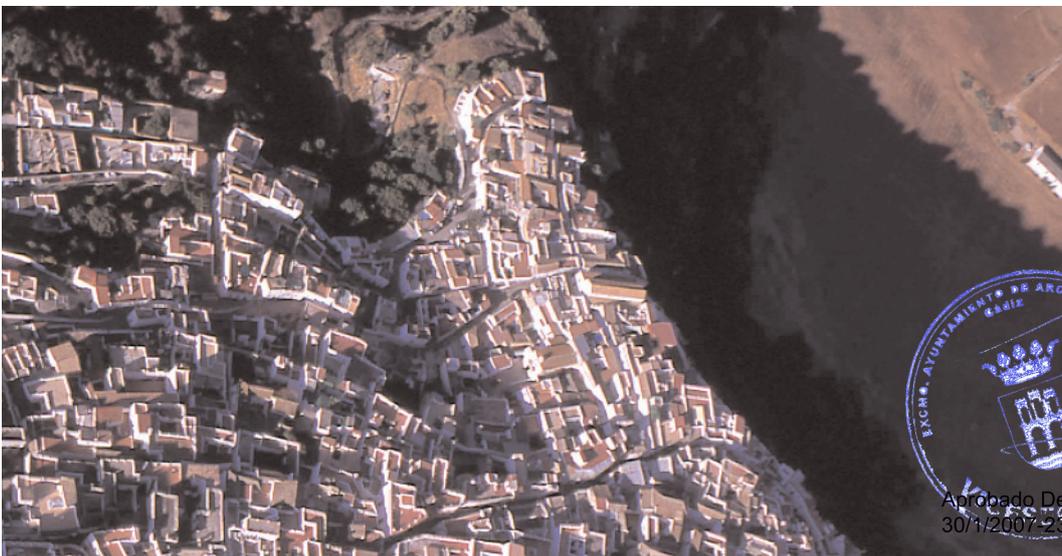
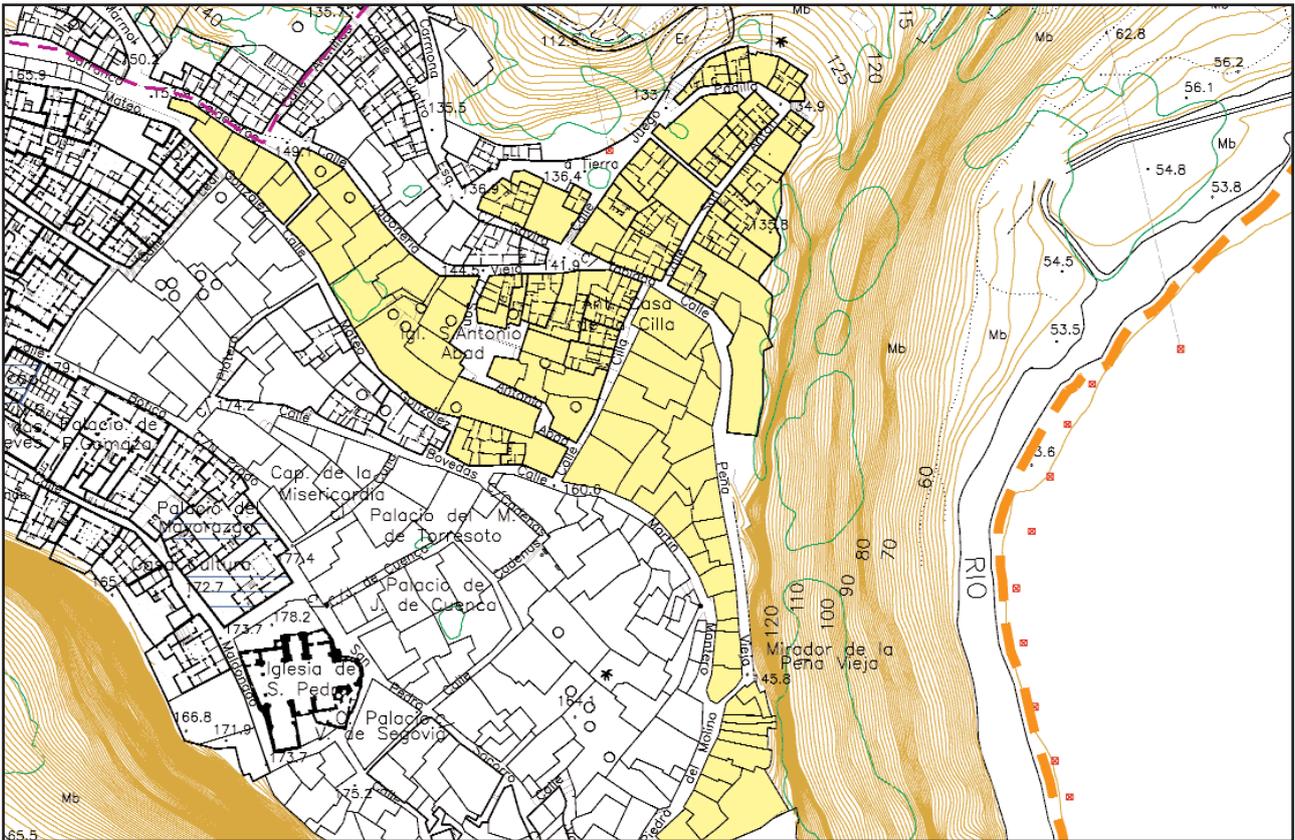
# Zarahonda

Otro enclave singular en un promontorio avanzado, continuación natural del Barrio de S. Pedro, y desarrollado en torno a la Iglesia de S. Antonio Abad y el eje de la calle Cilla. y S. Antón.

De nuevo, en este Barrio avanzado, la apertura por sorpresa a vistas en distintas direcciones. Posee buenos ejemplos de casas con patios bien formaliza-

dos, escalonadas en el sentido de la pendiente.

La recuperación de la Iglesia de San Antonio Abad, hoy en completa ruina resulta una operación imprescindible por su carácter nucleador del conjunto.



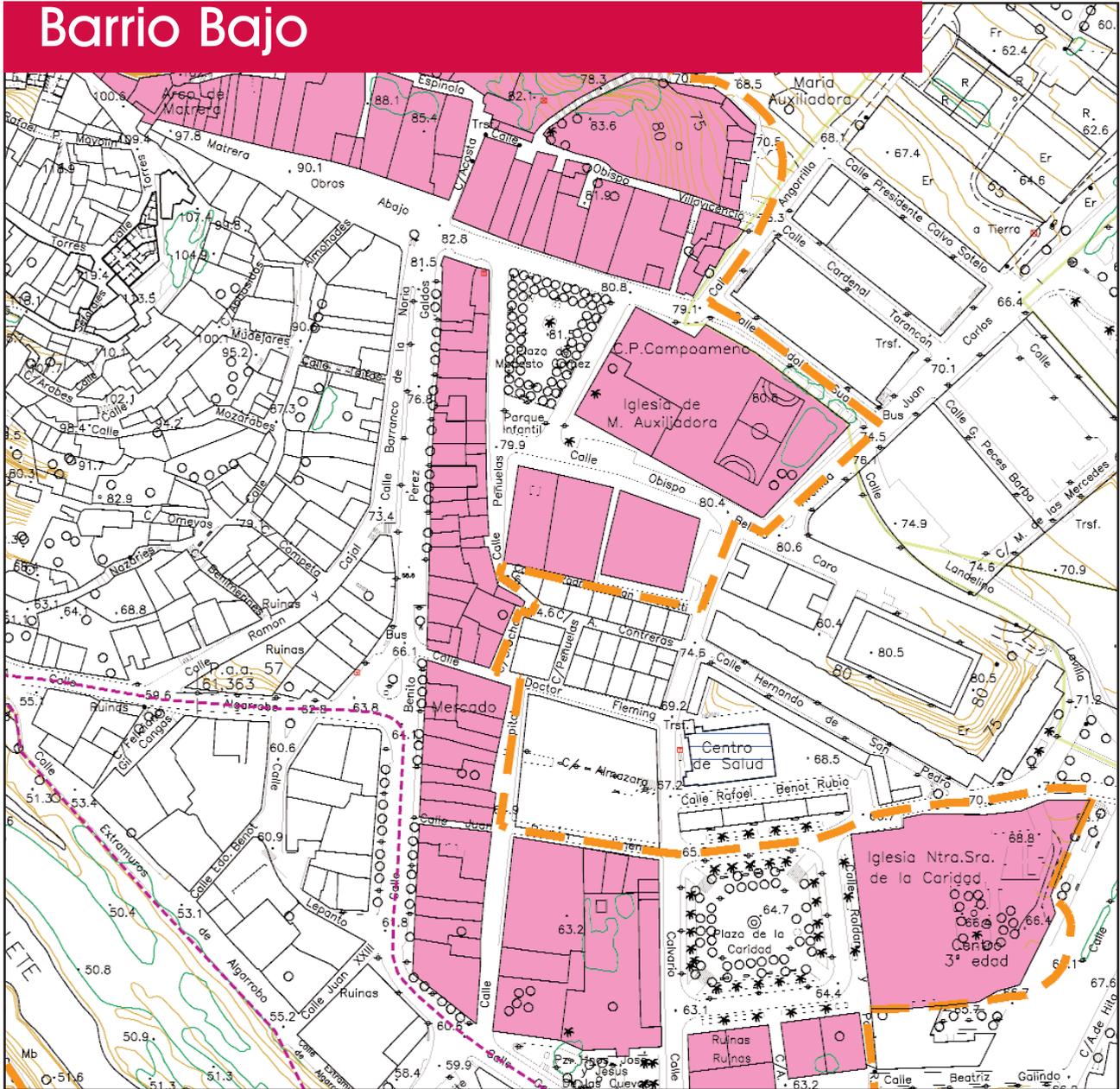
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCO DE LA FA  
 RABIZ  
 SECRETARIO  
 Abogado Definitivamente C.P.O.T.U.  
 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)







# Barrio Bajo



El enclave de valle, encerrado en un amplio meandro del Rio Guadalete, se vertebra entorno al eje de Benito Pérez Galdos, la Plaza de Modesto Gómez ante el convento que fué de los Franciscanos Descalzos, y la Plaza de la Caridad ante la Iglesia del mismo nombre. Desde el siglo XVIII, es este desarrollo el que se consolida y avanza ocupando la parte baja de la ladera.



## 5.6 ELEMENTOS SINGULARES

Se describen, a continuación elementos inmuebles singulares en sus aspectos históricos, patrimoniales, simbólicos o funcionales de especial relevancia en el Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, sin perjuicio de la documentación completa que figura en el Inventario de la Edificación y el Catálogo del Plan Especial.

### *0204216 Murallas medievales. Arco Matrera*

La Puerta de Matrera se abre en la cerca almohade de la ciudad hispanomusulmana, al Sureste.



Fue una puerta principal de la ciudad junto con la de Jerez. Defendíanla cuatro torres y un cubo central, en cual, recientemente, se venera una imagen de Nuestra Señora del Pilar que aún se

conserva en la capilla. Tenía delante fosos, puente levadizo y barbacana, de los lados de la estrecha puerta partían dos valientes torres, y formando ángulo obtuso con ellas corrían dos macizos murallones uno a cada lado, que terminaba cada uno de ellos en un fortísimo y elevado torreón.



### *9408706 Castillo Marquesa de Tamarón Calle Nueva 01*

Castillo Marquesa de Tamarón. Originalmente fue Alcázar árabe si bien en las fuentes históricas conocemos que fue edificado en el siglo XI y tuvo repa-





raciones en época almohade sobre todo en el Torre del Homenaje por lo que hemos podido colegir de nuestra visita. Tras la reconquista cristiana fue reedificado en 1430 y destinado a residencia de los Duques de Arcos. Tan solo se conservan dos torres originales del complejo defensivo: la del Homenaje y la del Secreto. La portada de acceso es gótico-renacentista.



**9508701 Iglesia de Santa María de la Asunción Plaza del Cabildo**

Iglesia Mayor y principal de Arcos, título concedido en 1764 por el Sacro Tribunal de la Rota. La Iglesia tiene varias épocas constructivas, si bien sus orígenes datan del siglo XIII-XIV, cuando se levantan los cimientos sobre la primitiva Mezquita Mayor de la ciudad hispanomusulmana, la cual a su vez se erigió sobre una iglesia de origen visigodo. Muestra planta basilical con tres naves



edificadas a la misma altura y separadas por pilares circulares decorados con finos baquetones. La bóveda de crucería está realizada al mas puro estilo gótico, al igual que la bóveda del ábside, que además está abocinada. La fachada principal, de estilo gótico plateresco, es obra de Alonso de Baena, interviniendo en el primer cuerpo Martín de Gainza y en el segundo Diego de Riaño. Tiene una gran torre lateral, de estilo neoclásico, realizada por Bengoechea, dado que la antigua se derrumbó por el terremoto de Lisboa acontecido el 1 de noviembre de 1755. En su interior sobresale el coro, con una sillería ejecutada en madera de cedro y caoba con incrustaciones de granadillo y naranja. El órgano que se superpone al coro, también está declarado Monumento



Nacional desde 1980. El retablo del Altar Mayor es obra del Renacimiento andaluz y representa la ascensión de la Virgen a los cielos.

**9706401 Iglesia de San Pedro  
Calle San Pedro 02**

Iglesia, anteriormente colegiata, realizada también en el siglo XIV sobre los restos de una fortaleza hispanomusulmana, en la que aun es posible reconocer que la cabecera de la misma inter-



gra una hemiesfera perteneciente a una torre poligonal, posiblemente almohade. Tiene planta rectangular con una sola nave dividida en tres tramos y ábside poligonal. La bóveda de crucería muestra el estilo Reyes Católicos. La fachada principal es de estilo barroco, con influencia de la escuela sevillana, realizada por Manuel Gómez y Pedro de Silva. La puerta está flanqueada por cuatro columnas pareadas y sobre la cornisa aparece la imagen del santo titular de la iglesia. En su interior destaca el retablo plateresco con influencias flamencas.

**0004705 Iglesia de San Agustín  
Calle San Juan 20**

Se fundó como Convento o Monasterio de San Juan de Letrán en 1539 y estuvo habitado por monjas hasta 1544, fecha en que se inicia la edificación del Convento de San Agustín. El 13 de agosto de 1586 se fundó el Convento de San Agustín, reutilizando parte de las construcciones del antiguo Monasterio de San Juan de Letrán y tomando otras viviendas adyacentes para ampliarlo. Es ocupado en 1586 por los Padres Agusti-



nos de la Observancia, quienes desarrollaron una amplia labor formativa. Sobresale su retablo mayor de estilo barroco. Con la Desamortización, quedó clausurado. En la Iglesia sobresale la escultura de Nuestro Padre Jesús Nazareno.

ESQUEMA DE ARCO DE SAN AGUSTÍN  
 30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007) 99



**9508610 Iglesia y Convento de la Encarnación. Callejón de las Monjas**

Edificio del s. XVI, de una sólo nave. Se ha introducido un piso intermedio, dividiendo la antigua nave en dos espa-



cios, destinados hoy a cuarto de andas y salón parroquial cubierto por artesonado.

La obra se ejecuta durante la primera mitad del siglo XVI siendo dirigida por Alonso de Baena. La fachada principal del Convento es de estilo plateresco y la otra es un exponente del gótico-florido.

**9607702 Convento de las Mercedarias Descalzas**

El Convento de las Mercedarias Descalzas fue fundado el 15 de abril de 1642, ejecutado en mampostería, con verdugadas de ladrillo y refuerzo de esquinas y huecos en el mismo material. El primer emplazamiento de este Convento fue la calle Deán Espinosa, en la parcela que hoy ocupan los Juzgados y antes la Cárcel Pública. Posee portada principal barroca con frontón curvo partido dando a plazuela Boticas. La capilla está en buen estado pero el Convento se encuentra en regular estado de conservación.



Aprobado Definitivamente P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BO)

**Iglesia de San Miguel. Centro Cultural. Calle San Miguel 07**

A unos seiscientos pasos de la puerta de Jerez, sobre una colina, habían levantado los árabes una fortaleza que les servía de avanzada, y fue convertida por los cristianos en ermita bajo la advocación de San Miguel. La base de la



edificación la componen sillares de piedra caliza y según parece tenía una salida subterránea al rodadero del Paseo de Boliches la cual fue destruída durante las labores de rebaje de la calle a mediados del siglo XIX. Constaba de tres naves, "la capilla mayor de bóveda, y baja porque era torre y atalaya antigua". En 1720 quedó en ruina y poco tiempo después se procedió a su reconstrucción. En esta casa se estableció el primer cuartel de la Guardia Civil que hubo en Arcos.

**9309721 Hospital Convento San Juan de Dios Calle Corredera 01**

El edificio estaba en uso en 1597, dado que se consagraba en dicho año la capilla de la Vera Cruz, constituida por la parte que ocupa hoy el crucero. Consta de una capilla sencilla con nave y crucero, de estilo barroco. Se edificó en varias fases si bien su función era atender la asistencia y curación de enfermos. A partir de 1890 la labor hospitalaria fue desempeñada por las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul.



**9707908 Capilla de la Misericordia. Calle Núñez de Prado**

Se encuentra en privilegiada esquina entre calles Núñez Prado y Cuna, de una sola nave con portada del siglo XVI, en las proximidades del Hospicio de la Misericordia fundado a finales del siglo XV por la duquesa Beatriz Pacheco. Posee arquillos exteriores de refuerzo, uno de ellos sobre calle Núñez Prado vinculado al Palacio Mayor. La fachada lateral, de cantera vista, se encuentra rematada por un frontón de yeso.

tería. La Casa Cuna albergó los antiguos juzgados. Ha sido utilizada para los cultos de las hermandades de la Iglesia de San Pedro. En la actualidad, ha sido restaurada para usos culturales.



**9807412 Iglesia San Antonio Abad. Calle San Antonio Abad 12**

A la salida de la Puerta de Carmona, en las inmediaciones de la Torre de la Esquina existió una pequeña capilla en la que recibía culto San Antón. La anterior ermita causó ruina y quedó destruida por el abandono, pero se decidió



labrar otra nueva en el sitio que llamaban Juego de Padilla, más en el interior de la población ocupando una plaza. Se inició la obra en 1682 y estuvo el edificio en uso hasta 1787 por la Orden Hospitalaria de San Antonio Abad, si bien después paso a manos de los distintos párrocos de San Pedro. El edificio entró en ruina en 1950. La bóveda se hundió definitivamente en 1961.

**0303703 Iglesia de María Auxiliadora Plaza Modesto Gómez 09**

El Convento de Franciscanos Descalzos tiene un origen modesto y se situó en la Plaza Modesto Gómez. Se edificó en una Ermita extramuros consagrada a la Santísima Virgen de la Cabeza, en el barrio del Competa, con los bienes de doña Isabel de Palacios, cedidos mediante testamento en el año 1603. El Convento, bajo la Regla de San Francisco, perduró hasta la exclaustación en 1835. Diversos propietarios lo tuvieron hasta que en 1956 se registró la finca a favor de las Escuelas Salesianas de María Auxiliadora - Fundación Campo Ameno, que iniciaron su transformación en casa de vecinos y mas tarde en Colegio Salesiano. En el piso bajo figuraba un "patio de entrada o zaguán, patio principal con dos aljibes, corral grande, corral chico para el horno, habitación con puerta al patio de la Iglesia y Puerta chica al Calvario. Sala y alcoba con



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

puerta de entrada a la dicha plazuela de los Descalzos y otra al patio interior; ...otra de sirve de cocina con diez anafes, patio con tres pilas....."

La Iglesia se puso bajo la advocación de María Auxiliadora en 1942 para la que se trajeron la Imagen de la Virgen de Sarriá y la del Cristo de la Buena Muerte de Sevilla. La iglesia fue reformada y consolidada entre 1954 y 1964 y en 1968 se decretó que fuese desmembrada en sus límites de la matriz o demarcación urbana adjunta a la Parroquia de San Pedro, por lo que ambas quedaron modificadas en sus límites.

**0500501 Iglesia y Convento Nuestra Señora de la Caridad. Plaza de la Caridad**

Desde posiblemente el siglo XVII existió en Arcos una cofradía llamada de la Caridad con una antigua ermita de su propiedad a la que se adosaba un cementerio. Así se "daba sepultura a los cadáveres de los ajusticiados o de los forasteros que encontraban muertos por los caminos". Su edificación data de 1767 y es uno de los primeros monumentos andaluces con traza colonial, con varios cuerpos edificatorios dispuestos en torno a dos patios columnados. Destaca la capilla, de planta octogonal.



**9807601. Cilla. Calle Peña Vieja esquina calle Cilla**

Este edificio fue la Cilla Arzobispal, donde se encerraban los diezmos y primicias, y era perteneciente al Cabildo de la Catedral de Sevilla. Se conoció más tarde como la casa de la "Cilla Decimal". En 1705 se realizaron importantes obras para las que se trajeron maderas desde Zahara de la Sierra. Desde 1919 perteneció a la Sociedad "Fraternidad Obrera" de esta ciudad, quienes remodelaron el edificio. El Ayuntamiento compró en 1949 la vivienda al Estado y en 1955 se volvieron a realizar importantes obras de mantenimiento.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007 23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

**9607607. Palacio de Mayorazgo.  
Calle Núñez de Prado**

Casa palacio en torno a patio central estructurante vinculado a zaguán y escalera con galerías en planta baja definidas por arcos de medio punto



decorados con moldura ojival sobre pilastras, como una serie de cierres y balcón con rejería de la época, como asimismo se conserva parcialmente viguería de madera, solados, patio con arcada y columnas hoy cerradas y lo que fue la antigua cuadra. En su fachada a Dean Espinosa ha sido transformada a principios del siglo XX, manteniendo alguna viguería de madera, carpintería y a modo hoy de trasteros con cubierta antigua que dan nuevamente a calle Cristóbal Colón.



**9508401 Palacio de Valdespino  
Calle Valdespino 2**

Palacio del siglo XVI que conserva básicamente su estructura original, con fachada a calles Deán Espinosa, Valdespino y Cristóbal Colón. En ellas



queda tanto portada remarcada por pilastras, como una serie de cierres y balcón con rejería de la época, como asimismo se conserva parcialmente viguería de madera, solados, patio con arcada y columnas hoy cerradas y lo que fue la antigua cuadra. En su fachada a Dean Espinosa ha sido transformada a principios del siglo XX, manteniendo alguna viguería de madera, carpintería y a modo hoy de trasteros con cubierta antigua que dan nuevamente a calle Cristóbal Colón.

**9608103 Palacio Marqués de  
Torresoto. Calle Marqués de  
Torresoto 4.**

El antiguo Palacio del Marqués de Torresoto mantiene sus características tipológicas originales, con patio estructurante definido por arcadas de medio punto con motivo ornamental en la clave sin decoración en las enjutas sobre columnas de mármol dóricas. Conserva artística capilla barroca. Reformado en diversas fases de los



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



expulsión de la Orden por lo que la iglesia quedó sin concluir.



**9310114 Hotel Real de Beas.  
Calle Corredera 10**



Edificación en torno a patio central con portada de piedra sin revestir definida por tres arcos de medio punto en planta baja y balconadas en planta primera. El eje de la composición queda rematado por cornisa curva sobre hueco rematado por arco escarzano y heráldica dividida en seis cuarteles sobre prominente cornisa. El patio es rectangular, de reducidas dimensiones y con ángulos achaflanados, conservando la galería original volada en planta primera y quedando cubierto con montera.



siglos XIX y XX, en planta superior se ha introducido viguería metálica, solados y carpintería de la época. La fachada a calle Marqués de Torresoto conserva hueco original en planta primera con alfiz y albanega decorada con grecas góticas enmarcado con moldura. Posee uso hotelero desde 1994.

**9607601 Mercado de Abastos  
Calle Botica 02**

Mercado de Abastos. Antigua iglesia de Jesuitas. Se iniciaron las obras en 1759 por el arquitecto José Antonio de Acosta si bien en 1767 se llevó a cabo la



Escuela. Ayuntamiento de Arcos de la Fra. 33011  
 Definitivamente C.P.O.T.U.  
 30/3/2007 (BOP 30/8/2007)

**9408406 Casa del Conde del Águila**

Antiguo palacio edificado por el alcaide Bretón Fernández de Espinosa a mediados del siglo XIV. En 1728 Felipe V concedió a la familia el título de Condes del Águila. La fachada posee magnífica portada civil gótico florido coronada



por ajimez y dos heraldos que portan mandoble uno y cabeza de enemigo otro, mirando ambos hacia la destruida Puerta de Jerez, en señal de que esta casa fue la del defensor de la fortaleza. En 1852 se rebajó la calle, quedando la fachada elevada. El cuerpo de fachada tiene forjado de madera, conservando parte del artesonado en la escalera. Posee arquillo exterior de refuerzo de la calle.

**9607707 Palacio Núñez de Prado**

Casa en torno a patio central estructurante cubierto con montera vinculado a zaguán y escalera con galerías originales parcialmente ocupadas por la edificación. Conserva pozo de piedra

fechado en 1725. La fachada posee portada de piedra definida por semipi-lastras adosadas, entablamento y frontón partido rematado por escudo heráldico jalonada por cierres balconeros en planta baja. Mantiene herrajes en puerta de acceso, así como carpintería interior blasonada.



**0300104. Molino de los Canónigos, Calle Cardenal Almaraz. B1**

El edificio parece constar de los nº 6 y 10. Se trata de dos molinos aceiteros, uno de piedra vertical y otro de rula, pero los dos de viga. En 1754 eran propiedad del Cabildo de la Catedral de Sevilla. En 1935 se valoró este edificio en 15.000 ptas.



## 5.7 VALORES PATRIMONIALES SUCEPTIBLES DE PROTECCIÓN

### *Análisis Formal*

La suma de los datos contenidos en el Inventario y su representación georeferenciada, permiten apreciar los invariantes tipológicos y volumétricos que definen las características de la edificación tradicional de Arcos de la Frontera. Permiten también discriminar estos invariantes por áreas.

Por otra parte, y además de esta caracterización tipológica y volumétrica, se contienen en el Inventario descripciones de los elementos formales de la imagen exterior e interior de las edificaciones. Son estos:

Tipos de cubiertas, inclinadas de teja y azoteas, cuya distribución en el Conjunto Histórico no puede asociarse en todos los casos a la edad de la edificación

Elementos compositivos de fachadas: portadas, distribución y tamaño de huecos, elementos de decoro, revocos, carpintería y rejas, cornisas y remates.

Solución interior de espacios comunes o definitorios de la tipología, como los descritos patios y su secuencia de acceso, arcadas y galerías, solución de escaleras (como la escalera lateral descubierta, característica de las casas de vecinos) elementos formales, pozos y fuentes, etc.

A continuación se discutirá cuales son los valores morfológicos, tipológicos, volumétricos y formales de la edificación que resultan susceptibles de protección y, en consecuencia, deben individualizarse entre toda la edificación inventariada para formar parte del Catálogo del Plan Especial, además de los elementos singulares anteriormente reseñados, que constituyen una selección de ejemplos merecedores de formar parte del Catálogo General del Patrimonio.

### *Cubiertas*

De la información obtenida sobre los tipos de cubiertas, determinante de la imagen de un Conjunto, cuya disposición facilita su visión desde arriba, y a fin de obtener conclusiones sobre las normas que deben establecerse a este respecto, se han representado en el Plano de Información de Cubiertas. De esta información se desprende el gran predominio de las soluciones de azotea, excepto en la zona central de los Barrios de Santa María, San Pedro, y, en menor medida, Zarahonda y San Agustín. Aún minoritaria, la cubierta inclinada de teja árabe tiene su representación en cuerpos edificatorios de las edificaciones más antiguas de importancia.

La distribución de edificios con los distintos tipos de cubierta es bastante aleatoria, lo que no permite deducir fácilmente zonas homogéneas de suficiente entidad. La correlación con otros elementos de datación o valor de los edificios tampoco resulta evidente, aunque parece deducirse que la extensión de las azoteas se ha producido mayoritariamente en los tres últimos siglos. En todo caso cabe concluir que la coexistencia de ambas soluciones constructivas y de apariencia externa es una característica del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera en la actualidad, y que esta situación debe mantenerse.

### *Fachadas*

El Inventario de la Edificación refleja, en su documentación fotográfica exhaustiva, todas las situaciones compositivas de fachada del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera. Excluidos la amplia nómina de edificaciones sin valor e incluso discordante, se concluye lo siguiente:

En general, los modelos más numerosos presentan ordenación de huecos regular, de diferente proporción según plantas.

Sin ánimo de establecer una clasificación sistemática, pueden agruparse los sistemas de composición en varios grupos que comparten características

comunes.

◆ Composiciones simétricas:

Fachada estrictamente simétrica con portada de piedra y composición vertical de huecos singularizados.

Fachada con simetría determinada por el eje del acceso, con portada resaltada jalonada por cierros en ambas plantas y balconada a eje.

◆ Composiciones asimétricas ordenadas:

Portada resaltada jalonada con cierros balconeros dispersos, normalmente asimétricos.

Portada resaltada con tratamiento neutro de fachada.

◆ Composiciones irregulares o modificadas.

En todo caso, la proporción de hueco sobre macizo, medida en horizontal, oscila entre un 25% a un 50%, predominando, entre las soluciones ordenadas simétricas proporciones entre un 40 y un 50%.

La proporción de los huecos es variable. Predominan los verticales de proporción 1:1,5, abundando los que se acercan a la sección áurea.

Aparecen, a veces huecos mas pequeños, cuadrados o ligeramente verticales, en las plantas superiores.

Los huecos salientes con reja de tres caras, y los cierros en plantas superiores, son característicos. Sin embargo, las imitaciones modernas del tipo suelen presentarse desproporcionadas o forzadas por los materiales empleados.

Las carpinterías son originalmente de madera, en general pintada en blanco, salvo en las puertas de acceso a los inmuebles. Se observan muchas sustituciones de estas carpinterías de ventanas, balcones o cierros por material de aluminio lacado en blanco o pvc, que contrasta con la labor de las rejas.





*Esquinas*

Merecen en Arcos especial atención las soluciones de esquina, tanto volumétricas, especialmente en el encuentro de calles de desigual pendiente, como los numerosos refuerzos de esquina mediante columnas encastradas.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

### Arcos

Asimismo, como elemento singular y característico de la Ciudad de Arcos de la Frontera, deben inventariarse y protegerse los arcos completos o en arbotante sobre callejas, entre casas opuestas.



### Patios

Se da en Arcos de la Frontera una gran variedad de derivaciones del patio central de la casa según modelos tipológicos que ya ha habido ocasión de tratar. Se aportan ahora ejemplos de los modelos mas comunes e interesantes:

- ◆ Patio central estructurante porticado en cuatro lados.
- ◆ Patio estructurante adosado a medianera porticado en dos o tres lados
- ◆ Patio central de carácter doméstico con escalera exterior y galerías o elementos estructurales originales
- ◆ Patio central de carácter doméstico con escalera exterior sin elementos formales de interés



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



### *Criterios de catalogación*

Las edificaciones reseñadas como elementos singulares anteriormente deben ser, de modo natural, objeto de catalogación y protección en su máximo nivel, tanto los declarados como B.I.C, a saber, la Iglesia de Santa María de la Asunción, los restos de Murallas y Fortificaciones y el Castillo, como los que se proponen para su declaración. Constituye este conjunto el grupo A de edificios a catalogar.

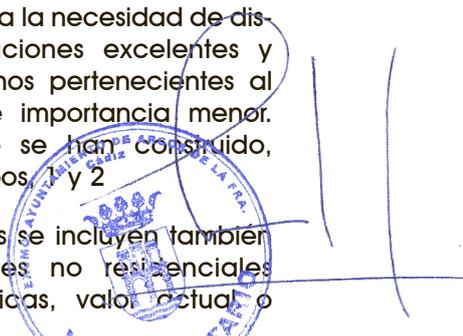
El resto de la edificación, compuesta fundamentalmente por edificios de arquitectura doméstica, se ha informado y analizado en el Inventario de la Edificación. Los elementos de valoración allí reseñados sirven de base para una apreciación de grupos de valores que conducen a construir una hipótesis de catalogación, a depurar hasta la construcción del catálogo y sus niveles de protección.

En este sentido, se han detectado dos grupos fundamentales, además del primero, grupo A ya señalado.

El grupo B estaría constituido por edificaciones de distinta calidad constructiva y perfección del modelo pero que se caracterizan por poseer cualidades morfológicas, tipológicas y estilísticas que corresponden a una arquitectura culta que sigue modelos derivados de la gran arquitectura doméstica tradicional. En gran parte, se trata de variaciones del tema de la casa-patio, caracterizada por la secuencia de acceso zaguán patio-escalera, con o sin galerías en la planta superior. En muchos casos el tipo se completa con un jardín o huerto trasero adaptado a la pendiente de la ladera.

Un análisis de los ejemplos de esta arquitectura, revela la necesidad de distinguir entre soluciones excelentes y otras, mas o menos pertenecientes al modelo, pero de importancia menor. Con este criterio se han construido, pues, dos subgrupos, 1 y 2

En estos grupos se incluyen también edificios singulares no residenciales cuyas características, valor actual o



deterioro formal no los hacen equiparables al primer grupo A.

El tercer grupo se halla constituido, en general, por ejemplos de arquitectura popular con elementos tipológicos de interés y corrección formal, o poseedoras de elementos específicos de interés especial. En este grupo se encuadran modelos de vivienda familiar, así como casas de vecinos u otras agrupaciones de viviendas en torno a patios o espacios comunes. Elementos como los zaguanes comunes de acceso, o la escalera lateral descubierta forman parte de la tradición del lugar.

En definitiva se trata de reconocer los valores que forman parte de la tradición y procurar su conservación.



## 5.8 LA VIVIENDA. REHABILITACIÓN

El plano de estado de la edificación proporciona una imagen de las áreas en que se concentra el deterioro, principalmente de la arquitectura doméstica.

Las concentraciones más importantes del deterioro se producen en el Barrio de Caños Verdes y en general en las zonas de margen de las laderas.

El reconocimiento del alcance de los procesos de renovación o rehabilitación resulta muy útil para comprender la magnitud de esfuerzo que es necesario acometer para extender la recuperación del Conjunto, especialmente con el concurso de ayudas públicas. Si bien, en su mayor parte las obras realizadas son de pequeña envergadura, no puede dudarse de que la actividad de mantenimiento, de adecuación y de rehabilitación empieza a resultar significativa.

La información obtenida permite determinar las áreas en que el concurso de la administración, fundamentalmente a través de los programas autonómicos de rehabilitación e infravivienda, desde la actividad del Área de Rehabilitación Concertada de Arcos de la Frontera debe concentrarse.

En la parte propositiva del Plan se concretan estas áreas y se tratará de cuantificar los esfuerzos necesarios.



# §6

## ANÁLISIS SOCIO- ECONÓMICO



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

La naturaleza de los objetivos del Planeamiento Especial de Protección hace importante comenzar con una caracterización socio-económica del ámbito con el fin de obtener un conocimiento suficiente de los problemas físicos y sociales del hábitat y de las necesidades de la población que debe verse beneficiada por las actuaciones que se desarrollen. A su vez, se pretende coordinar las determinaciones del Plan Especial con el Programa de Actuación del Área de Rehabilitación Concertada de Arcos de la Frontera, como instrumentos de acción con contenidos integrados de carácter urbanístico, de vivienda y mejora urbana, patrimonial y de integración social, A este fin se han utilizado varias fuentes de información como son: el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística 2001 y la Información que nos aporta el estudio de entrevistas a familias residentes en el Area.

## 6.1 ASPECTOS METODOLÓGICOS.

La metodología diseñada para la adquisición de datos pretende aunar aspectos cuantitativos y cualitativos. Las técnicas cuantitativas deben conducir a un conocimiento estadístico de la realidad estudiada. Los aspectos cualitativos, dentro de un proceso participativo permitirán conocer y construir opiniones y aspectos subjetivos de las situaciones familiares.

Para ello se ha dirigido una encuesta, referida a los distintos ámbitos individualizados de estudio sobre una muestra adaptada a las posibilidades temporales y de capacidad de acceso directo a la población en que se pretende obtener datos sobre la situación de las familias encuestadas, y sus apreciaciones subjetivas sobre la problemática, necesidades y aspiraciones referidas a su entorno habitado.

### *Análisis e interpretación de datos.*

Arcos de la Frontera tiene una población de 29.676 habitantes divididos en distintos distritos y secciones, el área concertada está situada en el Distrito 1

secciones 1, 2, 3 y 4. La población a tener en cuenta es de 5.176 habitantes.

-Sección 1: corresponde los Barrios de Santa María y parte de San Pedro, ambos barrios tienen características comunes, la delimitación por calles es la siguiente: Calles Corredera y Cristóbal Colón, calles S. Pedro y Cadenas, Mateo González, hasta Martín Montero. Población de la sección 960 habitantes.

-Sección 2: corresponde al Barrio de Caños Verdes, delimitando por las calles: Alhóndiga, Cristóbal Colón hasta calle Cilla y San Antón. Población de la sección 1150 habitantes.

-Sección 3: Corresponde a la zona de San Agustín, delimitada por las calles cuesta del Socorro, Peña Vieja hasta Torres y Arco de Matrera. Población de la sección 1132 habitantes.

-Sección 4: Corresponde al Barrio del Competa, delimitada por Arco de Matrera, Pérez Galdos, hasta Algarrobo. Población de la sección 1934 habitantes.

## 6.2 DATOS GENERALES DEL ÁMBITO.

### *Estructura de la Población según Edad, Sexo y Estado Civil.*

Los datos de Edad de la población que reside en la zona de actuación, correspondiente a las secciones 1,2,3 y 4 antes caracterizadas, se fieren a divisiones por grupos de edad.

Según Censo de Población y Vivienda de 2001 los resultados son los siguientes, el 20% de los residentes tienen edades comprendidas entre los 0 y 15 años; el 33,86% edades comprendidas entre los 15 y 35 años; el 31,06% edades entre los 36 y 65 años; y el 15,04% son mayores de 65 años. El tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 1 a 35 años.

Con respecto al Sexo, según el Censo de Población y Vivienda del INE 2001, en el área de actuación hay un



49,7% de hombres frente a un 50,3% de mujeres.

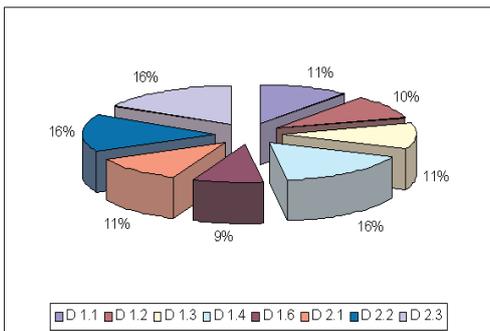
Haciendo referencia al Estado Civil debe destacarse que en la zona la mayoría de la población el 64,5% son casados, en contraposición al porcentaje de separados y divorciados que entre los dos representan el 2,95% de la población.

Teniendo en cuenta el número de Hijos por Unidad Familiar y siempre según Censo, en la zona predominan las unidades familiares con el siguiente número de hijos por este orden: un hijo, dos hijos, ninguno o 3 hijos. Destaca el bajo número de Familias Numerosas, un 10,3% frente a un 89,7% que no lo son de acuerdo a los criterios legales.

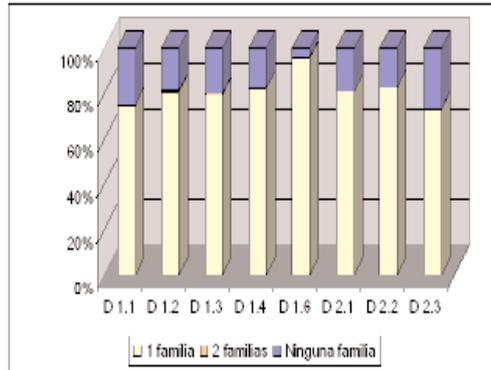
Por secciones se ofrecerán, mas adelante, las pirámides de población correspondientes.

### Vivienda

Se aportan, a continuación, gráficos sobre porcentajes de vivienda por secciones censales relativo al total del Conjunto Histórico Declarado y número de familias por vivienda y secciones.



El ámbito delimitado inicialmente, pues, aporta un 48% del total del Conjunto Histórico, lo que no está en relación con el porcentaje del número de habitantes. Este dato aporta una medida del abandono progresivo de las zonas centrales de la ciudad.



### Economía y Empleo.

Se exponen a continuación datos sobre Economía y Empleo de la zona, teniendo en cuenta valores como la actividad e inactividad, porcentaje de ocupación y tipo de actividades desarrolladas.

Si dividimos la población de la zona en activos e inactivos, se obtienen unos resultados según Censo que muestran que el 60,14% de la población es Activa, destacando la sección 1 donde el número de activos es el más bajo de la zona concertada con un 55,12 % lo que da cuenta del envejecimiento de la población, frente a la zona de Competa ,sección 4, donde encontramos un 63,86% de población activa.

De los Inactivos, el 39,8%, se ha medido el número de Pensionistas obteniendo un porcentaje del 36,6% de pensionistas por jubilación, invalidez, viudedad y orfandad en la zona concertada.

Del 60,14% de la población activa se efectúa la diferenciación entre los ocupados y parados.

El porcentaje de Parados en el hogar es el siguiente: en el 68,32% de los hogares no hay ningún parado; el 23,57% de los hogares tienen a un parado entre sus componentes; el 6,36% cuenta con 2 parados; y el 1,69% cuenta entre sus componentes con 3 o más parados.

Haciendo referencia al número de Ocupados por Unidad Familiar, y según censo, el 48,57% de las unidades familiares tienen un miembro ocupado; el 15,09% tienen entre sus miembros a dos

ocupados; el 5,28% tiene 3 o más ocupados por unidad familiar; y puede comprobarse que existe un alto porcentaje de unidades familiares en las que no hay ningún ocupado el 31,025%. Hay que tener en cuenta que hay gran número de personas que se dedican a la economía sumergida por lo que su ocupación no queda correctamente reflejada en los datos del Censo.

Si tenemos en cuenta la Actividad a la que se dedican, según Censo, se comprueba que el 6,45% de los ocupados se dedican a la Agricultura, el 1,93% a la Industria, el 25,09% a la Construcción, el 13,99% al Sector Servicios, y un 52,53% a Actividades Varias. Destaca el número de personas que se dedican a la Construcción, un 25,09%, Es el porcentaje más elevado y por lo tanto la actividad a la que se dedican más personas en la zona concertada.

Con respecto a la Situación Profesional de los ocupados debe constatar que, según Censo, el 3,76% es empresario con personal contratado; el 2,08% es empresario sin personal; el 13,51% es trabajador indefinido; el 77,47% el trabajador temporal, el 0,57% recibe Ayudas Familiares; y el 0,18% otros como cooperativas.

### *Formación y Educación.*

Para conocer la Formación y Educación de la población residente resulta relevante el grupo de edad de los mayores de 16 años que no trabajan.

Según Censo se obtienen los siguientes datos: el 3,96% de los adultos sin estudios están en clases de Enseñanza Básica de Adultos; el 17,85% estudia o ha estudiado ESO o ESA; el 12,69% está realizando o ha realizado FP de Grado Medio, el 3,67% realiza o ha realizado FP de Grado Superior; el 20,42% estudia o ha estudiado Bachillerato; el 19,44% estudia o ha estudiado Diplomatura; el 8,3% estudia o ha estudiado Licenciatura; destacar que nadie ha realizado estudios de Doctorado.

Hay que destacar el bajo porcentaje de estudiantes o personas con formación académica que residen en la zona

concertada. Estos datos son igualitarios por barrios o secciones sin destacar ninguno de ellos.

### *Calidad de Vida.*

Los parámetros estudiados respecto a Calidad de Vida de las personas que viven en la zona de actuación son los siguientes: si poseen servicios básicos como agua corriente y aseos en las viviendas, si disponen de vehículo, y que opinión tienen sobre contaminación, delincuencia, comunicaciones, limpieza viaria, zonas verdes y ruidos externos en la zona.

Con respecto a los servicios básicos puede decirse que la mayoría de las viviendas de la zona tiene Agua Corriente, sólo un 0,37% no dispone de ella; el porcentaje de viviendas en las que no tienen Aseos es más elevado, un 9,47% no cuentan con Aseo dentro de sus viviendas.

En cuanto a la Disponibilidad de Vehículos en el hogar, un 43,62% no dispone de vehículo, un 47,59% dispone de un vehículo y sólo el 8,76% dispone de dos o más vehículos.

De acuerdo a encuesta propia que mas adelante se detallará, la opinión que tienen los ciudadanos sobre sus barrios o entornos próximos se explicita como sigue:

Con respecto a la **Contaminación y Malos Olores** un 8,45% piensa que hay malos olores y contaminación frente a un 91,53% que no considera lo mismo.

El 5,35% opina que hay Delincuencia en la zona frente al 94,64% que considera que no hay delincuencia.

Este porcentaje varía dependiendo de la sección, hay que destacar que en la sección 3 un 12,10% considera que si hay delincuencia y el porcentaje más pequeño lo encontramos en la sección 1 con un 1,20%.

Con respecto a las **Comunicaciones**, el 16,26% considera que hay malas comunicaciones frente a un 83,74%



que consideran que no hay malas comunicaciones. Destaca en este punto que la sección que se siente peor comunicada es la sección 2 donde el 37,89% considera que están mal comunicados.

Sobre la **Limpeza Viaria**, el 39,53% considera que hay poca limpieza mientras que el 61,20% cree que no es así. La sección 1 destaca con un 3,31% que considera que hay poca limpieza viaria frente a la sección 3 donde el 61,57% piensa que hay poca limpieza en las calles.

En cuanto a **Zonas Verdes o Espacio Público** un 73,97% piensa que hay pocas, frente a un 26,03% que considera que no hay pocas zonas verdes

En las secciones 1 y 3, las más céntricas, es donde aparecen los porcentajes más elevados un 97,89% y 92,63% respectivamente de personas que piensan que hay pocas zonas verdes, en cambio en la sección 2 aparece el porcentaje más bajo un 46,72% considera que hay pocas zonas verdes, la diferencia entre los porcentajes puede ser debido a que cerca de la sección 2 se encuentra situado el Parque Juan Candil en el que se encuentran zonas de juego y jardines.

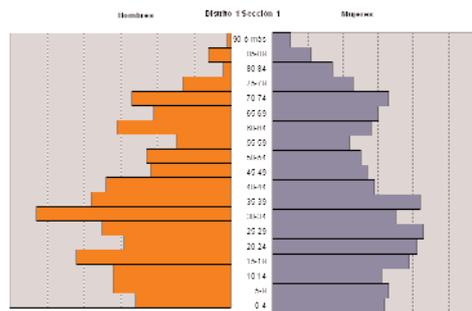
Con respecto a los **Ruidos Exteriores**, el 22,51% considera que si hay ruidos frente al 77,49% que piensa que no hay ruidos exteriores molestos. Las secciones en las que sus habitantes consideran que hay menos ruidos exteriores son la 2 y 4.

### 6.3 DIVISIÓN POR SECCIONES.

#### SECCIÓN 1: ZONA CENTRO.

##### *Estructura de la población según Edad, Sexo y Estado Civil.*

En la sección 1 reside una población de 960 habitantes, con la siguiente pirámide de edades:

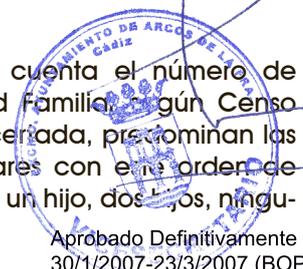


Para conocer la Edad de la población residente en esta sección, se efectúan divisiones por grupos de edad. Según Censo de Población y Vivienda de 2001 los resultados son los siguientes: el 18,09% de los residentes tienen edades comprendidas entre los 0 y 15 años; el 30,83% edades comprendidas entre los 15 y 35 años; el 32,68% edades entre los 36 y 65 años; y el 18,38% son mayores de 65 años. El tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 36 a 65 años.

Con respecto al Sexo y según el Censo de Población y Vivienda del INE 2001, en la sección 1 hay un 46,88% de hombres frente a un 53,12% de mujeres.

Haciendo referencia al Estado Civil hay que destacar que el 18,3% son solteros; el 59,3% casados; el 18,37% viudos; un 2,7% de separados y 1,2% de divorciados. Se sigue la estructura familiar más común en Andalucía, familias nucleares donde los padres están casados. Destaca también el bajo porcentaje de separaciones y divorcios en la sección.

Teniendo en cuenta el número de Hijos por Unidad Familiar, según Censo en la zona concernida, predominan las unidades familiares con este orden de número de hijos: un hijo, dos hijos, ningun-



no o 3 hijos. Estos datos son comunes para todas las secciones. Destaca el bajo número de Familias Numerosas un 21,7% frente a un 88,3% que no lo son, en esta sección.

### *Economía y Empleo.*

Para conocer la Economía y Empleo de la sección 1 se tienen en cuenta valores como la actividad e inactividad, porcentaje de ocupación y tipo de actividades desarrolladas.

La división entre activos e inactivos arroja unos resultados según Censo que muestran que el 55,12% de la población es Activa, destacando que en esta sección es donde el número de activos es más bajo de la zona concertada frente a la zona de Competa, sección 4, donde encontramos un 63,86% de población activa.

De los Inactivos, el 44,88%, se han medido en número de Pensionistas, obteniendo un porcentaje del 39,45% de pensionistas de jubilación, invalidez, viudedad y orfandad. Es el porcentaje más alto de la zona concertada.

Del 55,12% de la población activa se estudia la distribución entre los ocupados y parados.

El porcentaje de Parados en el hogar es el siguiente: en el 79,21% de los hogares no hay ningún parado; el 15,66% de los hogares tienen a un parado entre sus componentes; el 3,9% cuenta con 2 parados; y el 1,2% cuenta entre sus componentes con 3 o más parados.

Haciendo referencia al número de Ocupados por Unidad Familiar, y siempre según censo, el 45% de las unidades familiares tienen 1 miembro ocupado; el 17,08% tienen entre sus miembros a dos ocupados; el 5,4% tiene 3 o más ocupados por unidad familiar; Se comprueba que existe un alto porcentaje de unidades familiares en las que no hay ningún ocupado el 32,5%.

Hay que tener en cuenta que hay gran número de personas que se dedican a la economía sumergida por lo

que su ocupación no queda reflejada en los datos del Censo.

Si tenemos en cuenta la Actividad a la que se dedican, según Censo, se obtiene que el 7,5% de los ocupados se dedican a la Agricultura, el 1,2% a la Industria, el 20,48% a la Construcción, el 17,16% al Sector Servicios, y un 53,61% a Actividades Varias.

Con respecto a la Situación Profesional de los ocupados los datos del Censo reflejan que el 4,76% es empresario con personal contratado; el 0,10% es empresario sin personal; el 16,48% es trabajador indefinido; el 69,59% el trabajador temporal. Destacan en esta sección el porcentaje más alto de empresarios con personal contratado y el porcentaje más bajo de personas que trabajan temporalmente, frente a la zona Caños Verdes donde encontramos un 84,56% de trabajadores eventuales.

### *Calidad de Vida.*

Con respecto a los servicios básicos de la sección 1 se obtiene que la mayoría de las viviendas tiene Agua Corriente, sólo un 0,60 % no dispone de ella; el porcentaje de viviendas en las que no tienen Aseos es 5,42%

Respecto a la disponibilidad de Vehículos en el hogar, un 37,65% no dispone de vehículo en el hogar, un 46,68% dispone de un vehículo y el 15,66% dispone de dos o más vehículos, el porcentaje de hogares donde disponen al menos de dos vehículos es el más alto de la zona concertada.

La opinión que tienen los ciudadanos sobre su barrio resulta la siguiente: con respecto a la Contaminación y Malos Olores un 6,91% piensa que hay malos olores y contaminación frente a un 93,07% que no considera lo mismo. Sólo el 1,20% opina que hay Delincuencia en la sección, este porcentaje es el más bajo de toda la zona de actuación.

Con respecto a las Comunicaciones, el 2,11% considera que hay malas comunicaciones frente a un 97,89% que consideran que no hay malas comunicaciones, hay que decir que la sección



1 es donde encontramos el porcentaje más bajo sobre malas comunicaciones frente a la sección 2 donde un 37,89% considera que está mal comunicada. Sobre la Limpieza Viaria decir que el 3,31% considera que hay poca limpieza mientras que el 96,69% cree que no es así, destacar que esta sección es la que presenta el porcentaje más bajo de personas que creen que hay poca limpieza en las calles frente a la sección 3 donde el 61,57% considera que hay poca limpieza en las calles.

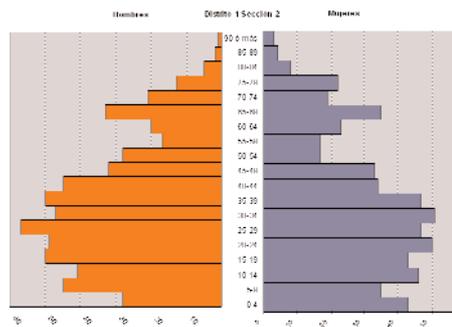
Con respecto a las Zonas Verdes un 97,89% piensa que hay pocas, frente a un 2,11% que considera que no hay pocas zonas verdes, destaca el dato de que en esta sección es donde el porcentaje de personas que consideran que hay pocas zonas verdes es más alto debido a que en la zona no hay parques ni jardines.

En cuanto a los Ruidos Exteriores decir que el 22,29% considera que si hay ruidos frente al 77,71% que piensa que no hay ruidos exteriores

## SECCIÓN 2: BARRIO CAÑOS VERDES.

### *Estructura de la población según Edad, Sexo y Estado Civil.*

En esta sección 2 reside una población de 1.150 habitantes. con la siguiente pirámide de edades:



El estudio de la Edad de la población residente en la sección 2, haciendo divisiones por grupos de edad y según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001, arroja los siguientes resultados: el 20,49% de los residentes tienen edades comprendidas entre los 0 y 15 años; el 33,93% edades comprendidas entre los 15 y 35 años; el 31,26% edades entre los 36 y 65 años; y el 14,29% son mayores de 65 años. El tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 15 a 35 años.

Con respecto al Sexo se comprueba que, según el Censo, en la sección 2 hay un 50,30% de hombres frente a un 49,30% de mujeres.

Con referencia al Estado Civil hay que destacar que el 18,80% son solteros; el 65,81% casados; el 13,10% viudos; un 1,9% de separados y 0,2% de divorciados. Destaca en esta sección el porcentaje de viudos que es el más bajo del Área analizada,

Teniendo en cuenta el número de Hijos por Unidad Familiar diremos que según Censo en la zona concertada predominan las unidades familiares con el siguiente orden de número de hijos: un hijo, dos hijos, ninguno y tres hijos. Estos datos son comunes para todas las secciones. Destaca el bajo número de Familias Numerosas, un 23,6% frente a

un 86,4% que no lo son en esta sección.

### *Economía y Empleo.*

Los datos relativos a Economía y Empleo de la sección 2 tienen en cuenta las tasas de actividad e inactividad, porcentajes de ocupación y tipo de actividades desarrolladas.

Si se divide la población de la sección en activos e inactivos, se obtienen unos resultados según Censo que muestran que el 62,10% de la población es Activa.

De los Inactivos, el 37,90%, se ha medido el número de Pensionistas, obteniendo un porcentaje del 34,47% de pensionistas de jubilación, invalidez, viudedad y orfandad en la zona concertada.

Del 62,10% de la población activa se diferencia entre los ocupados y parados.

El porcentaje de Parados en el hogar es el siguiente: en el 62,67% de los hogares no hay ningún parado; el 27,92% de los hogares tienen a un parado entre sus componentes; el 7,40% cuenta con 2 parados; y el 1,99% cuenta entre sus componentes con 3 o más parados.

Haciendo referencia al número de Ocupados por Unidad Familiar según censo, el 45,9% de las unidades familiares tienen 1 miembro ocupado; el 17,08% tienen entre sus miembros a dos ocupados; el 6,08% tiene 3 o más ocupados por unidad familiar. Destaca el alto porcentaje de unidades familiares en las que no hay ningún ocupado el 31,6%. Hay que tener en cuenta que hay gran número de personas que se dedican a la economía sumergida por lo que su ocupación no queda reflejada en los datos del Censo.

Si tenemos en cuenta la Actividad a la que se dedican, según Censo diremos que el 5,98% de los ocupados se dedican a la Agricultura, el 1,7% a la Industria, el 21,65% a la Construcción, el 14,52% al Sector Servicios, y un 56,12% a Actividades Varias. El porcentaje de

los ocupados que se dedican a la Agricultura en esta sección es el más bajo de toda la zona concertada en contraposición a la sección 1 en la cual encontramos un 7,5% dedicados a la Agricultura.

Con respecto a la Situación Profesional de los ocupados, el 2,57% es empresario con personal contratado; el 0,38% es empresario sin personal; el 9,32% es trabajador indefinido; el 84,56% el trabajador temporal y el 0,96% recibe Ayudas Familiares. Debe mencionarse que en esta sección se encuentra el porcentaje más alto de trabajadores eventuales y de personas que reciben Ayudas Familiares.

### *Calidad de Vida.*

Con respecto a los servicios básicos, la mayoría de las viviendas de la zona tiene Agua Corriente, sólo un 0,44% no dispone de ella; el porcentaje de viviendas en las que no tienen Aseos es más elevado, un 11,68% no cuentan con Aseo dentro de sus viviendas, este porcentaje es más alto que la media de la zona que es un 9,47%.

Teniendo en cuenta la Disponibilidad de Vehículos en el hogar, un 44,72% no dispone de vehículo en el hogar, un 47,29% dispone de un vehículo y sólo el 7,97% dispone de dos o más vehículos.

En cuanto a la opinión que tienen los ciudadanos sobre sus barrios se obtienen los siguientes datos:

Con respecto a la Contaminación y Malos Olores un 11,96% piensa que hay malos olores y contaminación frente a un 88,03% que no considera lo mismo.

El 3,42% opina que hay Delincuencia en la zona frente al 96,58% que considera que no hay delincuencia.

Con respecto a las Comunicaciones, el 37,89% considera que hay malas comunicaciones frente a un 62,11% que consideran que no hay malas comunicaciones. Destaca el dato de que los habitantes de esta sección son los que se sienten peor comunicados.



Sobre la Limpieza Viaria, el 46,87% considera que hay poca limpieza mientras que el 56,13% cree que no es así.

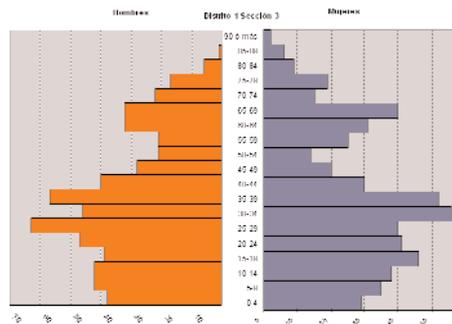
El 46,72% considera que hay pocas Zonas Verdes en la sección, frente a un 53,27% que considera que no hay pocas. Destaca el hecho de que en esta sección se encuentra situado el Parque Juan Candil en el que encontramos zonas de juego y jardines, posible motivo por el cual el porcentaje de personas que consideran que hay pocas zonas verdes es el más bajo de toda la zona concertada.

Con respecto a los Ruidos Exteriores el 18,52% considera que si hay ruidos frente al 81,48% que piensa que no hay ruidos exteriores.

### SECCIÓN 3: ZONA SAN AGUSTÍN

#### *Estructura de la población según Edad, Sexo y Estado Civil.*

En esta sección la población residente es de 1.132 habitantes, con la siguiente pirámide de edades:



Para conocer la Edad de la población residente en la zona de actuación, se obtienen datos por grupos de edad. Según Censo de Población y Vivienda de 2001 los resultados son los siguientes, el 19,61% de los residentes tienen edades comprendidas entre los 0 y 15 años; el 33,09% edades comprendidas entre los 15 y 35 años; el 32,48% edades entre los 36 y 65 años; y el 14,79% son mayores de 65 años. El tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 15 a 35 años.

Con respecto a la distribución por sexos, en el área de actuación hay un 52,01% de hombres frente a un 47,99% de mujeres.

En cuanto al Estado Civil, el 16,57% son solteros; el 63,15% casados; el 16,05% viudos; un 3,15% de separados y 1,05% de divorciados. Destaca el hecho de que en esta sección es donde aparece el porcentaje de separaciones y divorcios más alto de la zona concertada pero hay que decir que sigue siendo bajo al ser solo 4,20% entre separados y divorciados.

Teniendo en cuenta el número de Hijos por Unidad Familiar, y siempre según Censo, en la zona concertada predominan las unidades familiares con el siguiente orden de número de hijos: un hijo, dos hijos, ninguno o tres hijos. Estos datos son comunes para todas las sec-

ciones. Destaca el bajo número de Familias Numerosas un 8,4% frente a un 91,6% que no lo son, en esta sección.

### *Economía y Empleo.*

Se tienen en cuenta como antes, para esta sección 3 los valores de actividad e inactividad, porcentaje de ocupación y tipo de actividades desarrolladas.

Si se divide la población de la zona en activos e inactivos, se obtienen unos resultados según Censo que muestran que el 59,47% de la población es Activa.

De los Inactivos el 40,53%, se ha medido el número de Pensionistas obteniendo un porcentaje del 38,94% de pensionistas de jubilación, invalidez, viudedad y orfandad en la zona concertada.

Del 59,47% de la población activa se diferencia entre los ocupados y parados.

El porcentaje de Parados en el hogar es el siguiente: en el 60% de los hogares no hay ningún parado; el 29,21% de los hogares tienen a un parado entre sus componentes; el 8,6% cuenta con 2 parados; y el 2,10% cuenta entre sus componentes con 3 o más parados.

Haciendo referencia al número de Ocupados por Unidad Familiar y según censo, el 49,8% de las unidades familiares tienen 1 miembro ocupado; el 12,04% tienen entre sus miembros a dos ocupados; el 4,3% tiene 3 o más ocupados por unidad familiar; y destaca el alto porcentaje de unidades familiares en las que no hay ningún ocupado el 33,7%. Hay que mencionar también que en esta sección se encuentra el porcentaje más alto de unidades familiares en las que no hay ningún ocupado un 33,7% en contraposición a la sección 4 Competa, donde el porcentaje de unidades familiares sin ningún ocupado es el más bajo de la zona concertada un 26,3% según datos del Censo.

Si tenemos en cuenta la Actividad a que se dedican, según Censo, el

6,05% de los ocupados se dedican a la Agricultura, el 1,57% a la Industria, el 24,47% a la Construcción, el 9,73% al Sector Servicios, y un 58,15% a Actividades Varias.

Con respecto a la Situación Profesional de los ocupados según Censo, el 3,06% es empresario con personal contratado; el 2,04% es empresario sin personal; el 11,22% es trabajador indefinido; el 83,67% es trabajador temporal.

### *Calidad de Vida.*

Con respecto a los servicios básicos, la mayoría de las viviendas de la zona tiene Agua Corriente, sólo un 0,20% no dispone de ella siendo la sección donde el porcentaje de personas que aun no disponen de agua corriente en sus hogares es el más bajo; el porcentaje de viviendas en las que no tienen Aseos dentro de la vivienda es de un 15,52% siendo este es porcentaje más alto de la zona concertada.

En cuanto a la Disponibilidad de Vehículos en el hogar, un 52,63% no dispone de vehículo en el hogar, un 43,64% dispone de un vehículo y sólo el 3,68% dispone de dos o más vehículos. En esta sección encontramos el porcentaje más alto de hogares en los que no se dispone de ningún vehículo y el porcentaje más bajo de hogares donde se dispone de 2 o más vehículos.

Con respecto a la opinión que tienen los ciudadanos sobre su barrio, los datos son los siguientes:

En cuanto a Contaminación y Malos Olores un 1,84% piensa que hay malos olores y contaminación frente a un 98,15% que no considera lo mismo, destacar que esta es la sección menos contaminada según sus habitantes.

El 12,10% opina que hay Delincuencia en la zona frente al 87,90% que considera que no hay delincuencia. Es en esta sección donde se encuentra el porcentaje más alto de personas que consideran que si hay delincuencia, de la zona concertada.

Con respecto a las Comunicaciones,



el 12,10% considera que hay malas comunicaciones frente a un 87,90% que consideran que no hay malas comunicaciones.

Sobre la Limpieza Viaria el 61,57% considera que hay poca limpieza mientras que el 38,42% cree que no es así. Esta sección presenta el porcentaje más alto de personas que consideran que hay poca limpieza viaria.

Sobre las Zonas Verdes un 92,63% piensa que hay pocas, frente a un 7,36% que considera que no hay pocas zonas verdes. En esta sección, igual que en la sección 1, es donde aparecen los porcentajes más elevados de personas que piensan que hay pocas zonas verdes.

Con respecto a los Ruidos Exteriores el 31,58% considera que si hay ruidos frente al 78,42% que piensa que no hay ruidos exteriores.

#### SECCIÓN 4: BARRIO DEL COMPETA

##### *Estructura de la población según Edad, Sexo y Estado Civil.*

La población de esta sección es de 1.934 habitantes, con la siguiente pirámide de edades:

Para conocer la Edad de la población residente en la zona de actuación, se efectúan divisiones por grupos de edad.

Según Censo de Población y Vivienda de 2001 los resultados son los siguientes: el 21,84% de los residentes tienen edades comprendidas entre los 0 y 15 años; el 37,59% edades comprendidas entre los 15 y 35 años; el 27,82% edades entre los 36 y 65 años; y el 12,73% son mayores de 65 años. El tramo de edad más representativo cuantitativamente es el que comprende las edades de 15 a 35 años.

Éste es el Barrio en el que mayor porcentaje de jóvenes de 0 a 15 años encontramos en la zona de actuación.

Con respecto al Sexo según el Censo de Población y Vivienda del INE 2001, en el área de actuación hay un 49,61% de hombres frente a un 50,39% de mujeres.

Haciendo referencia al Estado Civil, el 13,61% son solteros; el 69,91% casados; el 14,78% viudos; un 1,008% de separados y 0,6% de divorciados. La zona de Competa es en la que se encuentra el mayor número de casados, y, a pesar de haber un mayor número de población, el porcentaje de separaciones y divorcios es menor lo cual puede ser interpretado como que tanto la separación como divorcio no son una alternativa socialmente aceptada.

Teniendo en cuenta el número de Hijos por Unidad Familiar resulta que, según Censo, en la zona censada predominan las unidades familiares con el siguiente orden de número de hijos: un hijo, dos hijos, ninguno o 3 hijos. Estos datos son comunes para todas las secciones. Destaca el bajo número de

Familias Numerosas un 8,9% frente a un 91,1% que no lo son, en esta sección.

### *Economía y Empleo.*

En cuanto al apartado de Economía y Empleo de la zona, se tienen en cuenta las tasas de actividad e inactividad, porcentaje de ocupación y tipo de actividades desarrolladas.

Si se divide la población de la zona en activos e inactivos, se obtienen que el 63,86% de la población es Activa. Destaca el hecho de que esta sección es la que presenta el porcentaje más alto de personas activas frente a la sección 1 en la que encontramos el porcentaje más bajo 55,12%.

De los Inactivos, el 36,14%, se ha medido el número de Pensionistas obteniendo un porcentaje del 38,94% de pensionistas de jubilación, invalidez, viudedad y orfandad en la zona concertada.

Del 63,86% de la población activa se efectúa la diferenciación entre los ocupados y parados.

El porcentaje de Parados en el hogar es el siguiente: en el 71,42% de los hogares no hay ningún parado; el 21,51% de los hogares tienen a un parado entre sus componentes; el 5,54% cuenta con 2 parados; y el 1,5% cuenta entre sus componentes con 3 o más parados.

Haciendo referencia al número de Ocupados por Unidad Familiar, y según censo, el 54,3% de las unidades familiares tienen 1 miembro ocupado; el 14,19% tienen entre sus miembros a dos ocupados; el 5,34% tiene 3 o más ocupados por unidad familiar; y un 26,3% de las unidades familiares no tienen ningún ocupado. Esta sección es la que presenta el porcentaje de unidades familiares con un ocupado más alto de la zona de actuación con un 54,3%.

En cuanto a la Actividad que proporciona el empleo, según Censo, el 6,38% de los ocupados se dedican a la Agricultura, el 2,68% a la Industria, el 25,08% a la Construcción, el 14,62% al

Sector Servicios, y un 46,21% a Actividades Varias. En este Barrio del Competa es donde se encuentra el porcentaje más elevado de personas dedicadas a la Construcción en contraposición con la sección 1 donde el porcentaje es de 20,48%

Con respecto a la Situación Profesional de los ocupados, el 4,68% es empresario con personal contratado; el 5,80% es empresario sin personal; el 17,04% es trabajador indefinido; el 72,09% el trabajador temporal, el 0,18% recibe Ayudas Familiares; y el 0,18% otros como cooperativas.

En esta sección se encuentra el porcentaje más alto de empresarios sin personal a su cargo un 5,80% en contraposición con la sección 1 en la que el porcentaje es de 0,10%. También es donde aparece el porcentaje más alto de trabajadores indefinidos un 17,04% frente a la sección 2 con un porcentaje de 9,32%.

### *Calidad de Vida.*

Con respecto a los servicios básicos, la mayoría de las viviendas de la zona tiene Agua Corriente, sólo un 0,26% no dispone de ella. El porcentaje de viviendas en las que no se dispone de Aseos es de 5,21%. siendo éste el porcentaje más bajo de toda la zona estudiada.

En cuanto a la Disponibilidad de Vehículos en el hogar, un 39,49% no dispone de vehículo en el hogar, un 52,77% dispone de un vehículo y sólo el 7,73% dispone de dos o más vehículos.

Respecto a la opinión que tienen los ciudadanos sobre su barrio, los resultados son los siguientes:

Con respecto a la Contaminación y Malos Olores, un 13,11% piensa que hay malos olores y contaminación frente a un 86,89% que no considera lo mismo.

El 4,70% opina que hay Delincuencia en la zona frente al 95,30% que considera que no hay delincuencia.

Con respecto a las Comunicaciones, el 12,94% considera que hay malas



comunicaciones frente a un 87,06% que consideran que no hay malas comunicaciones.

Sobre Limpieza Viaria, el 46,38% considera que hay poca limpieza mientras que el 53,61% cree que no es así.

Sobre las Zonas Verdes un 58,66% piensa que hay pocas, frente a un 41,34% que considera que no hay pocas zonas verdes en la sección.

Con respecto a los Ruidos Exteriores el 17,65% considera que si hay ruidos frente al 82,35% que piensa que no hay ruidos exteriores.

### 6.4 CARACTERIZACIÓN DE GRUPOS SOCIALES

#### Mayores de 65 años.

Para conocer al grupo comprendido por los mayores de 65 años de la zona concertada se utilizarán datos como: Sexo, Estado Civil, y si son Activos o Inactivos.

Con respecto a la distribución por sexos de este grupo social, en la zona estudiada es de un 43,78% de hombres y un 56,22% de mujeres.

En la sección donde la diferencia de hombres y mujeres es más acusada es en la sección 4 Barrio Competa, donde encontramos un 41,37% de hombres y un 58,63% de mujeres.

La sección en la que la diferencia entre hombres y mujeres es menor es en la sección 3 donde encontramos un 46,15% de hombres frente a un 53,84% de mujeres, según Censo.

En cuanto al Estado Civil de las personas mayores de 65 años residentes en la zona de actuación, el 9,78% son solteros, el 55,34% casados. El porcentaje de viudos es de un 34,11% y existe un 0,99% de separados o divorciados.

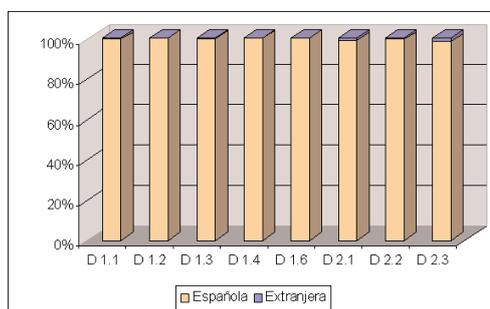
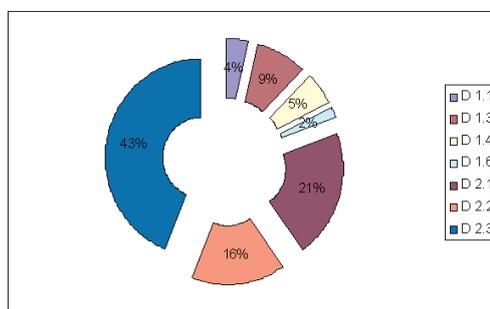
El porcentaje de viudos mayores de 65 años, de un 34,11%, es más del doble del porcentaje de viudos en general de un 15,57%, como podría

suponerse..

Con respecto a la Actividad o Inactividad de los mayores de 65 años, el 1,97% sigue siendo activo frente al 98,03% que es inactivo. La diferencia es muy grande como es lógico, debido a que los 65 años es la edad de jubilación.

#### Extranjeros.

Los siguientes gráficos representan la población extranjera del área de estudio:



El primero de ellos representa el porcentaje del total de población no española de origen en el Conjunto Histórico, por secciones censales. Los datos se refieren al Censo del 2001. Una investigación propia, aún incompleta refleja una realidad mayor, en cuanto a la cifra total de extranjeros, sin duda derivada de la ausencia en algunos casos de acceso al padrón municipal y al censo de población, y aunatendencia al alza, especialmente en cuanto a la adquisición de viviendas por ciudadanos procedentes mayoritariamente de la Unión Europea. Sin embargo, aun las cifras de población extranjera no resultan significativas, ni en el municipio, ni en el Conjunto Histórico ni en el área delimitada inicialmente como de Rehabilitación Concertada.

El segundo gráfico representa, precisamente, los porcentajes de población extranjera sobre el total de cada sección censal estudiada, que corrobora lo ya señalado.

Se deduce, pues, del Censo de 2001 que sólo residen 10 personas extranjeras en el ámbito, repartidas entre las secciones 1, 3 y 4 por lo que en la sección 2 correspondiente al Barrio Caños Verdes no hay e la actualidad ningún extranjero.

Todos tienen edades comprendidas entre los 16 y los 65 años. Con respecto al Sexo decir que hay un 50% de mujeres y un 50% de hombres. Teniendo en cuenta el Estado Civil, el 60% es soltero, un 40% casados y no hay separados, divorciados ni viudos.

Con respecto a la actividad, un 50% figura como activo y un 50% como inactivo. Los activos realizan diversas actividades que por porcentajes son un 30% estudiantes, un 30% ocupado, un 20% está en búsqueda de empleo y ha trabajado anteriormente, un 10% es pensionista y un 10% se dedica a las labores del hogar.

### *Mujer.*

Con respecto a la figura de la mujer en la zona concertada diremos que tiene menor poder dentro del hogar que el hombre ya que según Censo encontramos unos porcentajes mucho más alto para los hombres que para las mujeres en ser la figura principal del hogar. En el ámbito en general encontramos que sólo en 30,74% de los hogares es la mujer el cabeza de familia, en contraposición a los hombres el 69,25%.

Por secciones encontramos los siguientes datos según Censo:

En la sección 1 el porcentaje es de 35,24% de mujeres cabeza de familia frente a 64,75% de hombres. En la sección 2 Caños Verdes hay un porcentaje de 31,34% de mujeres frente a un 68,66% de hombres; en la Sección 3 encontramos un 29% de mujeres frente a un 71% de hombres; y en la Sección 4 un 27,4% de mujeres frente a un 72,6%

de hombres. En esta sección encontramos el porcentaje más desigual de todas las secciones.

Debe destacarse que tras el muestreo efectuado en la zona de actuación encontramos que la mayoría de las personas que permanecen en el hogar son las mujeres dedicándose a las tareas del hogar. En los casos en que trabajan fuera de la vivienda suelen ocupar puestos de peón agrícola principalmente en la sección 4 zona Competa.

### **6.5 PRIORIDAD DE NECESIDADES Y EXPECTATIVAS DE LA POBLACIÓN.**

A partir de la encuesta a la población, practicada para conocer la apreciación subjetiva de las carencias, problemas y orden de prioridad de las necesidades en el ámbito próximo del barrio, se han confeccionado las siguientes tablas referidas a las secciones censales presentes en el ámbito de estudio. En primer lugar se presenta la valoración obtenida en la encuesta de los distintos servicios y equipamientos públicos, para a continuación reflejar el grado de satisfacción e insatisfacción de aquellos, pormenorizados por Barrios.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

**PORCENTAJES DEL ORDEN DE PRIORIDAD DE NECESIDADES  
ENCUESTAS POR SECCIONES**

**SECCIÓN 1: BARRIOS DE SANTA MARÍA Y SAN PEDRO  
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

TIPO	BIEN	REGULAR	MAL
Limpieza viaria	25%	20,45%	54,54%
Recogida de basura	84,09%	13,63%	2,27%
Alumbrado.	61,36%	29,54%	9,09%
Alcantarillado.	36,36%	38,63%	25%
Pavimentación	25%	40,9%	34,09%
Papeleras	11,36%	22,72%	65,9%
Transporte público	75%	20,45%	4,54%
Seguridad.	15,9%	34,09%	50%
Circulación	9,09%	18,18%	72,72%
Aparcamientos	2,27%	2,27%	95,45%
Comercios alimentación	2,27%	0%	97,72%
Otros comercios	0%	4,54%	95,45%
Estancos	68,18%	25%	6,81%
Teatro	86,36%	13,63%	0%
Conservatorio música.	90,9%	9,09%	0%
Servicios hosteleros	97,72%	2,27%	0%
Administración Publica.	95,45%	4,54%	0%

En la sección 1, los vecinos encuestados destacan que los equipamientos con los que están más satisfechos y los cuales son más accesibles, son los siguientes:

- Servicios hosteleros (97,72%).
- Administración Pública (95,45%).
- Conservatorios de Música (90,9%)
- Teatro (86,36%)
- Recogida de basura (84,09%).
- Transporte Público (75%)
- Estancos (68,18%).
- Alumbrado (61,36%)

Los servicios que consideran menos accesibles y con los que están más insatisfechos son:

- Comercios de Alimentación (97,72%).
- Comercios Varios y Aparcamientos (95,45%).
- Circulación (72,72%)
- Papeleras (65,9%).
- Limpieza de calles (54,54%).

**SECCIÓN 1: BARRIOS DE SANTA MARÍA Y SAN PEDRO.  
SERVICIOS QUE LE GUSTARÍA QUE HUBIERA.**

TIPO	DESEABLE	NECESARIO	IMPRESINDIBLE
Comercios alimentación	0%	0%	100%
comercios varios	0%	6,81%	93,18%
Panaderías	63,63%	31,81%	4,54%
Farmacia	2,27%	2,27%	95,45%
Zonas verdes	6,81%	27,27%	65,9%
Equipamientos infantiles	2,27%	15,9%	81,81%
Guarderías	4,54%	13,63%	81,81%
Otro colegio	15,9%	52,27%	31,81%
Biblioteca	25%	25%	50%
Centro estudios	70,45%	22,72%	6,81%
Cibercafé	86,36%	13,63%	0%
Conserv. Música hasta 5ª	90,9%	9,09%	0%
A.A. VV.	86,36%	13,63%	0%
Centro cívico	75%	20,45%	4,54%
Centro de Día Mayores.	2,27%	9,09%	88,63%
Centro deportivo	52,27%	38,63%	9,09%
Centro rehabilitación.	34,09%	20,45%	68,18%
Consultorio médico	97,72%	2,27%	0%
Transporte público	72,27%	20,45%	2,27%
Mejora del tráfico	6,81%	6,81%	86,36%
Más aparcamientos.	0%	2,27%	97,72%

En la sección 1 podemos destacar como servicio imprescindibles los siguientes:

- Comercios de Alimentación (100%).
- Más Aparcamientos (97,72%).
- Farmacia (95,45%)
- Comercios Varios (93,18%)
- Centro de Día para Mayores (88,63%).
- Mejora el Tráfico (86,36%).
- Equipamientos Infantiles y Guarderías (81,81%).
- Centro de Rehabilitación (68,18%)
- Más Zonas Verdes (65,9%)



**SECCIÓN 2: CAÑOS VERDES.  
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

TIPO	BIEN	REGULAR	MAI.
Limpieza viaria	34,37%	21,87%	43,75%
Recogida de basura	84,37%	31,12%	12,5%
Alumbrado	75%	18,75%	6,25%
Alcantarillado	59,37%	18,75%	21,87%
Pavimentación	43,75%	31,25%	25%
Papeleras	6,25%	3,12%	90,62%
Transporte público	25%	43,75%	31,25%
Seguridad	18,75%	46,87%	34,37%
Circulación	18,75%	9,37%	71,87%
Aparcamientos	0%	3,12%	96,87%
Comercios alimentación	9,37%	25%	65,62%
Otros comercios	6,25%	40,62%	53,12%
Estancos	31,25%	46,87%	21,87%
Teatro	53,12%	43,75%	3,12%
Conservatorio música.	53,12%	46,87%	0%
Servicios hosteleros	50%	40,62%	9,37%
Administración Pública.	50%	43,75%	6,25%

En la sección 2 Caños Verdes, tenemos que destacar los porcentajes más elevados, de las personas encuestas, que están satisfechas con los siguientes Equipamientos o Servicios:

- Recogida de Basura (84,37%)
- Alcantarillado (75%)
- Alumbrado (59,37%)
- Teatro y Conservatorio de Música (53,12%)
- Servicios Hosteleros y Administración Pública (50%)

Destacar también los porcentajes más altos de los Servicios o Equipamientos que consideran que están mal, los más representativos son:

- Aparcamientos (96,87%)
- Papeleras (90,62%)
- Circulación (71,87%)
- Comercios de Alimentación (65,62%)
- Comercios Varios (53,12%)

**SECCIÓN 2: CAÑOS VERDES.  
SERVICIOS PÚBLICOS QUE LE GUSTARÍA QUE HUBIERA.**

TIPO	DESEABLE	NECESARIO	IMPRESINDIBLE
Comercios alimentación	9,37%	28,12%	62,5%
Comercios varios	9,37%	28,12%	62,5%
Panaderías	34,37%	43,75%	21,87%
Farmacia	34,37%	9,37%	56,25%
Zonas verdes	12,5%	25%	62,5%
Equipamientos infantiles	0%	6,25%	93,75%
Guarderías	0%	3,12%	96,87%
Otro colegio	15,62%	68,75%	15,62%
Biblioteca	34,37%	56,25%	9,37%
Centro estudios	37,5%	31,25%	31,25%
Cibercafé	46,87%	34,37%	18,75%
Conserv. Música hasta 5º	53,12%	37,5%	9,37%
Λ.Λ.V.V.	40,62%	40,62%	18,75%
Centro cívico	34,37%	37,5%	28,12%
Centro de Día Mayores.	0%	6,25%	93,75%
Centro deportivo	12,5%	46,87%	40,62%
Centro rehabilitación.	9,37%	21,87%	68,75%
Consultorio médico	43,75%	31,25%	25%
Transporte público	6,25%	37,5%	56,25%
Mejora del tráfico	3,12%	9,37%	87,5%
Más aparcamientos.	0%	0%	100%

Los porcentajes más elevados, según las opiniones de los vecinos de la zona Caños Verdes encuestados, con respecto a los servicios que son Imprescindibles son los siguientes:

- Más Aparcamientos (100%)
- Guardería (96,87%),
- Equipamientos Infantiles y Centro de Día para Mayores (93,75%)
- Mejora del Tráfico (87,5%)
- Centro de Rehabilitación (68,75%)
- Más Comercios de Alimentación, Comercios Varios y Zonas Verdes (62,5%)
- Farmacia y mejora del Transporte Público (56,25%)



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

**SECCIÓN 3: BARRIO DE SAN AGUSTÍN  
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

TIPO	BIEN	REGULAR	MAJ.
Limpieza viaria	29,72%	37,83%	32,43%
Recogida de basura	91,89%	5,4%	2,7%
Alumbrado.	51,35%	27,02%	21,62%
Alcantarillado.	40,54%	29,72%	29,72%
Pavimentación	13,51%	45,94%	40,54%
Papeleras	13,51%	13,51%	72,97%
Transporte público	24,32%	43,24%	32,43%
Seguridad.	21,62%	35,13%	43,24%
Circulación	13,51%	13,51%	72,97%
Aparcamientos	2,7%	2,7%	94,59%
Comercios alimentación	2,7%	37,83%	59,45%
Otros comercios	8,1%	48,64%	43,24%
Estancos	29,72%	48,64%	21,62%
Teatro	51,35%	48,64%	0%
Conservatorio música.	54,05%	43,24%	2,7%
Servicios hosteleros	51,35%	40,54%	8,1%
Administración Pública.	51,35%	45,94%	2,7%

En la sección 3, barrio de San Agustín encontramos los siguientes porcentajes a destacar:

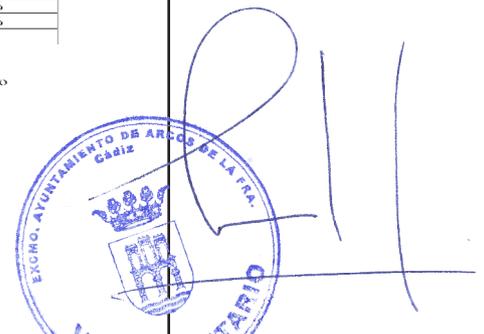
- \*Se considera que los servicios con los que la población encuestada está más satisfecha son:
  - Recogida de Basura (91,89%).
  - Conservatorio de Música (54,05%)
  - Alcantarillado, Teatro, Servicios Hosteleros y Administración Pública (51,35%)
- \*Se considera que los servicios con los que la población no está satisfecha o piensan que están mal son los siguientes:
  - Aparcamientos (94,59%)
  - Papeleras y Circulación (72,97%)
  - Comercios de Alimentación (59,45%)

**SECCIÓN 3: BARRIO DE SAN AGUSTÍN.  
SERVICIOS PÚBLICOS QUE LE GUSTARÍA QUE HUBIERA.**

TIPO	DESEABLE	NECESARIO	IMPRESINDIBLE
Comercios alimentación	2,7%	37,83%	59,45%
comercios varios	2,7%	56,75%	40,54%
Panaderías	21,62%	70,27%	8,1%
Farmacia	0%	5,4%	94,59%
Zonas verdes	5,4%	27,02%	67,56%
Equipamientos infantiles	5,4%	10,81%	83,78%
Guarderías	2,7%	10,81%	86,48%
Otro colegio	10,81%	78,37%	10,81%
Biblioteca	18,91%	67,56%	13,51%
Centro estudios	29,72%	64,86%	5,4%
Cibercafé	45,94%	54,05%	0%
Conserv. Música hasta 5º	48,64%	51,35%	0%
A.A.VV.	51,35%	45,94%	2,7%
Centro cívico	40,54%	51,35%	8,1%
Centro de Día Mayores.	0%	16,21%	83,78%
Centro deportivo	24,32%	70,27%	5,4%
Centro de rehabilitación.	0%	29,72%	70,27%
Consultorio médico	32,43%	51,35%	16,21%
transporte público	21,62%	59,45%	18,91%
Mejora del tráfico	0%	5,4%	94,59%
Más aparcamientos.	0%	0%	100%

En la sección 3, barrio de San Agustín la población encuestada destaca como imprescindible los siguientes servicios:

- Más Aparcamientos (100%).
- Mejora del Tráfico y Farmacia (94,59%)
- Guardería ( 86,48%).
- Equipamientos Infantiles y Centro de Día para Mayores (83,78%).
- Centro de Rehabilitación (70,27%).
- Más Zonas Verdes (67,56%).
- Más Comercios de Alimentación (59,45%).



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

**SECCIÓN 4: BARRIO DEL COMPETA.  
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS**

TIPO	BIEN	REGULAR	MAI.
Limpieza viaria	16%	36%	48%
Recogida de basura	64%	28%	8%
Alumbrado.	60%	16%	24%
Alcantarillado.	80%	20%	0%
Pavimentación	36%	44%	20%
Papeleras	4%	0%	96%
Transporte público	8%	32%	60%
Seguridad	8%	32%	60%
Circulación	20%	20%	60%
Aparcamientos	12%	20%	68%
Comercios	8%	24%	68%
alimentación			
Otros comercios	16%	16%	68%
Estancos	16%	24%	60%
Teatro	0%	60%	40%
Conservatorio música.	0%	56%	44%
Servicios hosteleros	0%	36%	64%
Administración Pública.	0%	76%	24%

En la sección 4: Barrio del Competa, con respecto a los Equipamientos Públicos decir que la población encuestada destaca los siguientes con los que se encuentra satisfecha:  
 -Alcantarillado ( 80%)  
 -Recogida de basura ( 64%)  
 -Alumbrado (60%)

Los vecinos de está zona consideran que los Equipamientos o Servicios Públicos que están mal son:  
 -Papeleras (90%).  
 -Aparcamientos, Comercios de Alimentación y Comercios Varios (68%).  
 -Servicios Hosteleros (64%).  
 -Transporte Público, Seguridad, Circulación y Estancos (60%).

**SECCIÓN 4: BARRIOS DEL COMPETA.  
SERVICIOS PÚBLICOS QUE LES GUSTARÍA QUE HUBIERA.**

TIPO	DESEABLE	NECESARIO	IMPRESINDIBLE
Comercios alimentación	20%	44%	36%
comercios varios	20%	56%	24%
Panaderías	32%	64%	4%
Farmacia	16%	24%	60%
Zonas verdes	32%	52%	16%
Equipamientos infantiles	24%	20%	56%
Guarderías	24%	8%	68%
Otro colegio	28%	60%	12%
Biblioteca	44%	48%	8%
Centro estudios	44%	44%	12%
Cibercafé	36%	44%	20%
Conserv. Música hasta 5º	44%	56%	0%
ΔΔ.VV.	44%	56%	0%
Centro cívico	32%	56%	12%
Centro de Día Mayores.	8%	12%	80%
Centro deportivo	28%	56%	16%
Centro rehabilitación.	24%	68%	8%
Consultorio médico	24%	56%	20%
transporte público	4%	40%	56%
Mejora del tráfico	4%	36%	60%
Más aparcamientos.	0%	12%	88%

Los vecinos de la zona Competa consideran que los servicios imprescindibles más destacables en su zona son los siguientes:  
 -Más Aparcamientos (88%)  
 -Centro de Día para Mayores (80%)  
 -Guardería (68%)  
 -Farmacia y Mejora del Tráfico (60%)  
 -Mejora del Transporte Público y Equipamientos Infantiles (56%)



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
 30/1/2007-23/3/2007 (BCP 30/8/2007)

**BARRIO BAJO.  
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

TIPO	BIEN	REGULAR	MAL
Limpieza viaria	38,89%	38,89%	22,22%
Recogida de basura	88,89%	11,11%	0%
Alumbrado.	66,67%	27,78%	5,56%
Alcantarillado.	27,78%	44,44%	27,78%
Pavimentación	50%	16,67%	33,33%
Papeleras	11,11%	50%	38,89%
Transporte público	50%	38,89%	11,11%
Seguridad.	11,11%	72,22%	16,67%
Circulación	5,56%	44,44%	50%
Aparcamientos	5,56%	50%	44,44%
Comercios alimentación	94,44%	5,56%	0%
Otros comercios	94,44%	5,56%	0%
Estancos	94,44%	5,56%	0%
Teatro	77,78%	16,67%	0%
Conservatorio música.	83,33%	11,11%	5,56%
Servicios hosteleros	77,78%	16,67%	5,56%
Administración Pública.	88,89%	5,56%	5,56%

Con respecto a los Equipamientos Públicos destacar que hay un porcentaje alto de personas satisfechas con ellos, los más significativos son:

- Comercios de Alimentación, Otros Comercios y estancos con un porcentaje del 94,44% de personas encuestadas que consideran que están bien.
- Administración Pública y Recogida de Basura con un 88,89%.
- Conservatorio de Música con un 83,33%.
- Teatro y Servicios Hosteleros con un 77,78%.

**BARRIO BAJO  
SERVICIOS PÚBLICOS QUE LES GUSTARÍA QUE HUBIESE.**

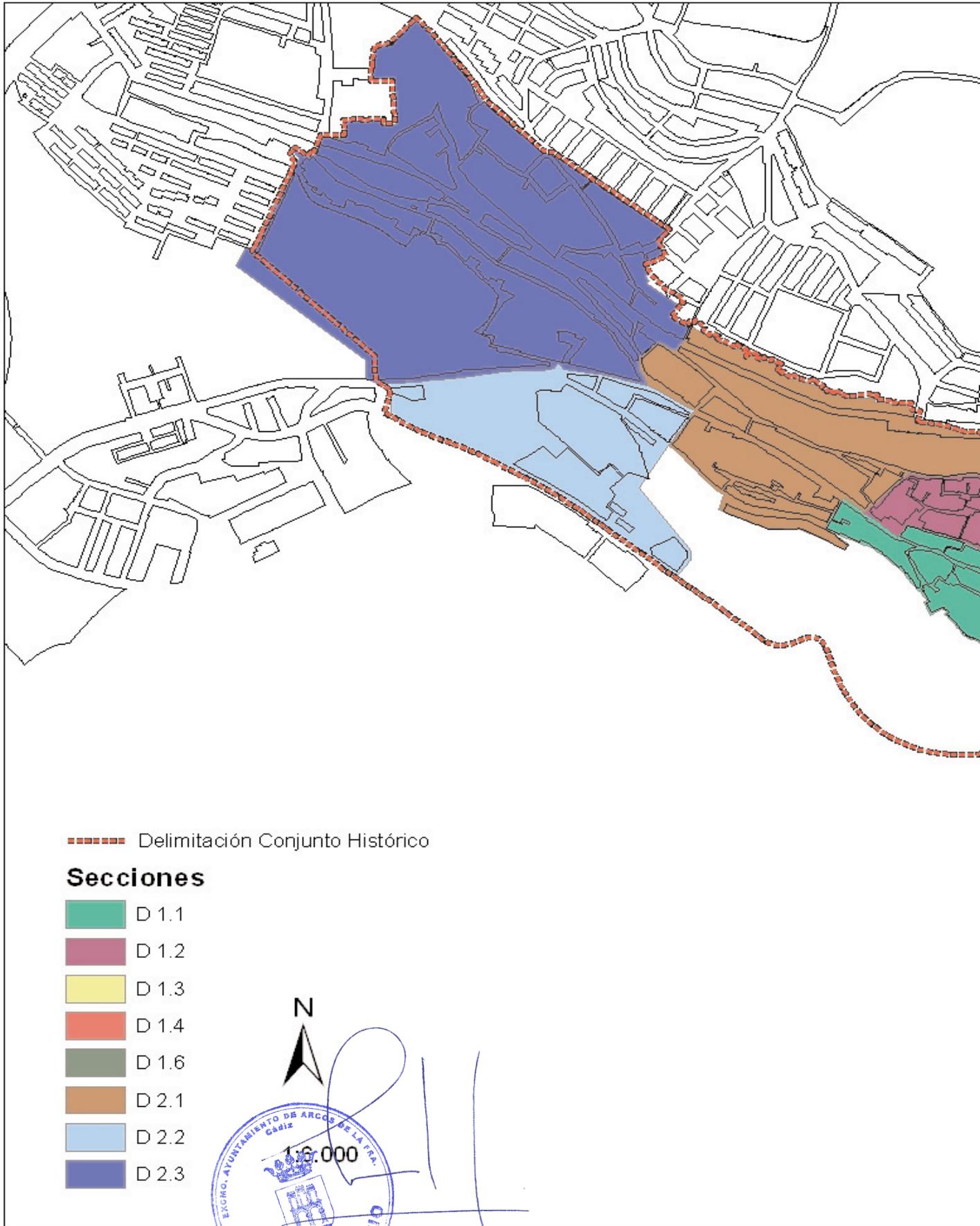
TIPO	DESEABLE	NECESARIO	IMPRESINDIBLE
Comercios alimentación	100%	0%	0%
comercios varios	94,44%	0%	5,56%
Panaderías	100%	0%	0%
Farmacia	88,89%	0%	11,11%
Zonas verdes	50%	11,11%	38,89%
Equipamientos infantiles	0%	11,11%	88,89%
Guarderías	11,11%	5,56%	83,33%
Otro colegio	94,44%	5,56%	0%
Biblioteca	44,44%	11,11%	44,44%
Centro estudios	55,56%	11,11%	33,33%
Cibercafé	72,22%	5,56%	22,22%
Conserv. Música hasta 5º	94,44%	5,56%	0%
A.A. VV.	94,44%	5,56%	0%
Centro cívico	88,89%	0%	11,11%
Centro de Día Mayores.	16,67%	5,56%	77,78%
Centro deportivo	66,67%	22,22%	11,11%
Centro rehabilitación.	16,67%	5,56%	77,78%
Consultorio médico	83,33%	11,11%	5,56%
transporte público	77,78%	5,56%	16,67%
Mejora del tráfico	72,22%	5,56%	22,22%
Más aparcamientos.	38,89%	0%	61,11%

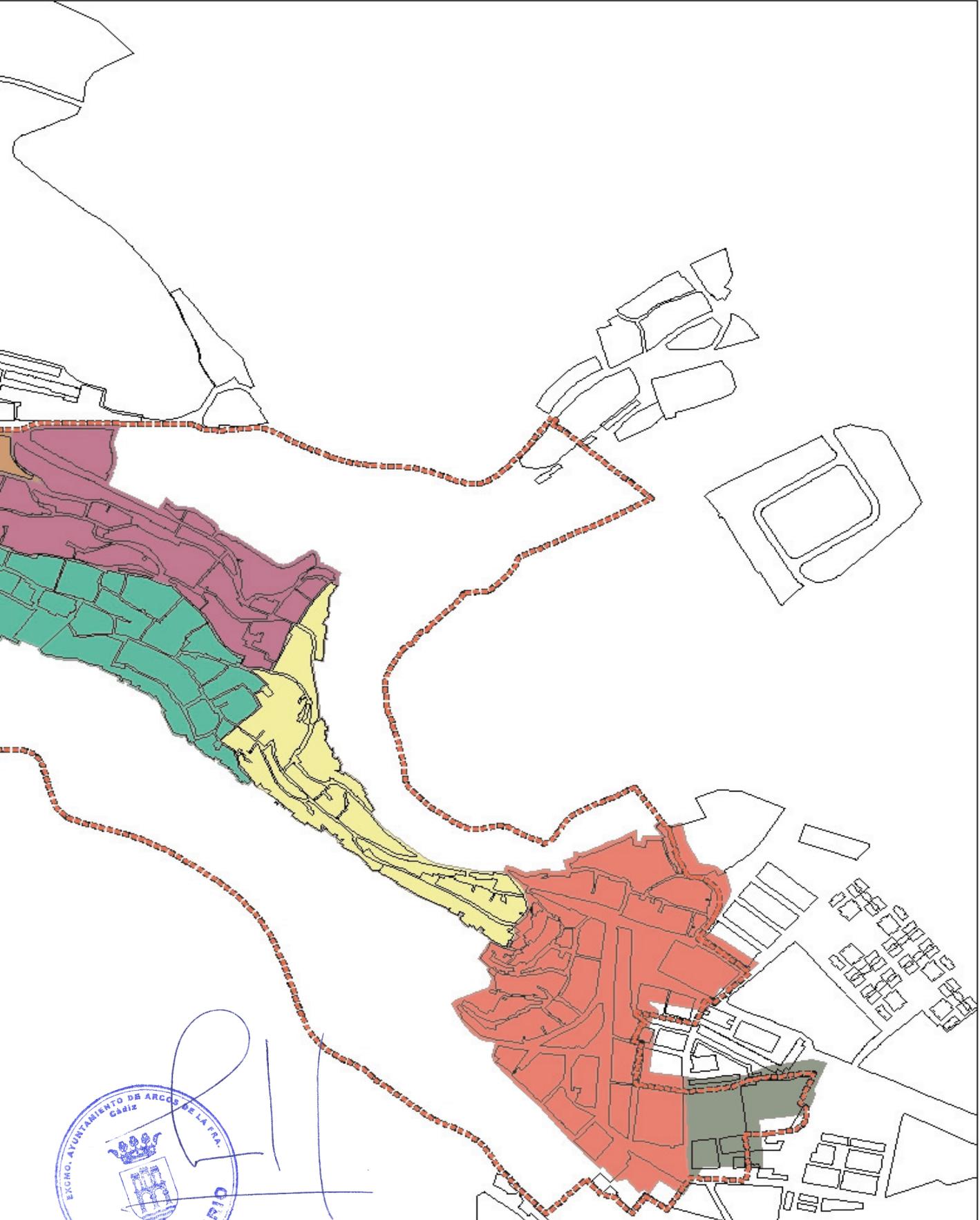
Destacar los porcentajes más altos y representativos de los servicios que los vecinos encuestados consideran imprescindibles para el barrio, son:

- Equipamientos infantiles con un 88,89%.
- Guarderías 83,33%.
- Centro de Día para Mayores 77,78%.
- Centro de Rehabilitación 77,78%
- Más Aparcamientos el 61,11%.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)





Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

## 6.5 EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

### *Estudio de la Estructura Terciaria e Industrial.*

En líneas generales debe señalarse que en el Conjunto Histórico el equipamiento comercial es insuficiente y menor en número de comercios que en el resto de la localidad. La mayoría de los comercios tienen una larga trayectoria, suelen ser comercios de procedencia familiar o que el propietario lleva regentando durante muchos años, son muy tradicionales, no han sufrido cambios en los últimos años y tienen una característica preocupante para su futuro y es que la mayoría de propietarios confiesan que cuando ellos terminen de regentar el comercio nadie seguirá con su labor. Debe destacarse también que sólo hay una farmacia en la zona de actuación.

En el área de estudio existe un total de 59 comercios, entre los que se diferencian 11 de Alimentación, 22 Hosteleros; 6 Hoteles, 3 dedicados al Turismo, 2 Galerías de Arte y 15 Comercios Varios.

Teniendo en cuenta la procedencia, de los 59 comercios, 23 son de procedencia familiar y 36 de procedencia no familiar.

Con respecto a la duración del establecimiento en el tiempo, hay sólo 4 comercios con una duración menor a un año, 4 que llevan en activo entre 1 y 3 años, 3 que llevan entre 3 y 5 años, 5 con una duración entre 5 y 10 años, 6 entre 10 y 15 años, 7 que llevan en funcionamiento entre 15 y 20 años y 30 comercios que llevan en activo más de 20 años. Hay que destacar que hay una mayoría de comercios de larga duración ya que 43 de los 59 comercios existentes funcionan desde hace más de 10 años. Estos datos indican que, aunque no hay muchas empresas o comercios funcionando en la zona de actuación, son duraderos y tiene un funcionamiento que al menos les permite poder seguir manteniendo, por ahora, el negocio.

Con respecto al empleo que generan, 16 de estos comercios son regenta-

dos por el propietario sólo; 21 regentado por el propietario y familiares; 6 en los que hay un contratado fuera de la familia; 5 que cuentan con 2 contratados; 2 que tienen 3 contratados; 4 con 4 contratados y 3 comercios con más de 5 contratados.

Se destacan las dos empresas que generan más empleo: El Parador de Turismo con una media de 30 empleados dependiendo de la época del año y una empresa de construcción dedicada a Cubiertas y Tejas que cuenta con más de 40 empleados.

Hay que decir que estas dos actividades representan las dos fuentes mayoritarias de empleo, el turismo y la construcción.

Se destaca la labor de los "tejeros" especialistas de la construcción, puesto que este oficio no es usual en otras localidades y en Arcos de la Frontera se dedica a él un porcentaje muy alto de la población, difícil de cuantificar por la existencia de contratación irregular o sumergida..

#### COMERCIOS DE ALIMENTACIÓN.

En la zona concertado hay 11 comercios de alimentación, de ellos 7 son de procedencia familiar y 4 de procedencia no familiar.

Todos los que tienen procedencia familiar llevan en activo más de 20 años, y destacar que 3 de ellos comenzaron a funcionar hace más de 60 años, habiendo otros dos con más de 40 años en funcionamiento. Estos comercios son regentados por los propietarios en todos los casos, de los 7 comercios en 4 de ellos el propietario el ayudado por los familiares y en 2 comercios cuentan con 1 empleado. De los 4 comercios de alimentación de procedencia no familiar decir que 3 de ellos llevan en activo más de 20 años y el restante funciona desde hace aproximadamente 5 años. En todos los casos son regentados por los propietarios ayudados por familiares.

Destacar que se trata de comercios de pequeñas dimensiones en los que podemos encontrar diversos productos, capaces de cubrir las necesidades de



los vecinos de la zona. Hay que comentar la larga duración en el tiempo de éstos, ya que la mayoría llevan en activo más de 20 años y son regentados por el propietario con ayuda de familiares.

#### HOSTELEROS

En la zona de actuación hay 22 comercios hosteleros de los cuales 7 son de procedencia familiar y 13 de procedencia no familiar, teniendo que destacar una asociación y una sociedad con servicio hostelero.

De los 7 comercios de procedencia familiar destacar que 4 de ellos llevan en activo más de 20 años y solo 1 funciona desde hace menos de 10 años. Los comercios que comenzaron a funcionar hace más de 20 años son regentados por el propietario y los familiares; los que llevan en activo menos años generan más empleo ya que tienen contratados. Destacar que el comercio que más empleo genera, 4 contratados, es el que menor tiempo lleva funcionando, menos de 1 año.

De los 13 comercios de procedencia no familiar destacar, que 4 de ellos llevan en activo más de 20 años y los otros 3 más de 10 años. Con respecto al empleo que generan decir que en 7 casos los locales son regentados por el propietario en casos ayudado por familiares, en el resto de los casos cuentan con contratados, destacando que el que mayor empleo genera tiene 5 contratados y lleva más de 20 años en activo.

Hay dos casos excepcionales que son una asociación y una sociedad, ambas con regencia del bar rotativa, con sede en un local propiedad de Ayuntamiento y a las que suelen acudir hombres de avanzada edad, normalmente jubilados, ambos llevan en activo más de 10 años.

#### HOTELES

En el área concertada hay 6 hoteles, 2 de ellos de procedencia familiar y 4 no familiar. Todos llevan en activo más de 10 años, y generan empleo ya que todos tienen al menos 2 contratados. Destacar El Parador de Turismo con 30

empleados en plantilla.

#### GALERIAS DE ARTE.

Las 2 Galerías de Arte son de procedencia familiar, llevan en activo de 15 a 20 años y en ellas trabajan el propietario y familiares; destacar que todos los productos que se muestran y venden son de procedencia artesanal.

#### TURISMO.

Hay 3 tiendas dedicadas al turismo, especializadas en la venta de souvenir, todas son de procedencia no familiar ya que este tipo de tiendas no existían en generaciones anteriores. Destacar una de ellas que lleva en vigor mas de 20 años. Generan muy poco empleo al ser regentadas por el propietario y familiares, salvo en una en la que hay una contratada.

#### COMERCIOS VARIOS.

Hay 15 comercios varios en la zona, de los cuales 6 son de procedencia familiar y 9 no familiar.

De los 6 de procedencia familiar todos llevan en activo más de 20 años, generando poco empleo ya que son regentados por el propietario y familiares, salvo en un caso, una empresa de Cubiertas y Tejas, de la cual hablamos anteriormente que cuenta con más de 40 empleados.

De los 9 comercios de procedencia no familiar decir que 4 de ellos llevan en activo más de 20 años, habiendo solo 2 comercios que llevan en vigor menos de 1 año.

Generan poco empleo ya que 5 de estos comercios son regentados solo por el propietario.

Debe destacarse que en la zona hay una farmacia situada cerca de un Centro de Salud que no queda dentro del Área concertada, esta se trata de la única farmacia de la zona y cuenta con tres contratados.

#### COMERCIOS Y REFERENCIA CATASTRAL.

#### ALIMENTACIÓN:



Ultramarinos Pedrín. N° Ref. Catastral: 9905201

Francisco Gil Barroso. N° Ref. Catastral: 9808704

Autoservicio Chacón. N° Ref. Catastral: 9806907

Casa Vecina. N° Ref. Catastral: 9707517

Super Anichi. N° Ref. Catastral: 9608601

Francisco Manuel Pérez López. N° Ref. Catastral: 9807614

Supermercado Manolín. N° Ref. Catastral: 9805922

Confitería Morales. N° Ref. Catastral: 9706601

Carnicería Torre de la Esquina. N° Ref. Catastral: 9409415

Kiosco María José. N° Ref. Catastral: 9709802

Alimentación Manuel. N° Ref. Catastral: 9609616

### HOSTELERÍA:

Bar Cananeo. N° Ref. Catastral: 9806939

Casino Circulo de la Unión. N° Ref. Catastral: 9607601

Mesón Don Fernando. N° Ref. Catastral: 9707314

Mesón Albahaca. N° Ref. Catastral: 9609616

Mesón Al-Andalus. N° Ref. Catastral: 9309508

Bar Pata. N° Ref. Catastral: 0204201

Asociación S. Miguel. N° Ref. Catastral: 9607607

Bar la Cárcel. N° Ref. Catastral: 9408505

Bar Alcaraván. N° Ref. Catastral: 9408705

Taberna la Imprenta. N° Ref. Catastral: 9408601

Mesón El Patio. N° Ref. Catastral: 950860

Bar la Chicotá. N° Ref. Catastral: 9508409

Mesón Marqués de Torresoto. N° Ref. Catastral: 9608103

Mesón los Murales. N° Ref. Catastral: 9508609

Mesón los Murales. N° Ref. Catastral: 9608809

Palacio Valdespino. N° Ref. Catastral: 9608812

Las Doce Campanas. N° Ref. Catastral: 9707511

Bar Culichi. N° Ref. Catastral: 0204219

Restaurante San Marcos. N° Ref. Catastral: 9608104

Bar Chacón. N° Ref. Catastral: 9806908

Mesón Lola. N° Ref. Catastral: 9707314

Mesón Casa Ramón. N° Ref. Catastral: 9707311

### HOTELES:

Hostal el Zindicato. N° Ref. Catastral: 9309508

Hostal Callejón de las Monjas. N° Ref. Catastral: 9508609

Hotel Marqués de Torresoto. N° Ref. Catastral: 9608103

La Casa Grande. N° Ref. Catastral: 9607707

Hotel el Convento. N° Ref. Catastral: 9607703

Parador Nacional de Turismo. N° Ref. Catastral: 9607701

### ARTESANÍA:



Galería de Arte Arx Arcis. N° Ref. Catastral: 9608807

Galería de Arte San Pedro. N° Ref. Catastral: 9706508

**TURISMO:**

Suvenir Cuesta de Belén. N° Ref. Catastral: 9508401

Cerámicas Archidona. N° Ref. Catastral: 9707311

El Descansillo. N° Ref. Catastral: 9409802

**OTROS**

Mercería Mancheño. N° Ref. Catastral: 9309703

Regalos y Decoración Pedro Rubiales. N° Ref. Catastral: 9509704

Farmacia Ildelfonso Guerrero. N° Ref. Catastral: 9309701

Nancy. N° Ref. Catastral: 9309702

Kabila. N° Ref. Catastral: 9408402

Centro Fotográfico Santiago Galvín. N° Ref. Catastral: 9309704

Calzado Manuel Rojo. N° Ref. Catastral: 9508408

Cubiertas y Tejas Marquez S.L. N° Ref. Catastral: 0204203

Armería Santa Clara. N° Ref. Catastral: 9209715

Casa Plástico. N° Ref. Catastral: 0204229

Pan Zuzano. N° Ref. Catastral: 0203907

Peluquería Barbería Cristobal. N° Ref. Catastral: 9806919

Estanco Luis Mariscal. N° Ref. Catastral: 9608101

Mercería Julio de la Rosa. N° Ref. Catastral: 9608105

Estanco M<sup>o</sup> Angeles. N° Ref. Catastral: 9906119

**Equipamientos Públicos.**

**Alcaldía. Antiguo Ayuntamiento de Arcos**, situado en la Plaza del Cabildo, de él se desalojaron distintas delegaciones municipales que pasaron a formar parte del nuevo edificio donde se asientan la mayoría de las delegaciones municipales, situado en una zona periférica al centro urbano. En la actualidad en él están situadas las siguientes delegaciones municipales: Mujer, Estadísticas, Turismo, Secretaría, Festejos, Alcaldía, Gabinete de Prensa, Gabinete de Diseño. N° Ref. Catastral: 9408707

**Servicios Técnicos**, el edificio utilizado para ubicar los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, está siendo desalojado en estos momentos, se están pasando las delegaciones que en el se encontraban a distintos locales del Ayuntamiento, encontrándose en estos momentos, Fomento Económico y Club de empleo. N° Ref. Catastral: 9408405

**Club de Empleo**, servicio prestado por Mancomunidad de Municipios, en el cual se realiza orientación laboral. N° Ref. Catastral: 9408405

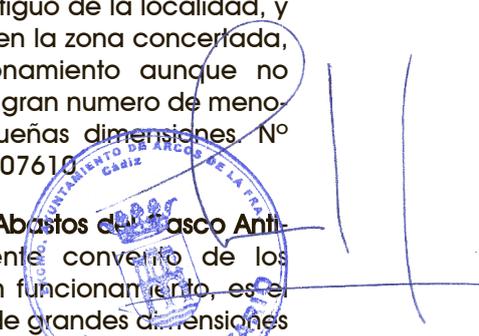
**Palacio del Mayorazgo**. En él encontramos la Delegación Municipal de Cultura, destacar el Conservatorio de Música "Vicente Gómez Zarzuela", en el cual se imparten clases de distintos instrumentos hasta tercer año; Salón de Exposiciones y Asociación de Pensionistas. N° Ref. Catastral: 9607607

**Teatro Olivares Veas**, es el único teatro de la localidad, sigue en funcionamiento. N° Ref. Catastral: 9607610

**Juzgados de Primera Instancia e Instrucción**. N° Ref. Catastral: 9408601

**Colegio Nuestra Señora de las Nieves**. Es el más antiguo de la localidad, y el único situado en la zona concertada, sigue en funcionamiento aunque no puede acoger a gran número de menores por sus pequeñas dimensiones. N° Ref. Catastral: 9607610

**Mercado de Abastos de Arcos Antiguo**. Anteriormente convento de las jesuitas, sigue en funcionamiento, es el único mercado de grandes dimensiones



situado en la zona. N° Ref. Catastral: 9607601

**Castillo**, fue alcázar militar durante la época musulmana, y con los cristianos paso a ser residencia de los duques de Arcos, en la actualidad es residencia privada cerrada al público. (Familia Mora Figueroa). N° Ref. Catastral: 9408706

### **BIENES DE LA IGLESIA**

Los bienes de la Iglesia son todos en Régimen de propiedad, la mayoría de ellos son utilizados por la población en general.

#### **Parroquias:**

Santa María de la Asunción. Destacar que es Basílica Menor, la que tiene mayor importancia y más antigua de la localidad. N° Ref. Catastral: 9508701

San Pedro. Es la segunda parroquia más importante de la zona concertada, sigue en uso aunque no tiene párroco asignado, es el de la Parroquia María Auxiliadora, situada en la Plaza Modesto Gómez, en el Barrio Bajo, el encargado de celebrar la misa. N° Ref. Catastral: 9706401

Iglesia de San Agustín, se fundó como convento de San Juan Letrán y durante dos siglos ocupada por los padres agustinos, en la actualidad sirve de templo a Ntro. Padre Jesús Nazareno, que es la imagen más venerada por el pueblo. N° Ref. Catastral: 0004705

Parroquia de San Antonio Abad. Esta parroquia dejó de funcionar debido a su situación, cercana a las Iglesias de Santa María de la Asunción y de San Pedro a las cuales acudían más fieles, por lo que permanece cerrada y en desuso. N° Ref. Catastral: 9807414

#### **Otros:**

Convento de las Mercedarias. Fue antigua Cárcel Real hasta 1642 cuando se funda en convento, es el único de clausura que queda en Arcos, las monjas que lo habitan se dedican a la oración y a hacer pasteles y pastas artesanales que venden en la antesala del convento. N° Ref. Catastral: 9607702

Capilla de la Misericordia. Fue fundada como hospital de mujeres y niños huérfanos, restaurada recientemente, en la actualidad solo es utilizada para los cultos de las hermandades de la Iglesia de San Pedro. N° Ref. Catastral: 9707908

Salón Parroquial de Santa María. Situado en el Callejón de las Monjas y muy cercano a la Basílica Menor de Santa María, es usado con distintos fines, destacar que en el se guardan distintos bienes de la Iglesia como los tronos procesionales de las hermandades. N° Ref. Catastral: 9508610

Hospital Convento de San Juan de Dios. En la actualidad es usado como Centro para personas mayores, regentado por monjas, tienen convenio con Diputación para concertar las plazas. Destacar que posee una iglesia. N° Ref. Catastral: 9309706

Casa Convento de los Jesuitas, se dejó sin terminar debido a la expulsión de los Jesuitas de España, actualmente es la plaza de abastos de la zona Centro. N° Ref. Catastral: 9607601

Convento de la Encarnación, dicho convento está en desuso y ruinas, parte de él está ocupado por familias que han ubicado sus viviendas en partes del convento, dichas viviendas se encuentran en muy mal estado de conservación. N° Ref. Catastral: 9508603 / 9508613 / 9508612



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN y  
CATÁLOGO  
ARCOS DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

---

Justificación



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

# §1

## PROCEDENCIA, MARCO Y ANTECEDENTES.



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

## 1.1 MARCO LEGISLATIVO

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera se formula al amparo de la legislación sobre Patrimonio Histórico y sobre Ordenación Urbanística.

La legislación urbanística vigente, que regula la ordenación urbanística está constituida por la Ley autonómica 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante L.O.U.A.), así como, con carácter supletorio en lo que resultan compatibles con la Ley, por los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística. Debe tenerse en cuenta también la Ley estatal 6/98 sobre Régimen de suelo y Valoraciones.

La legislación aplicable sobre Patrimonio Histórico está constituida por la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, (en adelante L.P.H.E.) así como por la Ley autonómica 1/1.991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en adelante L.P.H.A.)

### *Disposiciones de la L.O.U.A.*

La L.O.U.A. establece (Art.7) los Planes Especiales y los Catálogos como instrumentos de planeamiento de desarrollo.

De acuerdo al Art.14, los Planes Especiales pueden tener por objeto, entre otras, las siguientes finalidades:

a) *Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*

b) *Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*

c) *Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones, u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*

...

f) *Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.*

Asimismo el Art. 14 dispone que los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Planeamiento General, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

De acuerdo a la L.O.U.A. (Art 16) los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. A dichos efectos los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección.

*Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de estos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por*



ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

### **Disposiciones de la Legislación sobre Patrimonio Histórico**

Dentro de la clasificación de los Bienes inmuebles de Interés Cultural, la L.P.H.E. define como Conjunto Histórico (Art. 15.3) *la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, 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. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.*

De manera complementaria, la L.P.H.A.(Art. 27) establece que son Conjuntos Históricos las 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.

La L.P.H.E. en su Art. 20 establecen que la declaración de un Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural determinará la obligación para el Municipio en que se encontrare de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias de esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados...

*El Plan ... establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contendrá las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas.*

*También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. ...*

*Desde la aprobación definitiva de dicho Plan, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno...*

Asimismo, el Art. 21 exige para los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos *la catalogación según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores y exteriores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posibles. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.*

*Excepcionalmente, el Plan de protección de un conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en el caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio conjunto.*

*La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así*



*como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.*

En el mismo sentido, la L.P.H.A. establece en su Art.32 establece entre los instrumentos de planeamiento capaces de llevar a cabo, en cumplimiento de lo previsto en el Art 20 de la L.P.H.E. y el Art 30 de la L.P.H.A., la ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos, tanto catalogados como declarados de interés cultural la figura del Plan Especial de Protección o Reforma Interior.

El apartado 3 del citado Art. 32 dispone que en la formación, modificación o revisión de dicho planeamiento se señalarán los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones, y de la estructura o morfología urbana que deban ser objeto de potenciación o conservación.

Finalmente, los Arts. 38 y 39 de la L.P.H.A. establecen las condiciones y régimen de la delegación de competencias a los Ayuntamientos para autorizar obras o actuaciones dentro de los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural y en sus entornos una vez aprobado en las condiciones del Art. 32 el planeamiento urbanístico que garantizar suficientemente la pervivencia de los valores propios del Conjunto.

### Conclusiones

Las conclusiones que surgen del marco legal de referencia para un Plan Especial de Protección serían las siguientes:

1º La Legislación de Patrimonio concibe el concepto de Conjunto Histórico desde un punto de vista global y comprensivo. Los elementos individuales tienen, además de su valor intrínseco, la cualidad de pertenecer a una forma de vida o a un acervo cultural común, representativo de la evolución y los valo-

res de una comunidad humana y testimonio de su cultura. El Plan Especial debe, en consecuencia, detectar los valores a proteger y considerarlos como un entramado indivisible y como parte de un sistema funcional, simbólico y cultural. La protección consiste, por tanto, en crear las condiciones para que el Conjunto Histórico pueda seguir siendo el soporte de una comunidad, desde criterios de sostenibilidad, conservando la vitalidad que le hizo expresión de cultura.

2º El expediente por el que se declara Bien de Interés Cultural o su equivalente Inscripción Específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conlleva la tramitación administrativa regulada en el Capítulo Primero del Real Decreto 111/1.986 de 10 de Enero y su modificación por Real Decreto 64/1.994 de 21 de Enero.

3º La condición sustancial para aplicar el Art. 20 y el Art. 32 de las citadas leyes es, por tanto, que exista una declaración expresa en la que se fija inequívocamente qué valores se consideran objeto de la protección.

4º La legislación urbanística resulta concordante en las finalidades, objetivos y contenidos de los Planes Especiales de Protección y permite aunarlos con los de Reforma Interior de las áreas que lo requieren (Art. 14 de la L.O.U.A.).

## 1.2 ANTECEDENTES

### *De la Declaración del Conjunto Histórico*

La ciudad de Arcos de la Frontera fue declarada Monumento Histórico Artístico en 1962. (Decreto 617/1962, de 15 de Marzo. BOE nº 77 de 30 de Marzo de 1962), atendiendo a sus valores urbanísticos y arquitectónicos. La declaración afectó al sector delimitado por la antigua muralla definido por los restos que de ella se conservaban.

La Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por Resolución de 25 de Octubre de 2002 icó procedimiento para la ampliación



de la delimitación del Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

Terminada la instrucción del expediente, la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 105/2004 de 16 de Marzo acuerda ampliar la delimitación del BIC con la categoría de Conjunto Histórico, así como establecer un entorno de protección afectado por la declaración. Asimismo, acuerda la inscripción del B.I.C. y su entorno en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

### *Del Planeamiento General*

Arcos de la Frontera cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 1 de Diciembre de 1994 (BOP 17/01/95), en el que se preveía la redacción de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. En el Capítulo 2 siguiente se tratarán las determinaciones del Plan General respecto al Conjunto Histórico y el Plan Especial, y las afecciones de este al Planeamiento General.

### *Del Plan Especial del Conjunto Histórico.*

La Consejería de Cultura concede subvención al Ayuntamiento de Arcos de la Frontera para la Redacción del Plan Especial y Catálogo del Conjunto Histórico, mediante Convenio suscrito por las Consejerías de Obras Públicas y Cultura y el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

El documento de Avance del Plan Especial fué aprobado por el Ayuntamiento de Arcos el día 2 de Marzo de 1998. Tras el trámite de información pública, se redacta el Documento del Plan Especial, que se aprueba inicialmente por el Pleno Municipal el 9 de Agosto de 1.999 y se somete al trámite preceptivo de alegaciones.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 22 de Octubre de 2001 aprueba provisionalmente el Documento con modificaciones que traducen en parte los informes y criterios previos de la Consejería de Cultura. No obstante, enviado el Documento a la Comisión Provincial de Patrimonio, esta lo informa y Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U. 30/1/2007 y 29/3/2007 (BOP 30/8/2007)



Dirección General de Bienes Culturales,  
que emite informe desfavorable.

El Director General, por Resolución de 11 de Abril de 2002, resuelve informar desfavorablemente el Documento de Aprobación Provisional a los efectos de lo establecido en el Art. 32 de la Ley de Patrimonio Histórico Español:

*Primero: Informar desfavorablemente el documento de Aprobación Provisional del Plan Especial de Protección y Catálogo de elementos protegidos del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera a efecto de lo establecido en el Art. 32 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

*Segundo: Hasta tanto este documento urbanístico no cuente con el informe favorable de esta Dirección General en virtud del Art. 32.4 de la Ley de Patrimonio Público de Andalucía, la autorización para las obras a realizar en el Ámbito del Conjunto Histórico se regirán por lo dispuesto en el Art. 20.3 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, no pudiendo, por consiguiente, concederse licencias de obras sin autorización previa de la Consejería de Cultura. En todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agregaciones.*

Tras esta Resolución, el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera opta por convocar concurso público para la adjudicación de los nuevos trabajos de redacción del Plan Especial, de acuerdo a los criterios expresados por la Dirección de Bienes Culturales. Como resultado del nuevo encargo se reelabora el presente documento del Plan Especial y, tras las oportunas consultas con los organismos afectados, tanto de la Consejería de Obras Públicas y Transportes como de la Consejería de Cultura y el propio Ayuntamiento de Arcos de la Frontera se presenta a su nueva aprobación por el Pleno Municipal. La nueva redacción contiene novedades substanciales, por lo que deberá someterse a un nuevo proceso de información pública antes de la continuación de su tramitación hasta la aprobación definitiva y convalidación como instrumento de protección del Conjunto Histórico.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCO DE LA FRONTERA  
CÁDIZ

SECRETARIO

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

811



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARGOS DE LA P.A.  
Cádiz  
SECRETARIO

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

# §2

## PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECCIONES



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

## 2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN REDACCIÓN

**A**rcos de la Frontera cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, vigente desde 1995.

Para el ámbito del Conjunto Histórico el Plan General prevé la redacción de un Plan Especial de Protección, hoy en redacción.

Las Normas Urbanísticas del Plan General, establecen para el Suelo Urbano, en su Título IV las Condiciones Generales de la Edificación, que comprenden las de Aprovechamiento y Edificación, las relativas a Proyectos y Obras de Edificación y al Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Asimismo, el Título V establece las Normas Generales de los Usos asignados al Suelo, y el Título XII se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo Urbano. En este último aspecto, y tras determinar la Clasificación y Régimen Jurídico, el Plan General establece las Condiciones Particulares para las distintas Zonas del Suelo Urbano.

Específicamente, para el ámbito del Conjunto Histórico, el Plan General incluye una Ordenanza denominada "Conjunto Histórico Artístico" de aplicación a *todas las edificaciones comprendidas en la zona declarada actualmente como Monumento Histórico-Artístico, según Decreto 617/1962, de 15 de Mayo, así como la ciudad consolidada hasta 1911 (Ciudad Permanente), que no hayan sido incluídas en el Inventario de Edificaciones Protegidas.*

En el Artículo XII.2.1.3 se establece el carácter transitorio de esta Ordenanza hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección.

En la introducción de este documento se ha mencionado la ampliación del Conjunto Histórico por Decreto 105/2004 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y la delimitación de un entorno del mismo. Esta delimitación concuerda, sustancialmente, con la propuesta del Plan General en este sentido.

Finalmente, el Plan General determina, en el Título VIII de la Normas Urbanísticas el régimen de Protección del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico.

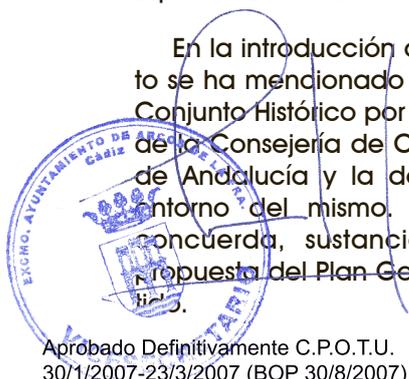
Tras diversos documentos de Plan Especial que contaron con distintas aprobaciones municipales e informes de la Dirección General de Bienes Culturales, se produjo aprobación provisional en el Pleno Municipal de Arcos de la Frontera el 22 de Octubre de 2001. El documento de aprobación provisional fué objeto de Informe desfavorable de la Consejería de Cultura por Resolución de la Dirección General De Bienes Culturales de 11 de Abril de 2002.

El presente documento se ha redactado, en base a los criterios expresados en la Resolución reseñada, por el equipo redactor contratado al efecto por el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera en Octubre de 2004, dirigido por el arquitecto que lo suscribe, tras el preceptivo concurso público, derivado de un nuevo convenio celebrado entre la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera.

La continuación del expediente de aprobación del Plan Especial se produce, pues, con un documento basado en una nueva apreciación de los valores a proteger en el ámbito ampliado del Conjunto Histórico, circunstancias sobrevenidas, y adecuación a la Legislación vigente sobre Patrimonio Histórico y sobre Ordenación Urbanística, y a los criterios y observaciones de la Consejería de Cultura.

Específicamente, se ha realizado una nueva toma de datos, que se ha sistematizado como una base de datos georeferenciada en forma de Sistema de Información Geográfica, que, en los aspectos de Información de la Edificación, se materializa en un Inventario General de la Edificación del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera.

Así mismo se concretan los estudios necesarios para producir, de acuerdo a los criterios aportados por el Ayuntamiento de la Ciudad y por la Dirección General de Bienes Culturales, las propuestas de Estructura Urbana, Accesibilidad y Mejora de la Imagen Urbana del



Conjunto, así como aquellas otras específicas de Protección Paisajística, Arqueológica, Arquitectónica, Etnográfica y del Espacio Público.

La simultaneidad de los procesos de redacción del Plan Especial de Protección y del Programa del Área de Rehabilitación Concertada de Arcos de la Frontera y la concepción del Área como poderoso instrumento público para la materialización de los objetivos, criterios y propuestas del Plan Especial de Protección, permitirán alcanzar el mayor grado de coordinación, a partir de la aprobación del documento del Plan Especial y del Programa de Actuación del Área.

## 2.2 AFECCIONES AL PLANEAMIENTO.

Como se ha expresado anteriormente las determinaciones del Plan General vigente en el Ámbito de lo que el mismo denomina y delimita como 'Zona de Ordenanza "Conjunto Histórico Artístico' se establecen como transitorias hasta tanto sea aprobado definitivamente el presente Plan Especial de Protección. Las determinaciones del mismo, pues, para esta zona, tanto de ordenación, usos, edificación, y protección no constituyen modificación del Plan que las acoge expresamente.

Producida la ampliación del Conjunto Histórico por Decreto 105/2004 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y la delimitación de un entorno del mismo, produce, sin embargo, otros efectos:

En efecto, la delimitación del Conjunto rebasa el ámbito de la zona prevista en el Plan General en algunas áreas de Caños Verdes, Camino de las Nieves y en otra de las calles Sevilla, Cucarro y S. Francisco, que en el Plan General pertenecían a otra Zona de Ordenanza denominada 'Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en Manzana Cerrada.

Si bien las ordenaciones previstas en el presente Plan Especial de Protección para estas Áreas no resultan en general incompatibles con la Normativa del Plan General, si precisan contenidos y deter-

minaciones, cuantitativas y cualitativas sobre la edificación permitida, las ordenaciones y las condiciones de protección, genéricas y específicas, que trascienden las del Plan General.

A estos efectos, y sobre estas áreas situadas entre ambas delimitaciones, las determinaciones del Plan Especial de protección deben sustituir a las del Plan General vigente en todo lo que sea contradictorio.

Asimismo, tanto la delimitación del Conjunto Histórico ampliado, como su entorno, abarcan superficies de suelo No Urbanizable de Especial Protección denominados 'Cuenca Visual de Arcos' con específicas medidas de Protección que el Plan Especial asume, por lo que a estos efectos, no resulta necesario modificar las determinaciones del Plan General para el Suelo No Urbanizable.

Por consiguiente, el Plan Especial debe ser tramitado como innovación por modificación del Plan General, solo en cuanto a sus determinaciones para las áreas del mismo calificadas en el Plan General como '**Residencial Unifamiliar o Multifamiliar en Manzana Cerrada**'.





Aprobadamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



# §3

## OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

  
Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



### 3.1 INTRODUCCIÓN

En los últimos quince años se ha asistido a una fase de transformación en el sector de los bienes culturales. Ha mejorado para el público su accesibilidad: apertura de nuevas sedes museísticas, prolongación de horarios de apertura, introducción en los museos de nuevos servicios... Paralelamente ha crecido su demanda: han aumentado las visitas a los museos, a los monumentos, a las grandes exposiciones. Ha crecido la contribución de los bienes culturales al PIB.

Pero lo más sorprendente ha sido el cambio de paradigma respecto al concepto y función del patrimonio histórico en su relación con el resto de esferas que componen la vida civil. Frente a las posturas postrománticas que acuñaron el concepto moderno del patrimonio histórico como factor de identidad colectiva, expresión de la riqueza cultural o, simplemente, como "testimonio de la contribución a la civilización" de una cultura determinada, en la última década se ha primado la interpretación social del patrimonio cultural y se han propuesto definiciones acordes con planteamientos de tipo económico.

Conviene precisar que el juicio acerca del centro histórico, y del propio significado de lo histórico está, a su vez, históricamente determinado. La historia de las intervenciones en el centro histórico es también la historia del concepto de centro histórico, o "si se quiere, la historia del concepto de Historia".

Hecha esta salvedad -útil para comprender la dimensión histórica implícita en el propio problema de los conjuntos históricos-, es necesario dejar sentado desde el principio que la cuestión del centro histórico no es, en absoluto, un asunto ajeno a la ciudad toda. El problema de la conservación de la ciudad histórica es, principalmente, un problema social, porque el objeto a proteger es una calidad de vida, no una forma de contemplar. Hay que entender, de acuerdo con Benevolo, que el intento de conservar los centros históricos se encuadra en la alternativa a la ciudad posliberal (aquella basada en un acuer-

do entre la propiedad inmobiliaria y la burocracia pública). En efecto, la conservación de la ciudad histórica comparte con el modelo propuesto por el proyecto moderno su crítica a la ciudad posliberal, al evidenciar que es posible construir un entorno diferente que funciona y que, por tanto, el modelo posliberal no es inevitable.

Resulta importante examinar con atención el papel representado por el Patrimonio Histórico en el sistema productivo general. Ello implica abordar su estudio tanto desde la óptica de los costes, como sobre todo, desde la de los beneficios, pues precisamente este último aspecto ha sido el más descuidado por la investigación científica y el discurso común.

En el problema de la utilización del stock edilicio existente surge de manera inevitable la cuestión de los costes de renovación. Aunque el intento de valorarlos en un plano abstracto está abocado a su imposibilidad, por la dificultad de tipificar las propias intervenciones, debido a la variabilidad de los diferentes factores que entran en consideración. Entre ellos destacan el estado de conservación, las tipologías arquitectónicas y estructurales, o las características técnico-constructivas del patrimonio inmobiliario. Todos ellos varían en función de la época y de la forma en la que han sido utilizados hasta hoy, por lo que los costes de intervención son distintos incluso en aquellos casos iguales en apariencia.

En cualquier caso conviene señalar que en tales costes influyen, en primer lugar el factor de localización. Es decir la variación en el precio del suelo dependiendo de su situación, con respecto al centro y el grado de accesibilidad a los solares. Hay que precisar que el factor de accesibilidad está en función de lo que Leonardo Benevolo analizó y definió como círculo vicioso del suelo: crecimiento abusivo de las periferias urbanas residenciales y con déficit de equipamientos que acogen a los habitantes de los barrios históricos, que quedan despoblados, y cuyas fábricas sometidas a un proceso de degradación, y a un aumento del precio de los



solares por su ubicación próxima a centro funcional.

En segundo lugar, respecto a los costes de la rehabilitación, hay que señalar el problema de las tipologías constructivas y estructurales. Es decir, el problema por una parte de la adecuación de tipos edilicios cuya estructura espacial se configuró para unos niveles de ocupación y uso muy determinados (casas patio) a otros adecuados a los nuevos modos de vida (cambio de viviendas unifamiliares sobre parcelas dimensionadas según los estándares preindustriales a viviendas plurifamiliares con estándares de equipamiento actuales).

### 3.2 EL VALOR SIMBÓLICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

El centro histórico de Arcos de la Frontera, entendiéndolo como tal el ámbito afectado por la vigente delimitación del Conjunto Histórico, representa el tejido urbano vivo de representación simbólica de la ciudad.

La proyección de la ciudad, la evocación e interpretación externa que de Arcos de la Frontera pueda tenerse, hoy difundida en el marco del sistema de ciudades y pueblos de la campiña y la sierra gaditana, inseparables de la estructura del territorio y el paisaje, y con grandes expectativas de potenciación, se basa en los valores simbólicos y representativos de la historia y de las formas de vida.

En este carácter simbólico de representación de la ciudad que tiene su conjunto histórico, deben ponderarse de manera integrada los valores de carácter social, patrimonial, histórico, cultural, naturales y paisajísticos.

Ciudad marcada por su presencia en el paisaje y las huellas de la historia antigua y media que conserva, debe interpretarse hoy, más allá de valores pintorescos, desde su viabilidad como hábitat urbano privilegiado, desde la sostenibilidad y calidad de vida.

Por otro lado, como soporte de las diversas actividades presentes en la evolución urbana de la ciudad, el cen-

tro histórico debe continuar siendo soporte de la complejidad de las funciones y usos que sobre el mismo se desarrollan.

Las demandas actuales, en muchos casos producidas por fenómenos de mimetismo de las formas de habitar (generación por el mercado de modelos globalizados de vivienda, concentración y alejamiento del comercio y los servicios, cambios de la estructura económica...), han tendido a cierta impulsión al traslado de capas, especialmente jóvenes, de la población a los nuevos desarrollos residenciales de la periferia.

Pero, al mismo tiempo, la nueva conciencia del valor del patrimonio que tiende a la contención de los procesos de desaparición del mismo y la puesta en práctica de incipientes políticas de asignación de funciones urbanas, de rehabilitación del patrimonio edificado, mejora de la urbanización y de la imagen urbana, están dando lugar a un fenómeno de atracción de nuevos habitantes, en particular procedentes de países de la Unión Europea, que valoran otros modos de calidad de vida, basados en la cultura, el clima, el paisaje, la proximidad a los centros turísticos costeros o serranos. La importación de esta nueva población que se asienta en el conjunto histórico como primera o segunda residencia.

Este fenómeno no debe contemplarse de manera exclusivamente negativa, pues aporta inversión a la rehabilitación de edificaciones domésticas de valor, pero comienza a producir efectos de alza artificial del precio de los inmuebles en el conjunto histórico y alienta el traslado, antes mencionado de la población autóctona.

Dentro del conjunto histórico de Arcos de la Frontera, la capacidad de asunción simbólica de representación de la zona central, en torno a la Plaza de España es indudable. Resulta además deseable su protección y potenciación, sin que ello suponga renuncia alguna a determinadas políticas de descentralización administrativa que coadyuven a la adecuada configuración de la ciudad.

En este sentido, parece decisiva la consideración del conjunto histórico, como parte constitutiva e indivisible del organismo total de la ciudad, fomentando su integración y equilibrio, pero atendiendo en todo caso a la singularidad que su posición de centralidad supone.

### 3.3 EL VALOR CULTURAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Es en este valor donde radica la singularidad anunciada, y donde la caracterización del conjunto histórico adquiere una marcada diferenciación respecto del resto de la ciudad.

El presente documento del Plan Especial del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, realiza un reconocimiento, tan exhaustivo como es posible, de los valores patrimoniales de la ciudad histórica.

El valor cultural no sólo radica en dichos elementos patrimoniales reconocidos individualmente, o considerados en su conjunto, sino también en la capacidad del centro histórico para la evocación e interpretación del pasado de la ciudad, y su capacidad como soporte de las actividades de creación presentes y futuras. En efecto, la ciudad, consciente de las posibilidades existentes de explotación de sus valores culturales, debe intentar integrarlos en ámbitos mas amplios de atracción turística y actividad cultural.

Por otra parte, si bien existe consenso sobre el reconocimiento de los valores patrimoniales y culturales a proteger, que este plan pretende hacer explícito y sistemático, también es cierto que la efectividad de las políticas de protección, conservación y mejora deben considerarse siempre insuficiente y con aliento en el largo plazo. Debe señalarse que la ciudad de Arcos de la Frontera cuenta con un patrimonio urbano de valor excepcional pero en estado de gran deterioro, tanto por razones de insuficiente base económica de la población que lo habita, como por un escaso esfuerzo integrado y sostenido, hasta la reciente implantación del Área de Rehabilitación concertada, de las

diversas administraciones. Es, además, preocupante la adopción de modelos de implantación territorial extraños a la tradición cultural propia en los nuevos desarrollos de la ciudad y la magnitud de los mismos en el futuro, que pueden potenciar la renuncia a sectores de dinamización de la vida en la ciudad histórica que puedan relegarla paulatinamente a un papel secundario en cuanto a población y actividad. En este sentido, resulta necesario evitar el traslado sistemático de los usos de equipamientos, tanto asistenciales como institucionales, de servicios urbanos y del comercio tradicional.

Junto a ello, es preciso arbitrar mayores medidas públicas de ayuda y compensación de las cargas derivadas de la conservación del patrimonio a sus propietarios y/o usuarios, y otras de fomento de la rehabilitación por la iniciativa privada.

A este respecto, el Plan Especial propone un conjunto de políticas integradas de asignación de usos, de incentiviación de la protección del patrimonio, de vitalización de zonas del conjunto, mediante la implantación y conservación de equipamientos públicos. Estos últimos, además de esforzarse en asegurar, mediante operaciones de rehabilitación, la conservación de los elementos patrimoniales mediante su puesta en uso, deben contribuir a la fijación de actividades tradicionales y a la atracción de nuevas.

Es por ello que en la preservación efectiva de los valores culturales del conjunto histórico radica fundamentalmente la protección de la propia identidad de toda la ciudad, y el cumplimiento de la obligación de transmisión del legado cultural recibido a las siguientes generaciones.

### 3.4 VALOR ECONÓMICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

En las peculiaridades descritas para el conjunto histórico, en sus capacidades para la representación, y en los valores patrimoniales que encierra, des-



cansan las potencialidades económicas del mismo.

Las políticas de protección y rehabilitación, las de puesta en uso y valor de los elementos de interés histórico-artístico, constituyen hoy día un auténtico recurso económico de dinamización para las ciudades históricas, de creación directa e indirecta de recursos económicos para el conjunto de la sociedad.

En la última década, se asiste a la potenciación del sector turístico en la provincia, tanto el relativo al litoral, como el nuevo e importante fenómeno del turismo rural, y su complemento cultural. El Plan Especial, siguiendo pautas del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera efectúa una apuesta por una ampliación de la planta hotelera de la ciudad. Este criterio debe hacerse de manera sostenible, ligándolo a un correlativo incentivo de actividades que promuevan el ir más allá de la visita de paso. Las propias características de las instalaciones de alojamiento que se incentiven, junto a la diversificación de actividades culturales y de relación, son susceptibles de producir en el medio plazo una potenciación del papel de Arcos de la Frontera como centro turístico.

Las posibilidades que la ciudad de Arcos de la Frontera presenta para el desarrollo del sector turístico, no deben olvidar la necesidad de especialización progresiva de la oferta. Dichas posibilidades, especialmente evidentes para el turismo especializado o temático, hacen pensar en un aumento del peso de este sector en el conjunto de la producción económica local.

Esta especialización deberá ir acompañada por una diversificación de la oferta, que debiera comenzar por la entrada en escena de más valores de atracción turística que los tradicionalmente explotados.

Por ello la implantación de políticas efectivas de conservación y puesta en valor de la "materia prima" a ofertar, debe ser el objetivo prioritario de las estrategias de intervención en el conjunto histórico.

Junto a las posibilidades que la explotación turística ofrece para el centro histórico, deben buscarse los efectos positivos que la ubicación en el mismo de otras actividades puede tener.

Las situaciones de abandono de usos, de pérdida progresiva no sólo de población, sino de contenidos funcionales para los edificios, conlleva situaciones progresivas de ruinas en la edificación, junto a procesos de degradación del tejido urbano.

Las políticas de asignación de usos en el conjunto histórico, primando determinadas actividades en edificios de interés, puede contribuir a la puesta en el mercado de inmuebles hoy día condenados al abandono, y con ello, favorecer políticas de fijación y/o recuperación de población en barrios históricos.

Además, algunas de estas actividades a disponer sobre el solar del centro histórico pueden suponer la recuperación de tareas u oficios imbricados en la propia identidad histórica de la ciudad, contribuyendo a su vez a la promoción de sectores turísticos especializados.

Piénsese además que la ciudad histórica de Arcos ha servido tradicionalmente de soporte a las actividades de sostén económico de la ciudad, por lo que la recuperación de dichos valores, hoy mediante la potenciación de las ofertas especializadas propias de una situación actual de economía más selectiva y competitiva, será una de las líneas estratégicas a abordar por este Plan Especial.

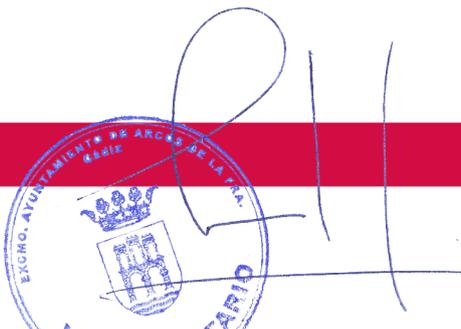
Los análisis y el diagnóstico efectuados sobre cada uno de los campos que se consideran relevantes como constituyentes de la realidad actual del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, sus valores urbanísticos y patrimoniales, su potencial como asentamiento urbano y económico, sus problemas estructurales, funcionales y de conservación, así como el marco legislativo y normativo en que se desarrolla el Plan Especial, conducen a la formulación de los objetivos y criterios que deben desarrollarse en un marco propositivo integrado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRA.  
CÁDIZ  
SECRETARIO

# §4

## PROPUESTAS DE ORDENACIÓN



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)





A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRA. Cádiz" and a coat of arms. The word "SECRETARIO" is partially visible at the bottom of the stamp.

El presente Plan Especial de Protección de Arcos de la Frontera reconoce como su ámbito el perímetro de protección correspondiente a la delimitación del Conjunto Histórico ampliado en la categoría de Conjunto Histórico por Decreto 105/2004 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Para las laderas del enclave singular de Arcos, así como el suelo no urbanizable contenido en la delimitación del entorno del B.I.C. el vigente Plan General establece cautelas suficientes desde la consideración de Suelos de Protección Especial. No obstante, el Plan Especial sólo debe establecer la necesidad de tramitación de cualquier modificación del Plan General que afecte a la transformación estos suelos no sólo desde la condición de figura de planeamiento urbanístico, sino a través de las previsiones del Artículo 32 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, teniendo en especial consideración las consecuencias para el paisaje de tal transformación.

#### 4.1 ESTRUCTURA URBANA

##### *El sistema de espacio público.*

Las propuestas que el Plan Especial incorpora para la mejor valoración, funcionalidad y mejora cualitativa del espacio público, interpretado como sistema, parte de la lectura de la trama urbana heredada, sus elementos de centralidad ligados a funciones históricamente establecidas y la apreciación de la calidad que hoy ostenta la materialidad de su tratamiento.

##### **La trama urbana**

El Plan protege con carácter generalizado las alineaciones actuales. Con carácter excepcional, en los puntos en que ello resulta necesario, especialmente en ciertas situaciones marginales el plan asigna rectificaciones de alineación que aparecen en los planos, con el exclusivo fin de mejorar la imagen actual, la funcionalidad de la vía, o con el objeto de recuperar callejones o adarves privatizados.

Como se verá posteriormente, el Plan propone además acciones de racionalización del uso de la trama viaria mediante su jerarquización y especialización.

##### **Centros y subcentros urbanos**

Dentro del ámbito, se reconoce la condición de centralidad o subcentralidad urbana de espacios de especial relevancia alrededor de los cuales y mediante sus relaciones se estructura la lectura del conjunto. Son estos, singularmente:

La Plaza del Cabildo, centro urbano y representativo.

La Plaza de S. Pedro, de importantes funciones culturales ligadas al Palacio del Mayorazgo.

El entorno de la antigua puerta de Jerez, referencia principal de acceso al centro antiguo y hoy de zona monumental de Arcos.

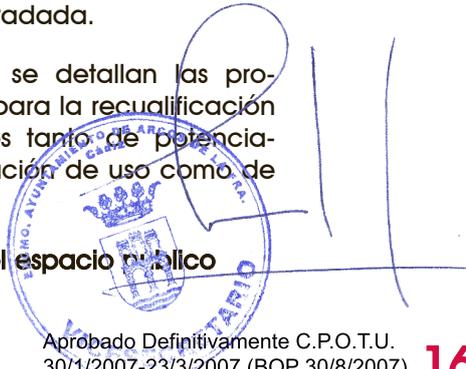
Los centros urbanos de la ciudad baja, el Paseo de Andalucía al Oeste y las Plazas de la Caridad y de Modesto Gómez en el Barrio Bajo.

Asimismo en el eje del Camino de las Nieves se reconocen y se potencian en el plan los subcentros de la Plaza de las Aguas, de Pozo Hondón y de la Puerta de Carmona.

Se añade a estos, como propuesta múltiple del Plan, la creación de un nuevo espacio de subcentralidad urbana en el Barrio de Caños Verdes en tre la calle Cristóbal Colón y Cruz de María Bernal, en que se pretenden combinar los objetivos de mejora de la vialidad, el aparcamiento y la dotación de servicios y espacio público que tiendan a recualificar esta zona degradada.

Mas adelante se detallan las propuestas del plan para la recualificación de estos espacios tanto de potenciación y especialización de uso como de tratamiento.

##### **Tratamiento del espacio público**



Los criterios de tratamiento de cada uno de estos espacios así como del conjunto de los elementos viales, con criterios de valoración de los mismos y lectura coherente de la jerarquización de la trama se especifican en las fichas correspondientes del Catálogo de espacios públicos y en las Normas de Urbanización y Protección ambiental.

### *Accesibilidad y movilidad en el conjunto histórico*

Los problemas de accesibilidad y movilidad del conjunto histórico y de sus conexiones con el resto de la ciudad de Arcos de la Frontera, aunque no exclusivos de esta ciudad, se presentan aquí especialmente graves y de difícil tratamiento. y deben ser abordados de manera relevante por el Plan Especial.

El mantenimiento intacto de la trama (muy poco afectada por operaciones significativas), y el creciente incremento del parque privado de vehículos, llevan a la concentración del tráfico en las prácticamente inexistentes vías útiles de acceso, aparcamiento y relación en el tejido histórico. El eje principal de recorrido rodado Corredera-Boliches, Cuesta de Belén, Callejón de las Monjas, Botica, Bóvedas, Martín Montero, resulta inviable e incompatible con la vialidad peatonal, especialmente en la zona Monumental del centro de la ciudad en que se producen adicionalmente los recorridos de visita turístico-cultural. En efecto, la condición y anchura de muchas de estas calles no permite el cruce y por tanto la coexistencia del vehículo con el peatón. Al mismo tiempo en puntos tan conflictivos como el Callejón de las Monjas el tráfico rodado produce daños progresivos a importantes edificios, singularmente la Iglesia de Santa María.

Esta situación se agudiza cuando los procesos de emigración de la población desde el propio conjunto histórico hacia los nuevos desarrollos urbanos, consolidados recientemente, tienden a una interdependencia de la ciudad nueva y vieja en cuanto a la dotación de usos de servicios y equipamientos. Y, al mismo tiempo a una tendencia a la sensación de obsolescencia de determina-

das áreas del conjunto, derivadas de sus limitaciones de accesibilidad.

A ello se une finalmente una insuficiencia del transporte público que el Ayuntamiento de Arcos se propone potenciar, y la necesidad de profundizar en lo posible, en la implantación de sistemas de aparcamiento perimetrales, en las zonas bajas de la ciudad, la peatonalización progresiva de la mayor parte del Centro Histórico, con la eliminación de la función de aparcamiento de la Plaza del Cabildo, cuya existencia actual agudiza aún mas la inviabilidad de la trama histórica para el vehículo privado. .

Es, pues, necesario e inevitable establecer un proceso de racionalización del uso de la trama viaria existente y, men consecuencia el establecimiento de serias restricciones de tráfico y, en definitiva, la concienciación ciudadana sobre las bondades de restricción controlada de acceso a residentes y servicios urbanos en otras.

Naturalmente estas restricciones necesarias deben partir del establecimiento de alternativas posibles y viables, que deben pasar por establecer el recorrido inevitable de ciertos vehículos de manera tangencial al área de mayor valor patrimonial, especialmente el transporte público, que debe aumentar su frecuencia con vehículos pequeños no contaminantes.

Al mismo tiempo se trata de estudiar un sistema de acceso peatonal al mismo centro simbólico de la ciudad, situado en su parte mas alta, y para ello, simultáneamente a la redacción del Plan Especial, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía ha convocado concurso para la definición de este sistema en el eje Pase de Andalucía, Paseo de Boliches, calle Murete, que proporcione un medio mecánico de acceso rápido y de ida y vuelta a la inmediatez del Castillo, y en consecuencia a la Plaza del Cabildo, de manera que sitúe a los usuarios a corta distancia de gran parte de la zona central de Conjunto Histórico, evitando gran parte de la dificultad de acceso peatonal, no derivada de las



distancias sino de los desniveles y pendientes existentes. El sistema para dotarse de plena funcionalidad necesita resolver la intermodalidad con el vehículo privado y con otros modos de transporte público, así como recualificar los puntos extremos de su recorridos.

Para ello el Plan Especial establece lugares específicos de establecimiento de aparcamiento, tanto de vehículos privados como públicos y, como se verá mas adelante define áreas de ordenación y de mejora urbana específicas para mejor acompañar este nuevo sistema de acceso.

Debe entenderse éste, en todo caso, dirigido a mejorar sustancialmente la accesibilidad al Área central de los habitantes de Arcos como objetivo principal, tanto como a los visitantes.

De este modo, lejos de entender dichas políticas de transformación de la accesibilidad como periclitadoras del papel de centralidad de áreas de alto valor simbólico de la ciudad, debe entenderse que las mismas coadyuvarán a la necesaria especialización funcional de las mismas, y a la puesta en valor de sus elementos de caracterización, que como se ha demostrado, constituyen fuentes generadoras de recursos económicos directa e indirectamente.

Por ello, este Plan Especial de Arcos de la Frontera apuesta por progresivas políticas de peatonalización y restricción de tráfico, apoyadas por acciones del establecimiento y mejora de sistemas públicos de transporte colectivo. En síntesis, el Plan Especial propone:

◆ **Reconfigurar el recorrido longitudinal y el aparcamiento en el centro urbano.**

(Ver la descripción posterior del Área AO-Cristóbal Colón)

◆ **Aparcamiento**

Completar la red de aparcamientos perimetrales apoyados, o con adecuado acceso desde la ronda exterior.

En particular, los aparcamientos que se proponen, o la ampliación de los existentes, se sitúan en zonas de fácil acceso al conjunto y deben permitir las operaciones de peatonalización descritas.

◆ **Jerarquización y racionalización de la red viaria**

**Peatonalización y restricción del tráfico.**

Establecer un modelo de uso de la red viaria en el interior del Conjunto Histórico, basado en la identificación del recorrido imprescindible y con tendencia a la progresiva restricción del tráfico a los residentes y el servicio público. y la peatonalización del espacio libre en áreas urbanas de interés.

◆ **Transporte público.**

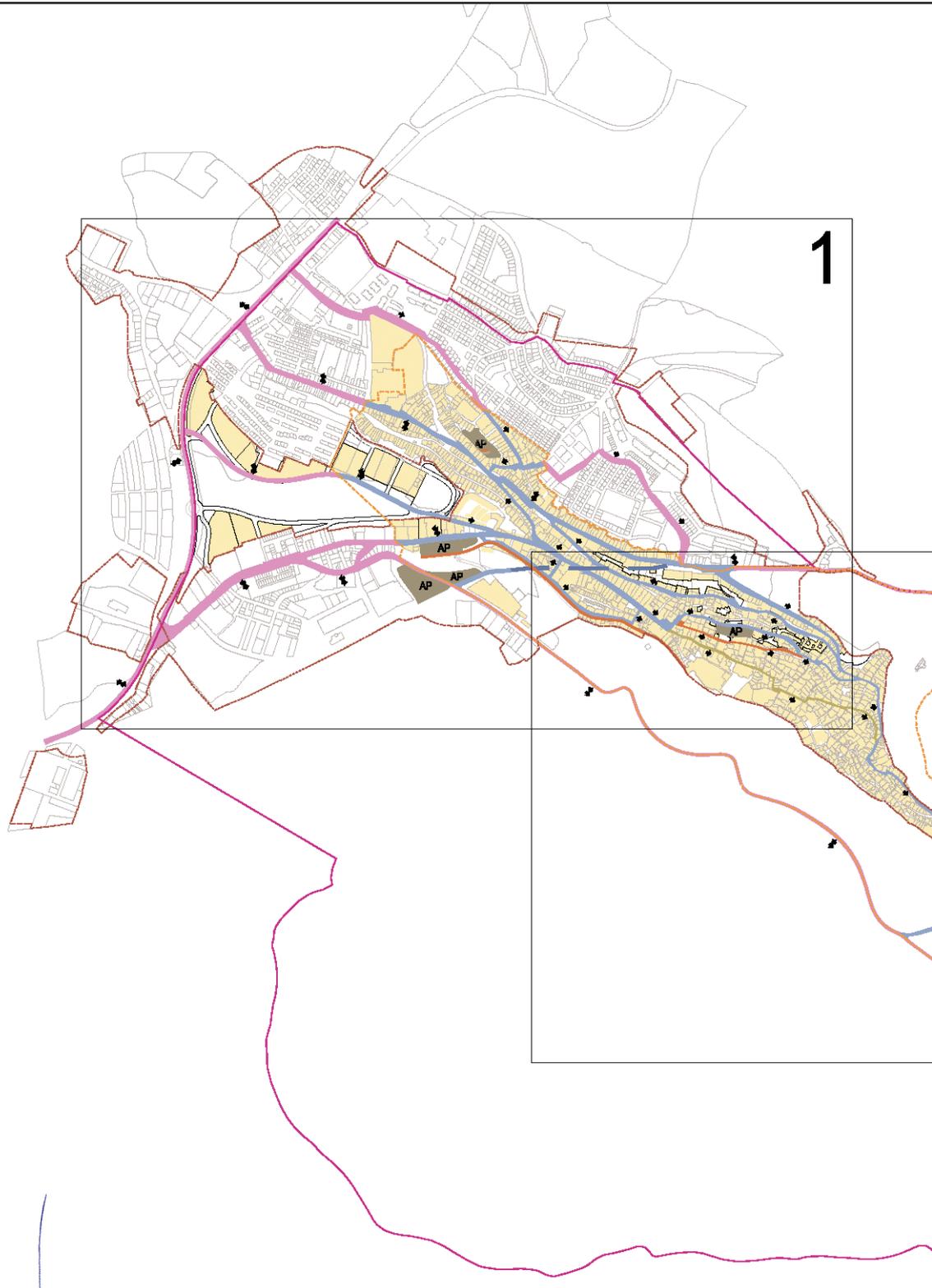
Las políticas de aparcamiento y peatonalización, deberán además apoyarse con una apuesta por la potenciación del transporte público, adecuado a las características especiales del recorrido que se le asigna, mediante el aumento de la frecuencia y capacidad total del sistema, con la incorporación, como se ha descrito, de nuevas soluciones de accesibilidad, único medio de que actúe decididamente como elemento de disuasión del tráfico privado y permita equilibrar las ventajas e inconvenientes de la vida en las áreas antiguas.

*El sistema de usos*

El Plan Especial se remite, matizadamente, a la regulación de los usos contenida en el Título V del Plan General vigente. Si bien una innovación del Plan General puede reclasificar o redefinir los epígrafes de usos globales o pormenorizados, la asignación de uso a las parcelas, sus compatibilidades y las condiciones particulares se establecen para el conjunto histórico en el presente Plan Especial.

**Los sistemas generales**





  
A circular official seal of the Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, Cádiz. The seal features the coat of arms of the town and the text 'AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA' and 'Cádiz'. A blue ink signature is written over the seal.

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)



- DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO
- ENTORNO DEL CONJUNTO DEL HISTÓRICO
- SUELO URBANO

**MOVILIDAD**

- VIAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTORICO
- VIARIO PRINCIPAL
- VIARIO PRINCIPAL TRAZADO TUNEL
- VIARIO SECUNDARIO TRAFICO RESTRINGIDO USO PUBLICO
- VIARIO SECUNDARIO TRAFICO RESTRINGIDO
- VIARIO PEATONAL O RESTRINGIDO A RESIDENTES
- AP SISTEMA APARCAMIENTOS
- SENTIDO CIRCULACION



Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

El Plan identifica como sistema general de espacios libres el constituido por los Parques y Jardines que se delimitan al efecto en el Plano de Estructura Urbana, tanto los existentes en la actualidad como los que se prevén como resultado de operaciones de reforma interior, singularmente en el área del Caños Verdes.

Se identifica también, con características específicas el Sistema General de Protección de Laderas que es parte fundamental de la protección de la imagen del Conjunto. En parte, esta protección, concebida como Sistema General, resulta congruente con las Normas de protección del Plan General.

### El equipamiento

El Plan pretende el mantenimiento de los equipamientos existentes o previstos en el Conjunto y su completamiento con otros previstos con carácter específico o abierto.

A este último fin, el Plan efectúa una propuesta de edificaciones de valor patrimonial susceptibles de albergar este tipo de usos.

En las zonas más centrales, se prevé especialmente la recuperación de un espacio abandonado y sin uso en la ladera de Caños Verdes, con disposición de Espacio libre y equipamiento local, conectado a una operación de recuperación de un edificio emblemático, el antiguo Convento de la Encarnación, hoy en vías de desaparición por ruina para usos públicos, entre los que no se descarta el hotelero.

### La vivienda

El uso más general del caserío de Arcos de la Frontera es el residencial en distintas formas tipológicas de vivienda, como se refleja en el plano de información correspondiente.

Siendo el mantenimiento y, en lo posible, fomento y mejora del hábitat uno de los objetivos más importantes del Plan Especial, al cual se supeditan otros criterios estructurales, se arbitran medidas de protección y de incentivación de la rehabilitación mediante mecanis-

mos de control de las iniciativas privadas y de programas de actuación pública, gestionados através del Área de Rehabilitación Concertada de Arcos de la Frontera, establecida por convenio entre el Ayuntamiento de Arcos y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía

En efecto, junto al objetivo de mantenimiento de la población y de mejora de la calidad de vida, el Plan pretende la conservación y protección del parcelario, de las tipologías tradicionales, adaptadas en lo necesario a las necesidades actuales y de la volumetría y formas de ocupación que conforman la imagen urbana en cada área del Conjunto.

### Las actividades económicas

Las determinaciones en cuanto a conservación de usos y su compatibilidad también se dirigen al mantenimiento y, en lo posible, fomento de las actividades económicas tanto existentes, (comercio, gastronomía, artesanía y servicios urbanos tanto públicos como privados. Las medidas de fomento del sector turístico que tutelan distintos organismos locales y autonómicos se traducen también en la asignación de usos del Plan Especial. Así, se destinan determinados solares al uso hotelero de calidad y relacionado con la recuperación de edificios de valor patrimonial, y se consagran los existentes. La Normativa del Plan también regula las condiciones de compatibilidad de uso de las edificaciones residenciales a este fin.

## 4.2 CRITERIOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

### *La ciudad en el territorio*

El entendimiento del conjunto histórico de Arcos de la Frontera como una realidad inseparable de su emplazamiento y su relación con el territorio circundante, que le presta unos valores singulares de carácter simbólico, cultural e identitario, hace imprescindible acometer también su protección y cualificación mediante una lectura continua del tejido urbano y rural, que reconozca sus mutuas relaciones. lo que lleva a proponer decisiones en su ámbito próximo que redunde en la preservación de la imagen exterior del asentamiento y su posición aventajada sobre el paisaje.

A este respecto el Plan Especial propone la consolidación de los criterios de protección del Plan General vigente para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, dentro de su ámbito y de su perímetro de protección.

Asimismo se reconocen y protegen los lugares en que se producen relaciones recíprocas de la ciudad con el paisaje, evitando elementos que puedan interferir esas relaciones físicas o visuales. No solo se protegen los miradores existentes, sino que se propone nuevos lugares de descanso, donde las vistas son de especial interés (Paseo de Boliches, final de calle Murete, Vacío en calle Cristóbal Colón)

El criterio general de mantenimiento de alturas, tipologías y condiciones constructivas y estéticas de la edificación conducen, a su vez a conservar las relaciones visuales internas del Conjunto, y en especial de las que se refieren a lugares o hitos singulares.

### *Estrategias de protección del patrimonio*

La normativa de protección del patrimonio contenida en este documento de Plan Especial, se estructura basándose en el reconocimiento de los valores y bienes objeto de protección, la determi-

nación de estrategias de intervención, y la disposición de sus contenidos normativos.

El reconocimiento detallado de las realidades a proteger, diferencia entre el patrimonio arquitectónico, el arqueológico y etnográfico, el espacio público, y los elementos de interés (entre los que se incluyen los itinerarios urbanos y periurbanos, las vistas de interés, los sitios y lugares de valor histórico, y los elementos de carácter singular).

Se establecen una serie de disposiciones comunes a todos los bienes objeto de protección, así como condiciones particulares de intervención para cada una de las categorías patrimoniales establecidas.

### *El Patrimonio arquitectónico*

Para el caso del patrimonio arquitectónico y en cuanto a la redacción del Catálogo, se parte de la elaboración de un inventario general de la edificación con estimación y valoración de sus características, tanto cuantitativas como cualitativas. A partir de este inventario, se establecen los criterios de valoración que permiten una selección objetiva de los inmuebles que han de ser objeto de protección específica, y se clasifican estos en niveles y grados de protección, que se relaciona con las medidas de fomento y conservación de la Normativa.

De este modo, se establecen cuatro niveles de protección: el Nivel A, de protección singular, el Nivel B, de protección integral, y el Nivel C, de protección tipológica y ambiental.

Esta gradación se establece en función de la importancia de los edificios, y/o de los elementos de interés a proteger:

El Nivel A corresponde a los inmuebles que poseen cualificación equiparable a los monumentos o bienes de interés cultural, ya sea de índole general o local. Entre ellos se identifica aquellos que ya gozan de declaración (Iglesia de Santa Ivra, fortificaciones y Castillo).

El Nivel B corresponde a los edificios cuyo valor histórico, artístico, o su adecuación a la trama urbana les hace acreedores a la protección integral de sus estructuras y elementos fundamentales. Se diferencian, en este caso los grados 1 y 2 de acuerdo a la importancia de los inmuebles incluidos en los mismos en cuanto a su perfección como modelo y elementos que los integran, o las modificaciones que en los mismos se han llevado a cabo

El Nivel C, reúne los inmuebles, en general de arquitectura doméstica, que cualifican el espacio urbano al que pertenecen, o resultan ejemplos interesantes de una tradición local de modos de habitar, y donde es necesaria la protección de su tipología y de determinados otros elementos que se especifican.

La asignación de niveles de protección, permite, en cada caso, la ejecución de un determinado tipo de obras, tanto más conservadoras cuanto mayor es la protección del bien inmueble, y más permisivas para las operaciones de rehabilitación, recuperación y uso cuanto menor es el nivel determinado.

En definitiva, el Plan Especial de Arcos de la Frontera apuesta por una política de protección del patrimonio, tanto en sus aspectos monumentales y de singularidad de sus elementos puntuales, como en cuanto a la cualificación general de la imagen urbana del asentamiento.

La tutela que se establece sobre los elementos a proteger desde el documento del Plan Especial de Arcos, mantiene unas cautelas propias de su marco de análisis y diagnosis, proporcionando criterios suficientemente precisos para la regulación de las intervenciones que deban realizarse sobre los estos elementos mediante las condiciones individualizadas de protección o intervención sobre ellos.

Se produce, de esta manera, un salto cuantitativo y cualitativo en el marco de las estrategias de intervención de este documento del Plan Especial de Arcos en relación con el actualmente vigente,

de manera transitoria, basado tanto en el mayor acercamiento del análisis efectuado, como en un esfuerzo por el reconocimiento de un número de elementos, que desde diversas ópticas, son merecedores de protección específica.

### *Fomento de la rehabilitación del patrimonio.*

La conservación efectiva del patrimonio y la puesta en alza de los valores y recursos del centro histórico, tropiezan en numerosas ocasiones con la inexistencia de medidas eficientes en el fomento de las intervenciones orientadas a tales fines, y en especial, a la difícil puesta en valor de mercado de los elementos inmuebles protegidos, en posiciones casi siempre desfavorables de partida respecto a los solares donde es factible una operación de sustitución o nueva planta.

Por ello se entiende en numerosas ocasiones que las estrategias de preservación de la ciudad histórica, y, en general, de los elementos con valor patrimonial, no suponen más que una carga adicional para los propietarios y/o usuarios de los bienes afectados, que se encuentran en posiciones poco equilibradas en el dinámica del mercado inmobiliaria para compensar las obligaciones derivadas de la protección.

Sólo líneas de actuación que se dirijan al reequilibrio de tales situaciones, pueden evitar procesos que se orientan a la degradación continua por abandono de los inmuebles, buscando su desprotección por desaparición.

De este modo, las políticas que se implementan desde el presente documento de Plan Especial para solucionar dicha dinámica, pueden resumirse en dos grandes líneas: de un lado, la adjudicación, en general, de un menor aprovechamiento urbanístico a las operaciones de eliminación del patrimonio construido mediante obras de nueva planta, y de otro, para el caso del patrimonio catalogado por su valor o interés, la adopción de medidas de beneficio fiscal basados en la aplicación de las normativas existentes al efecto de ambi-



to estatal, autonómico y municipal.

### *El Patrimonio Arqueológico.*

El desarrollo de los planos evolutivos históricos y del callejero suponen una primera aproximación a una evaluación del potencial arqueológico soterrado existente en la ciudad. De igual modo, este potencial sedimentario resulta desigual a tenor de la estratigrafía que suponemos vertebrada en varios niveles de aterrazamiento dada la ladera sobre la cual se asentó la ciudad. Este carácter, la edificación en ladera, sobre todo en la ladera Norte y Oeste, han marcado las pautas del desarrollo urbanístico, de la red de conducciones subterráneas de la ciudad hispanomusulmana asentada, etc. De este modo, el procedimiento a nivel metodológico aplicado ha sido el siguiente:

#### **Investigación bibliográfica:**

Se ha realizado una búsqueda bibliográfica por publicaciones de todo tipo científico para orientar los estudios y las localizaciones precisas de los elementos arqueológicos de interés de la ciudad de Arcos de la Frontera. En este sentido se han mantenido reuniones con técnicos competentes para recabar la información adecuada a la consecución de los objetivos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera.

#### **Investigación documental administrativa:**

Se ha recabado información de distintos documentos procedentes de diferentes administraciones: Anuario Arqueológico de Andalucía (1985-2001), expedientes municipales de obras, estudios históricos que acompañan los documentos de Planeamiento, etc... En relación con la Delegación Provincial de Cultura se realizó una reunión con el Arqueólogo Provincial, D. Angel Muñoz Vicente para mostrarle el desarrollo de los trabajos y recibir asimismo sus directrices para con el documento final aquí aportado. Asimismo tuvimos ocasión de consultar las bases de

Datos de la propia Delegación con objeto de garantizar que los hallazgos e intervenciones estaban correctamente referenciados.

#### **Integración de las bases cartográficas municipales:**

Se han georreferenciado y convertido los archivos de Cad vectoriales a un formato compatible de SIG. Este soporte cartográfico es vital dado que las intervenciones arqueológicas, y en general todas las plantas de los edificios catalogados o históricos se han volcando sobre esta planimetría para así obtener una imagen fidedigna de la cartografía urbana.

#### **Análisis cualitativo y sistematización de la información:**

Se ha adoptado un sistema cartográfico estructurado en series temáticas según el tipo de información patrimonial disponible para su adecuada consulta y gestión integrada en el SIG municipal. Con este criterio, y a tenor de los análisis históricos realizados por diversos autores sobre la zona, se vió posible el abordar el proceso de análisis histórico a través de una serie evolutiva cartográfica donde se indicaran los límites urbanos en cada fase o período cultural, para así establecer prioridades zonales de cara a la adopción final de medidas correctoras.

El vacío documental histórico existente nos llevó a plantear la creación del Modelo Evolutivo de la ciudad medieval ante la carencia de un modelo interpretativo fidedigno. Así se ha practicado:

Análisis histórico del viario y del parcelario.

Cotas topográficas.

Relieve natural del emplazamiento.

Análisis del potencial arqueológico sedimentario. El análisis ha sido reducido porque apenas ha habido intervenciones en los solares y además se carece de información de sondeos geotécnicos que podrían haber mejorado

do las consideraciones sobre el potencial sedimentológico de la ciudad edificada en ladera.

La serie cartográfica producida a tenor de estas investigaciones previas es la siguiente:

1. Ciudad Protohistórica. En este sentido se aborda por primera vez la protección cautelar de un posible poblado existente en la zona Noroeste de la ciudad, en la Cuesta de los Granadillos 1, de la que tan solo se conocen restos de un túmulo calcolítico, pero que indican la presencia de un poblamiento calcolítico en la zona.

2. Ciudad romana: Tan solo se han indicado los hallazgos casuales, principalmente vinculados con la necrópolis de Cruz de las Carreras, localizado en pleno borde del Conjunto y en cuyas inmediaciones existirá la villa romana asociada.

### 3. Ciudad Hispanomusulmana.

Se ha realizado una cartografía por períodos históricos: Período Emiral-Califal, y Almohade.

Se ha abordado en el plano la evolución y ocupación de las diversas zonas urbanas englobadas en el Conjunto Histórico Declarado, localizando la mezquita mayor de la ciudad y otra mezquita menor. Un problema que deberá abordar el nuevo PGOU, será la localización de las necrópolis extramuros de la ciudad, pues salvo el hallazgo casual en las proximidades de la Basílica Menor de Santa María, la búsqueda documental nos indica un vacío sobre tales restos por lo que suponemos que estos espacios funerarios se localizarán fuera del actual perímetro del Conjunto Histórico Declarado.

La delimitación hipotética de la muralla, bajo el prisma de una hipótesis evolutiva, se obtiene del estudio del viario, alturas de las edificaciones, así como del desnivel topográfico existente entre las manzanas y el viario circundante. Así podemos indicar la presencia en el recinto emiral-califal de la ciudad, mas interno, de al menos 3 puertas meditas además de la puerta de Jerez,

principal puerta de acceso septentrional a la medina hispanomusulmana desde su fundación. El recinto almohade vendría a dar cobijo a los arrabales surgidos extramuros de este primer recinto fortificado a lo largo del siglo XI y XII, si bien denota que la ciudad creció hacia el sur, siguiendo las cotas topográficas hasta alcanzar el punto de la actual Puerta de Matrera, y hacia el Noroeste en dirección al Arroyo de las Nieves por los actuales barrios de Zarahonda-PeñaVieja y Caños Verdes. La elección de este emplazamiento sur para establecer un cierre defensivo deriva de la forma natural que hemos podido comprobar que existe en este punto de la roca caliza y que marca un fuerte desnivel entre las calles interiores a la muralla y la rasante actual de las restantes calles del barrio extramuros del Cómpe-ta.

### 4. Ciudad Moderna y Contemporánea.

Se ha elaborado un plano conjugando los edificios históricos catalogados vinculados con los cambios en el callejero urbano. El valor explicativo es fundamental para entender la apertura del nuevo viario cristiano sobre la ciudad medieval y sus murallas.

### Conclusiones sobre la Cartografía histórico-evolutiva.

En conclusión cabe indicar que, a tenor de los esquemas evolutivos expuestos a nivel espacial y contenidos en los gráficos, la delimitación del Conjunto Histórico Declarado debería redefinirse con objeto de englobar sobre todo las zonas Norte y Noroeste, dotando de protección la ladera bajo la que presumimos la existencia del poblado del Bronce Final junto al río, así como los espacios adyacentes a la salida del casco urbano dado que las necrópolis romana y musulmana con toda probabilidad se ubican en estos espacios, lo que conllevará conflictos de tipo urbanístico para un futuro cuando la ciudad se expanda.

### Desarrollo de las medidas cautelares y correctoras.

El objetivo principal del análisis

arqueológico de los espacios urbanos englobados en el Plan Especial, al margen de conocer el potencial histórico-patrimonial de cada zona, es el establecimiento de las zonificaciones arqueológicas que establezcan los niveles de

Protección-Conservación, así como las medidas correctoras que en cada caso se consideren convenientes y que se han desarrollado en la Normativa Arqueológica. En este sentido se han elaborado varios planos de Zonificación con varios niveles de protección arqueológica y áreas de reserva acordes con la potencialidad de los depósitos y del período cultural o histórico. Este instrumento permitirá establecer el nivel de intervención adecuado a la zona urbana en función del tipo de actuación urbanística a la que se le otorgue licencia municipal (sondeos, excavación en área abierta, seguimiento arqueológico o control de movimientos de tierra, etc...).

**Estructura y ordenación del Procedimiento administrativo** para la concesión de licencias, regulando demoliciones, estudios de estratigrafía muraria, estudios históricos previos, etc...que acompañen la intervención vinculada con la concesión de licencias tanto para obras nuevas y/o rehabilitaciones, movimientos de tierra, etc.

**Medidas de conservación y difusión del patrimonio:** En suma se trata de arbitrar las medidas de difusión y disfrute del Patrimonio Arqueológico de especial significación para la ciudadanía y que redundarían en la obtención de beneficios para el municipio mediante la correcta gestión e inserción de la ciudad en los recorridos y rutas que se ofrecen en la provincia de Cádiz al turismo cultural.

La recuperación del patrimonio arqueológico y patrimonial urbano de Arcos de la Frontera requiere el desarrollo de las líneas de trabajo que se citan, para cuya implantación este Plan Especial se considera como una fase preliminar necesaria aunque insuficiente. Así, atendiendo a la naturaleza histórica y evolutiva de esta ciudad, cabe realizar una serie de propuestas encaminadas a

salvaguardar, investigar, proteger y gestionar de una forma eficaz el patrimonio arqueológico para evitar no solo su destrucción sino para compatibilizar su uso y disfrute por parte de los ciudadanos y de las generaciones futuras. Las medidas básicas son: -

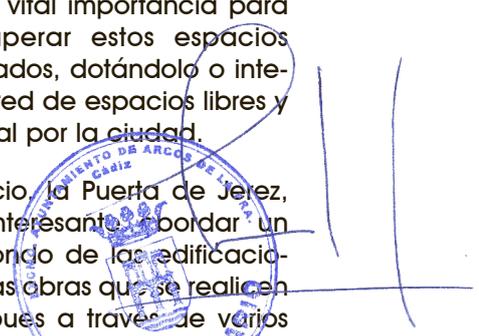
**Musealización del Conjunto Histórico mediante un programa de investigación y difusión de los valores patrimoniales.** Así, en base al conocimiento de la realidad patrimonial y arqueológica, establecer un programa de puesta en valor y de difusión de los restos emergentes principalmente conservados en la ciudad, dotando al Conjunto Histórico de un recorrido turístico organizado y de calidad.

**Centro de Interpretación de la ciudad medieval de Arcos.** Pese a estar en uso, sería recomendable ampliar la oferta de visitas a la ciudad, manteniendo los convenios para otros espacios patrimoniales del territorio tales como el actual con los propietarios del llamado "Baño de la Reina", por su valor estratégico de ciudad romana con captación de aguas y conducción hacia la ciudad de Cádiz.

**Espacios de las murallas medievales.**

Sería de vital trascendencia para la ciudad, la recuperación de los espacios urbanos colindantes con la Puerta de Matrera, donde se han observado varios lienzos de muralla ocupados por edificaciones junto al borde de la ladera. Este núcleo defensivo se interpreta como una torre albarrana con una doble función defensiva: la de cubrir la defensa de la Puerta, que conocemos que tuvo foso, y la de controlar el paso o circulación por el río, con objeto de vigilar la ladera Noreste de la ciudad. De este modo este Plan Especial entiende que sería de vital importancia para la ciudad recuperar estos espacios urbanos degradados, dotándolo o integrándolo en la red de espacios libres y de tránsito cultural por la ciudad.

En otro espacio, la Puerta de Jerez, también sería interesante abordar un estudio mas a fondo de las edificaciones a través de las obras que se realicen en su entorno, pues a través de varios



documentos (PÉREZ, 2002: 172-173) sabemos que existió la pretensión de derribar una parte de la puerta de Jerez desde 1691 por parte del Convento y Hospital de San Juan de Dios, hecho que sucedió en 1853. De este modo se procedió al derribo de los torreones y arco de la Puerta de Belén o Jeréz, reformadas con toda probabilidad en época almohade, al igual que el Castillo.

También sería necesario la realización de estudios de estratigrafía muraria de los muros perimetrales de todo el conjunto amurallado para definir sistemas constructivos y épocas de realización de la misma, información que es vital para abordar cualquier proyecto museológico y museográfico sobre la propia ciudad que se aborde en un futuro inmediato dado que su puesta en valor dotaría a esta ciudad de un alto valor patrimonial en el conjunto de Andalucía y la ubicaría en el lugar que por derecho le corresponde.

**Creación de la Oficina Técnica Municipal de Arqueología de Arcos.** Entre sus funciones no solo estaría el establecimiento de medidas correctoras aplicadas a las licencias de obras y su papel de interlocutor entre la Delegación Provincial de Cultura y el ciudadano, sino además la realización y actualización permanente de una Carta de Riesgo arqueológico y, muy especialmente, de la investigación y protección de los valores arquitectónicos de interés arqueológico y etnográficos en vías de desaparición. No obstante, y hasta tanto se le reconozca algún valor real a tales documentos científicos, la obligación principal de la Carta de Riesgo será la conversión de los datos científicos en normativas prácticas y aplicables incardinadas dentro de las diversas figuras de Planeamiento que se desarrollen en el ámbito municipal. Para ello consideramos necesaria la creación de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal de Arcos.



### 4.3 ÁREAS DE ORDENACIÓN

Las actuaciones de completamiento de la estructura urbana en las áreas establecidas por el Plan General vigentes, dentro de la delimitación del Conjunto Histórico, se limitan a la UE-16 en el entorno del borde de Ciudad de Cardenal Espínola y Angorrilla, en suelo urbano, y el Sector de suelo Urbanizable Cerro de la Reina, no desarrolladas hasta la fecha deben constituirse en oportunidades no sólo de solución puntual de conflictos, sino también de revitalización y conquista de espacios degradados, aumentando la dotación de espacios libres utilizables, de mejora de la trama viaria y de reutilización de inmuebles para equipamiento, en función de las cualidades de cada ámbito y de lo previsto por las Plan General en cuanto a cesiones.

En ambos casos las delimitaciones quedan a caballo entre el interior y el exterior del conjunto histórico. por lo que el Plan determina criterios de ordenación, dentro de los parámetros y determinaciones de carácter estructural, objetivos generales y contenido de aprovechamiento urbanístico establecidos por el Plan General. Se revisan, no obstante, las condiciones de ordenación que se consideran determinaciones pormenorizadas potestativas de acuerdo al Art. 14 de la L.O.U.A., con criterios acordes a los generales expresados. Estas unidades, no ejecutadas hasta la fecha, tienen la consideración en el Plan Especial de suelo urbano no consolidado o urbanizable a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera y el Art. 45.2 de la L.O.U.A.

Asimismo, se incluyen en el Plan operaciones de ordenación, reedificación, disposición de espacios libres o equipamientos. Se distinguen éstas áreas de las anteriormente citadas en que dan condiciones de ordenación para la edificación de solares, anteriormente edificados o no, establecen nuevas alineaciones, determinan edificaciones a eliminar por su incompatibilidad con los objetivos del Plan Especial, todo ello en situaciones de suelo urbano consolidado.

Dado el carácter de la propiedad

del suelo y de la ordenación que se pretende, su gestión se limita a la cesión y urbanización integrada en los proyectos de edificación, del suelo procedente de las nuevas alineaciones, exteriores e interiores previstas, pudiendo acogerse a lo dispuesto en el artículo 143 de la L.O.U.A.

En suma, se trata de ámbitos en que las Normas Generales y Particulares del Plan Especial no resultan suficientes para garantizar actuaciones de calidad con objetivos específicos. Se supeditan en todos los casos al desarrollo de Estudios de Detalle.

Se reseñan, a continuación las Áreas previstas así como sus objetivos:

#### AO-1 MURALLA

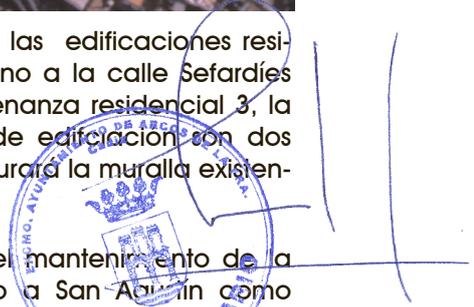
Restauración y puesta en valor del tramo mas importante que se conserva de la muralla medieval, desde la Puerta de Matrera y su entorno y la Iglesia de S. Agustín, recuperando un espacio libre y paseo exterior de conexión por el borde con el espacio libre junto a San Agustín y su mirador. Especialmente debe hacerse reconocible el sistema de torres y puertas de conexión con el interior.

Requiere la obtención de suelo, mediante expropiación, para la permeabilidad peatonal al espacio libre principal.



Se conservan las edificaciones residenciales en torno a la calle Sefardíes sujetas a la ordenanza residencial 3, la altura máxima de edificación con dos plantas. Se restaurará la muralla existente.

Se propone el mantenimiento de la edificación junto a San Agustín como



equipamiento, entorno a los espacios libres propuestos.

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá justificar el alcance preciso de las edificaciones, o cuerpos edificatorios que deben desaparecer, a partir de la propuesta del Plan Especial.

### **AO-2 CARDENAL ESPINOLA**

Ordenación específica de una parte de la Unidad de Ejecución UE 16 del Plan General de Arcos, dentro del perímetro del Conjunto Histórico, que prevé un desarrollo residencial de vacíos urbanos entorno a la calle Cardenal Espínola.



Se trata de recualificar un borde urbano muy degradado con difícil topografía, en continuidad con el mirador de Callejas y la restauración de la muralla y reordenación junto al Arco de Matrera.

Creación de espacios libres en la ladera dispuestos a la calle peatonal existente. Nuevos trazados de la calle Cardenal Espínola y Obispo Villavicencio que garanticen las conexiones con Angorrilla.

Se dan en la correspondiente Ficha del Plan Especial determinaciones pormenorizadas para las parcelas incluidas en el Área de Ordenación, siendo orientativas las propuestas del resto de la UE-16.

### **AO-3 ALGARROBO**

Recualificación del borde de ciudad del Barrio Bajo dando al curso del Río

Guadalete. Se trata de las manzanas comprendidas entre las Calles Algarrobo, Lepanto y Extramuros de Algarrobo de borde urbano en Algarrobo. Debe configurarse una nueva imagen del frente al Río Guadalete con la erradicación de una zona semiindustrial obsoleta, la incorporación de nuevos usos residenciales y en conjunto con las propuestas de paseos fluviales y áreas de ocio previstas en el proyecto de actuación sobre el Río.



Nueva alineación de la calle Extramuros y su encuentro con las calles Algarrobo y Puente de San Miguel.

Se conservan las edificaciones residenciales en torno a la calle Lepanto y las edificaciones catalogadas en la calle Extramuros de Algarrobo.

Se prevén nuevas edificaciones realineadas a la calle Extramuros de Algarrobo y calle Feliciano Gil Cangas.

### **AO-4 CRISTOBAL COLÓN**

Ordenación de los vacíos urbanos entre las calles Cristóbal Colón y Cruz M. Bernal para la obtención de usos de aparcamiento y equipamiento SIPS y servicios.

Se trata de una operación de carácter público muy importante que aúna objetivos de mejora de la vialidad del centro del Conjunto Histórico, vinculada



a la operación de restricción del tráfico rodado en la Cuesta de Belén, Callejón de las Monjas, c/ Botica y Bóvedas y erradicación del aparcamiento de la Plaza del Cabildo, y la dotación de espacio público y equipamiento tendente a la mejora de la calidad urbana del deteriorado Barrio de Caños Verdes.

La ordenación propuesta para el aparcamiento, fundamentalmente de residentes, se compatibiliza con la disposición del espacio libre público generado por las plataformas edificadas, creando plazas mirador.

Nuevo trazado viario y diversificado para vehículos, transporte público y recorridos peatonales en la estructura urbana del conjunto.

### AO-5 MURETE

Actuación en la parte alta de la calle Murete para la obtención de un espacio libre público que permita nuevos recorridos y conexiones con el Castillo, la calle Nueva y Cuesta de Belén, suprimiendo las edificaciones del depósito y residenciales colindantes al Castillo.



Se propone el acceso controlado a los jardines de la ladera del Castillo y consecuentemente la visita, al menos exterior al mismo de acuerdo a su condición de B.I.C.

Esta operación se vincula con la propuesta de accesibilidad peatonal mediante un sistema de transporte público en el Eje Paseo de Andalucía, Paseo de Poliches y Calle Murete, hasta la inmediación del Castillo.

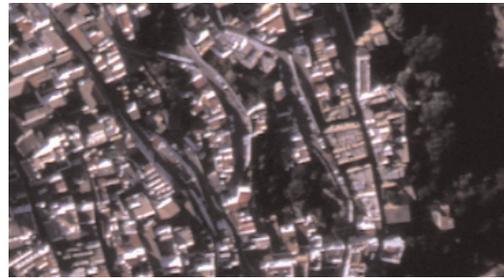
El sistema de transporte y la adecuación y ordenación de el espacio público están siendo sometidos a concurso

Aprobado Definitivamente C.P.O.T.U.  
30/1/2007-23/3/2007 (BOP 30/8/2007)

público convocado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, debiendo concretarse la propuesta elegida mediante la Aprobación de un Estudio de Detalle y los Proyectos de Urbanización u otros que sean necesarios.

### AO-6 CAÑOS VERDES

Ordenación de los vacios urbanos entorno a la calle Caños Verdes y Plaza de Miguel Mármol para disponer edificaciones de uso residencial, definiendo la disposición de espacios libres que mantengan y consoliden la imagen urbana del Conjunto en la ladera.



Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá justificar el alcance preciso de la ordenación de las edificaciones, a partir de la propuesta grafiada en la presente ficha que corresponde al estudio proporcionado por el Area de Rehabilitación.

### AO-7 TRAS LOS MOLINOS

Ordenación de las edificaciones sobre la calle Tras Los Molinos y de los espacios libres interiores, manteniendo y consolidando la imagen urbana y espacios de vegetación del Conjunto Histórico en la ladera. Norte.

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá justificar la ordenación precisa de las alineaciones y rasantes de la edificación a partir de la propuesta grafiada en la presente ficha.



### AO-8 TRAS LOS MOLINOS

Ordenación de las edificaciones sobre la calle Tras los Molinos y Alhóndiga y de los espacios libres interiores, manteniendo y consolidando la imagen urbana y espacios de vegetación del Conjunto Histórico en la ladera Norte.

### AO-9 JERONIMO HERNANDEZ

Ordenación de las edificaciones sobre la calle Jerónimo Hernández y de los espacios libres interiores, manteniendo y consolidando la imagen urbana y espacios de vegetación del Conjunto Histórico en la ladera Norte.

### AO-10 MUÑOZ VAZQUEZ

Ordenación de los vacíos existentes en la calle Muñoz Vázquez, colindantes con el suelo urbanizable del Cerro de la Reina.



Los importantes desmontes realizados en la ladera, así como la licencia de edificación concedida y en construcción que presupone la elevación subsiguiente de una planta para alcanzar una altura de tres plantas en la calle Muñoz Vazquez, obligan a la disposición de esta Área de Ordenación para establecer condiciones a los solares resultantes hasta el Hotel existente que representa el límite del Conjunto Histórico. Asimismo se ordena la altura sobre la horizontal del vaciado efectuado, en la parte trasera del solar, en consonancia con el trazado viario propuesto para el Sector de suelo urbanizable del Cerro de la Reina.

### AO-11 CARILLAS

Se trata de reconsiderar el trazado final del vial incompleto (calle Pinsapo), cuyo completamiento hasta la calle Alameda-Pozo Hondón como preveía el Plan General resulta hoy imposible desde el punto de vista topográfico.



La oportunidad de esta reconsideración se complementa con la disposición de equipamiento, especialmente cultural en la casa de los Paletos y espacio libre en varios niveles para resolver el desnivel existente y la conexión peatonal. hasta la calle Carillas.

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, que deberá justificar la ordenación precisa de las alineaciones y rasantes de la edificación a partir de la propuesta grafiada en la correspondiente ficha del Plan Especial.

### SUP-1 CERRO DE LA REINA

Desarrollo de suelo urbanizable programado del PGOU, con uso característico residencial.

Parte del sector está incluido en la delimitación del Conjunto Histórico. Para esta zona, el Plan especial establece condiciones de ordenación adecuadas a los objetivos de protección paisajística. El resto de la ordenación propuesta se establece como orientativa y deberá concretarse en el Plan Parcial preceptivo.



#### 4.4 PROPUESTAS DE MEJORA URBANA

##### *Actuaciones de revitalización interna del conjunto histórico.*

El Plan Especial delimita además otras áreas con el objetivo de producir mejoras cualitativas de tratamiento de entornos sensibles de Conjunto Histórico, tanto desde el punto de vista de su situación singular, como de la posibilidad de producir una lectura nueva de su función urbana:

Aunque la estrategia de protección del Plan Especial de Arcos de la Frontera asume las bases conceptuales y el marco jurídico expresados en la vigente legislación de patrimonio, las operaciones de reforma u ordenación urbana delimitadas dentro del el conjunto histórico, al realizarse sobre oportunidades singulares en vacíos urbanos o zonas a transformar, modifican matizadamente o amplían la trama urbana, pero buscando en todo momento la puesta en valor de la misma, la mejora de la escenografía urbana, la mayor consecución de espacios libres y/o peatonales que la enriquezcan, y la mejor obtención de servicios urbanos que la estructuren.

Las Áreas previstas de Mejora Urbana son las siguientes:

##### **AM-1 PLAZA DEL CABILDO**

Espacio público central y representativo de la Ciudad de Arcos de la Frontera, alrededor de la que se ubican la Iglesia Mayor de Santa María de la Asunción, el Ayuntamiento Viejo y Nuevo, ante el Castillo y el Parador Nacional de Turismo 'Casa del Corregidor'.



La plaza posee balcón sobre la Peña Nueva con vistas excepcionales sobre el arco del Guadalete.

El uso actual de la Plaza es en su mayor parte de aparcamiento, lo que la hace inservible como espacio de disfrute peatonal y complica la difícil vialidad del conjunto monumental de Arcos al actuar como atractor de tráfico.

Se establece esta Área de Ordenación con el objeto de procurar su recualificación en cuanto a sus características de pavimentación, mobiliario urbano, y mejora de sus condiciones de uso, una vez establecido su carácter peatonal.

Podrá establecerse, sin embargo, el acceso rodado esporádico de vehículos de servicio público.

##### **AM-2 PUERTA DE JEREZ**

Reurbanización y ordenación del espacio público constituido por el encuentro de la Corredera, la Plaza del Sindicato y la Calle Torre de la Esquina, de manera que se haga posible en tráfico rodado y del transporte público hacia las calles Cristóbal Colón y Nueva Apertura sobre Cruz de María Bernal.



Esta operación se vincula a la reordenación del tráfico rodado en el centro monumental de Arcos de la Frontera, mediante la peatonalización y restricciones de tráfico en el recorrido principal que hoy soporta cargas de tráfico inasumibles, especialmente en el callejón de las Monjas, plaza y calle Botica y calle Bóvedas.

La actuación deberá contemplar la eliminación de elementos de contaminación visual existentes en este espacio



### *AM-3 PASEO DE LOS BOLICHES. AM-4 MURETE*

Se establecen estas Áreas para la reurbanización general del Paseo de Boliches y sus espacios de Mirador.

Esta operación se vincula con la propuesta de accesibilidad peatonal mediante un sistema de transporte público en el Eje Paseo de Andalucía, Paseo de Boliches y Calle Murete, hasta la inmediación del Castillo.

El sistema de transporte y la adecuación y ordenación de el espacio público están siendo sometidos a concurso público convocado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, debiendo concretarse la propuesta elegida mediante la Aprobación de un Estudio de Detalle y los Proyectos de Urbanización u otros que sean necesarios.



## 4.6 REHABILITACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### *Fomento de la rehabilitación a través de la Normativa Urbanística*

La normativa del presente Plan Especial favorece el mantenimiento de la edificación consolidada, permitiendo la consolidación del aprovechamiento patrimonializado en aquellas operaciones tendentes a la conservación del parque edilicio mediante rehabilitación, frente a las intervenciones de sustitución.

Se produce así, una apuesta por actuaciones tendentes a la conservación de los inmuebles frente a las actuaciones por sustitución, lo que debe redundar también en una más efectiva protección del patrimonio edificado de interés, y en la posibilidad de equilibrio entre las operaciones de rehabilitación y las de nueva planta.

El análisis efectuado a partir del reconocimiento general del caserío del conjunto histórico de Arcos de la Frontera que tiene su expresión en el Inventario de la Edificación (Anexo a la Memoria de Información), y la integración y mapeación de los datos obtenidos conducen a la caracterización tipológica, volumétrica, valorativa y de estado actual de conservación.

Este análisis, contenido en la Memoria de Información, permite elaborar una estrategia de rehabilitación con asignación de condiciones a la iniciativa privada e identificación de áreas prioritarias para la puesta en práctica de programas públicos de intervención y fomento.

Las determinaciones del Plan Especial respecto a condiciones de la edificación se dirigen a la preservación de los parámetros que son característicos de la imagen urbana a conservar.

A este fin, las Normas Urbanísticas del Plan Especial distinguen diferentes casos y modos de intervención en la edificación:

◆ **Edificios catalogados:** Por su propio carácter, que implica su conservación por estar incursos en un nivel de protección especial, estos edificios no pueden demolerse. Las intervenciones autorizables incluyen las obras de conservación y mantenimiento, de restauración, de rehabilitación, de reestructuración y de acondicionamiento, según se definen en la Normativa y con las condiciones particulares de intervención y protección que se especifican en las correspondientes fichas del Catálogo.

Las condiciones de parcelación, ocupación, edificabilidad y volumetría son las que posee el edificio original que debe conservarse. Sólo se exceptúan del cómputo de edificabilidad los remotes y elementos añadidos distorsionadores de su tipo.

#### ◆ Edificios no catalogados

Sobre los edificios no catalogados puede actuarse también por sustitución. En este caso son de aplicación íntegramente las condiciones de edificación de la Normativa.

En cambio en intervenciones de rehabilitación, mantenimiento, acondicionamiento o reestructuración pueden conservarse los parámetros originales del edificio de nuevo salvo remotes y añadidos. También podrán autorizarse obras de ampliación cuando la edificabilidad y ocupación y altura de la edificación sean inferiores a los máximos autorizados en la normativa de edificación.

#### ◆ Solares o edificios irre recuperables

Son de aplicación íntegramente las condiciones de edificación.

#### ◆ Edificios fuera de ordenación.

Sólo pueden autorizarse obras de conservación y mantenimiento, hasta tanto se proceda a su sustitución en los términos que establece el Plan Especial.

Con estas reglas, y teniendo en cuenta que las edificabilidades y ocu-

paciones que la normativa establece se sitúan en niveles inferiores a la media de las actuales, en general se verá incentivada la rehabilitación en términos de aprovechamiento urbanístico.

las determinaciones que al efecto establezcan cualesquiera otras medidas de fomento de la rehabilitación que pudieran surgir en un nuevo marco legislativo.

### *Fomento público a la rehabilitación*



Por otra parte, desde el Plan Especial se contempla un conjunto de medidas fiscales de apoyo y fomento de la protección del patrimonio.

Así, se contemplan las reducciones sobre el cálculo del valor catastral contempladas en la normativa de rango estatal para aquellas edificaciones incluidas para su protección en los catálogos de los documentos de planeamiento.

Además, se propone que el Ayuntamiento proceda a aprobar en un plazo de doce meses desde la entrada en vigor del presente Plan Especial de Arcos de la Frontera, una ordenanza de reducción de las tasas de licencias municipales de obras para las operaciones tendentes a la buena conservación, o reforma para su puesta en uso, que afecten a edificios catalogados. Dichas reducciones serán tanto mayores cuanto más alto sea el nivel de exigencia de la protección asignada al inmueble.

Por último, el Plan Especial reconoce, como instrumento esencial para la gestión de una parte importante de sus propuestas, la acción pública gestionada desde la Oficina de Rehabilitación del Área de Rehabilitación Convertida de Arcos de la Frontera, en concierto con otras administraciones competentes en materia de protección del patrimonio, para los ámbitos protegidos del conjunto que se delimitan, así como el diseño de Programas de Rehabilitación donde se contemplen las medidas específicas de apoyo público, a nivel financiero, de gestión y técnico, para el fomento de las actuaciones de protección y puesta en valor del patrimonio.

El cuerpo normativo establecido en este Plan Especial de Arcos de la Frontera, prevé la posibilidad de creación de nuevas áreas o su redelimitación, con



