

DOCUMENTO

# I Memoria

Abril 2008

**APROBACIÓN DEFINITIVA**

## Plan de Ordenación Municipal

### El

POM  
El Casar (GUADALAJARA)

# Casar



AUTOR DEL ENCARGO  
Excelentísimo  
Ayuntamiento de El Casar



ARQUITECTO  
*D. Leopoldo Arnaiz Eguren*  
ARNAIZ CONSULTORES S.L.

C/ Doctor Esquerdo 114 acceso por C/ Walia c/v C/ Ángel Ganivet · 28007 Madrid  
Tel. 902 19 50 27 · Fax. 902 19 50 28

C/ Ferial 19 B · 19002 Guadalajara · Tel. 949 22 73 97 · Fax. 949 21 74 47  
[www.arnaizconsultores.es](http://www.arnaizconsultores.es)

## ÍNDICE

<b>Documento I.- Memoria.....</b>	<b>4</b>
<b>Título A.- Memoria Informativa.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Fines, objetivos y aspectos generales del Plan .....</b>	<b>4</b>
1.1. Finalidad de su promulgación .....	4
1.1.1. Objeto del Plan de Ordenación Municipal .....	4
1.1.2. Ámbito del Plan de Ordenación y Área del Estudio .....	5
1.2. Aspectos generales de su formulación.....	5
1.2.1. Conveniencia y oportunidad de su redacción .....	5
1.2.2. Competencia y organismo que formula el Plan de Ordenación Municipal .....	5
1.2.3. Encargo, Equipo y colaboradores.....	5
1.2.4. Contenido del documento.....	6
1.2.5. Metodología de Redacción de Plan de Ordenación y su Desarrollo .....	10
1.2.6. Tramitación .....	11
1.2.7. Período de vigencia .....	11
<b>2. Encuadre Municipal.....</b>	<b>12</b>
2.1. Descripción geográfica .....	12
2.2. Encuadre territorial y contexto espacial.....	12
2.3. Encuadre político-administrativo.....	12
<b>3. Características físicas y afecciones del territorio .....</b>	<b>13</b>
3.1. Clima .....	13
3.2. Litología.....	13
3.3. Geomorfología.....	14
3.4. Hidrología .....	14
3.5. Hidrogeología .....	15
3.5.1. Unidades Hidrogeológicas.....	15
3.6. Vegetación y cultivos.....	16
3.7. Fauna y ecosistemas.....	20
3.8. Paisaje.....	21
3.9. Espacios protegidos .....	24
3.10. Otras Afecciones .....	25
<b>4. Características Socio-Económicas del Municipio.....</b>	<b>27</b>
4.1. Caracterización sociodemográfica .....	27
4.1.1. Evolución de la población .....	27
4.1.2. Estructura demográfica de la población .....	29
4.1.3. Índices.....	33
4.1.4. Movimientos de la población .....	37
4.1.5. Niveles de instrucción.....	40
4.2. Caracterización socioeconómica .....	40
4.2.1. Actividad empresarial y población activa .....	40
4.2.2. Actividad Económica por sectores .....	41
4.2.3. Sector Primario .....	41
4.2.3.1. Sector secundario .....	42
4.2.3.2. Sector terciario.....	42
4.3. Conclusiones demográficas.....	43
4.4. Datos socioeconómicos .....	43
<b>5. Características Urbanas del Municipio .....</b>	<b>54</b>
5.1. Historia.....	54
5.2. Descripción Urbana Actual.....	54
5.3. Delimitación de ámbitos urbanos.....	55
5.4. Equipamientos.....	56
5.5. Infraestructuras y Servicios .....	58
<b>6. Análisis del Planeamiento anterior.....</b>	<b>60</b>
<b>Título B.- Memoria Justificativa .....</b>	<b>64</b>
<b>7. Criterios urbanísticos del Plan.....</b>	<b>64</b>
7.1. Consideraciones generales .....	64
7.2. El problema de la dimensión del municipio .....	65
7.3. Modelo territorial deseable .....	65
7.4. Propuesta de acciones fundamentales.....	66
7.5. Propuestas de acciones de mejora .....	68

7.6.	Análisis de tráfico y la movilidad. Transporte colectivo.....	68
7.7.	Análisis del suelo urbano. Accesibilidad .....	69
<b>8.</b>	<b>Justificación de la ordenación .....</b>	<b>71</b>
8.1.	Justificación del suelo urbano consolidado.....	71
8.1.1.	Suelo urbano consolidado finalista .....	71
8.1.2.	Suelo urbano consolidado de mejora.....	71
8.1.2.1	AA1 Valdelosllanos.....	71
8.1.2.2	AA2 Fase 1. Montezarzuela.....	72
8.1.2.3	AA3 Plaza .....	72
8.1.2.4	AA 4 Ensanche 1 El Casar .....	72
8.1.2.5	AA 5 Borde Carretera I.....	72
8.1.2.6	AA6 Borde Carretera II .....	72
8.1.2.7	AA7 Antiguos Enclaves 5 y 6.....	73
8.1.2.8	AA8 Antiguo Enclave 3 .....	73
8.1.2.9	AA9 Los Arenales.....	73
8.2.	Justificación del suelo urbano no consolidado .....	73
8.2.1.	Suelos Urbanos no consolidados con ordenación detallada .....	73
8.2.1.1	UA 1 El Arroyo .....	74
8.2.1.2	UA 2 Ampliación Nuevo Mesones .....	74
8.2.1.3	UA 5 Lago del Jaral.....	74
8.2.2.	Suelos Urbanos no consolidados Remitidos .....	74
8.2.2.1	UA 3 Ensanche SUR.....	74
8.2.2.2	UA 4 Ensanche NORTE .....	75
8.3.	Justificación del suelo urbanizable .....	75
8.3.1.	Suelo Urbanizable Delimitado, pero con una Ordenación Indicativa no vinculante.....	75
8.3.2.	Resto del Suelo Urbanizable Delimitado .....	80
8.3.2.1	Sector 2 Fuente del Rosario.....	81
8.3.2.2	Sector 3 Llano de la Muela .....	81
8.3.2.3	Sector 4 La llanada.....	81
8.3.2.4	Sector 5 La Romera .....	81
8.3.2.5	Sector 6. El Chaparral.....	82
8.3.2.6	Sector 7. El Muleto .....	82
8.4.	Los Sistemas Generales.....	82
8.5.	Suelos Rústicos.....	82
8.5.1.	Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección: .....	83
8.5.1.1	Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Ambiental .....	83
8.5.1.2	Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Natural .....	83
8.5.2.	Suelos Rústicos de Reserva. ....	83
8.6.	Los suelos protegidos.....	83
8.6.1.	Catálogo.....	83
8.6.2.	Legislación sectorial .....	84
8.6.3.	Evaluación Ambiental Preliminar .....	84
8.7.	La vivienda protegida .....	84
8.7.1.	Vivienda de protección pública y promoción privada.....	85
8.7.2.	Vivienda de protección pública y promoción pública .....	85
8.8.	Justificación de las Infraestructuras futuras.....	85
8.8.1.	Plan Director de Infraestructuras.....	85
8.8.2.	Acciones del Plan Director .....	86
8.8.2.1	Actuaciones Previstas en abastecimiento de agua .....	86
8.8.2.2	Suelo Urbano .....	87
8.8.2.3	Suelo Urbanizable.....	87
8.8.3.	Actuaciones Previstas. Saneamiento. Plan de Etapas .....	87
8.8.3.1	Programación .....	88
<b>9.</b>	<b>Características de la Gestión .....</b>	<b>90</b>
9.1.	Modelo de gestión .....	90
9.2.	Convenios de Ejecución .....	90
9.3.	Áreas de reparto.....	90
<b>10.</b>	<b>Programación secuencial.....</b>	<b>92</b>
<b>11.</b>	<b>Evaluación Económica y de Viabilidad del Plan .....</b>	<b>93</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>95</b>	
Anexo I.-	Cuadro Resumen de Características del Desarrollo Urbanístico .....	95
Anexo II.-	Convenios Urbanísticos .....	96

## Documento I.- Memoria

### Título A.- Memoria Informativa

## 1. Fines, objetivos y aspectos generales del Plan

### 1.1. Finalidad de su promulgación

#### 1.1.1. Objeto del Plan de Ordenación Municipal.

El objeto del presente es el previsto en los artículos 34 a 37 y 40 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la Modificación de la misma (Ley 1/2003 de 17 de Enero) consistente en:

**Establecer** la clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno, fijando la ordenación del suelo urbano y la estructura general de las áreas aptas para la urbanización que integren el suelo urbanizable regulando las Normas de Protección del Suelo Rústico frente a la urbanización y edificación, y la preservación del medio natural de interés.

**Programar** las mejoras necesarias en el municipio como consecuencia del crecimiento producido, armonizando los crecimientos y buscando la integración urbana de todos los desarrollos actuales y futuros como modelo urbano.

**Plantear** una propuesta de gestión, que facilite y concrete la ejecución de estas mejoras del planeamiento.

**Actualizar** el crecimiento en función de las previsiones territoriales y los objetivos de reordenación planteados.

**Prever** las necesidades futuras de la totalidad del territorio en cuanto a infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos se refiere, calculando el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para equipamientos del Suelo Urbano.

**Adecuar** las normas urbanísticas adaptándolas a la nueva Ley del Suelo, desarrollando Ordenanzas Municipales independientes en los términos previstos por esta Ley.

**Definir y regular** el catálogo de las edificaciones y espacios que se deben proteger por sus valores urbanos y arquitectónicos incluyendo también los lugares de interés arqueológico.

**Prever e incluir** las actuaciones que propicien la adaptación progresiva del espacio urbano a los preceptos legales relacionados con la Accesibilidad y que garanticen la configuración de los nuevos desarrollos con la observancia de dichos preceptos. Se debe, por tanto tender a entender el municipio como una ciudad de “dimensión peatonal”, en la que es oportuno conseguir garantizar unas adecuadas condiciones de accesibilidad, entendida ésta como la libre circulación y disfrute de los espacios públicos a cualquier persona, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.

### **1.1.2. Ámbito del Plan de Ordenación y Área del Estudio**

El ámbito de este Plan de Ordenación Municipal se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de El Casar, que esta constituido por el núcleo urbano de El Casar en la mitad Sur y por el núcleo de Mesones en la mitad Norte.

El área de estudio abarca también el contexto espacial del territorio circundante que puede ejercer influencia en los desarrollos urbanos municipales actuales y futuros.

## **1.2. Aspectos generales de su formulación**

### **1.2.1. Conveniencia y oportunidad de su redacción**

Del Planeamiento vigente, cuya última modificación se produjo en 1998, se ha desarrollado una parte importante de los suelos clasificados, pero con un problema de dispersión muy significativo. Al mismo tiempo se han realizado equipamientos municipales, dotando al municipio de servicios públicos, que hoy en día, debido a la dispersión citada y al incremento poblacional deben ser objeto de mejora.

Es conveniente por tanto, que el Ayuntamiento acometa la Redacción de un PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, adecuándola a la Normativa vigente en materia de urbanismo, en especial a la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la última disposición legal, Ley 1/2003 de 17 de Enero.

### **1.2.2. Competencia y organismo que formula el Plan de Ordenación Municipal**

El organismo que formula el Plan de Ordenación Municipal es el Excmo. Ayuntamiento de El Casar.

La formulación se realiza de acuerdo con las competencias que se confiere el artículo 34.1 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio, y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, a su modificación (1/2003), así como en la legislación estatal reguladora de las Bases de Régimen Local.

### **1.2.3. Encargo, Equipo y colaboradores**

El encargo del presente trabajo se realiza por el Ayuntamiento de El Casar, mediante contrato administrativo, sujeto a un Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas específico.

El Equipo Técnico redactor de esta Revisión está dirigido por el Arquitecto Leopoldo Arnaiz Eguren, colegiado nº 831 del Colegio Oficial de Arquitectos de Guadalajara.

Forman parte del equipo base de su Redacción:

- Gerardo Otero Sanz ..... Diseño Urbano.
- M<sup>a</sup> Victoria García Ruiz ..... Diseño Urbano.
- Carlos Sánchez López ..... Delineación.
- Olga Fernández Velasco ..... Aspectos legales.
- Eduardo Chicharro Fernández ..... Medio Ambiente.
- Flor Fernández-Pacheco ..... Diseño Urbano.
- José Fernández ..... Infraestructuras.

#### **1.2.4. Contenido del documento**

La estructura y contenido de los documentos que constituyen el Plan de Ordenación, responde a lo previsto en la Legislación Urbanística, y en concreto a lo determinado por el artículo 30 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la Ley 1/2003 de 17 de Enero, y a lo señalado en los artículos 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004.

El criterio de contenido del Plan de Ordenación Municipal, en cuanto a la extensión de documentos y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y, fundamentalmente, la problemática que se quiere resolver.

El contenido y alcance de la documentación, así como el valor relativo de sus elementos, es el siguiente:

#### **DOCUMENTO I.- MEMORIA**

Constituye la expresión descriptiva y justificativa de todas las determinaciones que comprende el Plan de Ordenación y, en concreto, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han de conducir a la adopción de sus distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación Municipal en su conjunto y opera supletoriamente, para resolver los conflictos entre otros Documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las Normas Urbanísticas.

La Memoria se estructura en dos apartados:

#### **Título A.- Memoria Informativa**

Analiza las características básicas del municipio y recoge los siguientes aspectos:

- 1.- Fines, Objetivos y Aspectos Generales del Plan.
- 2.- Encuadre Municipal.
- 3.- Características Físicas y del Territorio y Afecciones derivadas de la legislación sectorial.
- 4.- Características Socio-Económicas del Municipio.

- 5.- Características Urbanas del Municipio. Señalando los usos del suelo, la clasificación del mismo y las infraestructuras existentes.
- 6.- Análisis del planeamiento anterior y vigente.
- 7.- Conjuntos urbanos e histórico-artísticos existentes.

#### **Título B.- Memoria Justificativa**

Define el modelo urbano que se proyecta reflejando los siguientes aspectos:

- 1.- Criterios Urbanísticos del Plan.
- 2.- Análisis del tráfico y movilidad. Transporte colectivo.
- 3.- Justificación de la Ordenación. Suelo Urbanos. Suelo urbanizable. Suelo Rústico.
- 4.- Justificación de las infraestructuras futuras.
- 5.- Características de gestión
- 6.- Programación secuencial
- 7.- Evaluación económica y de la Viabilidad del Plan.

#### **ANEXOS**

##### **Anexo I: Cuadro Resumen de Características del Desarrollo Urbanístico**

##### **Anexo II: Convenios Urbanísticos**

- Sector 1 Montezarzuela
- D. José Puebla López
- AA5.- Borde de Carretera I
- AA6.- Borde de Carretera II
- Sector Nuevo Mesones
- UA1.- El Arroyo
- Aa1.- Valdelosllanos
- Actuación Aislada AA.- 7, Enclaves 5 y 6 El Coto

#### **DOCUMENTO II. – PLANOS**

Incorpora la documentación gráfica que soporta la información urbanística y concreta para el territorio, el conjunto de las determinaciones de Ordenación y Gestión del Plan Ordenación.

Está formado por dos volúmenes:

##### **VOLUMEN 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- I. 1.1.- Situación/Emplazamiento ..... 1/25.000
- I. 2.1.- Planeamiento Vigente. Clasificación de Suelo. .... 1/15.000
- I. 3.1.- Calificación de Suelo y Afecciones vigentes núcleo El Casar..... 1/10.000

I. 3.2.- Calificación del Suelo Vigente núcleo Nuevo Mesones .....	1/10.000
I. 4.1.- Delimitación de Ámbitos. Estado de Desarrollo vigente núc. El Casar ...	1/10.000
I. 4.2.- Delimitación de Ámbitos. Estado de Desarrollo vig. núcleo Mesones ....	1/10.000
I. 5.1.- Planeamiento vigente. Infraestructuras. Núcleo El Casar. ....	1/5.000
I. 5.2.- Planeamiento vigente. Infraestructuras. Núcleo Mesones. ....	1/5.000
I. 6.1.- Catastral.....	1/5.000

## VOLUMEN 2.- PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1.0.- Clasificación del Suelo. Término Municipal.....	1/15.000
O.2.1- Calificación General Núcleo El Casar .....	1/10.000
O.2.1.1.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.2.1.2.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.3.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.4.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.5.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.6.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.7.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.8.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.9.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.10.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.1.11.- Calificación Detallada. Núcleo El Casar.....	1/2.000
O.2.2.- Calificación General. Núcleo Mesones.....	1/10.000
O.2.2.1.- Calificación Detallada. Núcleo Mesones.....	1/2.000
O.2.2.2.- Calificación Detallada. Núcleo Mesones.....	1/2.000
O.3.1.- Ámbitos de Gestión General. Núcleo El Casar .....	1/10.000
O.3.2.- Ámbitos de Gestión General. Núcleo Mesones .....	1/10.000
O.4.1.- Ordenación Detallada e Infraestructuras UA-2 – Ampliación Nuevo Mesones.....	1/2.500
O.4.2.- Propuesta de Ordenación Indicativa (no vinculante) Sector 1 Montezarzuela .....	1/4.000
O.5.1.1.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.2.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.3.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.4.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000

O.5.1.5.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.6.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.7.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.8.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.1.9.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000
O.5.2.1.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo Mesones .....	1/2.000
O.5.2.2.- Alineaciones y Rasantes. Núcleo El Casar .....	1/2.000

Los Planos de Ordenación, prevalecen en sus determinaciones específicas sobre los demás planos.

### **DOCUMENTO III. – NORMAS URBANÍSTICAS**

Constituyen el cuerpo normativo específico de la Ordenación Urbanística del Municipio.

Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan de Ordenación Municipal para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y, en concreto sobre el régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos permitidos sobre él mismo.

Para lo no previsto en ellas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Jurídico General del Estado y en el Autonómico de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

### **DOCUMENTO IV.- INFORME DE ALEGACIONES E INFORMES SECTORIALES**

Incluye el conjunto de documentos y escritos remitidos al Ayuntamiento por particulares, organismos y entidades públicas y privadas, así como los informes técnicos correspondientes emitidos en el proceso de tramitación.

### **DOCUMENTO V.- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Y CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO**

El documento se estructura en dos apartados:

#### **Título A.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

Contiene la información sobre los bienes protegibles del municipio e incluye la Carta Arqueológica propuesta por la Comunidad Autónoma.

#### **Título B.- Catálogo de Suelo Residencial Público**

Incluye la información, tanto escrita como gráfica, sobre las parcelas residenciales de titularidad pública.

### **DOCUMENTO VI.- ESTUDIO AMBIENTAL**

Incluye el conjunto de Informes, Estudios y Trabajos Específicos en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes y aquellas otras de interés y/o sustituidas expresamente por las Administraciones competentes.

El documento está formado por tres volúmenes:

**VOLUMEN 1.- MEMORIA**

**VOLUMEN 2.- PLANOS**

**VOLUMEN 3.- ESTUDIO HIDROLÓGICO**

**DOCUMENTO VII.- PLAN DIRECTOR DE OBRAS HIDRÁULICAS**

El documento está formado por dos volúmenes:

**VOLUMEN 1.- MEMORIA**

**VOLUMEN 2.- PLANOS**

**DOCUMENTO VIII.- ESTUDIO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD**

El documento se compone de dos volúmenes:

**VOLUMEN 1.- MEMORIA**

**VOLUMEN 2.- PLANOS**

#### **1.2.5. Metodología de Redacción de Plan de Ordenación y su Desarrollo.**

La metodología de redacción se ha compuesto básicamente de las siguientes fases:

##### Fase 1ª - INFORMACIÓN.

- Información urbanística, con el consiguiente análisis y diagnóstico de la situación actual.
- Propuestas de ordenación y previsiones de la gestión futura en la totalidad del término municipal.

##### Fase 2ª - CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

- Documento al que se denominó Avance, redactado según las propuestas establecidas con carácter vinculante, concretando las señaladas con carácter indicativo, y alternativas de planeamiento.
- Consultas con otras Administraciones o Entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado.
- Consultas con los municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

##### Fase 3ª - DOCUMENTO COMPLETO.

- Tras la práctica de dichas consultas y, a la vista de las mismas, se subsana la redacción técnica del Plan y se someterá, a Aprobación Inicial por parte del Pleno del Ayuntamiento.

- 1) Dictamen de los municipios colindantes.
  - Asimismo, conforme a lo establecido en la Legislación vigente, se notificarán los posibles cambios producidos en el documento a los afectados, y se someterá a información pública si se considera conveniente para dar la mayor publicidad posible al documento, aunque legalmente no sea exigible.
  - Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas en Guadalajara competente en materias de Ordenación del Territorio y Urbanismo, interesando su Aprobación Definitiva.
  - Período de vigencia, que será indefinido, de acuerdo con la legislación vigente, si bien el Plan de Ordenación señalará los plazos temporales en que sea procedente la Revisión.

El desarrollo de esta metodología se pormenoriza en el contenido de los siguientes capítulos de esta Memoria.

#### **1.2.6. Tramitación**

La tramitación de las Normas se sujeta a lo señalado en los artículos 10, 36 y 37 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como a la Ley 1/2003 de 17 de Enero, siendo su proceso el siguiente:

- Documento de Propuesta Técnica. Avance.
- Fase de concertación interadministrativa para consultas con los municipios colindantes e informes sectoriales de las Administraciones afectadas.
- Participación pública de al menos treinta días para la presentación de sugerencias, y simultáneamente Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones, y Dictámenes de los Municipios colindantes.
- Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento con introducción de las rectificaciones que estime oportunas.
- Aprobación Definitiva por la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

#### **1.2.7. Período de vigencia**

El período de vigencia del Plan de Ordenación Municipal es indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 42.3 de Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como la Ley 1/2003 de 17 de Enero, si bien las Normas Urbanísticas señalan las condiciones en que es procedente la revisión de sus determinaciones en virtud de lo dispuesto por la legislación urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

## **2. Encuadre Municipal**

### **2.1. Descripción geográfica**

El municipio de El Casar, con una extensión de 51,80 km<sup>2</sup>, se localiza en la zona occidental de la provincia de Guadalajara (Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha). Limita con:

- Al Norte con los municipios de Cubillo de Uceda y Valdepiélagos
- Al Este con Valdenuño-Fernández y Galápagos
- Al Oeste con Talamanca de Jarama
- Al Sur con Ribatejada.

Los arroyos de Valdeagudin, de Coslada, de Valdepino, de El Casar y de Galga son los cursos fluviales más importantes del término municipal, no siendo de gran entidad en ningún caso. Se diferencian dos núcleos de población claramente definidos que constituyen Mesones y El Casar.

La altitud del término municipal oscila entre los 750 m y los 860 m, situándose la cota media del núcleo de El Casar en 832 m de altitud, y la cota del núcleo de Mesones en unos 799 m de altitud.

El presente documento recoge los límites del Término Municipal señalados por la reciente restitución cartográfica de vuelo realizada como información complementaria al presente documento.

### **2.2. Encuadre territorial y contexto espacial**

El municipio limita al Norte con Cubillo de Uceda y Valdepiélagos; al Este con Valdenuño-Fernández y Galápagos; al Oeste con Talamanca del Jarama; y al Sur con Ribatejada.

### **2.3. Encuadre político-administrativo**

El Casar pertenece al distrito universitario de Guadalajara.

Su partido judicial es el de Guadalajara y allí se ubica la Audiencia Provincial.

### 3. Características físicas y afecciones del territorio

Las características físicas del territorio se contienen en el *Documento VI – Estudio Ambiental* del municipio que se incorpora al Plan de Ordenación. En este apartado se destacan únicamente los puntos fundamentales del análisis físico pre-realizado en dicho documento.

#### 3.1. Clima

El clima existente en la zona de estudio es de tipo mediterráneo, su posición interior introduce un matiz de continentalidad, con largos períodos de sequía y fuertes oscilaciones térmicas. En este sentido, la presencia del Sistema Central actúa a modo de barrera impidiendo la penetración de las masas de aire frío, procedentes del norte y noroeste responsables de la mayor parte de la nubosidad y de las precipitaciones.

La zona se sitúa en el recinto del fitoclima mediterráneo genuino tipo IV, Allué Adrade (1990), caracterizado por ser moderadamente cálido, seco y de inviernos frescos.

Para el estudio climático se han utilizado como datos básicos los procedentes del Instituto Nacional de Meteorología. La estación más cercana de la comarca de la que podíamos disponer de datos es la situada en Talamanca de Jarama, con las siguientes características:

Latitud: 40° 44' N

Longitud: 03° 31' W

Altitud: 654m

Distancia media a la comarca de El Casar: 8 Km.

#### 3.2. Litología

El estudio de los rasgos geológicos del territorio de El Casar es imprescindible para conocer las características abióticas del medio físico natural. Elementos como la capacidad portante, estabilidad, cohesión, comprensibilidad y susceptibilidad a la erosión del terreno sirven para conocer el riesgo potencial generado por las posibles actuaciones que se proyecten en dicho territorio.

El municipio de El Casar se encuentra al sureste del sector nororiental del Sistema Central. Geológicamente se encuentra en la Cuenca Mesoterciaria del Tajo, y más concretamente entre las Subcuencas del río Jarama y del arroyo Torote.

El relieve se caracteriza por la existencia de zonas llanas y con suaves pendientes. La red fluvial se encuentra poco encajada, con un desarrollo de llanuras aluviales y terrazas relativamente importantes.

Las litologías que se encuentran en El Casar son de Edad Terciaria (arcosas y fangos) y Cuaternaria (conglomerados, arenas y arcillas), predominando los depósitos fluviales (terrazas y llanuras aluviales). Es destacable la presencia de una formación litológica directamente relacionada con los procesos erosivos del Sistema Central, se trata de la Raña del Casar de Talamanca. Este tipo de litologías se han descrito en otras zonas como la vertiente sur de Gredos o la vertiente norte de la Sierra de Ayllón.

En el siguiente cuadro se resumen las principales características de las litologías de El Casar:

Composición	Conglomerados silíceos (Raña)	Arcosas y fangos arcóscicos	Arcosas con cantos y bloques	Gravas poligénicas, arenas, limos y arcillas	Gravas, arenas y limos	Limos, arenas y turberas
Tipo de Roca	Sedimentaria	Sedimentaria	Sedimentaria	Sedimentaria	Sedimentaria	Sedimentaria
Coherencia	Media	Media	Media	Media-Baja	Muy baja	Muy baja
Porosidad	Muy alta	Media	Alta	Muy alta	Alta	Baja
Erosión Potencial	Baja	Media	Baja	Media	Media	Alta
Solubilidad	Muy baja	Muy baja	Muy baja	Muy baja	Muy baja	Baja
Capacidad Portante	Media-Baja	Baja	Media-Baja	Media	Baja	Muy Baja
Potencial Edáfico	Bajo	Medio	Bajo	Medio	Alto	Medio
Uso Posible	RI	RI/A	RI/A	RI/A	RI/A	RI/M

Fuente: Guía para la Elaboración de Estudios del Medio Físico. Contenido y Metodología  
 RI- Roca Industrial A- Acuífero M- Mineral

### 3.3. Geomorfología

En la realización del análisis de los procesos geomorfológicos actuales que actúan sobre las unidades morfodinámicas, se ha optado por la realización de unas fichas individualizadas de las unidades morfotitológicas más representativas, detalladas en el Documento de Análisis Ambiental.

- Descripción de la Unidad
- Problemas tipo

### 3.4. Hidrología

La red hidrográfica de El Casar se encuentra moderadamente desarrollada, con la presencia de algunos arroyos de régimen estacional o esporádico. Algunos, como el arroyo de Galga tienen un régimen permanente. La dirección predominante de estos arroyos es NE-SO y NO-SE según viertan sus aguas al río Jarama o al arroyo Torote, respectivamente. Debido a la escasa entidad de los cursos fluviales que se encuentran en El Casar, no existen datos medidos por la Confederación Hidrográfica del Tajo de caudales o de calidad de sus aguas.

Los principales datos geográficos de los cursos fluviales que atraviesan el término municipal de El Casar son los siguientes:

RED HIDROGRÁFICA DE EL CASAR			
CURSOS PRINCIPALES	LONGITUD (kms. dentro del municipio)	DESNIVEL (metros)	CARÁCTER
<i>Arroyo Seco</i>	1	50	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de Valdespino</i>	4.5	130	<i>Estacional</i>
<i>Arroyo de la Galga</i>	7	120	<i>Est/Perm</i>
<i>Arroyo del Retamar</i>	2	90	<i>Estacional</i>
<i>Arroyo de las Perdigueras</i>	1.5	35	<i>Estacional</i>
<i>Arroyo de Valdelachiva</i>	1.3	45	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de Coslada</i>	2	90	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de Valdespeso</i>	2	90	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de Malpaso</i>	1.5	70	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de El Casar</i>	4	80	<i>Estacional</i>
<i>Arroyo de Valdehondo</i>	1	50	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo de Valdegudín</i>	2	50	<i>Esporádico</i>
<i>Arroyo del Alberruche</i>	2	40	<i>Estacional</i>
<i>Arroyo de Valdenuño</i>	2	20	<i>Est/Perm</i>
<i>Arroyo de Calderón</i>	3	40	<i>Esporádico</i>

Fuente: Mapa Topográfico Nacional de España 1:25.000

Los procesos asociados a la dinámica fluvial más significativos son las inundaciones en la llanura de inundación del arroyo de Galga y en los fondos de valle de los principales arroyos. También destaca la erosión y arrastre de material provocado por los procesos torrenciales, concentrados o en manta.

### 3.5. Hidrogeología

El análisis de las Unidades Hidrogeológicas tiene como objetivo la estimación de la permeabilidad de las litologías presentes en el término municipal de El Casar y la vulnerabilidad a la contaminación provocada por vertidos accidentales.

#### 3.5.1. Unidades Hidrogeológicas

El término municipal de El Casar se localiza dentro de la Unidad Hidrogeológica 04. Guadalajara. En esta unidad se pueden distinguir dos grandes subunidades hidrogeológicas, la unidad Alcalá y la unidad Guadalajara. En ambas, se puede hacer una nueva división entre acuíferos superficiales, correspondientes a los materiales aluviales y coluviales de origen subactual y los acuíferos profundos correspondientes a las litologías que forman el basamento. Sus características principales son:

1. **Acuíferos superficiales:** Funcionan como acuíferos libres, se corresponden con los fondos de valle y terrazas. Su potencia varía entre los 5 y 20 metros. La recarga procede de la infiltración directa de los materiales infrayacentes y la descarga se produce en los principales ríos y arroyos. El arroyo de la Galga y el de Valdemora actúan como zonas principales de descarga del acuífero. La transmisividad se estima en 200 m<sup>2</sup>/día y la porosidad es de un 10%. Debido al pequeño espesor, este tipo de acuíferos tienen escaso interés para el abastecimiento. El uso se limita a parcelas de pequeña extensión. El nivel freático se encuentra muy próximo a la superficie (<5 metros); este factor sumado a la alta permeabilidad, nos indica que la vulnerabilidad a la contaminación es muy alta. Por último, hay que destacar que las terrazas superiores que se localizan en el término municipal de El Casar, carecen de interés hidrogeológico debido a que se encuentran desconectadas hidráulicamente con las terrazas inferiores de los principales ríos como el Jarama y el Torote.
2. **Acuíferos profundos:** El resto del término municipal se encuentra con unas condiciones hidrogeológicas complejas. El acuífero es muy heterogéneo y anisótropo. Está formado por conglomerados, arcosas y fangos con una disposición muy variable. La potencia máxima del acuífero es de 300 metros. Su recarga se produce por infiltración del agua de lluvia. La descarga se produce en los acuíferos superficiales localizados en el fondo de los valles. La transmisividad es de 7,2 m<sup>2</sup>/día. El funcionamiento de las aguas subterráneas tiene una componente gravitacional muy importante. Su flujo comienza en los interfluvios y termina en las zonas más deprimidas de los valles. También hay que destacar que gran parte del término municipal de El Casar se encuentra en una plataforma formada por conglomerados y arcillas (Raña de El Casar). Por este motivo, la plataforma tiene una permeabilidad muy baja, lo que dificulta el flujo interno del agua y su transmisividad es muy baja. Por el contrario, estas condiciones favorecen la presencia de numerosos humedales de pequeño tamaño y que suelen secarse en la época estival.

### 3.6. Vegetación y cultivos

En la actualidad los encinares propios de la zona prácticamente han desaparecido debido a la influencia antrópica y al uso tradicional agrícola de la zona. La encina ha sido desplazada por el uso agrícola y pastoril (ovino), de manera que, en la actualidad la mayor parte de los encinares originales han sido sustituidos por cultivos de cereal de secano y olivar, quedando relegados a las zonas más inaccesibles o de mayor pendiente.

Debido a la fuerte transformación que ha sufrido la vegetación natural en el municipio de El Casar, el estudio de este factor incluye los usos del territorio o aprovechamientos agrícolas existentes. Así, se han establecido unidades homogéneas de vegetación que han sido definidas en función del interés natural de las comunidades vegetales que engloban, especialmente la etapa evolutiva de la sucesión vegetal que representan y que a su vez, está directamente relacionada con el grado de intensidad de los usos del suelo.

- Encinares

Los encinares de la zona pertenecen a la asociación *Junipero oxycedri-Querceto rotundifoliae sigmetum*. El enebro de la miera (*Juniperus oxycedrus*) muy frecuente en estos encinares se encuentra presente de forma muy abundante, alcanzando incluso tallas muy superiores a la de las encinas (*Quercus rotundifolia*).

El encinar presente constituye un encinar denso (cobertura  $\approx 70\%$ ) en el que la encina de porte arbóreo-arbustivo es la especie dominante y constituye la primera etapa de degradación. El estrato superior, por tanto, está constituido por las copas de las encinas y los enebros de mayor edad. En el municipio de El Casar se presentan zonas de encinar con diferente grado de conservación y su área de distribución natural en él está restringida a las zonas de barrancos y zonas de mayor pendiente y por tanto más inaccesibles para la implantación de cultivos.

En general se trata de un encinar con un nivel evolutivo medio-alto, aunque en algunas zonas se presenta como un bosque más degradado. Esta degradación se traduce en un aclarado del arbolado, lo que permite que el encinar sea invadido por especies más heliófilas y xerófilas que constituyen el matorral de etapas intermedias de la sucesión y el segundo estrato de vegetación: jara pringosa (*Cistus ladanifer*), tomillos (*Thymus mastichina*, *T. zygis*), torvisco (*Daphne gnidium*), lavanda (*Lavandula* sp.).

La mancha de encinar existente al norte del municipio y que presenta orientación SO-NE (en la margen izquierda del arroyo de Galga), presenta un estado de conservación menor, apareciendo en ella un abundante y denso matorral de jara pringosa, indicativa de etapas de degradación avanzadas. En esta zona, aparecen de forma abundante quejigos (*Quercus faginea*) que, aunque suelen preferir suelos básicos, se desarrollan también en las laderas orientadas al noroeste, más húmedas y frescas, y se entremezclan con las encinas y enebros. La presencia de quejigos en la zona aporta singularidad y aumenta el valor de los encinares de esta zona.

En El Casar las manchas de encinar mejor conservadas se encuentran al sur, en el paraje "Las Cabezas" y al norte y este del núcleo de Mesones. En estas zonas la encina alcanza tallas superiores a los 7 metros y el estrato arbustivo está mayoritariamente constituido por encinas achaparradas y enebro de la miera. También la genista (*Genista scorpius*) aparece formando parte del estrato arbustivo de esta formación vegetal. Se trata de un encinar con características más xerófilas que el anterior en el que no está presente el quejigo.

No obstante se trata de encinares que no presentan una composición florística elevada y en la zona, la presencia de una u otra especie y la densidad arbórea depende del grado de conservación.

Estos encinares tienen un importante valor naturalístico, el cual le viene dado por poseer un grado de madurez intermedio-alto; su cada vez más creciente escasez y su destacable función ecológica por el poder de retención del suelo y por constituir biotopos para la cría y refugio de muchas especies de fauna.

La superficie que ocupan estos encinares en el término municipal es, aproximadamente, de 690Has (el 13% del término municipal). Esta unidad presenta una complejidad estructural media-alta y un grado de singularidad también medio-alto.

- **Dehesas**

Las dehesas se consideran, desde el punto de vista ecológico, una explotación integral de los recursos naturales (forestal, agrícola y ganadero) que mantiene un equilibrio.

Las dehesas de encina (*Quercus rotundifolia*) presentes en el municipio están dedicadas al cultivo cerealista. Estas dehesas con cereal constituyen una formación arbolada con valores entre 15-20 pies/Ha. Se trata de un sistema agroforestal cuya formación se debe a la actividad antrópica. El sotobosque y el pastizal son inexistentes debido al aprovechamiento agrícola que tienen. La única especie arbórea presente es la encina.

Esta unidad se localiza en la mitad norte del municipio de El Casar, en concreto en los parajes de El Chaparral y el Cerro de los Olivos, siendo pequeña la superficie que ocupan en el municipio (aproximadamente 100Has).

A pesar de ser un medio seminatural, intervenido por el hombre, la gestión que se ha llevado a cabo de las dehesas ha hecho que estos espacios tengan un importante valor ecológico y productivo y constituyan un hábitat fundamental para muchas especies animales. Destaca además, el carácter autóctono de la vegetación y su creciente escasez por la progresiva alteración del medio natural.

Esta unidad presenta una complejidad estructural media-alta y un grado de singularidad también medio-alto.

- **Matorral-erial**

Las formaciones vegetales incluidas en esta unidad se desarrollan en lugares que han estado sometidos al cultivo cerealista y que posteriormente han sido abandonados. Así mismo se incluyen las formaciones arbustivas en las que pueden aparecer pies dispersos de encina y enebro localizadas en zonas de elevada pendiente, que suelen estar rodeadas de cultivos cerealistas. Estas zonas se localizan de forma dispersa por el municipio y suelen ser contiguas a las zonas cultivadas. Algunas zonas de erial incluidas en esta unidad presentan individuos de pequeño tamaño de pino (*Pinus pinea*) y frutales, procedentes de repoblaciones recientes o que no han arraigado.

La capacidad de retención de suelo por estas comunidades es baja, ya que la cobertura vegetal es media, por lo que son frecuentes fenómenos de erosión hídrica, sobre todo en las zonas de ladera y escarpes, dando lugar a la formación de cárcavas.

En la zona de estudio hay diferentes matorrales-eriales, en función del tiempo que llevan abandonados y se diferencian unos de otros en que algunos poseen arbolado disperso, fundamentalmente encinas. Muchas de estas zonas están dominadas por pastos con algún ejemplar de enebro de la miera aislado (*Juniperus oxycedrus*) y otras especies pinchudas (*Genista scorpius*), así como varias especies de herbáceas (*Poa bulbosa*, *Papaver rhoeas*).

El escaso uso que se hace de estas zonas en el municipio, debido al progresivo abandono de la agricultura, hace que estas vayan siendo colonizadas por etapas sucesionales de mayor madurez, por lo que el valor natural de estas zonas no es muy bajo, a pesar del escaso grado de desarrollo, ya que empiezan a ser colonizadas por especies pioneras en la sucesión.

El interés natural de estas comunidades vegetales es bajo, ya que constituyen etapas muy primarias de la sucesión vegetal y muchas de ellas se mantienen por la acción del hombre, a pesar de ello, las zonas con algo de arbolado y matorral más desarrollado tienen cierto interés.

- **Vegetación de ribera**

La vegetación de ribera se distribuye, fundamentalmente, a lo largo de los arroyos de Galga, de El Casar y de Valdenuño, ya que el resto de arroyos que discurren por el municipio no tienen entidad suficiente para albergar vegetación de ribera. En estas zonas donde no es posible el desarrollo del bosque de galería las comunidades vegetales están constituidas por matorrales espinosos y herbáceas higrófilas que se mantienen a partir de la humedad de estos pequeños cauces.

Esta unidad engloba las comunidades vegetales que se desarrollan tanto en los cauces y zonas inundables de los principales cursos de agua, como en pequeñas vaguadas donde el agua puede quedar retenida en el subsuelo así como las comunidades que se desarrollan en las zonas de navas.

En el municipio se pueden encontrar dos tipos de ribera, según su estado de conservación:

- Ribera con árboles, pero muy estrecha.
- Ribera casi sin árboles ni arbustos, predominando las herbáceas.

En general, la vegetación riparia se encuentra muy degradada en todo el municipio, debido a la ocupación que se ha hecho de estos suelos para cultivos. En general, el estado de conservación de la vegetación de ribera no es bueno. La superficie ocupada por riberas es, aproximadamente, de 100 Has.

Las zonas en las que la vegetación de ribera está mejor conservada son: el arroyo de Galga, en el tramo situado al sur de Mesones; arroyo de Valdenuño, desde la confluencia con el arroyo de Valdegudín y la parte sur del arroyo de El Casar.

El valor de la vegetación riparia es siempre elevado, tanto por su importancia ecológica como por su creciente degradación, siendo cada vez más difícil encontrar vegetación asociada a ríos con un alto grado de madurez y conservación.

- **Cultivos**

A pesar del progresivo abandono de la agricultura, en el municipio de El Casar aún se mantienen grandes áreas de cultivo a lo largo de todo el territorio y especialmente en las zonas más llanas.

Los cultivos constituyen la formación vegetal que mayor extensión ocupa en el municipio de El Casar (3000 Has, aproximadamente el 57% de la superficie del municipio). Se trata de áreas en las que dominan los cultivos cerealistas de secano (trigo, avena, cebada, centeno, de mayor a menor superficie) y en mucha menor proporción los cultivos de garbanzo y girasol. Todos estos cultivos se ubican fundamentalmente sobre las zonas llanas y elevadas que constituyen las plataformas, en algunas zonas también sobre laderas de escasa pendiente y en menor medida en zonas donde la pendiente es algo mayor.

En algunos bordes de camino y zonas de cultivo de cereal aparecen pies dispersos de encina (*Quercus rotundifolia*). Son árboles que se han mantenido con el paso del tiempo como representación de la vegetación autóctona de la zona, habiendo desaparecido su valor ecológico y manteniendo únicamente su valor simbólico.

### Otros cultivos

Dentro de esta unidad se incluyen también los **cultivos de especies leñosas** presentes en el término municipal de El Casar. La superficie dedicada a este tipo de cultivos es muy escasa (ronda las 20Has). Las parcelas, por tanto, son de pequeño tamaño (varían de 0,5 Has a 1,5 Has, aproximadamente) y se encuentran de forma dispersa por el territorio e intercaladas entre los cultivos cerealistas y, en general, en las cercanías de los núcleos de población. La única especie cultivada (según datos de Superficies ocupadas por los cultivos agrícolas del año 2001, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación) es el olivo (*Olea europea*).

A nivel botánico, ambos tipos de cultivos, poseen poco interés, ya que son zonas mantenidas por el hombre, restringiéndose la vegetación natural a comunidades arvenses propias de zonas cultivadas y comunidades ruderales asociadas a los bordes de camino que recorren las fincas.

## **3.7. Fauna y ecosistemas**

Dentro del área de estudio se han diferenciado las siguientes unidades faunísticas (ver plano I.A.8, Hábitats Faunísticos, documento de Análisis Ambiental:

- Forestal
- Dehesa
- Matorral-erial
- Cultivos
- Medio ripario

Es importante señalar que debido a la alta movilidad que presenta la avifauna, no pueden entenderse estas unidades como compartimentos estancos, ya que un número importante de especies utiliza alternativamente dos o más unidades, tanto durante los ciclos día/noche (alternancia entre áreas de alimentación y reposo) como durante los ciclos estacionales (zonas de invernada y cría).

Analizando el inventario faunístico se obtienen las siguientes conclusiones:

- El biotopo forestal destaca por ser el que presenta mayor importancia faunística en cuanto a riqueza de especies así como mayor número de especies catalogadas de interés especial en Castilla – La Mancha.
- El biotopo dehesa, al igual que el forestal, presenta valores altos de riqueza específica y un elevado número de especies catalogadas de interés especial en la Comunidad de Castilla – La Mancha.
- El hábitat con menor riqueza es el de cultivos.
- Sin embargo, los hábitats que presentan mayor número de especies exclusivas de un biotopo, y por tanto aquellas en las que su existencia depende del mantenimiento del mismo, son el medio ripario y los cultivos.

- Los distintos biotopos considerados tienen escasa significación para la fauna amenazada ya que no albergan especies “en peligro de extinción” ni “sensibles a la alteración de su hábitat” dentro de la Comunidad de Castilla – La Mancha, aunque sí especies “vulnerables”. En este sentido los hábitats más importantes son el medio ripario y los cultivos, por ser los que albergan un mayor número de especies catalogadas como “vulnerables” en Castilla – La Mancha.

### 3.8. Paisaje

Para el estudio del paisaje se ha realizado una división en ‘Unidades Homogéneas de Paisaje’ para facilitar la comprensión y la valoración del mismo. Hay que resaltar que el paisaje desconoce los límites administrativos; por lo que las unidades resultantes, en ningún caso tendrán coherencia con el límite del Término Municipal.

- **Plataforma de la Raña: Campiña de El Casar.**

Extensa meseta o páramo de origen aluvial localizada entre las localidades de El Casar y Mesones cuya composición predominante son cuarcitas, pórfidos, cuarzo y pizarras, con una matriz arcillosa. Estas formaciones geológicas sedimentarias se denominan Rañas y constituyen un singular testimonio de los depósitos aluviales procedentes del proceso degradativo del Sistema Central que tuvo lugar en el pasado. La visibilidad es muy alta debido a la presencia de una topografía plana.

Actualmente esta unidad se encuentra, en su mayor parte, ocupada por cultivos de cereal. Estas zonas extensas con cultivos de cereal constituyen el hábitat de especies de aves esteparias como la ortega, el sisón y avutarda, así como de rapaces como el aguilucho pálido y aguilucho cenizo, catalogadas todas ellas como vulnerables<sup>1</sup>. Ver fotografía 1.

Entre los elementos discordantes existentes en esta unidad se encuentran las carreteras GU-193 El Casar-Mesones, que la atraviesa de Norte a Sur, la N-320; la CM-111 y la GU-121, los tendidos eléctricos y alguna pequeña infraestructura agropecuaria (canales de riego, caminos y alguna nave).

- **Cultivos de ladera.**

Algunas laderas situadas en el norte del municipio se encuentran ocupadas por cultivos de cereal aunque también aprovechamientos agrícolas de diferente carácter; garbanzos, girasol, etc. Estas explotaciones se localizan en zonas cuya capacidad agrológica es baja debido a las elevadas pendientes. Son zonas expuestas a la pérdida del perfil edáfico por la erosión fluvial y gravitacional, incrementada por la roturación a favor de la pendiente. Ver fotografía 2. Los elementos artificiales presentes en esta unidad son fundamentalmente caminos.

---

<sup>1</sup> Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla – La Mancha

- **Dehesas y olivos**

Unidad que comprende el Cerro de los Olivos en las proximidades de la urbanización Lago del Jaral, en la pedanía de Mesones. A pesar de que esta zona no presenta particularidades especiales litológicas ni orográficas se considera conveniente tratarla como una unidad paisajística independiente por presentar un uso del suelo bien reconocible, de gran importancia paisajística y cultural en nuestro país. Se encuentra localizado a ambos lados del arroyo de Galga, prácticamente en la salida del municipio.

Se trata de una zona de escasa pendiente (glacis) en la que se halla una masa poco densa de encina bajo la que se extienden cultivos de cereal en secano. También se incluyen dentro de esta unidad los cultivos de olivo existentes en el municipio. Desde el punto de vista faunístico esta unidad puede ser explotada tanto por especies de medios abiertos como por especies de medios forestales, destacando el grupo de las aves por ser el más numeroso. Ver fotografía 8. Los únicos elementos discordantes presentes en esta unidad lo constituyen los caminos que recorren las zonas adehesadas.

- **Laderas de El Casar con vegetación natural.**

La vegetación que se dispone sobre estas laderas es típicamente mediterránea. Se localizan en los pequeños valles de los arroyos de Galga, Valdegudín y Valdenuño, así como el arroyo de El Casar, Valdehondo y Coslada. Todos ellos discurren en mayor o menor grado en dirección Norte-Sur. Desde el punto de vista del paisaje es de destacar en esta unidad la existencia de numerosas cárcavas o barrancos producidas por la erosión hídrica.

Los suelos formados en este tipo de laderas presentan propiedades poco favorables para el desarrollo de vegetación arbórea: profundidad limitada por presencia del horizonte argilúvico, poca capacidad de retención de agua en los horizontes superiores, abundante pedregosidad y escasez general de nutrientes por la naturaleza de la roca madre. En las laderas, la baja permeabilidad y la abundante pedregosidad provocan que los suelos sean extremadamente sensibles a la erosión hídrica. En esta unidad encontramos áreas en las que se han iniciado procesos de pérdida masiva de suelo, cárcavas, en las que la vegetación no es capaz de sustentarse.

Dentro de esta unidad se distinguen las siguientes subunidades:

- **Laderas con vegetación arbórea y arbustiva**

Comprende amplias zonas con vegetación natural climática representada por la asociación: quejigo, encina y enebro (arroyo de Galga) o bien monoespecíficas de encina (arroyos de Valdehondo y El Casar), acompañadas por vegetación arbustiva: aulaga (*Genista scorpius*), jaguarcillo (*Halimium umbellatum* subsp. *umbellatum*) y retama (*Retama sphaerocarpa*). Estas formaciones están bien conservadas en general y constituyen refugio de numerosas especies de fauna, por constituir un medio forestal con identidad. Asimismo, estas formaciones tienen una importante función protectora ya que los suelos ricos en arcillas son especialmente proclives a procesos erosivos o abarrancamiento especialmente en pendientes acusadas. Estos procesos de deslizamiento de las arcillas son difíciles de atajar una vez que han comenzado.

Los elementos discordantes del paisaje más notorios los constituyen las pistas forestales, caminos y cortafuegos que atraviesan estas masas forestales.

- Laderas con vegetación herbácea y arbustiva.

Se sitúan en su mayor parte sobre la unidad geomorfológica denominada Glacis y las zonas más expuestas y de menor pendiente de la cabecera de los valles que forman el arroyo de Valdegudín y de Galga. Se encuentran pobremente pobladas fundamentalmente por aulaga y retama con presencia de encinas y algún enebro bastante dispersos. Al igual que en el caso anterior se observan grandes brechas o cárcavas ocasionadas por procesos erosivos debido a que las fuertes pendientes favorecen la pérdida de suelo y dificultan el establecimiento de la vegetación. La abundancia de encina se va haciendo mayor a medida que el valle se hace algo más profundo y las laderas quedan más resguardadas.

Los caminos que discurren por esta unidad son los únicos elementos artificiales del paisaje.

- Arroyos y riberas

Esta unidad esta formada por los cursos de agua que, de forma estacional o permanente, discurren por el fondo de los valles, así como por la vegetación asociada a los mismos, fundamentalmente chopos y sauces y en mayor medida matorrales espinosos (zarzamoras y escaramujos) y juncos. La vegetación está formada únicamente por pequeños grupos de chopos en hilera a lo largo del curso y sauces y en mayor medida matorrales espinosos (zarzamora y escaramujo) y juncos churreros. La unidad geomorfológica que incluye los arroyos y riberas son las Llanuras aluviales, terrazas bajas y fondos de valle. La dinámica de esta unidad es muy activa, lo que provoca continuos cambios en las morfologías fluviales. Los procesos más activos vienen definidos por las inundaciones.

Los elementos discordantes en esta unidad son las vías pecuarias que discurren, en muchos casos, paralelas a estos cauces.

- Paisajes urbanos de interés.

Agrupamos en esta unidad paisajística a los núcleos de población de El Casar y Mesones. El primero se sitúa dentro de la zona de campiña o plataforma sedimentaria de la Raña de El Casar. Mientras que la pedanía de Mesones se ubica en el curso alto del arroyo de la Galga, rodeado de cultivos en ladera y encinares. Ambas son poblaciones tradicionalmente agrícolas que aún conservan su fisonomía rural, en mayor medida en Mesones.

Los elementos discordantes, aparte de algunas edificaciones más modernas incluidas en ambos núcleos de población, son principalmente las carreteras (M-117, N-320, M-120) y los tendidos eléctricos.

- Áreas urbanas edificadas.

Se trata de zonas residenciales algo separadas de las poblaciones de El Casar y Mesones y la zona de ampliación del casco de El Casar. El tamaño de estas urbanizaciones es mayor que el de los propios núcleos. Ocupan áreas orográficas diversas como las laderas con arbolado natural próximas a Mesones (Urbanizaciones Nuevo Mesones y Lago del Jaral); las laderas del entorno del arroyo Coslada (urbanización Las Colinas); o zonas de leve pendiente pegadas al municipio de El Casar (Urbanización El Coto). Por último, la Urbanización Monte Calderón ocupa la cabecera del arroyo Calderón en el espacio de la plataforma de la raña. Constituyen agrupaciones de chalets o construcciones de baja altura estando alguna de ellas integradas en el paisaje.

Al igual que en la unidad de paisaje anterior los elementos discordantes son las carreteras de acceso a ellas y los caminos que discurren por su interior.

### 3.9. Espacios protegidos

En la totalidad del término municipal de El Casar no se encuentra incluido ningún espacio natural protegido según las normativas estatal, autonómica o comunitaria. Los únicos elementos protegidos por ley en El Casar los constituyen las vías pecuarias y las zonas de protección de los arroyos, (ver plano I.A.2 Espacios Protegidos) del Documento de Análisis Ambiental.

El municipio se encuentra atravesado por varias vías pecuarias debido al uso ancestral ganadero de la zona. Estas vías pecuarias están reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, debiéndose atender a lo dispuesto en esta norma a la hora de realizar cualquier tipo de actuación que las afecte. El objetivo de protección de estas vías es asegurar su uso para el tránsito ganadero, de conformidad con lo establecido en la ley antes mencionada.

Las zonas de protección de ríos están reguladas por el Real Decreto 849/1996, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en él se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura a ambos lados del cauce y una zona de policía de 100 metros, a continuación de la zona de servidumbre. Esta banda de protección se define para todos los arroyos que aparecen en la cartografía correspondiente.

A continuación se exponen las principales características de los espacios descritos anteriormente:

ESPACIO		SITUACIÓN GEOGRÁFICA	SUPERFICIE/LONGITUD EN EL CASAR
IBA nº 74		<i>Entre las provincias de Madrid y Guadalajara</i>	<i>550 Has</i>
Vías Pecuarias	<i>Cañada de la Zarzuela</i>	<i>Paralela al arroyo de El Casar</i>	<i>3.100 metros</i>
	<i>Cañada de Talamanca</i>	<i>Al oeste del núcleo de El Casar</i>	<i>2.000 metros</i>
	<i>Cañada del Mal Paso</i>	<i>Al suroeste del municipio</i>	<i>340 metros</i>
	<i>Cañada de la Honda</i>		<i>1.500 metros</i>
	<i>Cañada del Llano Monte</i>		<i>840 metros</i>
	<i>Cañada del Chaparral</i>	<i>Al oeste del municipio de El Casar</i>	<i>2.000 metros</i>
	<i>Cañada de Galga</i>	<i>Paralelo al arroyo de Galga</i>	<i>10.200 metros</i>
<i>Zona de protección de ríos</i>		<i>Arroyos principales</i>	<i>5 m de anchura de servidumbre y 100 m de anchura de policía</i>

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Comunidad de Castilla La Mancha.

En cualquier caso, y al amparo del Reglamento de Suelo Rústico vigente, así como fruto de las consultas e informes evacuados por la Consejería de Medio Ambiente, se han considerado susceptibles de Especial Protección algunos de los Suelos Rústicos No Urbanizables del término municipal, gestión esta que se relaciona y justifica más adelante.

### 3.10. Otras Afecciones

En el término municipal de El Casar se producen otros tipos de afecciones y servidumbres, derivadas de las distintas legislaciones sectoriales que afectan al territorio en muy diversos ámbitos.

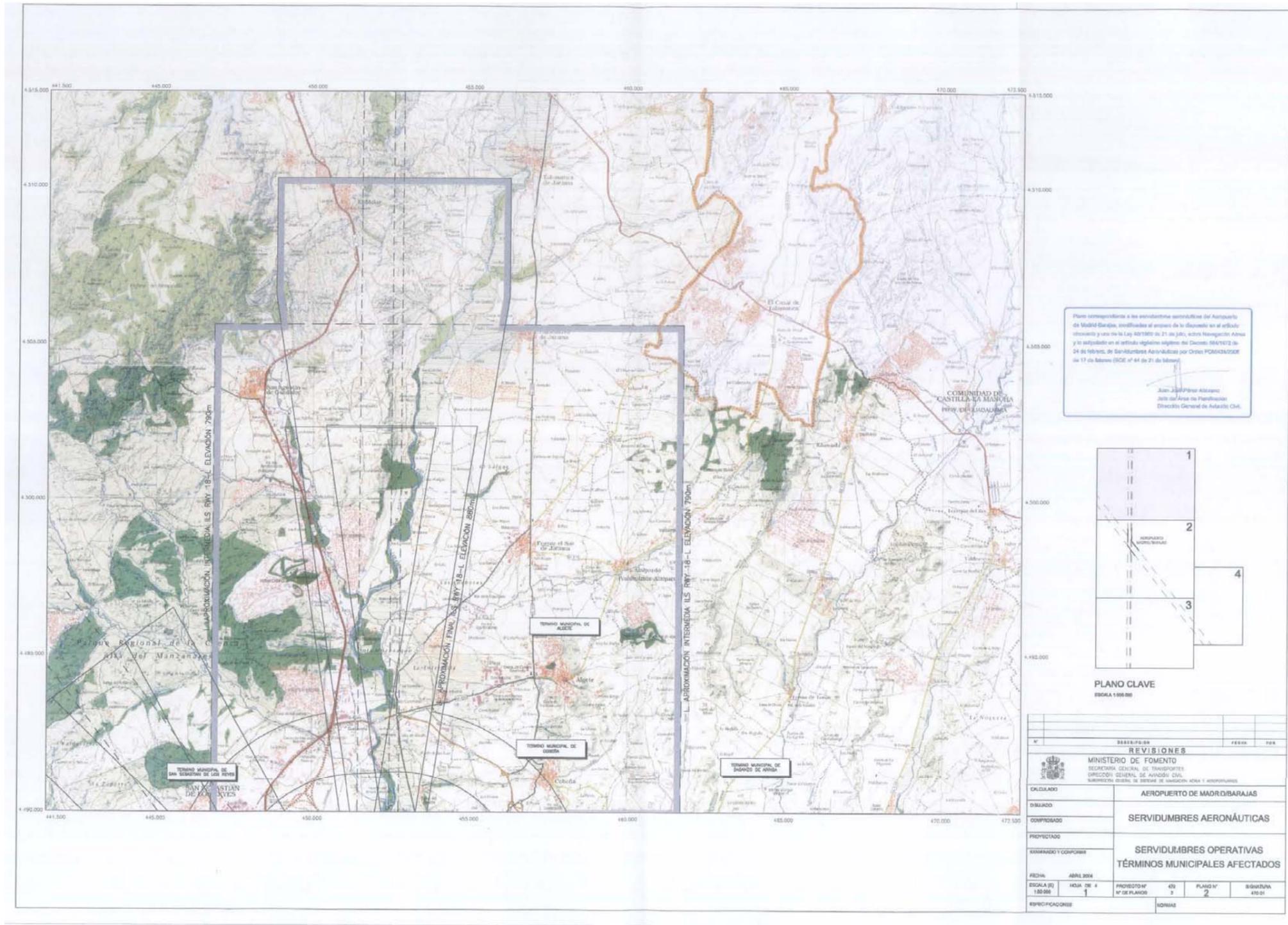
En este caso se encuentran: la legislación de carreteras la que afecta a líneas eléctricas, que aún no conllevando una clasificación de suelo determinada, afectan al mismo en su ordenación o explotación.

En este sentido cabe destacar en las servidumbres aeronáuticas, del aeropuerto de Madrid-Barajas, que fueron aprobadas por la Orden Ministerial Fom/A24/2006 de 17 de febrero, que modificaban las anteriores, en las que no se veía afectado territorio alguno del municipio.

El territorio municipal de El Casar se ve afectado, en este sentido por la línea de aproximación intermedia ILS RWY-18-L que afecta a una pequeña porción de suelo actualmente consolidada como urbano en el polígono de los Arenales:

Este POM, por tanto no plantea limitación alguna en esos suelos, al encontrarse previamente ordenadas, urbanizadas y consolidadas, conforme a sus planeamientos correspondientes, tratándose, por tanto, de una preexistencia de la propia servidumbre aeroportuaria aprobada.

El resto del municipio, no se ve afectado por la misma, como se puede comprobar en el siguiente plano de la propia Orden Ministerial.



## 4. Características Socio-Económicas del Municipio

### 4.1. Caracterización sociodemográfica

En el presente apartado se describen brevemente las características demográficas de la población del término municipal de El Casar y se analiza cual puede ser su evolución futura y los cambios que se producirán en su estructura por sexo y por edad. Asimismo, se hace un análisis comparativo de su dinámica como parte de la Comunidad Autónoma y una comparativa con los procesos sufridos por la provincia de Guadalajara.

#### 4.1.1. Evolución de la población

Según los últimos datos de población (Abril 2004), la población de derecho empadronada en El Casar es de un total de 5.979 habitantes, de los cuales un 52% son varones y un 48% son mujeres. Esta población supone una densidad de 115 hab/km<sup>2</sup>. Esta densidad es mayor que la de municipios limítrofes como Uceda (30 hab/km<sup>2</sup>) o Torrejón del Rey (72 hab/km<sup>2</sup>), pero es menor que la densidad de municipios cercanos con El Casar como Marchamalo (123 hab/km<sup>2</sup>).

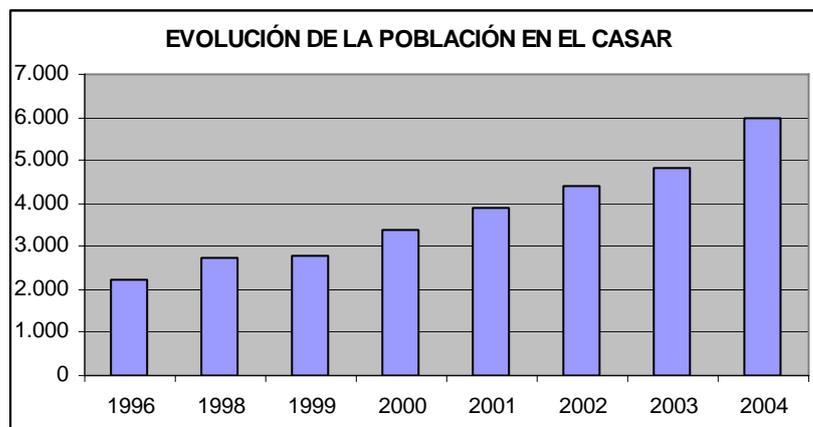
El Casar forma parte de los municipios de Castilla La Mancha que ve aumentada su población, de forma considerable, los fines de semana y periodos vacacionales ya que son lugares de descanso y segunda residencia para muchas personas, unas originarias y otras por elección. De tal modo, que según el último dato disponible de 2001, el número de viviendas principales ocupadas en El Casar era de 1.618 y el de viviendas secundarias ocupadas era de 1.418. Esto supone que la población de temporada tenga un volumen considerable, aproximadamente casi el doble de la población residente durante todo el año, incrementándose así la cifra final de población.

La tendencia en la evolución demográfica que se manifiesta en El Casar es de crecimiento positivo, manifestando un incremento importante en los últimos 5 años.

#### Evolución de la población en El Casar

AÑO	VARONES	MUJERES	TOTAL	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/km <sup>2</sup> )
1996	1.127	1.095	2.222	43
1998	1.422	1.320	2.742	53
1999	1.336	1.460	2.796	53
2000	1.758	1.646	3.404	65
2001	1.876	2.001	3.877	76
2002	2.311	2.101	4.412	85
2003	2.529	2.297	4.826	93
2004	3.129	2.850	5.979	115

Fuente: Padrón municipal de habitantes. INE. Elaboración propia. Abril 2004.

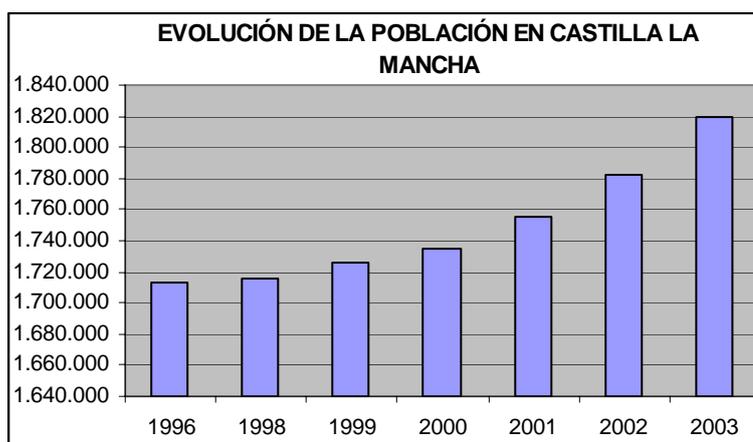


Este aumento continuo de la población, a partir del año 1998, es una tendencia que se manifiesta en muchos de los municipios de la Comunidad Autónoma derivado no sólo del desarrollo local de los mismos sino de la tendencia a convertirse en lugares de primera residencia, debido a su cercanía con la capital, tanto de Guadalajara como de Madrid.

#### Evolución de la población en la Comunidad Autónoma

AÑO	VARONES	MUJERES	TOTAL	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/km <sup>2</sup> )
1996	849.076	863.453	1.712.529	21
1998	581.354	864.798	1.716.152	21
1999	856.604	869.595	1.726.199	21
2000	860.657	877.604	1.734.261	22
2001	873.287	881.766	1.755.053	22
2002	888.987	893.051	1.782.038	22
2003	909.494	910.113	1.819.607	23

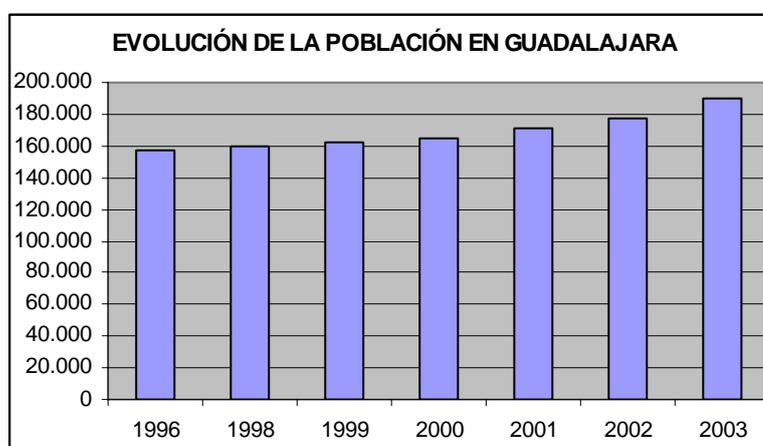
Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.



### Evolución de la población en Guadalajara

AÑO	VARONES	MUJERES	TOTAL	DENSIDAD DE POBLACIÓN (Hab/km <sup>2</sup> )
1996	79.412	77.843	157.255	13
1998	80.464	78.867	159.331	13
1999	81.594	80.075	161.669	13
2000	83.488	81.859	165.347	14
2001	86.761	84.771	171.532	14
2002	90.208	87.553	177.761	15
2003	96.442	93.197	189.639	16

Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.



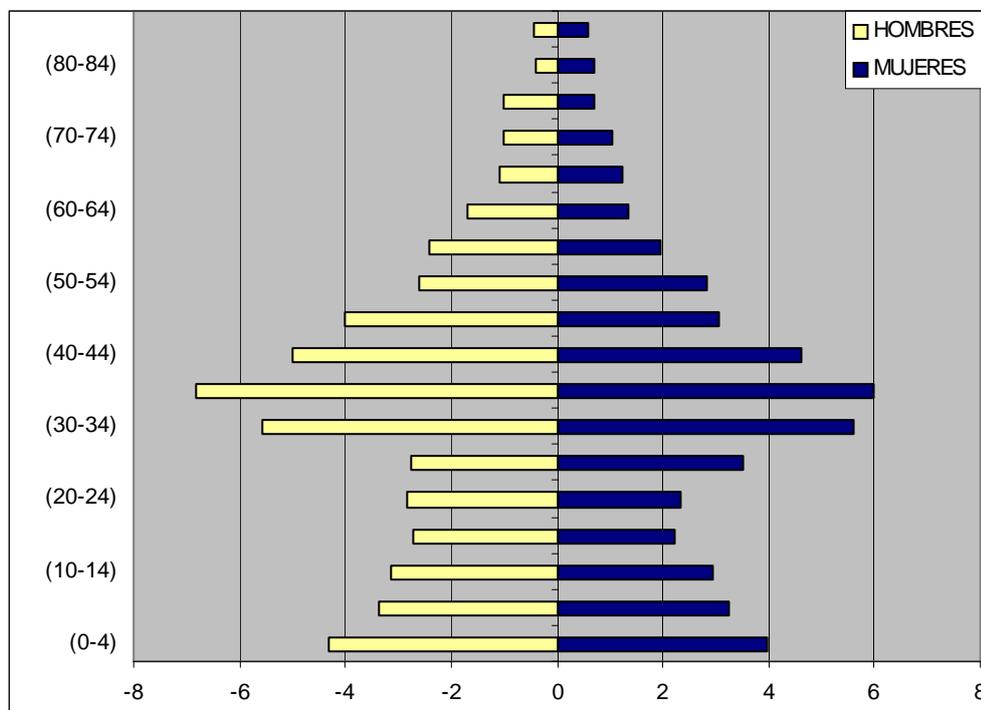
Tendencia de crecimiento positivo, con un ritmo superior a los definidos tanto para la provincia, que se ha mantenido casi constante, como para la comunidad, que ha experimentado a partir del 2001 un crecimiento vertiginoso .

#### 4.1.2. Estructura demográfica de la población

Las pirámides de población son la expresión gráfica de la estructura demográfica por sexo y edad, distribuyendo en grupos quinquenales los efectivos presentes en una determinada población. A través de su interpretación se pueden apreciar los efectos de diversos fenómenos que afectan a dichas poblaciones, en concreto los impactos de natalidad y fecundidad, la mortalidad y los efectos migratorios.

La representación gráfica de la población de El Casar por estratos de edad nos ofrece una pirámide poblacional en la que se reflejan sus características más representativas: una base estrecha pero que está experimentando un aumento de la población durante los últimos años. Existencia mayoritaria de población en el estrato de edad entre 34 y 44 años, que representa la mayor parte de la población activa, consecuencia de los movimientos migratorios que se producen en el municipio, que acoge población de estas edades. Por último un volumen escaso en los grupos de edad avanzada pero con tendencia a incrementarse como consecuencia del crecimiento de la población.

### Pirámide de población de El Casar

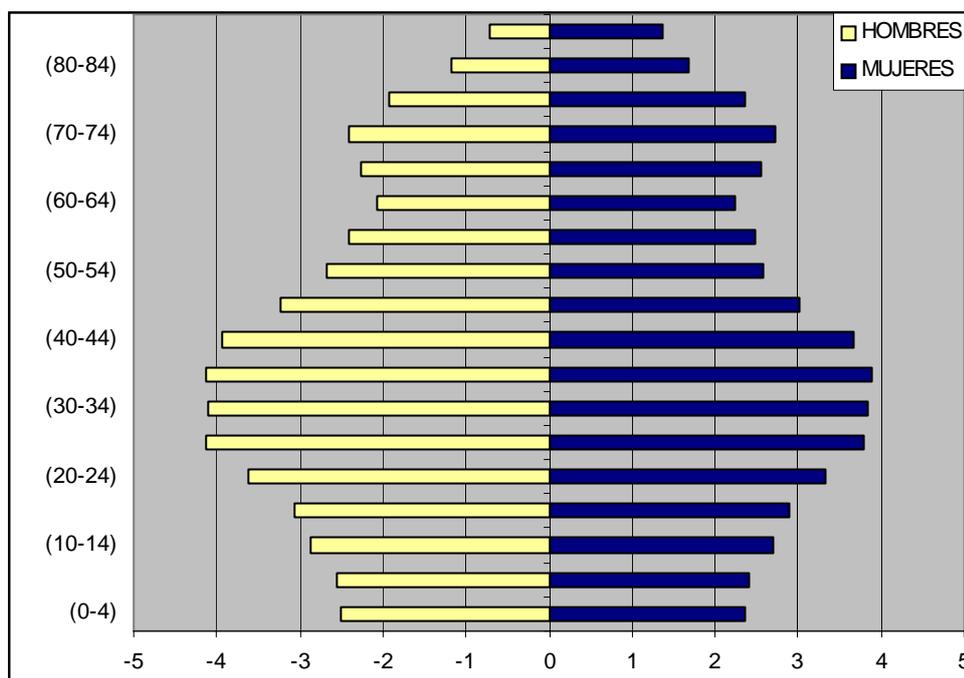


Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.

Grupos de Edad	HOMBRES		MUJERES	
(0-4)	259	-4,30	237	3,99
(5-9)	203	-3,37	193	3,25
(10-14)	182	-3,14	174	2,93
(15-19)	164	-2,72	133	2,24
(20-24)	165	-2,85	140	2,35
(25-29)	236	-2,74	209	3,52
(30-34)	335	-5,56	332	5,59
(35-39)	411	-6,83	355	5,97
(40-44)	302	-5,01	275	4,63
(45-49)	242	-4,02	182	3,06
(50-54)	157	-2,60	169	2,84
(55-59)	133	-2,4	116	1,95
(60-64)	103	-1,71	81	1,36
(65-69)	66	-1,09	73	1,22
(70-74)	61	-1,01	62	1,04
(75-79)	60	-0,99	41	0,69
(80-84)	24	-0,39	43	0,72
(85 y más)	26	-0,43	35	0,58
<b>TOTAL</b>	<b>3.129</b>	<b>52%</b>	<b>2.850</b>	<b>48%</b>

Si realizamos un análisis más detallado de la estructura piramidal observamos que los datos reflejan un mayor número de nacimientos de niños que de niñas, esta tendencia, que es la habitual, continúa hasta llegar a los 65 años, donde la población masculina comienza a disminuir frente a la población femenina que gana terreno. Esta generalización tiene algunas excepciones como en el intervalo de edad 50-54 años donde hay 157 hombres y 169 mujeres. El hecho de que en edades avanzadas exista una mayoría de mujeres con respecto a los hombres está estadísticamente comprobado, de tal modo que se puede afirmar que, por lo general, las mujeres viven de tres a cinco años, aproximadamente, más que los hombres.

### Pirámide de población de la Comunidad de Castilla-La Mancha

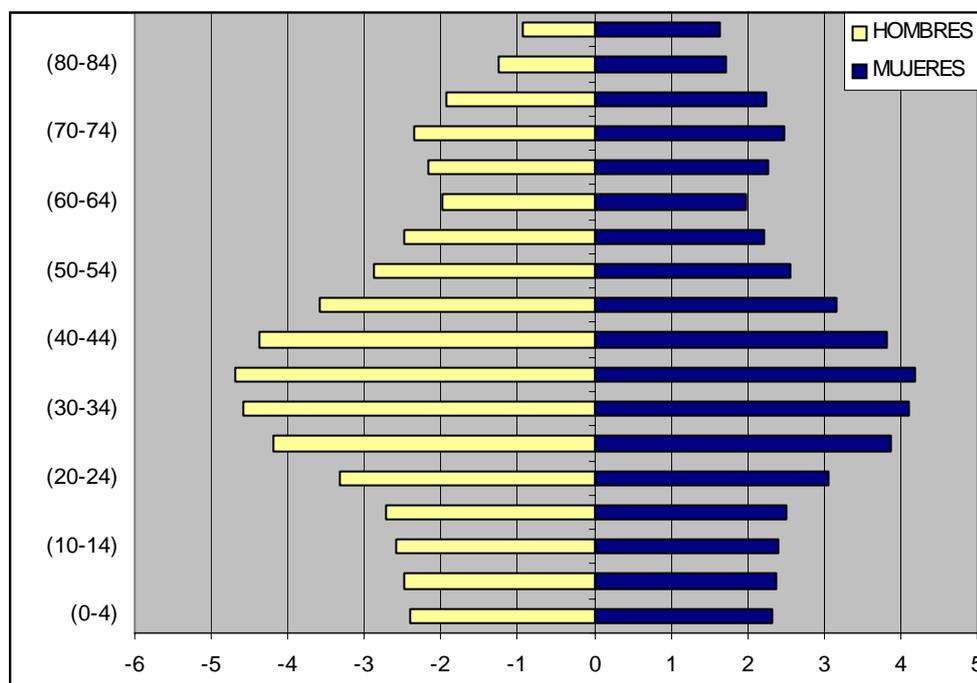


Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.

Si observamos la estructura poblacional de Castilla-La Mancha vemos que ofrece una disposición similar, aunque con una forma más regular, a la del municipio, es decir, base estrecha, más que en el municipio, debido a la disminución de nacimientos. Una existencia mayoritaria, incluso puede que mayor que en El Casar, de población en el grupo de edad de 25 a 44 años y un vértice pequeño que representa a la población de mayor edad.

Grupos de Edad	HOMBRES		MUJERES	
(0-4)	45.922	-2,51	43.264	2,37
(5-9)	46.731	-2,56	44.201	2,42
(10-14)	52.442	-2,87	49.313	2,7
(15-19)	55.943	-3,06	52.719	2,89
(20-24)	66.253	-3,63	60.948	3,34
(25-29)	75.212	-4,12	69.181	3,8
(30-34)	74.894	-4,1	69.818	3,83
(35-39)	75.282	-4,13	70.755	3,88
(40-44)	71.829	-3,94	67.128	3,68
(45-49)	59.116	-3,24	55.148	3,02
(50-54)	48.966	-2,68	46.781	2,57
(55-59)	43.899	-2,4	44.261	2,47
(60-64)	37.953	-2,08	41.094	2,25
(65-69)	41.354	-2,26	46.620	2,56
(70-74)	43.818	-2,4	49.777	2,73
(75-79)	35.308	-1,93	43.298	2,37
(80-84)	21.595	-1,18	30.736	1,68
(85 y más)	12.977	-0,71	25.071	1,37
<b>TOTAL</b>	<b>909.494</b>	<b>49,90%</b>	<b>910.113</b>	<b>50%</b>

### Pirámide de población de Guadalajara



Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.

Grupos de Edad	HOMBRES		MUJERES	
(0-4)	4.573	-2,41	4.394	2,31
(5-9)	4.710	-2,49	4.522	2,37
(10-14)	4.921	-2,6	4.563	2,39
(15-19)	5.165	-2,73	4.762	2,5
(20-24)	6.307	-3,33	5.825	3,06
(25-29)	7.917	-4,18	7.364	3,87
(30-34)	8.647	-4,57	7.845	4,12
(35-39)	8.889	-4,7	7.966	4,18
(40-44)	8.270	-4,37	7.352	3,83
(45-49)	6.779	-3,58	6.047	3,17
(50-54)	5.450	-2,88	4.905	2,57
(55-59)	4.676	-2,47	4.227	2,22
(60-64)	3.774	-1,99	3.762	1,97
(65-69)	4.088	-2,16	4.323	2,27
(70-74)	4.448	-2,35	4.700	2,47
(75-79)	3.680	-1,94	4.265	2,24
(80-84)	2.376	-1,25	3.265	1,71
(85 y más)	1.772	-0,93	3.110	1,63
<b>TOTAL</b>	<b>96.442</b>	<b>51%</b>	<b>93.197</b>	<b>49%</b>

La estructura de la pirámide de población de la provincia de Guadalajara es similar a la que refleja la comunidad. Representa una base poco estrecha debido a la disminución de la natalidad que existe en la capital, aunque en los últimos años se está experimentando un ligero aumento de la misma, debido en cierto modo a la inmigración que se observa. Existencia mayoritaria de población en los grupos de edad entre 25 y 44 años, intervalo que corresponde a la población activa, comenzando a perder a partir de los 50 años. El vértice de la pirámide es considerable, teniendo en cuenta que cada vez hay una mayor esperanza de vida y como consecuencia la población llega con frecuencia a edades octogenarias. Además, de nuevo se confirma que las mujeres viven más que los hombres, siendo éste último minoritario en edades avanzadas.

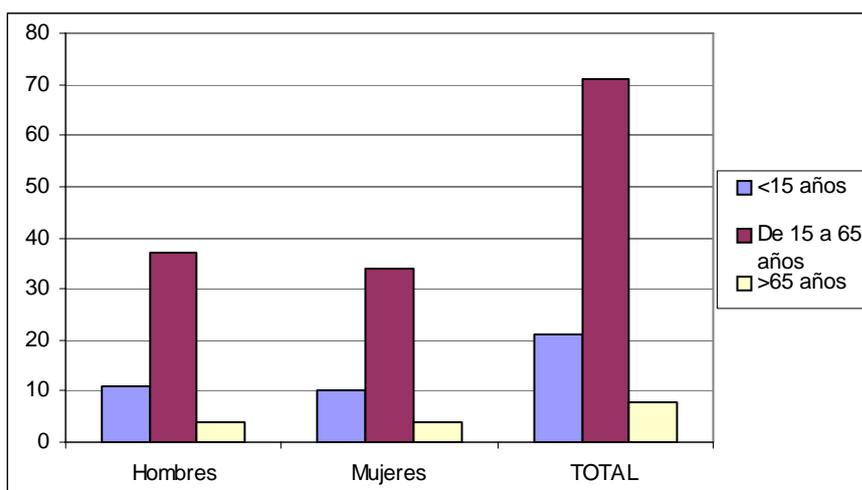
#### 4.1.3. Índices

##### Indicadores de realidad física y de predisposición

En términos generales, en demografía se considera que una población es “vieja” cuando más del 10% de sus efectivos son mayores de 65 años y se dice que una estructura de población envejece cuando su tendencia es a aumentar la proporción de personas de edad sobre el total, es decir, cuando la representación o el porcentaje de los mayores de 65 años es mayor o se encuentra en una tendencia no muy lejana a superar a los menores de 15 años. Por el contrario, una población se considera joven cuando su efectivo demográfico de menores de 15 años tiene una representación superior al 33% de la población total, y se dice que una población rejuvenece cuando la proporción de menores de 15 años sobre el total aumenta, cuando sus efectivos superan en más de cinco puntos a los grupos seniles.

<b>POBLACIÓN DE DERECHO DE EL CASAR</b>						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		TOTAL	
	Hab	%	Hab	%	Hab	%
< 15 años	644	11	604	10	1.248	21
De 15 a 65 años	2.248	37	1.992	34	4.240	71
> 65 años	237	4	254	4	491	8
<b>TOTAL</b>	<b>3.129</b>	<b>52</b>	<b>2.850</b>	<b>48</b>	<b>5.979</b>	<b>100</b>

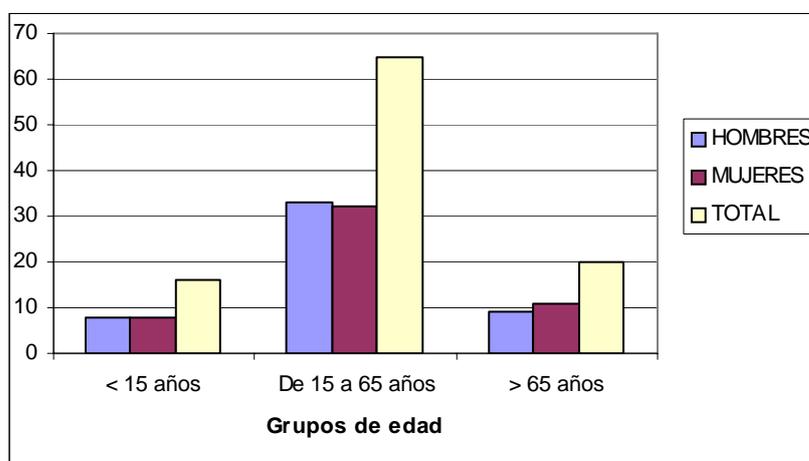
Fuente: Padrón Municipal de El Casar. Elaboración propia. Abril 2004



La estructura de la población de derecho de El Casar se presenta en estos momentos como una población en el límite de lo que se considera “vieja”, ya que el porcentaje de efectivos mayores de 65 años no llega a superar el 10%. Sin embargo, se observa una tendencia al rejuvenecimiento de la población, ya que el porcentaje de menores de 15 años es superior al de mayores de 65 años en 13 puntos.

<b>POBLACIÓN DE DERECHO DE CASTILLA- LA MANCHA</b>						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		TOTAL	
	Hab	%	Hab	%	Hab	%
< 15 años	145.095	8	136.778	8	281.873	16
De 15 a 65 años	609.347	33	577.833	32	1.187.180	65
> 65 años	155.052	9	195.502	11	350.554	20
<b>TOTAL</b>	<b>909.494</b>	<b>49,9</b>	<b>910.113</b>	<b>50</b>	<b>1.819.607</b>	<b>100</b>

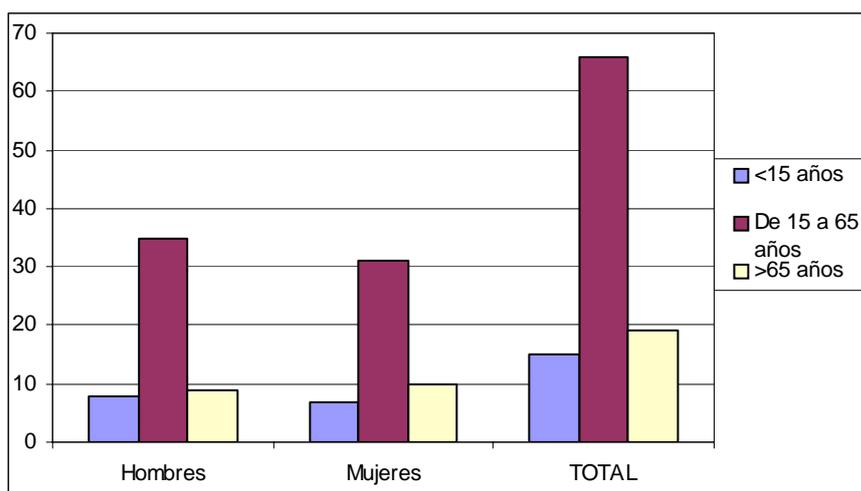
Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004



El análisis que se deduce de los datos obtenidos de la población de Castilla- La Mancha es un tanto diferente al de El Casar, ya que la comunidad se presenta envejecida porque el porcentaje de mayores es mayor que el 10%, además no presenta ninguna tendencia al rejuvenecimiento, sino más bien lo contrario, ya que el índice de menores de 15 años está varios puntos por debajo que el de mayores de 64 años.

POBLACIÓN DE DERECHO DE GUADALAJARA						
Grupos de edad	Hombres		Mujeres		TOTAL	
	Hab	%	Hab	%	Hab	%
< 15 años	14.204	8	13.479	7	27.683	15
De 15 a 65 años	65.874	35	60.055	31	60.055	66
> 65 años	16.364	9	19.663	10	36.027	19
<b>TOTAL</b>	<b>96.442</b>	<b>51</b>	<b>93.197</b>	<b>49</b>	<b>189.639</b>	<b>100</b>

Fuente: INE. Elaboración propia. Abril 2004.



El análisis de la población de la provincia de Guadalajara es prácticamente el mismo que el de la Comunidad, es decir, presenta una población envejecida ya que el porcentaje de mayores supera el 10%. Del mismo modo, no presenta ningún indicativo de que la población tienda a un rejuvenecimiento en los próximos años ya que el índice de menores de 15 años (15%) es menor al porcentaje de mayores de 64 años (19%).

### Otros indicadores

Los índices que servirán para caracterizar demográficamente a la unidad territorial analizada son los siguientes:

- Índice infantil: relaciona a los menores de 15 años con el total de la población.
- Índice de vejez: pone en relación a los mayores de 64 con el total de la población.
- Índice de dependencia: este indicador intenta poner en relación a los grupos no productores con los potencialmente productivos. Parte de la premisa de considerar tanto a los niños como a los ancianos como individuos no productores.
- Índice de Estructura de la población activa: relaciona el conjunto de grupos de edad últimos que forman parte de la población activa (40-64) con los primeros grupos (15-39).
- Índice de reemplazo de la población activa: pone en relación al grupo de edad que va a dejar de formar parte de la población activa (60-64) con el grupo de edad que va a empezar a serlo (15-19).

ÁMBITO	INFANTIL	VEJEZ	DEPENDENCIA	ESTRUCTURA	REEMPLAZO
EL CASAR	21%	8%	41%	64%	62%
CASTILLA-LA MANCHA	15%	19%	53%	77%	73%
GUADALAJARA	15%	19%	51%	78%	76%

Fuente: INE y Padrón Municipal de El Casar. Elaboración propia. Abril 2004.

Haciendo una comparativa de los datos obtenidos entre El Casar, Castilla- La Mancha y Guadalajara se puede deducir que el municipio cuyo estudio nos ocupa tiene un mayor índice infantil que la Comunidad y la provincia, lo que significa que tiene una mayor proporción de población menor de 15 años. Sucede lo contrario con respecto al índice de envejecimiento, que en la Comunidad y en la provincia son mayores que en El Casar. Ello supone que en el municipio no existen problemas para que la población rejuvenezca, así como tampoco hay peligro de envejecimiento de la población.

Esto influye en que en El Casar exista un menor índice de dependencia, es decir, que no hay problemas para que los grupos productores abastezcan a la población no productora, porque el grupo de edad correspondiente a la población que entra en la etapa activa es mayor que la población que finaliza esta etapa. Lo mismo ocurre con el índice de estructura y de reemplazo que ponen en relación la población dependiente de la independiente.

#### 4.1.4. Movimientos de la población

En cuanto a los índices de movilidad o de movimiento de la población vienen caracterizados por el crecimiento vegetativo de la misma (diferencia entre los nacimientos y las defunciones) y el saldo migratorio, es decir, la diferencia entre los inmigrantes y los emigrantes.

##### Crecimiento vegetativo. Índice natural.

Los flujos demográficos que recogen las estadísticas sobre del Movimiento Natural de la Población son los nacimientos, las defunciones y la nupcialidad.

<b>EL CASAR</b>				
<b>AÑOS</b>	<b>TBN</b>	<b>TBNup</b>	<b>TBM</b>	<b>C. VEGETATIVO</b>
1996	4,55	4,35	5,59	-1,04
1997	6,21	4,55	3,52	2,69
1998	8,28	6	6,42	1,86
1999	9,73	7,66	6,63	3,1
2000	11,3	6,83	4,55	6,75
2001	13,4	6,63	7,04	6,36

Fuente: INE.

<b>CASTILLA- LA MANCHA</b>				
<b>AÑOS</b>	<b>TBN</b>	<b>TBNup</b>	<b>TBM</b>	<b>C. VEGETATIVO</b>
1996	9,83	4,75	9,88	-0,05
1997	9,81	4,73	9,52	0,29
1998	8,50	4,86	9,99	-1,49
1999	9,72	4,97	10,10	-1,39
2000	9,64	5,05	9,66	-0,02
2001	9,60	4,89	9,86	-0,26

Fuente: INE.

<b>GUADALAJARA</b>				
<b>AÑOS</b>	<b>TBN</b>	<b>TBNup</b>	<b>TBM</b>	<b>C. VEGETATIVO</b>
1996	9,07	5,12	9,87	-0,8
1997	9,09	5,29	9,47	-0,38
1998	9,03	5,28	10,03	-1
1999	9,56	5,77	9,58	-0,02
2000	10,47	5,76	9,31	1,16
2001	10,06	5,28	9,53	0,53

Fuente: INE.

TBN: N° Nacimientos/Población\*1000

TBM: N° Defunciones/Población\*1000

TBNup: N° Matrimonios/Población\*1000

Como demuestran las tablas, el crecimiento de la población en El Casar es positivo, exceptuando el año 1996, donde existe una recesión de la población bastante fuerte recuperándose al año siguiente y manteniendo un ritmo constante de crecimiento. Por el contrario en Guadalajara y en la comunidad el crecimiento es de tendencia negativa, a pesar de existir un cierto repunte en los últimos años, sobre todo en la provincia.

La Tasa Bruta de Natalidad de El Casar es bastante más elevada que la de la comunidad y la provincia, reflejando una tendencia muy ascendente de nacimientos que se han producido en el municipio en los últimos años. El hecho de que la natalidad sea más elevada en este municipio con respecto a la comunidad y la provincia puede ser como consecuencia de las nuevas tendencias que tiene la población joven a residir en municipios fuera del centro, debido, en parte, a que el precio del suelo es más barato. Este tipo de población prefiere trasladarse diariamente 28 Km (distancia del municipio a la capital), principalmente por motivos de trabajo, a cambio de obtener una mayor calidad de vida. Este grupo de población es el que se encuentra en edad de tener hijos y por lo tanto hacen que las cifras de nacimientos aumenten considerablemente.

Hay que resaltar el hecho de que todo esto se refleje en la Tasa Bruta de Nupcialidad, ya que las cifras dan a conocer que en El Casar existe un porcentaje mayor que en la comunidad y en la provincia.

Otro de los motivos de que la natalidad, en este municipio, sea elevada puede ser debido al aumento de la inmigración, ya que este colectivo, sobre todo los no comunitarios, tiene pautas muy diferentes de natalidad, es decir, por lo general, se casan a edades más tempranas a las de la media occidental y tienen un número mayor de hijos, sin olvidar que el matrimonio para ellos es casi universal existiendo un porcentaje mínimo de celibato permanente. El aumento de los nacimientos indica la buena calidad de vida existente en el municipio.

En cuanto a la Tasa Bruta de Mortalidad de El Casar existe también un aumento de la misma, aunque este índice es menor que el de la comunidad y el de la provincia. Ello es debido, no por malas condiciones del municipio, sino por el aumento progresivo de la población, que cada vez llega con más frecuencia a edades octogenarias, aumentando la mortalidad en ese intervalo de edad.

### **Movimiento migratorio**

El movimiento migratorio expresa las bajas y altas de población que existe en un territorio. El colectivo de inmigrantes es un colectivo emergente que adquiere cada vez mayor importancia dentro de la realidad social de la comunidad. Se caracteriza por ser una población en edad joven, por lo que su contribución a nuestras pautas demográficas afectan sobre todo a un aumento de la natalidad, además de producirse un volumen mayor de población en la tasa de actividad. Es posible que los datos que se proporcionan de inmigración no sean del todo correctos ya que existe un margen para los que no están inscritos legalmente en el municipio.

En el caso de El Casar, los datos proporcionados por el último Padrón por nacionalidades proporcionado por el Ayuntamiento (Abril 2004), reflejan que de las 5.979 personas residentes en el municipio, 5.563 personas son españolas lo que supone una proporción del 93% del total de la población, mientras que 416 personas son extranjeras, es decir, el 7% de la población. La siguiente tabla refleja sus nacionalidades y el porcentaje que ocupan dentro del total de la población.

### Población inmigrante en El Casar

PAIS	POBLACIÓN		PAIS	POBLACIÓN	
	Hab.	%		Hab.	%
BÉLGICA	3	0,72	EE.UU.	12	2,88
BULGARIA	16	3,84	MÉJICO	5	1,20
DINAMARCA	3	0,72	CUBA	3	0,72
FINLANDIA	2	0,48	EL SALVADOR	4	0,96
FRANCIA	10	2,40	REP. DOMINICANA	3	0,72
GRECIA	2	0,48	ARGENTINA	11	2,64
IRLANDA	2	0,48	BOLIVIA	8	1,92
ITALIA	5	1,20	BRASIL	3	0,72
PAISES BAJOS	8	1,92	COLOMBIA	62	14,9
POLONIA	2	0,48	CHILE	2	0,48
PORTUGAL	6	1,44	ECUADOR	50	12
REINO UNIDO	15	3,60	PERÚ	9	2,16
ALEMANIA	13	3,12	VENEZUELA	1	0,24
RUMANIA	34	8,17	ARABIA SAUDI	1	0,24
SUIZA	1	0,24	FILIPINAS	1	0,24
CROACIA	5	1,20	INDIA	1	0,24
ARGELIA	1	0,24	APÁTRIDAS	7	1,68
MARRUECOS	60	14,4			

Como refleja la tabla la población inmigrante de El Casar es muy diversa, habiéndose producido una buena adaptación al entorno. Destaca la población procedente de países no comunitarios como Marruecos, Ecuador y Colombia. La mayoría de los inmigrantes no superan los 55 años, esto quiere decir que la población que viene se encuentra en edades jóvenes dentro del grupo correspondiente a los activos, suponiendo, además, una incidencia de manera destacada en el estudio del movimiento natural de la población .

Haciendo una comparativa entre El Casar, la provincia y la Comunidad se llega a los siguientes resultados:

ÁMBITO	SALDO MIGRATORIO	TASA DE MIGRACIÓN (‰)
EL CASAR	410	68,5
CASTILLA-LA MANCHA	17.446	9,94
GUADALAJARA	4.621	26,94

Fuente: INE. Abril 2004.

El saldo migratorio tanto en El Casar, Guadalajara y Castilla-La Mancha es positivo lo que quiere decir que se instala, en los tres ámbitos, más población de la que se va a otro lugar. En cuanto a la tasa de migración hay que decir que es el saldo migratorio relativizado por el total de la población y multiplicado por 1000.

#### 4.1.5. Niveles de instrucción

El nivel de estudios de la población es un dato importante para conocer el nivel cultural del municipio, así como posibles parámetros de evolución futura, con nuevas necesidades y expectativas de desarrollo.

NIVEL DE ESTUDIOS	POBLACIÓN %
<i>Analfabetos</i>	<i>0,9</i>
<i>Sin estudios</i>	<i>7,2</i>
<i>Analfabetos y sin estudios</i>	<i>8,1</i>
<i>Estudios Primarios</i>	<i>21,1</i>
<i>Estudios Secundarios</i>	<i>53,3</i>
<i>Estudios Universitarios</i>	<i>17,5</i>

Según los últimos datos publicados sobre el nivel de instrucción reflejados en la siguiente tabla muestran que la titulación predominante entre los residentes del municipio es la de Estudios Secundarios, lo cual, unido a un porcentaje muy pequeño de analfabetismo supone un nivel de instrucción muy aceptable. El segundo porcentaje más elevado corresponde a los Estudios Primarios, lo que supone una universalización de la enseñanza obligatoria, sobre todo, en lo que se refiere a las generaciones más jóvenes, ya que los porcentajes correspondientes a personas sin estudios pertenecen, en su mayoría, a los grupos de edad más avanzada, dedicadas principalmente a actividades primarias, los cuales en su juventud no tuvieron muchas oportunidades para estudiar. Los estudios universitarios, tanto licenciaturas como diplomaturas, suponen el tercer gran porcentaje de nivel educativo que existe en el municipio.

## 4.2. Caracterización socioeconómica

### 4.2.1. Actividad empresarial y población activa

La economía de El Casar tiene como base el sector servicios, incluyendo dentro de éste, entre otros, la hostelería, el comercio, el transporte, etc. La terciarización de su actividad productiva es una realidad y va encaminada a satisfacer las necesidades, no sólo provocadas por la segunda residencia, sino por la economía derivada del turismo.

SECTORES PRODUCTIVOS	OCUPADOS %
<i>Industria</i>	<i>9,7</i>
<i>Construcción</i>	<i>32,5</i>
<i>Agricultura, ganadería y pesca</i>	<i>1,9</i>
<i>Servicios</i>	<i>56</i>
<i>TOTAL</i>	<i>100</i>

Fuente: Tesorería General de Seguridad Social. 2005.

La segunda actividad relevante en la economía del municipio es la construcción debido al desarrollo urbanístico experimentando en el municipio y alrededores en los últimos años.

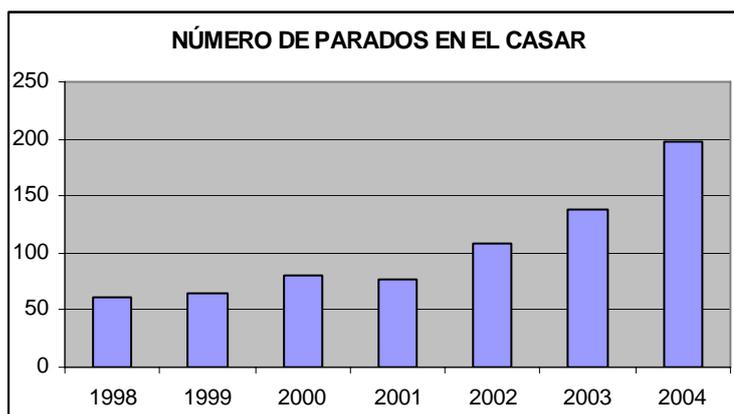
En función de los datos proporcionados por el Censo de Población y Vivienda de 2001, la población mayor de 16 años en El Casar es de 3.627 personas, de las cuales, constituyen la población activa, 1.833 ocupados y 222 parados, entre los que buscan su primer empleo y los que ya han trabajado alguna vez. El resto de la población es inactiva, es decir, estudiantes, jubilados, amas de casa, etc.

Según los últimos datos proporcionados por la Tesorería General de la Seguridad Social, la población activa de El Casar afiliada a la Seguridad Social en el año 2005 era de 1.127 personas y la población parada en el 2004 era de 198 personas, lo que supone una tasa cuya evolución, hasta el 2005, tiene una tendencia creciente, es decir, que el número de personas que se encuentran paradas en el municipio va en aumento con el paso del tiempo, siendo, en el 2004, la cifra más elevada de los últimos años.

#### **Evolución del paro registrado en El Casar.**

<b>AÑO</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
<i>PARO (personas)</i>	64	81	77	108	138	198

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social.



Evolución del paro registrado en El Casar.

#### **4.2.2. Actividad Económica por sectores**

##### **4.2.3. Sector Primario**

Son aquellas actividades que comprende la explotación directa de los recursos naturales del suelo, del subsuelo o del mar. Las actividades del sector primario están compuestas por la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.

##### **Agricultura**

La agricultura dentro de El Casar es un sector del que apenas vive la población, es decir, las tierras que quedan, forman parte de un uso a tiempo parcial, no como actividad principal. A pesar de ello, el número de hectáreas y su división es algo significativo.

Según el INE, el total de las tierras aprovechadas (3.827 hectáreas), 3.200 hectáreas pertenecen a tierras labradas, lo que supone una proporción de 83,6. Por otro lado, las tierras para pastos son 218 hectáreas, lo que significa un porcentaje de 5,7%. Además, las tierras forestales ocupan 15 hectáreas, lo que supone un porcentaje insignificante de 0,4%.

## **Ganadería**

La ganadería, al igual que la agricultura, son actividades que antaño eran la base económica del municipio, pero que en la actualidad han quedado relegadas a un segundo plano. Aún así, hay que destacar la variedad de ganado que existe en el municipio.

Según el INE, de las 1.107 unidades ganaderas que existen, 477 pertenecen a las aves, 135 a ganado bovino, 219 a ganado ovino, 1 a caprino, 1 a porcino y 7 a equinos.

### **4.2.3.1 Sector secundario**

El sector secundario engloba todas las actividades dedicadas a transformar o manufacturar las materias primas. Estas actividades son llevadas a cabo por la industria con la participación de la mano de obra y el capital.

## **Industria**

La industria en El Casar se limita a pequeña y mediana empresa y la mayor parte de ellas están ligadas a la construcción debido a la gran influencia que tienen esta actividad en la economía del municipio.

Esta actividad tiene poca importancia en el municipio, dedicándose sólo un 9,7% de los ocupados, debido a que apenas existe suelo industrial, por lo tanto, las empresas existentes dedicadas a almacenes e industria ligera generan pocos ingresos en el municipio.

## **Construcción**

La construcción es un sector que tiene importancia en la economía del municipio, dedicándose a ella el 32,5% de la población. Existen muchas empresas en el municipio que se dedican a la construcción, sobre todo relacionadas con la albañilería y los pequeños trabajos de construcción como consecuencia del desarrollo urbanístico que experimentan todos los municipios del entorno.

### **4.2.3.2 Sector terciario**

El sector terciario agrupa actividades que no producen ni transforman materias primas, sino una serie de bienes de servicio, tales como el comercio, transporte, comunicaciones, servicios sociales, administración pública, educación, investigación científica, medicina, banca, etc.

## **Comercios y Servicios**

El comercio y los servicios son la actividad predominante y la base actual de la economía de El Casar. De hecho, el porcentaje de población que se dedica a este sector es de 56% de los ocupados.

El comercio y los servicios en El Casar están basados en diversos establecimientos de comercio, restaurantes, o bares, cajas de ahorros, etc.

## **Turismo**

El Casar se encuentra en un entorno natural privilegiado ya que desde todo el municipio se puede contemplar un hermoso panorama de la cercana sierra de Guadalajara y de Madrid.

Existen diversos lugares de interés artístico en el municipio como pueden ser la Plaza Mayor, el Ayuntamiento, y la Iglesia Parroquial dedicada a la Asunción de la Virgen María.

### **4.3. Conclusiones demográficas**

En la década 1960-1970, la población empieza a incrementar su nivel de crecimiento con respecto al crecimiento moderado, prácticamente vegetativo producido hasta ese momento, dado el espectacular auge de la construcción de viviendas de segunda a la población de derecho del municipio.

A partir de 1990, y fundamentalmente en los últimos años, lo que aumenta lenta y progresivamente es la población permanente, es decir, que poco a poco, la segunda residencia se va convirtiendo en residencia permanente, al tiempo que se continúan desarrollando crecimientos de segunda residencia.

A partir de 1991, lentamente se empieza a recuperar la población, fruto de la instalación definitiva de una mínima parte de la población flotante más que como consecuencia de un aumento en la tasa de fecundidad.

A partir del año 2001, se produce un crecimiento muy importante de construcción respecto a las últimas consecuencias del boom inmobiliario.

### **4.4. Datos socioeconómicos**

La segunda residencia produce una profunda modificación en la estructura económica, alterando substancialmente las aportaciones sectoriales al volumen de renta generada en el municipio, hasta hace poco tiempo sustentada por la ganadería. En la actualidad, en torno al 40% de esta renta depende del desarrollo inmobiliario y de la población de temporada y aproximadamente el 60% del empleo terciario responde a las necesidades de esa población, sin tener en cuenta el aumento de los meses de verano. En los meses estivales se calcula un incremento poblacional de un 250%.

En la zona, las urbanizaciones de segunda residencia presentaron un desarrollo de importancia. Se habilitó bastante más suelo del que llegó a construirse, con una notable alteración de las tipologías constructivas y disminución de los estándares de calidad en relación a las construcciones del veraneo tradicional, mucho más limitado y elitista, de principios de siglo.

La crisis de los 70 paralizó el sector. Se comenzó a desarrollar una conciencia generalizada del enorme deterioro ecológico-ambiental que comportaba el proceso de crecimiento seguido hasta la fecha, aun cuando durante un tiempo dicha conciencia no operó sino como protesta ciudadana por parte de grupos más o menos radicales, más o menos marginales.

El cambio es tan radical que si antes la degradación ambiental resultaba como consecuencia directa del crecimiento de la actividad económica, ahora la calidad ambiental aparece como requisito previo del nuevo desarrollo de la actividad moderna.

De donde resulta que la política ambiental, en este período transitorio (que será no obstante suficientemente extenso como para preocupar y ocupar a una generación) debe simultáneamente atender a la rehabilitación ambiental que resulta de las transformaciones e impactos del viejo desarrollo, y por otra parte, preparar las condiciones ambientales apropiadas para los nuevos desarrollos y formas de vida.

- **Tributos Locales:**

- Agua y alcantarillado.
- Licencia de obras (mayores, menores, de urbanización y de parcelación).
- Venta ambulante.
- Vehículos (IMV).
- Impuesto de valores inmuebles: rústico y urbano (IVI).
- Vados y accesos por acera pública.
- Impuesto de construcción, actividad y obras.
- Tasas de licencia de apertura de establecimiento.
- Tasas urbanísticas.
- Concesión de sepulturas (75 años).

- Presupuesto Municipal:

<b>PROYECTO PRESUPUESTO PARA EJERCICIO 2.004</b>				
<b>INGRESOS</b>				
<b>CAPÍTULO I IMPUESTOS</b>				
Partida	Concepto		Importe 2003	Importe 2004
112.00	Impuesto sobre Bienes de Naturaleza Rústica		4.500	4700
112.01	Impuesto sobre Bienes de Naturaleza Urbana		850.000	1000000
113	Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica		112.000	135000
114	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos, Plusvalía		45.000	120000
130	Impuesto sobre Actividad Económicas, sin Recargo Provincial		48.000	50000
		<b>TOTAL</b>	<b>1.059.500</b>	<b>1309700</b>
<b>CAPÍTULO II IMPUESTOS</b>				
282	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras		390.000	700000
29	Impuesto sobre Gastos Suntuarios, Cotos de Caza		1.200	1200
		<b>TOTAL</b>	<b>391.200</b>	<b>701200</b>
<b>CAPÍTULO III TASAS</b>				
Partida	Concepto		Importe 2003	Importe 2004
310	Tasa Obras		22.000	31000
311	Mercadillo		5.500	6800
312	Alcantarillado		3.700	4000
312,01	Conexión red saneamiento Sectores 2 y 12			150253
313	Agua		100.000	100000



ARNAIZ  
CONSULTORES

313,01	Aportación Sectores 2 y 12 para construcción pozos			64560
314	Piscinas		35.000	39000
315	Instalaciones deportivas		1.200	1200
316	Ayuda a domicilio		10.000	6000
317	Asistencia a Cursos		1.000	8000
318	Carruajes		500	500
319	Recogida de Vehiculos		500	500
320	Rieles, postes, cables, palomillas, TELEFONICA		16.000	20000
321	Rieles, postes,cables, palomillas IBERDROLA		35.000	46000
322	Sepulturas		25.000	20000
323	Kioskos		1.500	1500
324	Escombros		8.000	30000
325	Asistencia Casa Tutelada		40.000	44000
340	Actos culturales		3.000	3000
		<b>TOTAL</b>	<b>307.900</b>	<b>576113</b>
<b>CAPÍTULO III OTROS INGRESOS</b>				
391	Multas		6	6
399	Otros Ingresos Diversos		4.000	4000
360	Contribuciones Especiales calle Mirador de la Nevera			35000
		<b>TOTAL</b>	<b>4.006</b>	<b>39006</b>
<b>CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>				
420,00	Fondo Nacional de Cooperación Municipal		505.000	596000
420,01	Subvención Juzgado de Paz		4.510	4510
		<b>TOTAL</b>	<b>509.510</b>	<b>600510</b>



ARNAIZ  
CONSULTORES

CAPÍTULO V INGRESOS PATRIMONIALES				
500	Intereses títulos valores		50	50
52	Intereses depósitos bancarios		4.200	4900
540	Arrendamiento fincas urbanas <i>Viviendas</i>		9.600	9015
541	Arrendamiento fincas rústicas		2.400	2400
542	Arrendamiento locales negocio <i>Bar, plaza, tienda, Bar p. ver</i>		18.000	10800
	<b>TOTAL</b>		<b>34250</b>	<b>27165</b>
CAPÍTULO VI ENAJENACIONES PATRIMONIALES				
600.00	Enajenación parcelas Sector 12		194.693	633166
	<b>TOTAL</b>		<b>194.693</b>	<b>633166</b>
CAPÍTULO VII TRANSFERENCIAS CAPITAL				
750.01	Fondo Regional de Cooperación Local			120000
750.02	Convenio Ayuda a domicilio			25000
750.03	Convenio mantenimiento actividades Centro Social			7500
750.04	Convenio Veterinario			1205
750.05	Convenio O.M.L.C			5500
750.06	Convenio Monitor Deportivo			3400
750.07	Planes de Empleo, Convenio SEPECAM			1
750.08	Convenio Casa Tutelada			20.000
750.09	Subvención Fondo de Acción Especial, 2.003			12000
750.10	Convenio Consejería funcionamiento Casa Tutelada			36000
750.11	Subvenciones Diputación			3000
750.12	Convenio Centro Mujer			100000
<i>750.13</i>	Convenio Consejería Educación, construcción colegio primari			100000

		TOTAL	0	433606
<b>CAPÍTULO IX PRÉSTAMOS</b>				
930.00	Préstamo construcción colegio primaria			5822000
930.01	Préstamo ampliación centro de salud			1
			TOTAL	5822001
<b>TOTAL INGRESOS</b>				10.142.467
<b>GASTOS</b>				
<b>CAPÍTULO I RETRIBUCIONES PERSONAL</b>				
100.00.12	Retribuciones Concejales		7450	75900
120.00.12	Retribuciones funcionarios		123.000	148500
130.00.12	Personal limpieza edificios públicos municipales		40.000	65000
130.02.31	Salario Centro de la Mujer			57500
130.00.31	Salario personal ayuda domicilio-		17.500	25000
130.01.31	Salario personal laboral vivienda tutelada		37.800	49000
130.00.41	Salario personal piscinas municipales		11.200	11200
130.00.43	Salario personal calles		76.000	94100
130.00.45	Salario Biblioteca		21.300	20730
130.01.41	Salario OMIC		13.100	20100
130.01.43	Salario operario B° Mesones		16.300	20050
131.00.43	Programas fomento de empleo, formación y Convenio INEM		10	10
151.00.12	Gratificaciones y productividad		15.000	20000
160.00.31	Cuota Patronal Seguridad Social		200.000	230000
162.04.31	Programa de Acción Social para el personal municipal		9.000	9300



ARNAIZ  
CONSULTORES

130.01.45	Monitores Deportivos		53.800	52800	
130.01.42	Salario personal Colegios Públicos			16000	
130.02.45	Salario personal instalaciones deportivas		39.000	29000	
120.00.22	Policia Municipal		56.000	60000	
131.01.45	Animadora socio-cultural		9000	13600	
		<b>TOTAL</b>	<b>745460</b>	<b>1017790</b>	
<b>CAPÍTULO II REPARACIONES, MANTENIMIENTOS, CONSERVACIÓN, MATERIAL Y OTROS SUMINISTROS</b>					
210.00.43	Vías públicas e infraestructuras El Casar		75.000	78000	
210.03.43	Vías públicas e infraestructuras Barrio de Mesones			25000	
210.01.44	Limpieza viaria		152.000	180000	
210.01.43	Mantenimiento Parque y Jardines <i>MES PUERTO</i>		57.000	52000	
210.02.43	Adquisiciones plantas y repoblación parques			30000	
210.02.44	Mantenimiento Vertedero de Escombros		12.500	1	
212.00.42	Escuelas: calefacción, energía, reparaciones		25.000	30000	
212.00.43	Edificios y otras construcciones		12.500	40000	
212.00.45	Piscinas Municipales y Polideportivo: Cloración, energía, reparaciones		35.000	38000	
212.00.31	Funcionamiento Casa Tutelada		36.000	45000	
213.00.43	Maquinaria y utillaje		12.700	12000	
213.01.22	Servicios Protección Civil			6000	
<i>214.02.44</i>	Arredamiento camión servicios múltiples			12000	
214.01.22	Arredamiento vehículo policía municipal <i>CFNITING.</i>			6800	
214.00.43	Material de transporte		1.900	5000	
215.00.42	Mobiliario, enseres		3.200	5000	
220.00.12	Material de oficina no inventariable		12.700	14000	
220.02.12	Prensa, revistas, libros y publicaciones		1.600	2800	
221.01.43	Alumbrado público de Urbanizaciones: energía eléctrica <i>ORCEB</i>		135.000	140000	
221.00.43	Cuota conservación y mantenimiento alumbrado público <i>PORTEDO</i>		120.000	21000	
221.02.43	Materiales y suministros alumbrado público			42000	
221.04.43	Energía eléctrica alumbrado público, El Casar y Mesones <i>PUPBLO</i>			110000	
221.01.44	Cuota mantenimiento y conservación red de agua <i>S. MADIAN</i>		69.000	13000	

*1624 / m = 19488*

*= 10.512 \**



ARNAIZ  
CONSULTORES

221.02.44	Materiales y suministros red de abastecimiento de agua			55000	
221.03.43	Combustible, carburante vehículos		3.200	2000	
221.04.12	Vestuario personal		4.000	6000	
221.08.12	Productos limpieza		3.200	5000	
222.00.12	Teléfono, Fax oficinas municipales EL CASAR, MESONES		15.000	12000	
222.04.12	Teléfono móviles			8000	
222.00.41	Teléfono OMIC, Asistente Social y Centro Mujer		1.300	3000	
222.00.52	Teléfono público EL CASAR, piscinas		480	500	
222.01.12	Gastos postales		7.000	8000	
222.03.12	Mantenimiento redes informáticas			5000	
222.02.12	Material informático no inventariable		4.000	4000	
222.04.12	Arrendamiento fotocopiadoras			5000	
223.02.32	Subvención transporte urbano		54.500	56000	
223.01.51	Subvención transporte interurbano		39.000	42000	
224.00.12	Seguros		7.000	18000	
226.01.12	Gastos protocolo		6.100	5000	
226.02.75	Publicidad		2.500	2500	
226.02.12	Anuncios oficiales		4.300	4300	
226.01.45	Festejos Populares El Casar, Fiestas Patronales	*	180.000	150000	
226.02.45	Festejos Populares El Casar, otras Fiestas	*		18000	
226.03.45	Festejos Populares Barrio de Mesones	*		45000	
226.12.41	Actividades de sanidad y consumo	*	3.800	5000	
226.04.45	Actividades culturales	*	37.800	12000	
226.05.45	Actividades animación biblioteca	*	5.400	5500	
226.06.45	Actividades de animación socio-cultural	*		6000	
226.07.45	Actividades teatrales y musicales	*		27000	
226.08.45	Campamento urbano	*		12000	
226.09.45	Deporte Base	*	6.300	6500	
226.01.31	Mantenimiento y Actividades Centro Mujer	*		25000	
226.02.31	Actividades Bienestar-Social	*	15.800	16000	
226.10.45	Actividades Educativas	*	12.700	13000	
226.03.12	Gastos jurídicos		12.020	12000	
226.11.45	Soportes Electrónicos Biblioteca		1.270	1300	
226.12.45	Compra libros Biblioteca		3.170	3200	
226.13.45	Compra de Videos		650	700	
226.14.45	Compra CD		650	700	



ARNAIZ  
CONSULTORES

227.06.12	Estudios y Trabajos Técnicos	*	20.000	30000
227.08.12	Servicio de Recaudación		50.500	65000
230.00.11	Dietas cargos electivos	*	30.000	30000
231.00.12	Dietas de locomoción, concejales y personal		3.650	3700
	<b>TOTAL</b>		<b>1.296.390</b>	<b>1636501</b>
<b>CAPÍTULO III GASTOS FINANCIEROS</b>				
330.00.01	Gastos financieros operación leasing, compra de instrumentos musicales con CAIXA		2.150	340
330.01.01	Intereses préstamo construcción centro primaria y centro salud			61000
330.03.01	Intereses préstamo CAJA RURAL		4.500	2800
331.00.01	Gastos formalización, modificación, cancelación, operaciones tesorería, etc.		3.100	3100
	<b>TOTAL</b>		<b>9.750</b>	<b>67240</b>
<b>CAPÍTULO IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES</b>				
463.00.91	Mancomunidad LA CAMPIÑA BAJA		110.000	123000
463.01.91	Mancomunidad VEGA DEL HENARES, recogida animales vagabundos		4.300	4500
479.01.46	Subvención mejora Iglesia			18000
480.01.32	Atenciones Benéfico asistenciales	*	13.000	15000
480.02.32	Asumir gastos funcionamiento Puesto Cruz Roja de El Casar	*	6.000	11000
489.01.42	Subvención a AMPAS	*		2000
489.01.45	Subvención Club Deportivo El Casar	*	38.000	24000
489.02.45	Subvención Asociación Musical El Casar	*		24000
489.03.45	Subvención a otras Asociaciones sin ánimo de lucro	*		10000
	<b>TOTAL</b>		<b>171.300</b>	<b>231500</b>

CAPÍTULO IX AMORTIZACIONES					
931.02.01	Amortización préstamo CAJA RURAL		8.300	10000	
931.00.01	Amortización leasing LA CAIXA			5300	
931.01.01	Amortización cuenta crédito colegio primaria			100000	
		<b>TOTAL</b>	<b>8.300</b>	<b>115300</b>	
CAPÍTULO VI INVERSIONES					
PRESUPUESTO INVERSIONES 2.004					
611.00.51	Ampliación 6ª Fase B-7ª C/ Valeriano Romanillos y Jardines			40000	2608495
611.01.51	Pendiente pago Panasfalto, C/ Toledo, ejercicio 1.999			27300	
611.02.51	Renovación Red de saneamiento Arroyo de los Huertos			69000	
601.00.51	Pavimentación Avda. Toreros			25500	
601.01.51	Travesía entre calles Toledo y Silva. Pasaje C/ Juan Carlos I			109700	
623.00.45	Adquisición de material instalaciones deportivas y culturales			12000	
626.01.12	Paquete informático oficinas municipales			1000	
626.02.12	Adquisición de equipos informáticos dependencias municipales			6000	
625.00.31	Adquisición complementos Vivienda Tutelada			2000	
640.00.45	Edición libro legados de la tierra			12000	
611.03.51	construcción de dos pozos			216000	
622.00.51	Cierre Plaza de la Constitución			170000	
601.02.51	Mirador de la Nevera			39000	
601.03.51	lomos reductores de velocidad en las vías públicas			10000	
622.01.51	Aparcamiento Plaza de Toros			60000	
622.02.45	Mejora edificio Centro Cultural, Silo			60000	
611.04.51	Construcción aceras			50000	
611.05.51	Programa de asfaltado			48000	
611.06.51	Renovación de Redes de agua			60000	
622.01.42	Construcción Centro de Educación Primaria			5761000	
622.03.45	Circuito de "footing"			30000	
622.04.45	Construcción pista de paddle			30000	
622.05.45	Construcción gimnasio anexo polideportivo y equipamiento			49367	
622.06.45	Construcción nuevos vestuarios 1ª fase			76269	
622.00.43	Remodelación oficinas municipales			16000	

601.00.44	Construcción sepulturas Barrio de Mesones			20000		
601.04.51	Inversiones en el Barrio de Mesones			70000		
622.07.45	Gradas campo de fútbol			4000		
	<b>TOTAL INVERSIONES</b>			<b>7074136</b>		
				<b>10142467</b>		
	<b>TOTAL GASTOS</b>					

- IBI (año 2002)

- Unidades urbanas – 8.010 – Recaudación – 842.135 €
- Unidades rústicas – 1.776 – Recaudación – 4.500 €
- Nº de Titulares 528

- Actuaciones Económicas (año 2003)

	EL CASAR	MESONES	TOTAL
<i>Actividades empresariales</i>	335	15	350
<i>Actividades profesionales</i>	49	2	51
<i>Actividades acústicas</i>	2	-	2
<i>Locales afectos indirectamente a la actividad</i>	2	-	2
<b>TOTAL</b>	<b>388</b>	<b>17</b>	<b>405</b>

## 5. Características Urbanas del Municipio

### 5.1. Historia

No existen noticias escritas ni tradiciones acerca de la población de El Casar durante la época romana o visigótica. Su fundación puede datarse hacia 1085, durante las repoblaciones de la Reconquista, en que fue conocido como Campos de Albentosa.

Desde 1085 a 1188 perteneció al Señorío Real, del que pasó hasta 1564 al Señorío de los Arzobispos de Toledo.

De 1564 a 1580, el Rey Felipe II concede al pueblo el privilegio de Villazgo, saliendo del señorío de jurisdicción del Arzobispado de Toledo. Pero en 1580, el Rey, al debérsele el pago de la adquisición del Villazgo, vendió la villa al duque de Salerno, y éste, a la familia Negrón.

El Casar, se constituye así en Mayorazgo, hasta 1591, en que los Negrón al agotarse la estirpe, vendieron su Mayorazgo, con su jurisdicción e impuestos, al Concejo y Vecinos de la Villa por 12.000 ducados.

Esta venta origina un pleito entre la Villa y los descendientes colaterales de los Negrón ante la Real Chancillería de Valladolid, hasta que en 1638, se dio el fallo definitivo en el Tribunal Supremo de Castilla a la Villa que así recuperaba definitivamente su jurisdicción.

Desde 1592 hasta hoy El Casar funcionó como Concejo libre.

### 5.2. Descripción Urbana Actual

- Núcleos Urbanos

El municipio de El Casar consta de dos núcleos urbanos: El Casar y Mesones y un total de 8 urbanizaciones. Los núcleos principales distan entre sí 5 Kilómetros. Las urbanizaciones de El Coto y Los Arenales se encuentran unidas al núcleo urbano de El Casar.

- Núcleo de El Casar

Ubicado en la parte alta de la Campiña del Henares, a una altitud de 831 metros, tiene una población de 5.979 (incluido el Núcleo de Mesones) habitantes y dista de Guadalajara 28 kilómetros.

Aunque en los últimos años se ha desarrollado completamente su planeamiento y hoy puede considerarse un pueblo moderno, mantiene aún la estampa de núcleo rural, con grandes casonas de ladrillo y corrales anejos.

Entre los edificios singulares destaca el nuevo Ayuntamiento ubicado en la Plaza Mayor y la Iglesia parroquial de La Asunción (S.XVI), con atrio abierto a poniente y mediodía. En la calle Real nos encontramos también con dos casonas del siglo XVII y a la salida del pueblo, en dirección norte, se encuentra El Calvario, singular monumento de ladrillo con arcos sin techumbre construido como humilladero en 1648, a instancias del bachiller Diego López y que guarda en su interior tres imágenes talladas en piedra a tamaño natural de Cristo en la Cruz y los ladrones. Desde este Calvario se contempla la cercana Sierra de Guadarrama.

Hoy en día se encuentran unidas a este núcleo urbano las urbanizaciones de El Coto y Los Arenales de El Casar.

- **Núcleo de Mesones**

Se sitúa al norte del término municipal, entre las poblaciones de El Casar y El Cubillo de Uceda. Ocupa una superficie de 14 Has y se extiende en un tramo de la margen izquierda del arroyo de Galga, en la carretera a Valdepiélagos. Como elementos arquitectónicos de interés Mesones posee una bella Iglesia de principios del S.XVI, gótica con reformas posteriores platerescas.

En Mesones el carácter rural es más marcado que en El Casar debido al menor desarrollo urbanístico que ha tenido la zona.

La descripción urbana actual en cifras se realiza en la cuantificación del desarrollo futuro del municipio en el apartado 8.2. de esta Memoria.

### **5.3. Delimitación de ámbitos urbanos**

#### **Núcleo de El Casar**

Está constituido por los siguientes ámbitos:

- El propio del casco urbano, en el que se localizan todas aquellas actividades necesarias para el desarrollo del propio municipio. Su estructura viaria se localiza alrededor de espacio urbano de la Plaza del Ayuntamiento que constituye un elemento vertebrado de la trama urbana con las calles aledañas dispuestas radialmente. Los primeros ensanches constituyen crecimientos que de forma más o menos reticular configuran el espacio urbano completo.
- En torno al núcleo de El Casar se ubican tres urbanizaciones que de forma inconexa ocupan los suelos clasificados como urbanos en la actualidad en este entorno, se trata de la Urbanización el Coto, la Urbanización Las Colinas y la Urbanización Los Arenales de El Casar, que se vertebran de forma reticular, completándose su ordenación con espacios libres y equipamientos propios de este tipo de residencia. Estas urbanizaciones se unen con el núcleo de El Casar en su parte más Occidental, aunque no ofrecen una continuidad viaria con el mismo.
- En la parte más Oriental del término municipal se ubica la Urbanización Valdelosllanos, completamente desconectada de los núcleos urbanos y cuyos accesos merecerían especial atención, en cuanto a su remodelación y mejora.

Al Sureste del núcleo de El Casar se ubica la urbanización Montecalderón, también desconectada del núcleo, vertebrada en torno a un parque lineal que transcurre alrededor del arroyo Calderón.

- Por último se ubica la urbanización Montezarzuela que, a día de hoy, si bien tiene el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, y su reparcelación realizada, pero se encuentra urbanizada una fase en su parte más meridional, en el límite del término municipal colindante con Ribatejada. En este caso tampoco existe ninguna conexión con el núcleo de El Casar.

Otro aspecto a tener en cuenta es el hecho de que existan suelos vacantes en la estructura urbana, de modo que se hace necesario que se localicen estos espacios y se les integre en la trama, diferenciando usos, de modo que aquellos que puedan resultar molestos para la vivienda, se relocalicen en aquellos ámbitos que para tal efecto se han delimitado en la propuesta de ordenación.

Es necesario mencionar el estado del núcleo histórico, merecedor por su morfología y riqueza arquitectónica de su máxima preservación para garantizar su identidad.

#### Núcleo de Mesones

Respecto al Barrio de Mesones, su estructura la podríamos calificar de casual, entendiéndose que la trama urbana del casco histórico se ha ido configurando en función de las necesidades de la población y sin tener en cuenta ninguna ordenación previa que marque un criterio en el que se jerarquicen los viarios o espacios libres. Siendo este uno de los aspectos más destacados a tener en consideración en este Plan.

En el núcleo de Mesones también se ubican dos urbanizaciones. Nuevo Mesones, conectada con el núcleo al sureste, con la tipología de vivienda unifamiliar aislada como predominante, y cuyos remates de borde se deben considerar en este Plan, y Lago del Jaral, desconectada del núcleo que se estructura en torno a una amplia zona verde central. La tipología edificatoria también es en este caso eminentemente residencial unifamiliar.

## 5.4. Equipamientos

Los equipamientos en el municipio de El Casar son diversos y numerosos, siendo los principales los siguientes:

## El Casar

EQUIPAMIENTO		CALLE
<b>Ayuntamiento</b>	<b>Equipamiento Administrativo</b>	<b>Plaza de la Constitución, 1 El Casar</b>
<b>Educativo</b>	<i>C.P. Vicente Asuero (Infantil y Primaria). Existen varios edificios dependientes de él.</i>	<i>Cañada de la Ermita y calle Juan Carlos 1º.</i>
	<i>I.E.S. de El Casar (Secundaria) y ampliación en construcción.</i>	<i>Cañada de la Ermita.</i>
	<i>2 Guarderías privadas en el núcleo urbano (2), otra guardería en la urbanización El Coto y otra en la urbanización Montecalderón</i>	
<b>Deportivo</b>	<i>Complejo Polideportivo: 2 canchas de tenis; 2 frontenis, uno cubierto y otro al aire libre; un pabellón cubierto; 3 piscinas (adultos e infantil); 2 campos de fútbol (uno de hierba y otro de arena). Deportivos Privados – Urb. El Coto</i>	<i>Cañada de la ermita</i>
<b>Cultural</b>	<i>Biblioteca</i>	<i>Plaza de la Constitución, 2 El Casar</i>
	<i>Auditorio</i>	<i>C/ Algel Dillo 1</i>
	<i>Silo (previsto equipamiento docente)</i>	
	<i>Centro social polivalente</i>	
	<i>Plaza de toros</i>	<i>Cañada de la ermita.</i>
<b>Social</b>	<i>Vivienda tutelada</i>	<i>C/ Manzana esq. a travesía de la Soledad</i>
	<i>Hogar del Jubilado</i>	<i>Plaza de la constitución 3,4</i>
	<i>Residencia de ancianos</i>	<i>Pozo nuevo, 51</i>
	<i>Comedor escolar</i>	<i>Plaza de la constitución 3,4</i>
	<i>Club Juvenil</i>	
<b>Religioso</b>	<i>Iglesia parroquial de la Asunción</i>	
	<i>Ermita de la Soledad (Cementerio El Casar)</i>	
	<i>Parroquia de la Sagrada Familia</i>	<i>Urbanización Montecalderón</i>
	<i>Iglesia Ntra. Sra. Del Carmen</i>	<i>Urbanización Las Colinas</i>
<b>Protección Civil</b>	<i>Policía Local</i>	
	<i>Asociación de Extinción de Incendios</i>	
<b>Sanidad</b>	<i>Centro de Salud</i>	
	<i>Asistente Social</i>	
	<i>Veterinaria S. Pública</i>	
<b>Administrativo</b>	<i>Juzgado de Paz</i>	
	<i>Recaudación Municipal</i>	

Fuente: Ayuntamiento de El Casar

## Mesones

EQUIPAMIENTO		CALLE
Ayuntamiento	Equipamiento Administrativo	Plaza de la Constitución
<b>Educativo</b>	<i>Antigua escuela (cerrada)</i>	<i>Plaza de la Constitución</i>
<b>Religioso</b>	<i>Iglesia parroquial Nuestra Sra. de las Nieves</i>	
	<i>Ermida de la Soledad ( Cementerio)</i>	
<b>Deportivo</b>	<i>Frontón</i>	
	<i>Pista polideportiva (por construir)</i>	
<b>Social</b>	<i>Vivienda</i>	<i>Audiencia, 1</i>

Fuente: Ayuntamiento de El Casar

- **Transportes:**

- + Autobús urbano
- + Línea autobús Madrid-El Casar-Madrid
- + Línea autobús Guadalajara-El Casar-Guadalajara

El número y la calidad de los equipamientos existentes en el municipio en la actualidad es buena, aunque susceptible de mejoras, especialmente en lo que se refiere a equipamientos sanitarios, culturales y sociales.

Respecto de los servicios religiosos, en general, su proporción y estado se consideran adecuados para el término.

## **5.5. Infraestructuras y Servicios**

- **Infraestructuras e carreteras**

El municipio se encuentra bien comunicado con su entorno comarcal y con las capitales (Guadalajara y Madrid) a través de las siguientes carreteras:

- Carretera N-320, que lo conecta con Guadalajara y Torrelaguna.
- Carretera GU-193, que conecta los núcleos urbanos de El Casar y Mesones
- Carretera GU- 121, que lo conecta con Valdeñaño-Fernández.
- Carretera M-120, que lo conecta con Valdepiélagos (Madrid).
- Carretera M-117, que lo conecta con Fuente del Saz (Madrid).
- Carretera CM-111, une El Casar con el municipio de Ribatejada

- **Agua y Saneamiento**

La información sobre estas infraestructuras se describen pormenorizadamente en el Anexo III de la Memoria, relativo al Plan Director de Infraestructuras del Municipio.

- **Energía Eléctrica**

La energía eléctrica es suministrada por Iberdrola, y la red de distribución cuenta con varias centrales transformadoras.

El consumo de energía eléctrica en el municipio supera los 4.000 kw/h por habitante.

Los tendidos eléctricos de media tensión no se encuentran enterrados en su totalidad, lo cual, además de suponer una clara desventaja estética, incumple con lo dispuesto en la normativa de aplicación en este sentido, por la que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

- **Gas**

No existen infraestructuras de gas natural en el municipio. El servicio de gas se cubre a través de depósitos de GLP (Propano) privados en algunas viviendas. Sí existe un servicio de distribución de gas butano dos días a la semana pero que cada vez es menos utilizado por la sustitución del butano por gasóleo y por cocinas eléctricas en las viviendas.

- **Telefonía**

El servicio telefónico se encuentra cubierto en todo el municipio.

- **Residuos**

La gestión de los residuos y su recogida en El Casar la realiza la Mancomunidad de la Campiña Baja a la cual pertenece el municipio. Esta mancomunidad la forman los municipios de Galápagos, Valdeaveruelo, Torrejón de Velasco y Valdenuño, junto con El Casar. Según el Plan de Gestión de los Residuos Sólidos de Castilla – La Mancha, el municipio de El Casar pertenece al Área de Gestión de Residuos Urbanos (AGES) de Guadalajara.

<b>GENERACIÓN DE RESIDUOS EN EL CASAR</b>		
<i>Habitantes</i>	<i>Kg/hab/día</i>	<i>Kg/día</i>
5.979	0,4*	2.390

\*Fuente: Plan de Gestión de los Residuos Sólidos de Castilla-La Mancha, 1997

La población del municipio aumenta de forma considerable en la época estival, especialmente en las urbanizaciones de viviendas unifamiliares. Por tanto, el volumen de residuos generados se verá considerablemente incrementado en esta época del año, pudiendo incluso llegar a triplicarse.

La generación de residuos sólidos urbanos es, aproximadamente, de 1.600 toneladas/año, considerándose en esta estimación la población residente y la itinerante, que llega, en época estival, incluso a duplicar y triplicar la población censada.

- **Movilidad y transporte público**

Este aspecto se describe con detalle en el apartado 7.6 de esta memoria.

## 6. Análisis del Planeamiento anterior

Las Normas Subsidiarias del término municipal de El Casar fueron aprobadas por primera vez en 1974 configurándose una ordenación con la calificación de los núcleos urbanos consolidados de El Casar y Mesones y las urbanizaciones más antiguas de Monte Calderón, El Coto y Las Colinas, existentes en ese momento.

En dichas Normas se contemplaba la posibilidad de efectuar ampliaciones de Urbanizaciones residenciales a propuesta de los particulares.

En el año 1979 se lleva a efecto una Revisión de dichas Normas utilizando el mecanismo anterior, clasificando los terrenos de Nuevo Mesones, El Jareño (conocida hoy por Lago del Jaral) y Montezarzuela, y definiendo en los suelos urbanos de los barrios de El Casar y Mesones todas las especificaciones del viario de los nuevos ensanches.

En 1990 se produce la primera Modificación Puntual de las Normas, revisadas para la clasificación de una zona como suelo urbano destinada a equipamientos asistenciales y culturales, y a viviendas sociales.

En 1991, a través también de una Modificación Puntual, se clasifica como suelo urbanizable el Sector de Los Arenales.

En 1992, se efectúa una Revisión de las Normas Subsidiarias, cuyos condicionantes de desarrollo permiten describir los ámbitos ordenados, señalando que el municipio se había desarrollado puntualmente en los núcleos urbanos consolidados de El Casar y el barrio de Mesones en zonas de ensanche con propietario único, como por ejemplo el polígono de Ortiz y Compañía, y el de los Hermanos Onrrubia o con actuaciones aisladas de viviendas de tipo unifamiliar, habiendo tenido que llevar a cabo reparcelaciones de oficio para el desarrollo de los polígonos o Unidades de actuación en los que existían varios propietarios, como es el caso de las eras de Abajo o Los Charcones.

Al mismo tiempo en estos núcleos se había desarrollado diversos equipamientos realizados por el Ayuntamiento como centro médico, plaza de toros, ampliación de colegio, piscinas y zonas deportivas, centro cultural o social, etc.

En todo caso, el desarrollo de los núcleos consolidados había sido relativamente pequeño en comparación con el crecimiento del suelo residencial de las urbanizaciones tradicionales del municipio.

Respecto a cada una de estas urbanizaciones de esa época, la situación urbanística es la siguiente:

- **Urbanización Monte Calderón**

Superficie 125 Has

Número total de viviendas: 1.088 viviendas

Esta urbanización ha ido edificando y está totalmente urbanizada, con problemas puntuales de conservación de urbanización y necesidades de instalaciones deportivas, y sobre todo con la necesidad de clarificar la situación de sus ordenanzas y parcelación.

- **Urbanización Las Colinas**

Superficie 92 Has

Número total de viviendas: 920

En esta urbanización se han ido efectuando diversas obras de urbanización, reformando la ejecución inicial y llevado a cabo innumerables edificaciones en parcelas.

- **Urbanización El Coto**

Superficie 201 Has

Número total de viviendas: 1.917 viviendas

Estaba configurada por tres porciones, la primera correspondiente al Plan Parcial inicial de 164 Has y 1.394 viviendas. Se había completado con dos sectores realizados en desarrollo de las Normas Subsidiarias anteriores, correspondiente el primero de ellos al Sector 2, de 13,32 Has y 186 viviendas, y el segundo al Sector 3, de 24,10 Has y 337 viviendas.

El conjunto de estos tres sectores se había configurado en diversas fases de urbanización, estando prácticamente ejecutada la urbanización en su totalidad.

Se han llevado a efecto innumerables edificaciones en estos últimos años.

- **Urbanización Nuevo Mesones**

Superficie 61 Has

Número total de viviendas: 464 viviendas.

En este sector se había llevado a efecto una Modificación Puntual del Plan Parcial que comportaba un ajuste del sistema viario proyectado inicialmente. Posteriormente se urbanizó y ha sido edificada una parte importante de la misma.

- **Urbanización Lago del Jaral**

Superficie 74 Has

Número total de viviendas: 527.

Esta urbanización está inacabada y no se ha completado la quinta y sexta fase prevista en el Plan inicial. Se han construido bastantes edificaciones, estando pendiente la realización del sistema de depuración.

- **Urbanización Montezarzuela**

Superficie 182 Has

Número total de viviendas: 1.817 viviendas.

Este sector cuyo planeamiento fue iniciado hace muchos años, fue aprobado y corresponde al último de los sectores que desarrollan las primitivas Normas Subsidiarias.

Igualmente fueron aprobados los Proyectos de Urbanización y de Compensación, dividiéndose el Sector en cuatro polígonos. Se ha iniciado la urbanización y su mayor problema es la masa arbórea que tiene.

- **Urbanización Los Arenales**

Superficie 150 Has

Número total de viviendas: 1.200 viviendas.

Esta urbanización fue calificada a través de una Modificación Puntual efectuada dentro del año 1991 para desarrollar estos terrenos como zona residencial.

Su Plan Parcial fue aprobado definitivamente, igual que el Proyecto de Urbanización y los documentos de gestión, estando en la actualidad completamente urbanizada.

- **Urbanización Valdelosllanos**

Esta urbanización se inició hace muchos años como reparcelación ilegal y fue objeto de innumerables expedientes de infracción urbanística y de paralizaciones.

Los diferentes propietarios agrupados en Asociación llevan a cabo su legalización y está prácticamente urbanizada. Existen diferentes edificaciones que requieren su legalización, una vez aprobada definitivamente la Reparcelación correspondiente.

En el año 1998 se lleva a cabo una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del año 1992, con cambios puntuales en los ámbitos cercanos al casco de El Casar, Sector 1, 2, 3, 4, 5 y 12 con una superficie total de 58,087 Has para un desarrollo de 1.157 viviendas y con 12,5 Has de sistemas generales adscritos, y en las Unidades de Ejecución con ajustes de huecos, que han sido desarrollado de la siguiente forma:

Sector 1, 2 y 12, se ordenaron, reparcelaron y urbanizaron de forma simultánea con un desarrollo edificatorio importante en estos momentos.

Los sectores 3 y 4 se ha producido su ordenación, también conjunta, se han reparcelado y están en fase de urbanización, estando prevista la realización de viviendas protegidas para dar este servicio a la población.

El Sector 5 no ha llegado a desarrollarse.

Al mismo tiempo se han efectuado la obtención de los Sistemas Generales previstos y localizados de forma agrupada, dado pie a la posibilidad de concentración de los grandes equipamientos escolares, deportivos y sanitarios realizado en el municipio.

En cambio, no se han llegado a desarrollar los pequeños Sectores de suelo urbanizable del barrio de Mesones.

Las Unidades de Ejecución, también se han desarrollado en el núcleo de El Casar, a excepción de la Unidad del Arroyo de Zarzuela.

Además se han desarrollado los Sectores de Ampliación del Coto, denominados Enclaves del Coto, con 700 viviendas, que en la actualidad están prácticamente urbanizado, y el Sector Industrial con un desarrollo de 30Has que se desarrolló en dos unidades de ejecución, ambas completamente urbanizadas y muy colmatado de edificación.

De todo, se concluye que en el momento actual, únicamente el Sector 5, de escasa entidad con 2,11Has, ubicado en el núcleo de El Casar, está pendiente de desarrollo en el municipio.

En cambio no ha tenido desarrollo alguno el barrio de Mesones.

De urbanizar, sólo quedan pendientes de terminar la urbanización de Montezarzuela y puntualmente la de Lago de el Jaral.

## Título B.- Memoria Justificativa

### 7. Criterios urbanísticos del Plan

#### 7.1. Consideraciones generales

El análisis y diagnóstico del municipio y la pormenorización de la información urbanística, determinan los criterios urbanísticos generales del municipio definidos por:

- La dimensión urbana futura y la posible ordenación final del término municipal.
- El modelo territorial propuesto, teniendo en cuenta las afecciones del entorno.
- La estructura urbana proyectada.
- El modelo de gestión urbanística.
- Y el planeamiento de desarrollo simultáneo.

La Ley señala que los documentos de Planeamiento General deben someterse a participación ciudadana cuando alcancen el nivel de desarrollo suficiente y definan los criterios y soluciones generales para el municipio.

En este caso, los criterios urbanísticos de las nuevas Plan de Ordenación Municipal se concretan en los siguientes aspectos:

- Resolución a los problemas viarios y de carreteras.
- Protección de los espacios arbolados sin integración urbana.
- Resolución del problema de la carencia de las viviendas de protección oficial.
- Estructuración equilibrada de los desarrollos urbanísticos con un modelo concreto de crecimientos.
- Integración de todos los espacios en una unidad urbana homogénea.
- Garantía de creación de equipamientos públicos futuros.
- Organización coordinada de las infraestructuras y servicios.
- Planteamiento económico de gestión que garantice la viabilidad del desarrollo futuro.

## 7.2. El problema de la dimensión del municipio

Cualquier municipio va colmatando su territorio a medida que queda afectado por el crecimiento vegetativo y poblacional. Inicialmente en ellos, comparado con el tamaño de los núcleos primitivos, cualquier crecimiento parece desmedido, pero a medida que aumenta la ocupación del suelo esta sensación se atenúa hasta que se descubre que los recursos del territorio se van convirtiendo en escasos.

Estos modelos de crecimiento irreflexivo nos llevan a la necesidad ineludible de detenernos a pensar sobre la capacidad potencial de crecimiento urbano de un municipio y sobre su dimensión urbana futura.

En el caso de El Casar, es todavía muy conveniente reflexionar sobre las dimensiones futuras del municipio, con independencia de las necesidades o la conveniencia de su programación temporal a corto o medio plazo.

Por ello, en El Casar debe fijar como criterio de crecimiento un modelo extensivo que se equilibre con el desarrollo de Actividades Económicas.

En el presente Plan, de manera indicativa, se acompaña una imagen final del desarrollo proyectado para facilitar el conocimiento de la Propuesta Urbanística con las premisas fijadas como criterios y objetivos.

## 7.3. Modelo territorial deseable

El modelo territorial se define globalmente en un municipio mediante las áreas de crecimiento posibles, los usos globales y los esquemas fundamentales de espacios libres y red viaria interurbana, determinando de esta forma el modelo territorial deseado.

A la hora de definir un modelo territorial adecuado para el término municipal de El Casar, hay que tener en cuenta que existen limitaciones físicas para el crecimiento del municipio, como por ejemplo, al Sur y al Este del suelo urbano actual y de los crecimientos con planeamiento aprobado, con el límite del término municipal.

Por ello, el crecimiento se propone entorno a los núcleos existente, colmatando los espacios vacantes en los que no exista un valor de calidad ambiental considerable.

Mesones, donde los suelos no reúnen características medioambientales tan importantes, se encuentran espacios intersticiales de suelos en los que se deben garantizar las infraestructuras básicas, el abastecimiento de agua y la evacuación de residuales.

Para estructurar, el crecimiento se plantean viarios estructurantes que comunica y da continuidad a los crecimientos alrededor del núcleo histórico actual y que a su vez dota al municipio de una infraestructura de comunicaciones óptima, logrando trasladar el tráfico de carreteras fuera de las áreas urbanas consolidadas.

En el entorno del núcleo de El Casar, son las grandes zonas verdes de espacios naturales los que vertebran el territorio, sirviendo de conexión entre los distintos ámbitos. Los viarios en estos casos están planteados dando servicio a una zona eminentemente residencial y priorizando a su vez el protagonismo al peatón frente al vehículo rodado. A su vez, estos grandes espacios naturales se plantean a lo largo de las zonas, con el objetivo de preservar la vegetación existente, y preservar este medio natural a ultranza.

En este sentido, se preservan, igualmente en su integridad, los arroyos y cauces públicos, siendo en proximidad a los mismos donde se ubican las zonas verdes.

Se plantea también, a su vez, una red de infraestructuras viaria que los conecta entre sí y con el núcleo histórico propiciando, además, la intercomunicación de los grandes espacios de equipamientos municipales con los dedicados a actividades productivas y residenciales.

Así, los elementos fundamentales del modelo territorial que se proponen para El Casar son los siguientes:

- Consecución de los suelos necesarios para llevar a cabo un aumento de los espacios libres y zonas verdes de carácter público.
- Diversificación de los equipamientos públicos en el tejido urbano
- Propiciar suelo para aumentar la superficie actualmente destinada a equipamientos deportivo y de ocio.
- Cierre de las áreas residenciales entre las vías de comunicación terrestre y las zonas de protección medioambiental.
- Potenciación y recuperación del casco antiguo.
- Consolidación de un sistema viario general que estructure el municipio, externalizando el tráfico de carreteras.

## **7.4. Propuesta de acciones fundamentales**

### **1º. PROPUESTA**

#### **Variantes de las carreteras actuales y mejora de accesos**

- **Objetivo**

Mejorar los accesos al municipio, tanto en su calidad urbana, como facilitando la accesibilidad, logrando variantes de carretera que permitan suprimir las travesías urbanas con soluciones a desnivel que garanticen en el futuro esa accesibilidad programada.

- **Propuestas**

- Creación de una variante de carretera por el Norte y una variante al Sur, que ofrezca la continuidad viaria y estructure el territorio, en los crecimientos próximos al casco de El Casar.
- Mejorar las comunicaciones con viarios estructurantes.
- Creación de un viario de comunicación que conecta los crecimientos del entorno de Mesones con los del núcleo, que permitan intercomunicar las distintas actividades del municipio, realizando una variante por el Sur del casco.

- Obtención del suelo necesario para la realización de variantes de carreteras, que permitirán la reconversión a viario urbano de las carreteras que actualmente discurren por suelo urbano consolidado.

## 2º. PROPUESTA

### Mejora y Conservación del Medio Natural

- **Objetivo**

Lograr que los espacios arbolados colindantes con las zonas urbanas consolidadas se constituyan parques públicos de espacios naturales protegidos.

- **Propuestas**

- Incorporación al Patrimonio Municipal de los espacios protegidos actuales.
- Mejora de la calidad ambiental respecto de las nuevas actividades que se desarrollen en el municipio.
- Creación de espacios naturales de titularidad pública.
- Reordenación de las urbanizaciones para recuperar los montes.

## 3º. PROPUESTA

### Creación de una oferta residencial de vivienda protegida

- **Objetivo**

Crear suelo residencial, para viviendas protegidas de ejecución pública y privada.

- **Propuestas**

- Localizar las viviendas protegidas en las zonas más cercanas al casco antiguo y los equipamientos.
- Dimensionar las viviendas necesarias a corto, medio y largo plazo.
- Regular condiciones que permitan al Ayuntamiento aumentar el número de viviendas protegidas.

## 4º. PROPUESTA

### Equilibrio de usos globales en el municipio

- **Objetivo**

- Propiciar un desarrollo equilibrado del municipio mediante la previsión de todos aquellos usos que complementan el residencial.

- **Propuestas**

- Clasificar nuevos suelos para ubicar en ellos un crecimiento residencial.
- Obtener suelos para la ejecución de viviendas sociales.
- Ampliar la oferta de equipamientos aumentando los estándares de dotaciones públicas por habitante como medio de mejora de la calidad de vida.

- Creación de una Zona de Actividades Económicas con entidad propia como ampliación de las existentes de dimensión adecuada al crecimiento residencial proyectado.

## 7.5. Propuestas de acciones de mejora

### 1º. - Revitalización del casco antiguo.

Lograr que el casco antiguo, se convierta en un centro de actividad y centro neurálgico del municipio, al complementarlo con las áreas culturales y comerciales.

- **Propuestas.**

- Mejorar la urbanización, propiciando la creación de plazas, zonas peatonales y zonas verdes.
- Redacción de un nuevo catálogo de elementos a proteger.
- Redacción de un Plan Especial de peatonalización.

### 2º. - Planificación de las infraestructuras

- **Objetivo**

Mejora y modernización las infraestructuras actuales del municipio dotándole de una estructura adecuada al tamaño futuro de servicios urbanos e infraestructuras.

- **Propuestas.**

- Dar continuidad a la infraestructura viaria de los Suelos Urbanos y Urbanizables futuros.
- Propuesta de solución definitiva de los problemas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua en el conjunto del municipio a través de un Plan Director de Infraestructuras.

## 7.6. Análisis de tráfico y la movilidad. Transporte colectivo

La movilidad y el tráfico del municipio se basa en el vehículo privado, y en la creciente oferta del transporte público rodado (autobuses) que comunica el casco urbano con las urbanizaciones colindantes así como con Guadalajara y Madrid.

El eje vertebrador del tráfico es la carretera N-320 (de titularidad estatal, Ministerio de Fomento) que comunica El casar con Guadalajara, asimismo existen otras carreteras de menor importancia que conectan el municipio con los municipios colindantes que en algunos casos sirven de tránsito hacia Madrid.

A continuación se detalla la oferta de transporte público existente en el municipio:

El transporte público está cubierto por:

Autobuses interurbanos:

Existen autobuses entre Guadalajara y El Casar cada hora y media, aproximadamente. Algunas salidas y llegadas son en las urbanizaciones El Coto y Las Colinas.

La empresa Bernal-Car S.A. presta servicio de autobuses desde Madrid a El Casar (líneas 182 y 184), cada hora, aproximadamente, así como tres viajes diarios con llegada a la urbanización Las Colinas, y El Coto.

Autobuses urbanos:

Existe servicio diario de autobuses por la mañana entre las urbanizaciones Monte Calderón, Las Colinas, El Coto y el núcleo de El Casar. También hay autobuses urbanos los miércoles y viernes por la mañana entre Mesones, la urbanización Nuevo Mesones, la urbanización Lago del Jaral y El Casar.

En lo referente al cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente en cuanto a la Accesibilidad se refiere se deberá estar sujeto a lo dispuesto de la siguiente forma:

En el suelo Urbano se redactará un Plan Especial de Accesibilidad, que estudiará la totalidad del suelo urbano, tanto del casco como de las urbanizaciones o ámbitos consolidados en el territorio, analizando previamente cuantas cuestiones de movilidad sean necesarias para la consecución del correcto funcionamiento de la ciudad.

En los suelos clasificados de Urbanizables, cualquiera que fuere su categoría, o bien en los suelos Clasificados de Rústicos no Urbanizables en los que pudiere tramitarse PAU clasificatorio en un futuro, se incluirá estudio de movilidad y tráfico, que garantice el perfecto funcionamiento territorial, tanto a nivel estructural, como de ordenación detallada en los planeamientos de desarrollo correspondientes.

## **7.7. Análisis del suelo urbano. Accesibilidad**

Los suelos consolidados del municipio de El Casar, se encuentran de manera general en buenas condiciones, tanto de urbanización como de edificación. Sin embargo, cabe destacar en ambos casos, la conveniencia de la adaptación de las condiciones urbanas de la ciudad a las determinaciones del Decreto 158/1997, 2 Diciembre, Código de Accesibilidad y la Ley que da marco al mismo, Ley 1/94 de 24 de Mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

Para concretar y dar solución a este asunto, se redactará un Plan Especial de Accesibilidad, que estudiará la totalidad del suelo urbano, tanto del casco como de las urbanizaciones o ámbitos consolidados en el territorio. En él se deberán definir y localizar cualquier tipo de barrera que aparezca en el territorio. estas conforme a lo establecido en el art. 4 del citado Decreto, serán las siguientes:

- Barreras urbanísticas. Son aquellas que se encuentran situadas en vías urbanas y espacios libres de uso público.
- Barreras en la edificación. Aquellas que se encuentran en el acceso o interior de edificios públicos y privados.
- Barreras en el transporte. Son las que dificultan el uso de los distintos modos y medios de transporte.

De los resultados de dicho Plan Especial se desprenderá un programa de actuaciones que deberán realizarse en el municipio a fin de proceder a la adaptación del mismo en su totalidad.

En cualquier caso, tal como se indica en las Normas Urbanísticas, cualquier obra que se prevea realizar en los suelos urbanos consolidados, de rehabilitación, reforma o conservación, deberá estar sujeta a las determinaciones del Decreto 158/1997, 2 Diciembre, Código de Accesibilidad.

## 8. Justificación de la ordenación

### 8.1. Justificación del suelo urbano consolidado

Los suelos clasificados como Suelo Urbano Consolidado por este POM, son suelos que se encuentran completamente urbanizados, contando, como mínimo con los servicios legalmente establecidos para la condición de solar, o estar parcialmente urbanizados faltando, bien alguna obra de urbanización, o bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el art 111.3 de la LOTAU.

En estos suelos se han incluido todos aquellos polígonos, que se encontraban clasificados con anterioridad, cuyas determinaciones de aprovechamiento no se varían con respecto a las anteriores y que se encuentran totalmente urbanizados.

Se han incluido, a su vez, en esta categoría, los suelos que teniendo consideración de urbano con anterioridad, han aprobado definitivamente sus planeamientos de desarrollo correspondientes, debiendo culminar su proceso de urbanización o de cesión de los suelos públicos.

Así mismo, se incluyen en estos suelos los que se han denominado Actuaciones Aisladas, que deben completar las obras de urbanización, o realizar alguna obra complementaria a las ya realizadas, para alcanzar su condición de solar.

#### 8.1.1. Suelo urbano consolidado finalista

En el suelo clasificado, en este POM, como urbano, no incluido en Unidades de Actuación, ni en Actuaciones Aisladas, en el que se podrá actuar directamente a partir de la aprobación del propio POM, mediante la aplicación de la Norma Particular de la Zona de Ordenación Urbana correspondiente.

#### 8.1.2. Suelo urbano consolidado de mejora

En este tipo de suelo se han delimitado las Actuaciones Aisladas, de forma que se pueda completar la urbanización o carencias en la misma que sean necesarias para la obtención de la consideración de solares, o bien se deben obtener algunos suelos para la administración.

En este caso se encuentran los siguientes ámbitos:

##### 8.1.2.1 AA1 Valdelosllanos

Afecta a una pequeña porción de la Urbanización de Valdelosllanos que tienen pendiente completar su reparcelación y materializar la ejecución de su acceso principal, así como efectuar la recepción de las obras de urbanización.

Deberá procederse a la redacción de un Proyecto de Obras simplificado y un Proyecto de Parcelación en este ámbito simultáneo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Polígono de Valdelosllanos, delimitando las titularidades definitivas correspondientes a las superficies lucrativas resultantes en este ámbito.

#### **8.1.2.2 AA2 Fase 1. Montezarzuela**

Se trata de la Fase 1 de Montezarzuela, cuya ordenación se produjo de forma conjunta con el Plan Parcial aprobado definitivamente del Sector completo, y en la que se realizaron obras de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, de igual manera que la reparcelación, de acuerdo con el Proyecto de Compensación aprobado.

Sin embargo, las obras de urbanización no llegaron a concluirse, por lo que es necesaria la terminación de estos dos.

#### **8.1.2.3 AA3 Plaza**

Se delimita el ámbito con el único objetivo de obtener la superficie de suelo destinado a viario que complete la configuración espacial de la Plaza de El Casar.

#### **8.1.2.4 AA 4 Ensanche 1 El Casar**

Se trata de una zona de Borde, de carácter industrial inacabada, por haber desarrollado su edificación de forma semiespontánea, las condiciones de la urbanización deberán completarse y redactarse un Proyecto de Obras Simplificado para proceder a la terminación de la calle y el ajardinamiento del entorno.

#### **8.1.2.5 AA 5 Borde Carretera I**

Se trata de una zona de Borde, que ha sido necesaria la reordenación de la misma debido a las obras a ejecutar para la ejecución del colector que transcurre por los mismos y resuelve el saneamiento de gran parte del suelo consolidado.

Deberá realizarse el acta de cesión correspondiente conforme a la ordenación detallada que se refleja en este documento de POM, así como el proyecto de obras correspondiente al ajardinamiento de la zona destinada al colector que pasará a ser propiedad de la administración.

#### **8.1.2.6 AA6 Borde Carretera II**

Se trata de una zona de Borde, que ha sido necesaria la reordenación de la misma debido a las obras a ejecutar para la ejecución del colector que transcurre por los mismos y resuelve el saneamiento de gran parte del suelo consolidado.

Deberá realizarse el acta de cesión correspondiente conforme a la ordenación detallada que se refleja en este documento de POM, así como el proyecto de obras correspondiente al ajardinamiento de la zona destinada al colector que pasará a ser propiedad de la administración.

Se dará cumplimiento al convenio suscrito con el Ayuntamiento de fecha 15 de diciembre de 2005, que se incorpora en esta Memoria en el Anexo V: Convenios Urbanísticos.

#### **8.1.2.7 AA7 Antiguos Enclaves 5 y 6**

Se delimita el ámbito como respuesta a la reestructuración del ámbito aprobado definitivamente y cuya urbanización se encuentra consolidada, produciéndose variaciones en la calificación detallada de estos suelos.

Estas variaciones no suponen incremento alguno del aprovechamiento de los ámbitos primitivos, tratándose de cambios de urbanización de las mismas.

Deberán tramitarse, por tanto, los proyectos de Obras Correspondientes para viabilizar la recepción de los mismos por parte del Ayuntamiento, así como los Proyectos de Parcelación correspondientes a la nueva ordenación para su inscripción registral.

#### **8.1.2.8 AA8 Antiguo Enclave 3**

Se trata de un ámbito cuya ordenación detallada ha sido aprobada definitivamente por el Plan Parcial del polígono El Coto, conforme a las determinaciones del planeamiento general que desarrollaba.

Se recogen de forma íntegra esas determinaciones de la ordenación detallada del mismo, quedando pendientes las obras de urbanización y el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

#### **8.1.2.9 AA9 Los Arenales**

Durante la ejecución del polígono se han detectado necesidades de infraestructuras que han hecho necesaria la reestructuración puntual de algunas zonas del mismo, que se recogen en el presente documento a fin de viabilizar la conclusión de la gestión del mismo.

Estas variaciones no suponen incremento alguno del aprovechamiento de los ámbitos primitivos, tratándose de cambios de urbanización de las mismas.

Estas variaciones no suponen incremento alguno del aprovechamiento de los ámbitos primitivos, tratándose de cambios de urbanización de las mismas.

Deberán, por lo tanto, tramitarse los cambios derivados de la reestructuración del mismo en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

## **8.2. Justificación del suelo urbano no consolidado**

En estos suelos se han incluido los suelos a los que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento superior al anterior, conforme a lo establecido en el art. 45.3 de la LOTAU, o bien requieren de una operación de reforma interior con los fines establecidos en el art. 29 de la LOTAU.

Dentro de estos se han distinguido dos categorías:

### **8.2.1. Suelos Urbanos no consolidados con ordenación detallada**

Son los que, por estar incluidos en Unidades de Actuación Urbanizadora y de acuerdo con lo establecido en la legislación de aplicación, se ordenan detalladamente por el propio POM, de forma que no deberá tramitarse documento alguno de planeamiento de desarrollo que determine las condiciones de las Zonas de Ordenación Urbanística. Para su gestión deberá tramitarse un Programa de Actuación Urbanizadora cuya Alternativa Técnica incluya, en caso de no modificar la ordenación detallada establecida en el presente POM, un documento de asunción de dicha ordenación.

En estos casos, su delimitación respeta los criterios definidos a tal efecto en el Art. 29 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, y sus ordenaciones han reservado las cesiones correspondientes, de acuerdo con el art. 21 del mismo Reglamento.

Estos ámbitos son los siguientes:

#### **8.2.1.1 UA 1 El Arroyo**

La Unidad de Actuación Urbanizadora del Arroyo se ha definido respondiendo a los fines establecidos en el art. 29 de la LOTAU, debido a la necesidad de la realización por estos suelos de un colector de saneamiento que debe reemplazarse y ampliarse para dar el servicio de infraestructuras necesario ya en la actualidad en el núcleo de El Casar.

Se ordena detalladamente, con las cesiones correspondientes al art. 21 del Reglamento de Castilla-La Mancha, partiendo de unos suelos cuyas características responden a las definidas en la LOTAU como suelo urbano no consolidado.

Deberán, por tanto, realizar un Proyecto de Urbanización que defina y concrete las obras a realizar en la misma, y un proyecto de reparcelación que equidistribuya el ámbito.

#### **8.2.1.2 UA 2 Ampliación Nuevo Mesones**

Corresponden a superficies de titularidad pública municipal, incluida en su día dentro del polígono de Nuevo Mesones, hoy consolidado, al que se le atribuye un aprovechamiento mayor que el preexistente, con el fin de realizar accesos y conexiones urbanas con el núcleo de Mesones, que contribuyan a la mejora sustancial de todo su entorno.

#### **8.2.1.3 UA 5 Lago del Jaral**

Corresponde a la tercera fase de la urbanización de Lago del Jaral, que no se llegó a urbanizar en su día. En este ámbito se efectúa una ordenación detallada distinta a la que en su día se aprobase por el Plan Parcial, llevando a cabo una remodelación de la misma para conseguir la preservación de las áreas forestales existentes en el ámbito.

### **8.2.2. Suelos Urbanos no consolidados Remitidos**

Se trata de suelos a los que se les ha atribuido mayor aprovechamiento que el preexistente y que el POM no ha definido su ordenación detallada, de forma que será necesaria la tramitación de un PERI como parte de la Alternativa Técnica del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, que ordene detalladamente el mismo, dando cumplimiento a los términos establecidos en la legislación vigente.

Estos ámbitos son los siguientes:

#### **8.2.2.1 UA 3 Ensanche SUR**

Corresponde a las zonas de las Eras colindantes al núcleo antiguo de la población con una parcelación irregular que exige una reordenación necesaria.

Ni el estado de la parcelación ni el de la edificación se encuentra consolidado debiendo, de esta forma, tramitar el PAU cuya alternativa técnica deberá estar compuesta por un PERI y un Proyecto de Urbanización en los términos que define la legislación vigente, que ordene detalladamente el ámbito.

#### 8.2.2.2 UA 4 Ensanche NORTE

Corresponde a las superficies situadas al norte del casco antiguo del Barrio de Mesones, cuyas condiciones de aprovechamiento se incrementan con respecto a las preexistentes, ya que estas preveían una ordenación de parcelas muy grandes que nunca que llegaron a consolidar.

Ni el estado de la parcelación ni el de la edificación se encuentra consolidado, debiendo de esta forma, tramitar el PAU cuya alternativa técnica deberá estar compuesta por un PERI y un Proyecto de Urbanización en los términos que define la legislación vigente, que ordene detalladamente el ámbito.

### 8.3. Justificación del suelo urbanizable

Una vez analizada la situación actual del municipio y fijados los objetivos que se persiguen por POM, los suelos urbanizables que se plantean responden a dichos objetivos.

Para la consecución de estos objetivos, se plantean suelos de distintos usos generales y tipologías edificatorias, de forma que se pueda ofrecer un producto, en el caso de los residenciales, diverso, enfocado a los distintos sectores de la población, que van desde las viviendas multifamiliares de cierto tipo de protección con clara vocación de primera residencia, y que da respuesta a las demandas de la población más cercana, hasta las unifamiliares pareadas o aisladas, que repiten a una tipología implantada en el término y altamente consolidada, tanto para primera residencia de una demanda de un arco mayor que la anterior, como para segunda residencia.

Por otro lado, y no menos importante, se plantean suelos urbanizable de carácter de actividades económicas, en el entorno de los suelos ya actualmente dedicados a estos usos, de forma que se produzca una oferta de suelo productivo, con la consecuente creación de puestos de empleo y actividades que permitan al municipio no sólo basar su desarrollo en el suelo residencial, sino en la creación de focos de actividad de ámbito incluso supramunicipal, dada su ubicación y comunicaciones.

En los suelos urbanizables, se fijan las determinaciones estructurantes que aparecen el art.19 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, definiendo el modelo urbano, tanto en su evolución como en la ocupación de territorio en un corto y medio plazo temporal, el establecimiento del uso global mayoritario y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas en cada sector, sí como el señalamiento de los sistemas generales adscritos a los mismos, asegurando la coherencia y racionalidad de los propios desarrollos.

Se produce la delimitación preliminar de los sectores, conforme a los términos establecidos en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha, que estructuran el crecimiento y el propio municipio en los términos anteriormente expuestos:

#### 8.3.1. Suelo Urbanizable Delimitado, pero con una Ordenación Indicativa no vinculante

Se trata de los Suelos Urbanizables que deberán cumplir todo lo que establece la LOTAU.

### Situación

Esta ordenación indicativa no vinculante se plantea únicamente en el Sector S.1 Montezarzueta por haber tenido un Plan Parcial aprobado y ser de muy pocos propietarios.

### Superficie

La superficie del Sector es de 751.529 m<sup>2</sup> según la medición topográfica de los terrenos.

### Edificaciones existentes

No existen edificaciones en los terrenos descritos.

### Usos y actividades

Los suelos en la actualidad, están dedicados en la mayor parte de la superficie a labores agrícolas en la zona norte del mismo existe arbolado disperso.

El Sector objeto de la presente ordenación, está formado por dos ámbitos, separados entre si por los Sistemas Generales de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural, que en aras de la densidad en la explicación denominaremos zona este y zona oeste. Asimismo incorpora también un pequeño enclave que existe al Este de la Fase I de Montezarzueta.

La zona Este linda:

- Al Norte, Oeste y Sur con los Sistemas Generales de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural.
- Al Este con el Sector de Suelo Urbanizable 05 La Romera.

La zona Oeste divide:

- Al Norte y Este con los Sistemas Generales de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural adscritos para su obtención al Sector 3 Llano de la Muela.

Llano La Muela:

- Al Sureste- con el Suelo Urbano consolidado AA-2 Fase 1 Montezarzueta.
- Al Oeste con la Cañada de la Zarzueta.
- Al Sur con el término municipal de Ribatejada.

El enclave situado al Este de la Fase I de Montezarzueta está delimitado:

- Al Norte por el Sector 5 “ La Romera”
- Al Sur y Oeste por la fase I “Montezarzueta”
- Al Este con el límite del término municipal.

### Escena urbana

Los terrenos se encuentran ubicados en una zona de colindancia con los suelos urbanos de la Fase I Montezarzuela, de suelo residencial sirviendo de conexión y viabilizando la continuidad de la misma con el resto de los suelos consolidados en el municipio.

Infraestructuras existentes

### Red viaria

El Sector está cruzado por varios caminos agrícolas.

### Red de saneamiento

No existe red de saneamiento en el interior de los Sectores, aunque si un colector general que discurre paralelo al arroyo a lo largo de la vía pecuaria.

### Redes y servicios de abastecimiento de agua

El ámbito colindante de la Fase, Montezarzuela desde el que no existen redes de aguase pueden realizar la acometida general desde la red municipal al Sureste del Sector.

### Redes eléctricas

Los terrenos no cuentan con energía eléctrica, si bien existen línea de media tensión desde la que se suministra en el sureste del sector, en la AA-2 Fase 1 Montezarzuela.

### Red de telefonía

Los terrenos no cuentan con red de telefonía, si bien existen líneas que pueden suministrar servicio al Sureste del Sector.

### Condiciones de desarrollo

El desarrollo se efectuará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en Régimen de Gestión Indirecta, conforme a lo establecido en la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha en el que el Plan Parcial podrá asumir la propuesta de ordenación no vinculante del presente POM que se verá cumplimentada por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

### Cesiones obligatorias

Se cederá al Ayuntamiento libre de cargas y gratuitamente:

- Los terrenos destinados a Red Viaria, Zonas Verdes y Dotaciones públicas.
- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de reparto Ley 2/1998 artículo 68, conforme a las determinaciones del convenio suscrito, de tal modo que se ceden para este fin 41.210 m<sup>2</sup> para la realización de 262 viviendas municipales.

### Condiciones de diseño espacial, uso y estéticas

Uso predominante Residencial:

Será de aplicación las Normas del presente POM siguientes:

- Residencial
- Zonas Verdes
- Equipamientos

### **Obras de urbanización**

Serán las necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 110 de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

### **Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización, incluidas las conexiones exteriores, será por cuenta de los propietarios y futuros adquirentes de los terrenos por plazo indefinido. Al amparo del artículo 135 de la LOTAU.

### **Reservas de suelo**

Las reservas de suelo exigidas en el Texto Refundido de la Ley 2/1998 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística son las siguientes:

- Zonas Verdes (ZU): el 10% de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos cuando la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 m<sup>2</sup>/ha. En este caso las exigencias mínimas serían:
  - Superficie del Sector.....751.529 m<sup>2</sup>
  - Zonas Verdes (10%).....75.652 m<sup>2</sup>
- Los equipamientos públicos: 20m<sup>2</sup> de suelo por cada 100m<sup>2</sup> de edificación lucrativa. En este caso las exigencias mínimas serían:
  - Superficies edificables (222.600 m<sup>2</sup>).... 45.652 m<sup>2</sup>

### **Aparcamientos obligatorios**

- El numero de plazas de carácter privado a localizar dentro de la parcela, tendrán la proporcionalidad de:

1,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable para viviendas de más de 120 m<sup>2</sup>s.

Las plazas con carácter público; a localizar en espacios públicos anejos al viario, en mínimo equivalente al 50% de las previstas con carácter privado.

### **Cesiones destinadas a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.**

Conforme a las determinaciones de la Ley 2/1998 las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas del suelo comprenden:

- La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el 10% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

Cabe señalar que se ha optado por reunir las dotaciones en dos grandes parcelas que permitan agrupar estos usos y zonas verdes entorno al viario principal, y creando pasillos verdes complementarios de la red viaria.

### **Zonificación y unidad funcional**

Se plantea una urbanización residencial de baja densidad con las dotaciones y zonas verdes agrupados en zonas de buena accesibilidad formando áreas de centralidad.

La zonificación pretende integrar las zonas residenciales con las grandes zonas forestales que las rodean de una forma armoniosa.

Las reservas de suelo superan ampliamente las exigencias mínimas de la Ley.

Zonas verdes ..... 75.652 m<sup>2</sup>

### **Elementos estructurantes e infraestructurales de la Ordenación**

#### **Red Viaria, accesos y aparcamientos**

El esquema viario sigue el trazado más favorable para adaptarse a la topografía y permitir el acceso a las parcelas conectando el ámbito con las urbanizaciones colindantes, pudiendo realizarse la conexión viaria entre la zona Este y la zona Oeste del Sector con un estudio de arbolado específico, de tal modo que a pesar de discurrir por el suelo de arbolado natural de Sistema General tenga en cuenta la intensidad de arbolado, y las compensaciones de arbolado que cabe hacer para que se integre en la protección que se pretende.

En el proyecto se representan las características exigidas para las vías en cuanto a anchos de calzada, aceras, etc., de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de El Casar.

La estructura de la red peatonal se proyecta a lo largo del sistema de aceras de las calles proyectadas.

#### **Justificación de los aparcamientos**

La edificabilidad resultante de la ordenación es de 222.600 m<sup>2</sup>, lo que implica la exigencia de 3.339 plazas de aparcamiento. Las cuales se ubicarán dentro de las parcelas. Así mismo se ubicarán 1.669 plazas en espacios anejos al viario.

#### **Red de abastecimiento de Agua**

El agua se tomará de la red existente conectado en la tubería de fundición dúctil Ø250 mm. Proveniente del depósito municipal y que discurre por el viario principal de la fase I.

Las características técnicas de la red en cuanto a materiales, profundidades, protecciones, diámetros, dotaciones, etc., se ajustarán a las determinaciones de las NNSS, y se definirá en el Proyecto de Urbanización.

#### Red de saneamiento

La red que se proyecta es de tipo separativo, es decir, recogerá por separado las aguas negras (residuales) y las aguas de lluvia (pluviales).

La conexión de aguas residuales y pluviales se realizará en el colector general existente que discurre por el perímetro al oeste del sector y terminan en la futura EDAR prevista al sur el Sector.

La red de pluviales discurre en paralelo, aliviando al arroyo situado al sur de la futura EDAR.

Dicho colector pertenece a la red general de saneamiento del municipio.

#### Redes Eléctricas

Las conexiones se realizarán a la red existente en la Fase I.

Las acometidas generales en media tensión se realizarán subterráneas.

Las dotaciones para el cálculo de la red de baja tensión se realizarán conforme a las exigencias de las NNSS vigentes y a las condiciones que imponga la Compañía Suministradora, concretándose todo ello en el Proyecto de Urbanización.

La red de baja tensión se proyecta subterránea por el viario y cumplirá las distintas mínimas a otras redes exigidas legalmente.

La red de alumbrado público se proyecta situando los puntos de luminarias a lo largo de las vías urbanas previstas. Su diseño y características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización a las condiciones mínimas de iluminación exigidas por las NNSS vigentes.

#### Red de telefonía

Se proyecta subterránea a lo largo de las aceras con las dotaciones y registros que exija la Compañía Telefónica conectando con la red existente que discurre paralela al ámbito y que da servicio al casco urbano.

#### Recogida de basura

Se efectuará por los servicios municipales de recogida de basura del Ayuntamiento.

#### Arbolado

Se realizará plantación de arbolado en las zonas verdes y en las calles principales, mediante su definición en el Proyecto de Urbanización.

### **8.3.2. Resto del Suelo Urbanizable Delimitado**

Se trata del resto de sectores de Suelos Urbanizables planteados como crecimiento de municipio que no corresponden a esa necesidad inmediata, debiéndose tramitar los PAU'S completos correspondientes a su desarrollo:

Son los siguientes:

#### **8.3.2.1 Sector 2 Fuente del Rosario**

Ubicado en la zona norte de la carretera de Torrelaguna, se plantea el sector en colindancia con las zonas consolidadas dedicadas a vivienda de protección.

Las tipologías planteadas son mixtas, debiendo reservarse un 30% de las totales a viviendas de protección pública de promoción privada.

El aprovechamiento municipal del sector (10%), se cederá en su totalidad en suelo residencial y será susceptible de dividir en parcelas menores para destinarlas a viviendas de protección y promoción públicas.

Se reservan en el sector aprovechamientos destinados a terciario comercial, con un consumo de suelo del 12% destinado a estos usos, que deberán localizarse en el frente de la carretera M-320, de forma que pueda ser un foco comercial que de servicio al núcleo de El Casar, al tiempo que a los crecimientos planteados a este lado de la carretera.

#### **8.3.2.2 Sector 3 Llano de la Muela**

Se encuentra situado en colindancia con la Urbanización El Coto, por su lado Este con la Urbanización Montezarzueta y por su lado noreste con los Sectores 3 y 4 que actualmente se están urbanizando. Se trata, de esta forma, un espacio de clara vocación de crecimiento que estructurará el territorio de forma global, dando continuidad a los suelos urbanos consolidados colindantes.

La tipología edificatoria será la que impera en la zona, predominando el residencial unifamiliar de carácter extensivo, al mismo tiempo que colabora con la obtención de la variante de la actual carretera de Fuente del Saz, en la zona sur del casco de El Casar.

#### **8.3.2.3 Sector 4 La llanada**

Se destina a constituir el área de actividades económicas del municipio. Se ubica en colindancia con el actual Polígono Industrial, aunque los usos planteados en este ámbito son mucho más versátiles que el propiamente industrial, permitiendo actividades comerciales, y terciarias en compatibilidad con el industrial, de forma que se pueda conseguir un espacio urbano que potencie la creación de empleo, la implantación de industrias y empresas y la actividad económica del municipio.

Al mismo tiempo, por su ubicación, resulta un foco de actividad a nivel territorial, gracias a la facilidad de los accesos y a sus buenas comunicaciones, toda vez que con su propia implantación se consigue la obtención de la mayor parte de la variante norte de la M-320, que implementará muy favorablemente las condiciones de accesibilidad del mismo.

Los suelos destinados a Equipamiento del Sector, se plantean ubicados en el frente de la carretera de Mesones, y se destinarán a la construcción de un Recinto Ferial.

Así mismo, se destina una pequeña parte del aprovechamiento del Sector, a residencial, que completa la actual urbanización de Valdelosllanos hasta la futura variante.

#### **8.3.2.4 Sector 5 La Romera**

Se trata de un ámbito que constituye un espacio de ensanche natural del núcleo consolidado de El Casar, al tiempo que se persigue conseguir la continuidad de la estructura urbana entre el núcleo de El Casar y las urbanizaciones de Montezarzueta y Montecalderón.

La tipología planteada es principalmente de vivienda unifamiliar aislada, en un crecimiento extensivo con el que se obtienen espacios arbolados naturales de calidad para el dominio público, propiciando de esta manera su cuidado y su disfrute por parte de todos los ciudadanos, así como dando garantías de un desarrollo sostenible y compensado en el municipio.

#### **8.3.2.5 Sector 6. El Chaparral**

Se plantea en continuidad con la urbanización Las Colinas, tanto territorial como tipológicamente, en los aprovechamientos destinados a vivienda libre.

Colabora a la consecución de la continuidad de los espacios urbanos, consiguiendo estructurar el municipio con respecto al actual suelo urbano de Las Colinas, des conexionado con el núcleo de El Casar.

Los suelos destinados a Equipamiento público, serán en parte, destinados a vivienda de protección y promoción pública, completando la oferta de este tipo de viviendas en el municipio, hoy en día tan necesaria.

#### **8.3.2.6 Sector 7. El Muleto**

Se trata del único sector de suelo urbanizable que se plantea en el Barrio de Mesones, cuyo objetivo fundamental es la consecución de la continuidad entre el casco antiguo de Mesones, y la urbanización de Lago del Jaral, hoy en día desconexa del mismo.

La tipología edificatoria se plantea en continuidad con las existentes, siendo preferentemente residencial unifamiliar de carácter extensivo.

Este desarrollo queda obligado a efectuar la conexión viaria con el caso antiguo que vincule a ambos ámbitos, y a estos con el colindante de Lago del Jaral. Esta conexión deberá discurrir en paralelo con el arroyo. Quedando condicionado su desarrollo a que se efectúe la conexión exterior de variante de carretera de Valdepiélagos, salvando así la travesía del casco antiguo de Mesones actual. Esta variante se ha considerado como Sistema General, y su ejecución correrá a cargo de las imputaciones económicas determinadas para la realización de este tipo de infraestructuras.

### **8.4. Los Sistemas Generales**

El señalamiento de los Sistemas Generales responde a las determinaciones contempladas en el art.19.5 del Reglamento de Planeamiento, delimitándose como tales los espacios destinados a la realización de infraestructuras de comunicaciones, en el caso de las variantes de carreteras; y los de espacios libres, de especial interés en este municipio, como es el caso de los espacios arbolados de características naturales de calidad que se delimitan y obtienen en este concepto, señalándose en las Fichas de Ordenación y Gestión de cada Sector el destino previsto para cada uno de ellos.

### **8.5. Suelos Rústicos**

El presente POM define y categoriza los suelos rústicos no urbanizables, conforme a lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, en sus art. 4 y siguientes, en dos categorías primarias

### **8.5.1. Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección:**

Se ha clasificado como tales los suelos que por razones de valores naturales, culturales, paisajísticos o de entorno, tienen suficiente cualificación como para ser susceptibles de una especial protección.

De igual manera, se han clasificado los suelos de protección de infraestructuras, en orden a su funcionalidad.

De esta forma se han dividido en las siguientes categorías secundarias:

#### **8.5.1.1 Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Ambiental**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 5.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico, se adscriben a este tipo de suelo todos los bienes de dominio público hidráulico y pecuario, así como sus zonas de protección. Quedando de la siguiente forma:

- a) Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Ambiental de Vías Pecuarias
- b) Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Ambiental de Protección de Cauces.

#### **8.5.1.2 Suelos Rústicos no Urbanizables de Especial Protección Natural**

Se trata de suelos que poseen las características determinadas en el art. 5.b) del Reglamento de Suelo Rústico, en los que se incluyen, conforme a la Evaluación ambiental preliminar, los suelos que presente Hábitats, las formaciones boscosas naturales y los montes de utilidad pública.

### **8.5.2. Suelos Rústicos de Reserva.**

El resto de los suelos, no adscritos a ninguna de las categorías anteriores, ni a las de suelo urbanizable o suelo urbano incluidas en el proceso de transformación del mismo, se han clasificado como suelos rústicos de reserva en cumplimiento de lo establecido en la legislación vigente.

En estos suelos, se condiciona su futura clasificación y por tanto los informes municipales sobre su viabilidad a través de la Normas Urbanísticas del Plan, a que un carácter previo se haya producido el desarrollo de los suelos que clasificados directamente por el Plan.

## **8.6. Los suelos protegidos**

### **8.6.1. Catálogo**

Se han incluido, en del documento anexo a las Normas Urbanísticas el documento, de Catálogo.

Todos los suelos o bienes que se ven afectados por algún tipo de protección derivada del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, procedente del Ministerio de Cultura, Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

De igual forma, se han considerado lugares de interés arqueológico, todos aquellos que se derivan de la Carta Arqueológica aprobada por la Consejería competente en la materia y que de igual manera se incorpora al documento de Catálogo.

Así mismo, en el documento de Catálogo se han relacionado y justificado la protección de elementos con características consideradas de calidad edificación. De igual manera definirá las obras permitidas en las mismas y/o las condiciones de rehabilitación y restauración de esos inmuebles

#### **8.6.2. Legislación sectorial**

Se han clasificado de Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección todos aquellos suelos que así deben considerarse derivado de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

En estos casos se encuentran:

- Las vías pecuarias
- Los cauces y riberas
- Los hábitats naturales de protección especial

#### **8.6.3. Evaluación Ambiental Preliminar**

La Evaluación Ambiental preliminar, emitida por la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, emitido durante el periodo de concertación interadministrativa del POM, que se anexa al presente documento, ha fijado algunas medidas vinculantes en relación con la clasificación de suelos, así como las medidas necesarias para la integración ambiental del planeamiento, a los efectos de que se tengan en consideración dentro de las normas de ordenación de los nuevos desarrollos.

Estas segundas cuestiones, se han incorporado en la normativa de aplicación de los suelos urbanizables.

En lo referente a la clasificación de suelo, se han determinado, conforme a dicha Evaluación Ambiental, los suelos rústicos no urbanizables especialmente protegidos.

Algunos de ellos, en aras de su obtención, respondiendo a uno de los objetivos del plan, han sido calificados como sistemas generales, con el único objetivo de obtener dichos suelos para el dominio público, y sin considerar ni aplicar, en ningún caso, aprovechamiento urbanístico alguno. El uso de los mismos será de espacio natural, no pudiendo realizarse proceso urbanizador alguno sobre ellos, limitando las intervenciones en ellos a las propias del suelo rústico no urbanizable de estas características, como los procesos de poda, limpieza, y conservación de este tipo de espacios.

### **8.7. La vivienda protegida**

A pesar de que el municipio de El Casar no cuenta con el número de habitantes de derecho que prevé el Reglamento de Planeamiento en su art.19.8 para la obligación de destinar un porcentaje de las viviendas a viviendas de protección, los crecimientos previstos prevén un porcentaje de este tipo de vivienda.

Esta previsión responde tanto a la demanda que ya actualmente se produce en el municipio, como a la propia intencionalidad municipal de que exista en el municipio de El Casar esta oferta residencial. Para dar respuesta a esta demanda, y a la que previsiblemente se producirá derivada del propio crecimiento del municipio, el número de viviendas de algún tipo de protección previstas se plantean en dos categorías:

### **8.7.1. Vivienda de protección pública y promoción privada.**

Se ubica con carácter de ordenación estructural en el Sector 2 Fuente del Rosario en una cuantificación del 30% del total de las previstas en el mismo.

Se deberán resolver en las diferentes tipologías previstas por la legislación vigente para este tipo de viviendas, siendo la tipología preferente tanto la residencial unifamiliar, como la multifamiliar cuando se prevé en los planes de mejora.

En todos los sectores se permite la posibilidad de ampliar la dotación de viviendas protegidas mediante la redacción de Planes de Mejora pero con las conformidades correspondientes de suministro de agua y la tramitación que exige la LOTAU.

### **8.7.2. Vivienda de protección pública y promoción pública.**

Se puede llegar a alcanzar un 20% de las viviendas totales del municipio como viviendas de protección oficial de promoción pública si se reordena el aprovechamiento municipal con parcelas de menor tamaño tal y como prevén las Normas Urbanísticas.

Además, dentro de los equipamientos del Sector El Chaparral, también se podrá destinar el 80% de los mismos a la realización de Viviendas de Protección Pública. Esta ejecución se efectuará por parte del Ayuntamiento, colaborando de esta manera de forma activa a la consecución del objetivo de proveer al municipio de este tipo de viviendas.

## **8.8. Justificación de las Infraestructuras futuras**

### **8.8.1. Plan Director de Infraestructuras**

El Plan Director de Obras Hidráulicas de Abastecimiento de Agua del municipio de El Casar, como documento anexo y complementario del presente POM, tiene como objetivo las siguientes pautas:

1. Considerar el desarrollo tanto del casco urbano como de las distintas urbanizaciones del municipio, de acuerdo con el POM, para planificar las actuaciones a acometer (aducción y distribución de agua) y así garantizar el abastecimiento de agua.
2. Planificar las infraestructuras de captación, regulación, transporte, tratamiento y distribución necesaria para corregir las posibles situaciones de infradotación de caudales, garantizando el suministro incluso en periodos de sequía y a techo de planeamiento.
3. Planificar el tratamiento y potabilización de aguas para adecuar su calidad a los requisitos de la normativa sanitaria vigente y de la normativa marco y legislación europea en este área.
4. Adecuar la red existente, incluidas las acometidas domiciliarias, de distribución de agua potable a la normativa municipal existente, garantizando las necesidades existentes, renovando y modernizado la red para mejorar cualitativa y cuantitativamente el servicio.
5. Llevar a cabo una estimación de los costes económicos necesarios para la realización de las distintas actuaciones previstas, posibilitando la formalización de los Convenios Urbanísticos que garanticen su ejecución y posibiliten la viabilidad hídrica de los suministros.

6. Inventariar y cartografiar las redes existentes de agua (aducción y distribución), con todas sus infraestructuras generales (depósitos, sondeos, pozos y estaciones de bombeo).

El Plan Director de Obras Hidráulicas de depuración de aguas y saneamiento del municipio de El Casar, tiene como objetivos generales los siguientes:

1. Analizar la situación actual, planificando en consecuencia las actuaciones a acometer con más o menos urgencias considerando los futuros desarrollos urbanísticos de acuerdo con el Plan de Ordenación Municipal.
2. Valorar y mejorar las infraestructuras hidráulicas de saneamiento, evacuación y vertido de aguas residuales y pluviales municipales existentes.
3. Reducir la posible contaminación de los cauces, mediante la construcción de nuevas estaciones de tratamiento de aguas residuales o ampliación de las existentes. Mejorar los elementos de evacuación y vertido (aliviaderos) y las obras de ejecución de los caudales a cauce público.
4. Conseguir la depuración del 100% de las aguas residuales generadas en el municipio (casco urbano, sectores de nuevo desarrollo y urbanizaciones históricas). Así como el tratamiento previo vertido a cauce de las aguas pluviales recogidas por los viarios, etc., y según indica la legislación vigente.
5. Llevar a cabo una estimación de los costes económicos necesarios para la realización de las distintas actuaciones previstas, posibilitando la formalización de los Convenios Urbanísticos necesarios con los distintos ámbitos que garanticen su ejecución y posibiliten la viabilidad hídrica de los suministros.
6. Inventariar y cartografiar las redes existentes de saneamiento, con todas sus infraestructuras generales (depósitos, sondeos y pozos, depuradoras y estaciones de bombeo).

Todas estas cuestiones se ven reflejadas en el Anexo correspondiente del documento descrito.

### **8.8.2. Acciones del Plan Director**

Tal como se refleja en el Plan Director, las actuaciones previstas en lo referente a abastecimiento de agua y saneamiento son las siguientes:

#### **8.8.2.1 Actuaciones Previstas en abastecimiento de agua**

Desde el punto de vista del abastecimiento de agua, las actuaciones recogidas en el presente Plan Director tienen como objetivo posibilitar el desarrollo completo del Plan de Ordenación Municipal, al que acompaña como Anexo del Estudio Ambiental al tiempo de optimizar y mejorar las infraestructuras existentes, garantizando así el suministro de agua.

#### **8.8.2.2 Suelo Urbano**

- Ejecución Depósito Municipal 4.000 m<sup>3</sup> de capacidad.
- Continuación y finalización de las obras de renovación de las redes de distribución en el Núcleo El Casar y Mesones.
- Red General interior Urbanización Monte Zarzuela.
- Inicio de las obras y desarrollo de las aducciones de la M.A.S. a cada una de las urbanizaciones pendientes de suministro por parte de esta Mancomunidad (Urbanización Monte Zarzuela, Las Colinas, Monte Calderón, Valdelosllanos, Nuevo Mesones y Lago del Jaral).
- Red General de Abastecimiento de Agua UA Lago del Jaral.

#### **8.8.2.3 Suelo Urbanizable**

- Red General de Abastecimiento Interior S1 Fuente del Rosario.
- Red General de Abastecimiento Interior S2 La Romera.
- Red General de Abastecimiento Interior S3 La Llanada.
- Red General de Abastecimiento Interior S4 El Chaparral.
- Red General de Abastecimiento Interior S5 Llano de la Muela.
- Red General de Abastecimiento Interior S6 El Muleto.

#### **8.8.3. Actuaciones Previstas. Saneamiento. Plan de Etapas**

En lo que a saneamiento se refiere, las actuaciones previstas en el presente Plan Director tienen como finalidad viabilizar el desarrollo completo del Plan de Ordenación Municipal al que acompaña, como Anexo del Estudio Ambiental del mismo, al tiempo de optimizar y mejorar las infraestructuras existentes. Estas actuaciones, se encuentran grafadas en el plano 9.1 y 9.2 Programa de Acciones del Plan Director de Saneamiento, adjunto al presente documento.

Dentro de las actuaciones, con el fin de cuantificar las cargas y adscripciones de obras de urbanización y cesiones de suelos correspondientes, se han distinguido dos tipos:

1. Las de Ejecución de Infraestructura, asignándoles las siglas OI (Ejecución de Obra de Infraestructura)
2. Las de Obtención de Suelo, con las siglas OS (Obtención de Suelo), que implican cesiones de suelo en el que se ubican las Infraestructuras correspondientes.

Las actuaciones previstas son las siguientes:

<b>Actuaciones Previstas</b>	
OI 1	<i>Colector General El Casar Tramo 1</i>
OI 2a	<i>EDAR Montezarzueta Fase 1</i>
OI 2b	<i>EDAR Montezarzueta Fase 2</i>
OI 2c	<i>EDAR Montezarzueta Fase 3</i>
OI 2d	<i>EDAR Montezarzueta Fase 4. Tratamiento terciario</i>
OI 3	<i>Colector General Interior UA Montezarzueta</i>
OI 4a	<i>Colector General Núcleo Mesones tramo 1</i>
OI 4b	<i>Colector General Núcleo Mesones tramo 2</i>
OI 5	<i>Colector General Interior S6 El Muleto</i>
OI 6	<i>Colector General Interior UA Lago del Jaral</i>
OI 7a	<i>EDAR Lago del Jaral Fase 1</i>
OI 7b	<i>EDAR Lago del Jaral Fase 2</i>
OI 8a	<i>Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 1</i>
OI 8b	<i>Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 2</i>
OI 9	<i>Colector General El Casar Tramo 2</i>
OI 10	<i>Ampliación EDAR Monte Calderón</i>
OI 11	<i>Colector General Interior Sector 2 La Romera</i>
OI 12	<i>Ampliación EDAR Las Colinas</i>
OI 13	<i>Colector General Interior Sector 4 El Chaparral</i>
OI 14	<i>Estación de bombeo El Chaparral</i>
OI 15	<i>Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo El Casar</i>
OI 16	<i>Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Coslada</i>
OI 17	<i>Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Calderón</i>
OI 18	<i>Colector General Interior Sector 5 Llano de la Muela</i>
OI 19	<i>Colector General Interior Sector 3 La Llanada</i>
OI 20	<i>Ampliación EDAR Valdelosllanos</i>
OI 21	<i>Colector General Interior S1 Fuente del Rosario</i>
OS 2	<i>Obtención de suelo EDAR Montezarzueta</i>
OS 3	<i>Obtención de suelo EDAR Lago del Jaral</i>
OS 4	<i>Obtención de suelo EDAR Monte Calderón</i>
OS 5	<i>Obtención de suelo Estación de bombeo El Chaparral</i>

### 8.8.3.1 Programación

En aras de una ejecución coherente de las obras estudiadas, y complementando en este sentido la programación del propio POM de El Casar, se han determinado las adscripciones de cada una de las acciones a los ámbitos correspondientes, así como su programación en el tiempo.

En este sentido, se programan las acciones en tres cuatrienios (I, II y III), que deben servir de referencia para deducir el orden en el que se entiende que se deben abordar las obras de infraestructuras que nos ocupan, aunque la ejecución puede adelantarse en el tiempo, siempre y cuando se respete la secuencia de las mismas.

En el cuadro que se refleja a continuación, se adscriben y programan las acciones anteriormente descritas, localizándose de manera detallada en los planos 9.1 y 9.2 Programa de Secciones del Plan Director de Saneamiento del Anexo nº 1 Cartografía.

**PROGRAMACIÓN DE ACCIONES DE SANEAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE EL CASAR**

ACCION	DENOMINACIÓN	ADSCRIPCIÓN	ETAPA
<b>EJECUCION INFRAESTRUCTURAS</b>			
OI 1	Colector General El Casar Tramo 1	Poligono Industrial	I
OI 2a	EDAR Montezarzueta Fase 1	S3/S4 +Ayuntamiento	I
OI 2b	EDAR Montezarzueta Fase 2	Sector 1 Montezarzueta	I
OI 2c	EDAR Montezarzueta Fase 3	S5 La Romera	II
OI 2d	EDAR Montezarzueta Fase 4. Tratamiento terciario	S3 Llano de la Muela	III
OI 3	Colector General Interior Sector 1 Montezarzueta	Sector 1 Montezarzueta	I
OI 4a	Colector General Núcleo Mesones tramo 1	S7 El Muleto	I
		Poligono Casco Mesones	I
OI 4b	Colector General Núcleo Mesones tramo 2	UA Lago del Jaral	I
OI 5	Colector General Interior S7 El Muleto	S7 El Muleto	I
OI 6	Colector General Interior UA Lago del Jaral	UA 5 Lago del Jaral	I
OI 7a	EDAR Lago del Jaral Fase 1	UA 5 Lago del Jaral	I
OI 7b	EDAR Lago del Jaral Fase 2	S7 El Muleto	I
OI 8a	Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 1	Area Deportiva Los Arenales	I
OI 8b	Ampliación EDAR El Coto con tratamiento terciario Fase 2	S3 Llano de la Muela	III
OI 9	Colector General El Casar Tramo 2	S3 Llano de la Muela	I
OI 10	Ampliación EDAR Monte Calderón	S5 La Romera	II
OI 11	Colector General Interior Sector 5 La Romera	S5 La Romera	II
OI 12	Ampliación EDAR Las Colinas	S6 El Chaparral	II
OI 13	Colector General Interior Sector 6 El Chaparral	S6 El Chaparral	II
OI 14	Estación de bombeo El Chaparral	S6 El Chaparral	II
OI 15	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo El Casar	S5 La Romera	II
OI 16	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Coslada	S6 El Chaparral	II
OI 17	Encauzamiento/acondicionamiento Arroyo Calderón	S5 La Romera	II
OI 18	Colector General Interior Sector 3 Llano de la Muela	S3 Llano de la Muela	III
OI 19	Colector General Interior Sector 3 La Llanada	S3 La Llanada	III
OI 20	Ampliación EDAR Valdelosllanos	S3 La Llanada	III
OI 21	Colector General Interior S4 Fuente del Rosario	S4 Fuente del Rosario	I

<b>OBTENCION DE SUELO</b>			
OS 1	Obtención de suelo Colector OI1	UA Ensanche 1	I
OS 2	Obtención de suelo EDAR Montezarzueta	Sector 1 Montezarzueta	I
OS 3	Obtención de suelo EDAR Lago del Jaral	UA 5 Lago del Jaral	I
OS 4	Obtención de suelo EDAR Monte Calderón	S5 La Romera	II
OS 5	Obtención de suelo Estación de bombeo El Chaparral	S6 El Chaparral	II

<b>Leyenda</b>	
OI	Ejecución Obra Infraestructura
OS	Obtención de Suelo
EJ	En Ejecucion
I	Primer cuatrienio
II	Segundo cuatrienio
III	Tercer cuatrienio

<b>Leyenda</b>	
OI	Ejecución Obra Infraestructura
OS	Obtención de Suelo
EJ	En Ejecucion
I	Primer cuatrienio
II	Segundo cuatrienio
III	Tercer cuatrienio

## 9. Características de la Gestión

### 9.1. Modelo de gestión

La gestión urbanística obliga a concretar para cualquier desarrollo urbano existente y futuro, las cesiones de suelo, la ejecución de la obra de urbanización, la legalización en su caso de las edificaciones existentes y la conservación del medio urbano.

En el suelo de posible clasificación se plantea el problema del aprovechamiento reconocible a los propietarios, las compensaciones a terceros, las obligaciones extraordinarias de gestión que se deben imputar a los promotores de las actuaciones y la programación temporal del desarrollo con las garantías necesarias para su gestión.

Lógicamente el alcance de las determinaciones de un Plan no se pueden circunscribir simplemente a nuevas clasificaciones. Por ello, se propone, la clasificación general con independencia de los criterios de crecimiento urbano y de obtención de suelos, que permite evaluar la aplicación de las formas de gestión y los costes de desarrollo.

Las determinaciones de gestión que propone el Plan son, en su casi totalidad, formas de gestión indirecta que permiten presumir la agilización de sus desarrollos.

Aspecto fundamental de la gestión es la obtención de todos los sistemas generales proyectados para que sean de titularidad municipal.

### 9.2. Convenios de Ejecución

Durante el periodo de información pública se ha procurado llegar a Convenios Urbanísticos de Gestión con distintos ámbitos delimitador, sin perjuicio de poder adelantar también las actuaciones de los Suelos Urbanizables cuyo desarrollo se considera prioritario y urgente.

Estos convenios se incorporan en el Anexo V de esta Memoria.

### 9.3. Áreas de reparto

La delimitación de las áreas de reparto se realiza atendiendo a las peculiaridades de los nuevos desarrollos, a su ubicación y oportunidad, y conforme a los criterios establecidos a tal fin en el artículo 70 y siguientes de la Ley 2/1998 y su modificación Ley 1/2003. En ellas se incluyen los Sistemas Generales necesarios para cubrir las necesidades dotacionales que requiere la ordenación programada, y cumpla los objetivos marcados en la Memoria del presente Plan de Ordenación, de forma que el desarrollo en su conjunto se produzca de forma equilibrada y se potencie el interés público.

Las Áreas de Reparto de los Sectores de Suelo Urbanizable, se determinan en función del procedimiento para la obtención de los sistemas generales y coincide con la delimitación de los sectores en la casi mayoría de ámbitos salvo en aquellos que se trata de obtener sistemas generales de montes.

Estas Áreas de Reparto son las siguientes:

- Área de Reparto 1 (AR1) .....Sector 1 Montezarzuela
- Área de Reparto 2 (AR2) .....Sector 2 Fuente del Rosario
- Área de Reparto 3 (AR3) .....Sector 3 Llano de la Muela
- Área de Reparto 4 (AR4) .....Sector 4 La Llanada
- Área de Reparto 5 (AR5) .....Sector 5 La Romera  
Sector 6 El Chaparral
- Área de Reparto 6 (AR6) .....Sector 7 El Muleto

Las Áreas de Reparto del **Suelo Urbano** se delimitan como ámbitos independientes coincidentes cada uno de ellos con las Unidades de Actuación que delimita el Plan.

## 10. Programación secuencial

El Plan se programa para que el desarrollo del Suelo Urbanizable tenga, como primera prioridad asegurar la creación de suelo para viviendas protegidas.

Como segunda prioridad se fija la creación de las variantes de las carreteras actuales con los correspondientes pasos a desnivel y regular para ello la posibilidad de ocupación directa del suelo necesario o en el caso de algunos desarrollos, la entrega inmediata del suelo reservado a tal fin.

Como última prioridad, se programa de forma libre el acometer el inicio de los ámbitos de actividades económicas.

A su vez, se debe desarrollar en concordancia con el Plan Director de Infraestructuras anexo al presente POM, en el que se definen y programan las acciones de infraestructuras necesarias en el municipio, con el objetivo de viabilizar el crecimiento previsto y las que producen en la infraestructura existente.

Para poder dar cumplimiento a estos objetivos, de racionalidad y dimensionamiento en función de las demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido, se han definido las dos fases de ejecución.

- **Primer desarrollo**, para su ejecución a partir de la aprobación del POM. Incluye los Sectores de Montezarzueta, Fuente del Rosario, Llano de la Muela, La Llanada en El Casar y El Muleto en Mesones.
- **Desarrollo supeditado**, para su ejecución una vez que se haya producido el planeamiento y urbanización de los Sectores del Primer desarrollo en cada barrio. Afecta a los Sectores de La Romera y El Chaparral.

En todo caso el primer desarrollo que se inicie, deberá sufragar la totalidad de los gastos de infraestructura que sean necesarios para que el ámbito entre en servicio, sin perjuicio de que el Ayuntamiento sea el responsable de efectuar en su momento la devolución de las cantidades adelantadas por cualquier actuación que les corresponda sufragar al resto de sectores y ámbitos urbanísticos en proporción a sus aprovechamientos y en los términos establecidos en el Plan Director y en los acuerdos municipales de imputación económica a los desarrollos programados.

## 11. Evaluación Económica y de Viabilidad del Plan

En función de las superficies clasificadas y del valor de mercado de los productos inmobiliarios terminados, se estima como valor de referencia de mercado de suelo, el de 30 €/m<sup>2</sup> que supone un valor de 279,8 millones de Euros para la totalidad del suelo clasificado a favor de los propietarios del suelo.

Por otro lado, las cargas y obligaciones que se imponen, suponen como siguientes ingresos a favor del Ayuntamiento, los siguientes conceptos:

- Por la aplicación del apartado 2.8.2. de las Normas Urbanísticas relativas a conexiones viarias necesarias, cuya cuantificación se efectuará en cada Sector de forma independiente.
- Infraestructura de agua y saneamiento. La cuantificación que se determina en el Plan Director de Infraestructuras del municipio.
- 10% de Aprovechamiento Municipal, el Ayuntamiento contará aproximadamente con el 4,7% del suelo bruto clasificado como urbanizable, y el 6% bruto del suelo de actividades económicas, que se entrega debidamente urbanizado por los promotores de los planes, y que corresponde a una superficie neta de 347.420 m<sup>2</sup> residenciales y 116.520 de Actividades Económicas que corresponde a un valor de mercado actual de 83,5 millones de Euros.
- Ingresos por tasas e impuestos de construcción, 27,5 millones de Euros.

Todo ello alcanza una cuantía de ingresos de 139 millones de Euros, que considerando un desarrollo en 15 años, supone 9,3 millones de Euros al año.

Esta cuantía anual es equivalente aproximadamente al presupuesto municipal del año 2004, lo que permite asegurar la viabilidad económica del Plan, ya que los ingresos por razones urbanísticas, supone a un incremento superior a 20 veces el actual, y respecto a las inversiones anuales supone 3,5 veces más.

En El Casar, Abril del 2008

# ANEXOS

## **Anexos**

### **Anexo I.- Cuadro Resumen de Características del Desarrollo Urbanístico**

## **Anexo II.- Convenios Urbanísticos**

# Convenio Urbanístico Sector 1 Montezarzuela



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)



ACUERDO URBANISTICO del SECTOR de MONTEZARZUELA (EL  
CASAR)

Reunidos en El Casar, a 29 de Junio de 2006

De una parte, D. Ramón Vidal González, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Casar,

Y de otra parte, Dña. M<sup>a</sup> Rosa Llano González, mayor de edad, con D.N.I. N<sup>o</sup> 13.686.232-J, con domicilio a efecto de notificaciones en la C/Samaria, 6, Madrid – 28009, que actúa en su calidad de Administradora Única en la sociedad MZ-89, S.L., constituida en escritura pública el 1 de Febrero de 1990, inscrita en el Registro Mercantil con C.I.F. B-79368270.

Asiste también D. Juan Miguel González Sánchez, en su calidad de Secretario del Ayuntamiento, realizando las funciones de Fedatario Municipal.

Todas las partes se consideran con capacidad suficiente para otorgamiento de este documento y en su virtud,

EXPONEN

I. Que MZ-89, S.L., sociedad titular del Polígono A del Sector Montezarzueta, es la entidad promotora que formuló en su día el Plan Parcial de este Sector, y es propietario de todo el Polígono A, a excepción de las parcelas que constituyen la 1<sup>a</sup> Fase de este Polígono.

II. Que como antecede urbanístico se describe sucintamente el desarrollo que ha tenido este Sector:

- Se inició con la suscripción de un Convenio entre los titulares de las fincas adquiridas por MZ-89, S.L., y el Ayuntamiento, de fecha 29 de Junio de 1.990, que recogió las condiciones de ordenación de los terrenos, así como las obligaciones de cesión de aprovechamiento municipal que correspondía hacer en aquel momento según la legislación urbanística aplicable.

- El Plan Parcial del Sector fue aprobado definitivamente el 28 de Octubre de 1.991, sobre una superficie de 181,6 Ha, para un desarrollo de 1.817 viviendas unifamiliares, a razón de 10 viv./Ha.

- El propio Plan Parcial dividió el Sector en cuatro Polígonos para su ejecución independiente. El primero de ellos, el Polígono A supone el 85,9% de la superficie total del Sector y era de MZ-89, S.L. como propietario único. El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente el 1 de Abril de 1.992, justificando en su

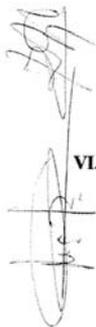


## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)



aprobación la resolución del acceso desde la carretera de Alalparde y el suministro autónomo de agua potable.

- También cuenta con Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 28 de Octubre de 1991 y posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad, figurando actualmente el Ayuntamiento como titular de todas las calles, zonas verdes y equipamientos públicos de este Polígono A.
  - Posteriormente se aprobó con fecha 8 de Marzo de 1995 una Modificación del Proyecto de Compensación del Polígono A y de su Plan de Etapas, y se acordó monetizar la cesión del aprovechamiento municipal, habiéndose abonado a fecha de hoy la parte correspondiente a la 1ª Fase, en la que se aprobaron varios Estudios de Detalle, Proyectos de Parcelación, y de Edificación.
  - El resto de los Polígonos del Plan Parcial, es decir los Polígonos B, C y D, que suponen el 14,11% de la superficie del Sector, no han sido desarrollados, ni cuentan con Proyecto de Urbanización ni de Compensación aprobados, y en ellos no se han ejecutado obras de urbanización, estando aprobada inicialmente la ordenación.
- III. La ejecución de las obras de urbanización en el Polígono A se realizó en el ámbito de una 1ª Fase, incluido el acceso, pozos de agua y depósitos, y posteriormente por exigencia del Ayuntamiento, se realizó un colector general que discurre por el borde oeste del Sector, paralelo al camino y arroyo de Zarzuela hasta los terrenos de la futura Estación Depuradora conjunta entre Montezarzueta y el núcleo urbano de El Casar.
- IV. Por motivos judiciales atribuibles únicamente a MZ-89, S.L. pero conocidos por el Ayuntamiento, la continuación de la ejecución de urbanización en el Polígono A ha sufrido un retraso muy importante, a pesar de que el plazo límite de la última Etapa aprobada del Polígono finaliza en el año 2008.
- V. El nuevo Plan de Ordenación Municipal, (POM) redactado por el Ayuntamiento, planteó como objetivo la máxima protección y obtención pública de los espacios arbolados del municipio, y en el Sector de Montezarzueta propuso en su documento de Avance una modificación de la ordenación urbanística del Plan Parcial, incorporando una nueva ordenación a nivel de ordenación detallada, respetando el aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial anterior, pero reduciendo las superficies de suelo privadas tanto residenciales como de equipamientos, exigiendo un incremento de cesión de suelo público destinada a zona verde de parque del 35% del Sector.
- VI. Durante la información pública del Plan, MZ-89, S.L., presentó una alegación reclamando que se respetase la ordenación del Plan Parcial vigente, y sus condiciones de cesión de aprovechamiento aprobada en su día y para el caso de que se pretendiese efectuar alguna disminución de aprovechamientos edificatorios o de suelo neto privado, que se llevasen a cabo las correspondientes compensaciones económicas por el Ayuntamiento a los perjuicios patrimoniales que pudiera suponer esta disminución.





AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)



- VII. La tramitación del nuevo Plan ante los Organismos Sectoriales, comportó que la Consejería de Medio Ambiente de Castilla la Mancha y el Ayuntamiento dictaminase exigiendo la protección total de la masa arbolada de la urbanización, justificando esta resolución en base a indicar por error que este Sector tiene una clasificación urbanística de suelo urbanizable no programado, cuando en realidad se trata de un suelo con Plan Parcial aprobado como se ha acreditado. En cualquier caso Medio Ambiente ha expuesto una exigencia taxativa de evitar que pueda desaparecer cualquier zona de arbolado natural del municipio, objetivo que ya tenía el propio Ayuntamiento.
- VIII. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, teniendo en cuenta las aprobaciones producidas en el Polígono A del Sector de Montezarzueta, este ámbito se puede considerar un suelo con ordenación aprobada que tiene consolidado su proceso de gestión y cuenta con una ejecución parcial de urbanización, lo que lo encuadra en los supuestos previstos en la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 2/98 de Castilla la Mancha, y por tanto de acuerdo con la Ley podría continuar su ejecución conforme al Plan Parcial aprobado en su día.

Ahora bien, a pesar de ello, es de interés de MZ-89, S.L. llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento, con independencia de los perjuicios que comporta realizar la reordenación del Sector con una protección total del monte, que supone afectar el 65% de la superficie pendiente de urbanizar como suelo destinado a zona de parque natural, que obliga a redactar nuevos Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación, y supone un retraso en su ejecución y una reducción del suelo neto privado.

- IX. Que con objeto de armonizar las situaciones descritas, manteniendo los derechos de los propietarios del Sector, y cumpliendo los objetivos del Ayuntamiento, las partes que comparecen suscriben el presente ACUERDO URBANÍSTICO y en su virtud

PACTAN

**Primero.-** El Ayuntamiento del Casar respetará en el nuevo Plan de Ordenación Municipal los aprovechamientos edificatorios reconocidos por el Plan Parcial aprobado y vigente a la totalidad de los propietarios actuales del Sector, y el número de viviendas permitido, es decir, 177 viv. y 35.400m<sup>2</sup> para la zona consolidada y 1.640 viv. y 328.000m<sup>2</sup> de superficie edificable para el resto del suelo.

Al mismo tiempo preservará la totalidad de masa arbórea existente en la urbanización no desarrollada, diferenciando la clasificación urbanística de las zonas consolidadas respecto a las zonas no consolidadas, y a su vez los derechos que corresponden a MZ-89, S.L., respecto al resto de propietarios del Sector que no culminaron en sus polígonos los procesos de gestión ni suscribieron acuerdos de monetización del aprovechamiento municipal en su día.



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)



En este sentido, el Plan reconocerá a los propietarios de los antiguos Polígonos B, C y D la densidad que tenían de 10 viv./Ha y la edificabilidad proporcional, con la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento urbanizado en suelo viviendas y edificabilidad.

A su vez, se reconocerá a MZ-89, S.L. el resto de las viviendas y edificabilidad y el equipamiento privado con la obligación de ceder el 10% de su edificabilidad, pero sin reducción del número de viviendas, con la posibilidad por el Ayuntamiento de destinar esta edificabilidad a vivienda joven de protección oficial de 85 m<sup>2</sup> por vivienda, materializada en parcelas de 150 m<sup>2</sup>, que se detraerá del suelo de MZ-89, S.L., por contemplar en el nuevo Plan de Ordenación una previsión como la que establece la Disposición Transitoria del Reglamento de Planeamiento que permite aumentar el número de viviendas, sin aumentar la edificabilidad.

**Segundo.-** A tal fin los terrenos del antiguo Sector Montezarzuela quedaran ordenados de la siguiente forma:

### 1.- Polígono Fase 1ª Montezarzuela

Corresponde a la zona consolidada de esta urbanización, en la que ya se ha iniciado alguna edificación.

Se clasifica como suelo urbano consolidado parcialmente urbanizado y mantiene la parcelación residencial existente, así como las condiciones de uso y edificabilidad del Plan Parcial vigente, sobre los 186.951 m<sup>2</sup> de superficie total del polígono, permitiendo 177 viviendas unifamiliares con una edificabilidad bruta de 0,19m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se podrá actuar directamente para completar la urbanización, sustituyendo y actualizando los avales que garantizan la terminación de urbanización de esta Fase, por la Agrupación Urbanística que se debe constituir entre los propietarios actuales, suscribiendo los acuerdos con MZ-89, S.L. y el Ayuntamiento para abonar, en la proporción al número de parcelas, los costes de conexión de servicios de acceso, agua, saneamiento, depuración y resto de instalaciones.

### 2.- Sector Montezarzuela

Está constituido por aquellas zonas del anterior Sector de Montezarzuela que carecen de arbolado y vegetación y se localizan de forma discontinua en zonas que se reseñan gráficamente como A, B y C.

Se clasifica como Suelo Urbanizable, pero con ordenación detallada incorporada al Plan de Ordenación Municipal (POM). Tiene una superficie total de 751.529 m<sup>2</sup>, sobre la que se aplica una densidad máxima de 14,8 viv./Ha. que supone 1.113 viv. y 220.600 m<sup>2</sup> de edificación máxima a razón de 200 m<sup>2</sup>/vivienda, equivalente a una edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se cederá al Ayuntamiento en este Sector un 10% de su superficie para zona verde pública que corresponderá a las zonas arboladas



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)



actuales sujetas a la ordenanza de arbolado natural, y además las dotaciones públicas que exige la legislación de Castilla-La Mancha y el Ayuntamiento situadas en la zona de la futura depuradora, con una protección específica respecto de ésta. Asimismo contemplará una zona de equipamiento privado de 70.000 m<sup>2</sup> de superficie, con un 0,1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad neta para usos diversos de equipamiento que justifiquen la compatibilidad con el espacio arbolado natural colindante, aportando un estudio que garantice el mantenimiento del arbolado existente en la parcela, simultáneo a la solicitud de licencia de obras de edificación.

El sector se desarrollará mediante la redacción de un PAU que incluirá el Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, pues la ordenación se incorpora de forma detallada en el POM, formulado directamente por MZ-89, S.L. como titular mayoritario. El Proyecto de Reparcelación, podrá efectuar traslados de viviendas y de edificabilidades entre manzanas resultantes sin superar las cuantías totales permitidas.

Este nuevo Proyecto de Reparcelación retrotraerá todos los terrenos de dominio público inscritos actualmente en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento en este ámbito, a excepción de la parcela de la Estación Depuradora, reconociéndolo como suelo propiedad de MZ-89, S.L., y llevando de nuevo a cabo una operación reparcelatoria de carácter compensatorio, contabilizando la parcela de la Depuradora como una cesión previa a cuenta de las reservas dotacionales públicas.

El desarrollo de la Unidad exigirá la constitución de una Agrupación de Interés Urbanístico a instancias de MZ-89, S.L. como propietario mayoritario, incorporando al resto de propietarios de los antiguos Polígonos B, C y D, fijando como plazo máximo para la realización de las obras de urbanización cuatro años actuando como Agente Urbanizador respecto a los propietarios que no ratifiquen este Acuerdo como promotores.

El Sector tendrá acceso a las zonas A y B por el enlace existente en la carretera de Alalpardo, y la zona C quedará condicionado su acceso al desarrollo del Sector de la Romera con objeto de evitar la invasión de nuevas calles en las zonas arboladas. Participarán todas las zonas en la conexión a servicios desde las infraestructuras existentes en el Sector suscribiendo los acuerdos con MZ-89, S.L. y el Ayuntamiento para abonar, en proporción al número de viviendas los costes de conexiones de acceso, agua, saneamiento, depuración y resto de instalaciones.

Por último se sustituirán y actualizarán los avales constituidos anteriormente por nuevos avales por la Agrupación de Interés Urbanístico que garanticen la ejecución de la obra de urbanización que le corresponde acometer.

**3.- Sistema General Montezarzuela (SG exterior del Sector Llano de la Muela)**

Está constituido por las zonas arboladas del anterior Sector de Montezarzuela.



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)



Se clasifican como Sistema General de Espacios Arbolados Naturales, adscritos al Sector de suelo urbanizable del Llano de la Muela como Sistema General exterior. Tiene una superficie total de 878.400 m<sup>2</sup>, y supone el 47,83% de la superficie total del ámbito al que se adscribe. Los sistemas generales de reserva viaria que prevee el Plan en el interior del nuevo Sector para la variante de la carretera de Fuente el Saz, comportará que el total de sistemas generales sea el 50% del ámbito.

La ordenación detallada del Sector Llano de la Muela se desarrollará a través de un PAU que podrá formular directamente MZ-89, S.L. conjuntamente con los propietarios interesados en el desarrollo, con un aprovechamiento de 6 viv./Ha., sobre suelo bruto, aplicando esta densidad a la superficie del Sector y de los Sistemas Generales adscritos, lo que supone 1.102 viv. y una edificación máxima de 220.400 m<sup>2</sup> de uso residencial a razón de 200m<sup>2</sup>/viv. que equivale a una edificabilidad bruta de 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El PAU del ámbito contemplará las cesiones locales que exige la Ley del Suelo computadas sobre la superficie de Sector, excluidos únicamente los Sistemas Generales exteriores. Este PAU se deberá formular en el plazo máximo de seis meses a partir de la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación Municipal.

El Proyecto de Reparcelación del Sector reconocerá a todos los propietarios del ámbito del Sector, de los Sistemas Generales interiores de reserva viaria, y de los Sistemas Generales externos una densidad bruta de 6viv./Ha. y la parte proporcional de edificabilidad, patrimonializando el 90% de este aprovechamiento, y debiendo ceder al Ayuntamiento el 10% de Aprovechamiento Medio Urbanizado, excepto los terrenos aportados por MZ-89, S.L., que cederán también el 10% de la edificabilidad pero se les respetará el número de viviendas totales cediendo el suelo necesario para las viviendas que el Ayuntamiento asigne pudiendo aplicar a la superficie edificable cedida, 85m<sup>2</sup> por vivienda para vivienda joven de protección final, por aplicación en el nuevo Plan de Ordenación de una previsión similar a la que contempla la Disposición Transitoria Segunda del Reglamento de Planeamiento que permite incrementar el número de viviendas de la ordenación, pero sin aumentar la edificabilidad.

El Proyecto de Reparcelación de este Sector y de sus Sistemas Generales Exteriores, retrotraerá en estos últimos, todos los terrenos de dominio público inscritos actualmente en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, reconociendo como propiedad a MZ-89, S.L. y llevando a cabo una nueva operación compensatoria. Este Proyecto podrá efectuar traslados de viviendas y edificabilidades entre manzanas resultantes respecto al Plan Parcial sin superar el número de viviendas permitidas ni la edificabilidad total.

El desarrollo del Sector queda sujeto al pago de las cuotas de conexión exterior a los futuros Sistemas Generales viarios establecida con carácter general por el POM para todos los desarrollos del suelo urbanizable, quedando excluida de esta obligación MZ-89, S.L. en compensación por los perjuicios ocasionados como consecuencia de la nueva reordenación de sus terrenos, sin perjuicio de que esta



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)



excepción no le exima de lo dispuesto en el artículo 18.3 de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que establece como deber de los propietarios costear y en su caso ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y en este caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, requeridas por la dimensión y densidad de la actuación y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requerimientos y condiciones que establezca el planeamiento general.

Por último, los avales de urbanización que corresponden en el antiguo Sector de Montezarzueta a estos Sistemas Generales se sustituirán y actualizarán con nuevos avales que garanticen el desarrollo del nuevo Sector.

**Tercero.-** MZ-89, S.L. cederá al Ayuntamiento con carácter previo al desarrollo previsto por este Acuerdo, los pozos y sondeos de su propiedad sitios en el antiguo Sector de Montezarzueta, sin perjuicio de mantener MZ-89, S.L. la obligación de su legalización definitiva y terminación de obra necesaria para su perfecto funcionamiento, si pretende tener el derecho al resarcimiento de costes en función de las parcelas de los ámbitos, en que se subdivide el antiguo Sector de Montezarzueta, haciendo constar que el servicio de suministro de agua se efectuará integrado en la red municipal de El Casar.

**Cuarto.-** El Plan General establecerá una regulación específica del Polígono de la 1ª Fase, permitiendo el traslado de la edificabilidad y número de viviendas al resto de suelos residenciales de los nuevos Sectores de Montezarzueta y Llano de la Muela, para reducir la ocupación de suelo y la afección al arbolado existente, de las nuevas edificaciones con el incentivo de poder duplicar las viviendas que hayan sido objeto de traslado para favorecer con ello estos traslados de edificabilidad y reducir el número de parcelas de este ámbito.

**Quinto.-** MZ-89, S.L., como consecuencia de la suscripción del presente acuerdo desiste provisionalmente de la alegación formulada en el periodo de Información Pública al Plan de Ordenación Municipal, sujeta la renuncia a condición suspensiva hasta tanto se aprueben definitivamente por el POM las condiciones pactadas en el presente Acuerdo.

**Sexto.-** Una vez firmado el Acuerdo Urbanístico, podrá ser ratificado por aquellos titulares de los antiguos Polígonos B, C y D del Plan Parcial de Montezarzueta que tengan interés en integrarse en las Agrupaciones Urbanísticas previstas, y requerirá para su plena eficacia la aprobación por el Pleno de la Corporación.

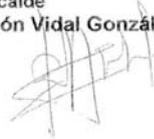


**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**

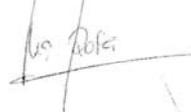
---

Y para que así conste, por duplicado ejemplar suscriben el presente Acuerdo Urbanístico, en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento  
El Alcalde  
**Ramón Vidal González**



Por MZ-89, S.L.  
M<sup>a</sup> Rosa Llano González



Ante mi, El Secretario



# **Convenio Urbanístico D. José Puebla López**



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

### CONVENIO URBANÍSTICO

En El Casar a 4 de abril de 2002

REUNIDOS:

**D.JOSÉ PUEBLA LÓPEZ**, mayor de edad, con domicilio en EL CASAR, c/San Roque, nº 10 y D.N.I.nº 3.054.813-E

**D.LUIS FELIPE AUÑÓN CARRIEDO**, con D.N.I. nº 2.503.509-M, actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de El Casar, en su calidad de Alcalde, en, virtud de las atribuciones que al mismo otorga la vigente Ley de Bases de Régimen Local.

Interviene asimismo, **D.JUAN MIGUEL GONZALEZ SANCHEZ**, con D.N.I. nº 2.698.251-Y, Secretario del Ayuntamiento en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y en su virtud,

EXPONEN:

1º.- Que D.José Puebla López es titular de las parcelas urbanas que dan frente a la c/La Tercia con una superficie total de 500 m2, conforme al plano de situación y superficies que se adjunta al presente, cuyos linderos son: frente, calle de su situación; Derecha entrando, inmueble urbano Hdros Julián López Gonzalez; Izquierda y fondo terrenos comprendidos dentro del Sector 1 de las NN.SS. de El Casar.

2º.- Que, con motivo del desarrollo urbanístico del citado Sector 1, se ha precisado la ocupación para la conexión de la calle continuación del Camino de Talamanca de una superficie de 145 m2, cuyo reflejo también se indica en el citado plano.

3º.- Que con el fin de llevar a cabo la ocupación de este terreno con la futura calle y al mismo tiempo la compensación oportuna, se suscribe el presente convenio en orden a realizar una cesión al Ayuntamiento compensada con pago en aprovechamiento edificatorio, de tal modo que en la parcela final de 355 m2, aproximadamente - cuya definición final se efectuará mediante levantamiento topográfico por técnico municipal-, se concentre el aprovechamiento permitido por la actual ordenanza de suelo urbano residencial unifamiliar grado 2º de las Normas Subsidiarias vigentes, que corresponde a una edificabilidad sobre parcela originaria de 0,80 m2/m2.



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

Por todo ello, las partes  
PACTAN:

### PRIMERO:

D.JOSE PUEBLA LÓPEZ, con la firma del presente Convenio cede al Ayuntamiento la superficie de 145 m2. Para conexión de la calle de La Tercia y Camino de Talamanca con el viario de nueva creación del Sector 1, con objeto de que se produzca su ocupación inmediata.

### SEGUNDO:

La urbanización de esa porción de terreno que se destina a calle será por cuenta exclusivamente del Sector 1 y en concreto, por la Agrupación de Interés Urbanístico, tal y como le ha exigido el Ayuntamiento en su probación del Programa de Actuación Urbanística, debiendo igualmente efectuar a su cargo, el traslado del cerramiento existente con carácter previo al inicio de su urbanización.

### TERCERO:

El aprovechamiento que corresponde a la porción cedida se concentra sobre la parcela restante, mediante la aplicación en ésta de la Ordenanza de las NN.SS. para la Zona Residencial Grado 1º, con la condición expresa de que se podrá suprimir el retranqueo a calle en la totalidad de la parcela, con independencia del fondo de la misma, para poder ocupar la superficie edificable que compensa el aprovechamiento de la parte cedida.

La normativa urbanística de aplicación quedaría de la siguiente forma:

Parcela mínima 125 m2.

Edificabilidad 1,20 m2/m2.

Ocupación : 75 %

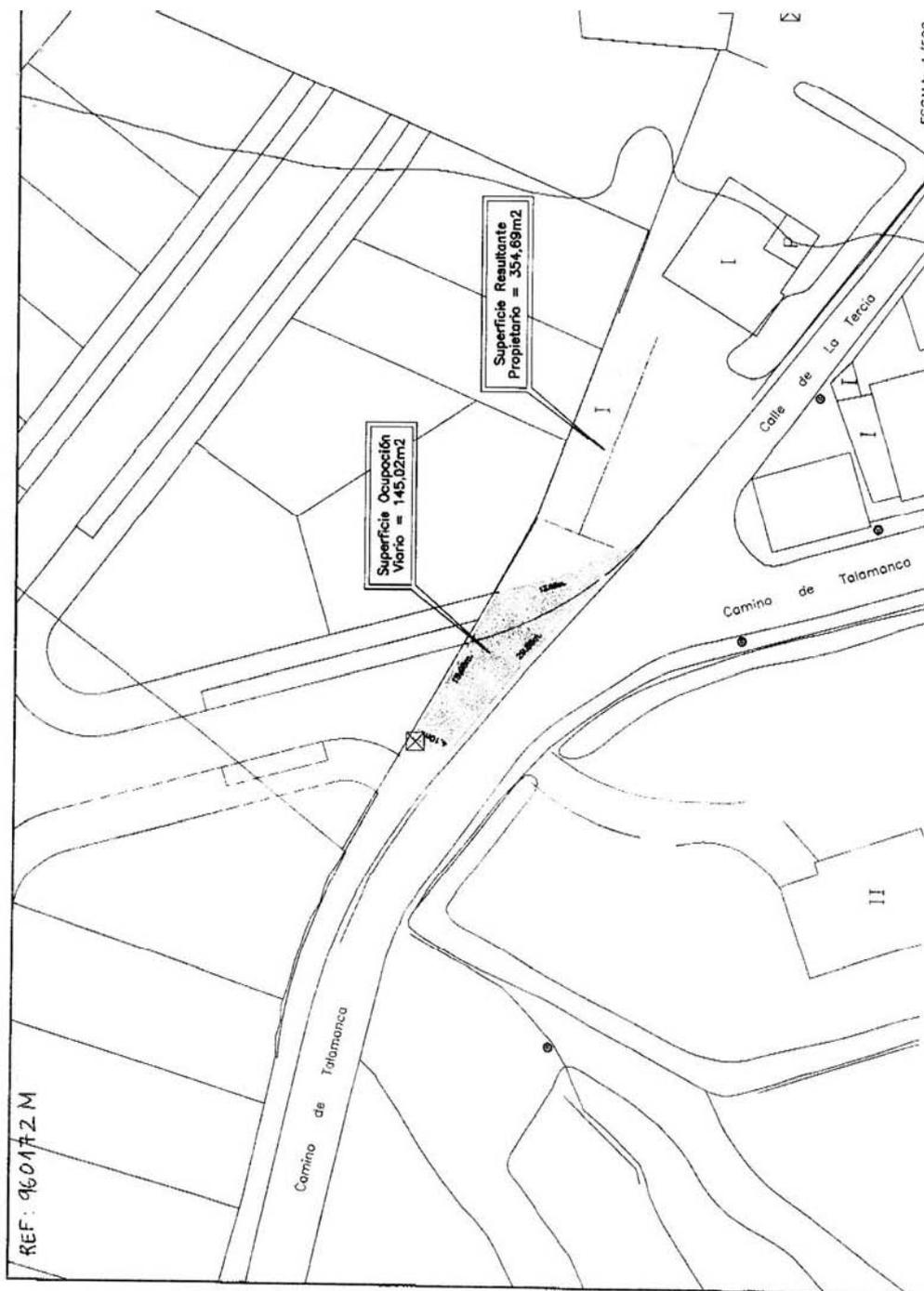
Destinada a un uso residencial unifamiliar en una o dos plantas, con una altura máxima de 6,5 m. y tipología abierta y agrupada con retranquos al resto de linderos de 3,00 metros.

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a tramitar este cambio de Ordenanza en la parcela edificable, con la redacción del Plan General de Ordenación del Municipio, cuyo inicio se efectuó a partir del acuerdo municipal de Comisión de Gobierno de fecha 3 de enero de 2002 y Contrato Administrativo suscrito en fecha 11 de febrero de 2002; incorporando el presente Convenio al Documento de Plan General para su correspondiente tramitación simultánea con la inclusión en las nuevas condiciones de ordenamiento.

Y, en prueba de conformidad suscriben el presente Convenio en el lugar y fecha del encabezamiento.





# Convenio Urbanístico AA.-5 Borde de Carretera I



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
MUNICIPALES**

En El Casar a 14 de diciembre de 2005

**REUNIDOS:**

D. Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D. JESÚS CESÁREO SAN MORENO, con D.N.I. nº 3.071.556-K, con domicilio en  
c/ El Cuco, nº 12 de El Casar.

Interviene asimismo, D. Juan Miguel González Sánchez, con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento, en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y  
en su virtud,

**EXPONEN:**

1.- Que D. JESUS CESÁREO SANZ MORENO es titular de las fincas que se  
describen: Fincas rústicas, al sitio conocido por "Arroyo de los Huertos",  
polígono 7, parcelas 5 y 6 de caber setenta y seis áreas, que lindan : Norte,  
Hermanos Domínguez, Cayetano Peña y Fernando Llorente; este Herederos de  
Felipe Carriedo; sur Herederos de Lucas López y Alfonso Escudero y Sur,  
Camino de Valdenuño.

2.- Que en la parcela este tiene actualmente edificadas una naves de uso  
industrial, estando afectada en parte por el trazado del Sistema Local del  
Colector General.

\*Descripción de las fincas :

Sita en el paraje Arroyo de los Huertos, de superficie- según medición reciente  
efectuada por el topógrafo municipal de 5.353,18 m<sup>2</sup>, más 666,39 m<sup>2</sup> de la  
propiedad situados en la franja de afección de la Ctra.N-320, totalizando una  
superficie de 6.019,57 m<sup>2</sup>

Linderos: Norte, Ctra.N-320; Sur, Jose Puebla Lopez y Ricardo y Juana Lopez  
Guerrero; Este Hdros. Felipe Carriedo; Oeste Fernando Llorente, Cayetano  
Peña, Hnos. Domínguez, Hnos.Ecudero Blázquez y Manuela Escudero.

\*El Plan de Ordenación Municipal, tiene previsto modificar la calificación  
urbanística de la citada parcela, por la de uso residencial unifamiliar.



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

3.- Que el citado Colector es preciso renovarlo y ampliarlo en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada, redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar, afectan a la finca descrita en el expositivo segundo, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

D.JESÚS CESÁREO SANZ MORENO PONE A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar, una franja de terreno rectangular de 46,6 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 1 ( en el plano PO-3 de fincas afectadas ), para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 1 pozo, conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y/o zona verde y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación "Borde Carretera 1", en aplicación de la legislación urbanística vigente

SEGUNDO:

A efectos urbanísticos y, con objeto de no perjudicar los derechos consolidados de D.Jesús Cesáreo Sanz Moreno, el Ayuntamiento se compromete a delimitar en el Plan de Ordenación Municipal una Unidad de Actuación Urbanística independiente, circunscrita a la finca descrita en el expositivo 2º, la cual llamaremos provisionalmente "borde Carretera 1", con un uso residencial unifamiliar y un aprovechamiento neto no inferior al 60%, de la superficie total de la finca en la que está incluida la franja de afección de la carretera, a desarrollar por el propietario del terreno en un plazo no superior a 15 años a contar desde la firma del presente Convenio, pudiendo en este plazo mantener el uso de industria almacén a fin de amortizar las instalaciones terminadas recientemente; siempre y cuando quede aprobado definitivamente el P.O.M. y mediante la aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

### TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad, ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución "Borde Carretera I".

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por duplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE



EL PROPIETARIO,



Ante mí  
EL SECRETARIO,



# **Convenio Urbanístico AA.-6 Borde de Carretera II**



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
MUNICIPALES

En El Casar a 15 de diciembre de 2005

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-F en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

TALLERES LLORENTE, representada en este acto por D.FERNANDO  
LLORENTE FERNANDEZ, con D.N.I. nº 3008890-F.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez, con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento, en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y  
en su virtud,

EXPONEN:

1.- Que TALLERES LLORENTE es titular de la finca que se describe: Urbana  
industrial, edificada en parte con edificio de viviendas y restaurante, y nave  
taller, de superficie en planos aportados por el interesado 3.660,86 m<sup>2</sup> y según  
medición reciente efectuada por el topógrafo municipal 3.752,88 m<sup>2</sup>, siendo sus  
linderos: Ctra. N-320 ; Sur, Carpintería Peña ; Este, Jesús Cesáreo Sanz Moreno  
y Oeste Camino del Vadcuño.

2.- Que una parte de la citada parcela, está afectada por el trazado del  
Sistema Local del Colector General.

3.- Que el citado Colector es preciso renovarlo y ampliarlo en todo su recorrido  
para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las  
necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios  
Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada, redactándose un proyecto  
que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con  
urgente.





AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

TALLERES LLORENTE, representada por D.FERNANDO LLORENTE FERNANDEZ, PONE A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar COMO SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO , una franja de terreno de 42,04 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad identificada con el nº 18 en el plano PO-3 de fincas afectadas , para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm Y 2 pozos , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

A efectos urbanísticos y, con objeto de no perjudicar los derechos consolidados de TALLERES LLORENTE , el Ayuntamiento se compromete a delimitar en el Plan de Ordenación Municipal una Unidad de Actuación Urbanística independiente , circunscrita a la finca descrita en el expositivo 2º junto con la colindante cuyo titular es CARPINTERÍA PEÑA ; la cual llamaremos provisionalmente "*borde Carretera II*". con un uso residencial unifamiliar y un aprovechamiento neto no inferior al 65%, a desarrollar por ambos propietarios en los plazos que estimen convenientes , una vez aprobado definitivamente el P.O.M. y mediante la aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.

Dicha servidumbre constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a zona verde, compensándose esta superficie (859 m2) mediante el reconocimiento del aprovechamiento urbanístico en las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación "*Borde Carretera II*" .





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

### TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad, ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución "Borde Carretera II".

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras, a realizar ese tramo de obra con carácter prioritario para interferir lo menos posible el desarrollo del negocio, y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector, pudiendo ser usada por aquel como paso puntual de tráfico vinculado al taller.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por duplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL AYUNTAMIENTO  


Ante mí,  
EL SECRETARIO.



EL PROPIETARIO.







**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
MUNICIPALES**

En El Casar a 15 de diciembre de 2005

REUNIDOS:  
D. Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

CARPINTERIA PEÑA, representada en este acto por D<sup>o</sup>. MARIA MARTINEZ  
TENA, con D.N.I. n<sup>o</sup> 76102465-L.

Interviene asimismo, D. Juan Miguel González Sánchez, con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento, en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y  
en su virtud,

EXPONEN:

1.- Que CARPINTERÍA PEÑA es titular de la finca que se describe: Urbana  
industrial, edificada en parte con vivienda, local comercial y nave de superficie  
en planos 1.753,85 m<sup>2</sup> y según medición reciente efectuada por el topógrafo  
municipal 1.467,85 m<sup>2</sup> más la superficie de la parcela donde se ubica el local  
comercial de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente, pendiente de verificación en su  
momento cuando se lleve a cabo el desarrollo urbanístico del ámbito, siendo  
sus linderos: Norte, Talleres Llorente; Sur, Hermanos Domínguez; Este, Jesús  
Cesáreo Sanz Moreno; Oeste, Camino de Valdenuño.

2.- Que una parte de la citada parcela, está afectada por el trazado del  
Sistema Local del Colector General.

3.- Que el citado Colector es preciso renovarlo y ampliarlo en todo su recorrido  
para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las  
necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios  
Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada, redactándose un proyecto  
que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter  
urgente.



*Maria Martinez*



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

CARPINTERÍA PEÑA, representada por D<sup>a</sup>MARÍA MARTINEZ TENA, PONE A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar COMO SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO , una franja de terreno de 12,96 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad identificada con el nº 17 en el plano PO-3 de fincas afectadas , para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado H1A.O 1000mm , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

A efectos urbanísticos y, con objeto de no perjudicar los derechos consolidados de CARPINTERÍA PEÑA , el Ayuntamiento se compromete a delimitar en el Plan de Ordenación Municipal una Unidad de Actuación Urbanística independiente , circunscrita a la finca descrita en el expositivo 2º junto con la colindante cuyo titular es TALLERES LLORENTE ; la cual llamaremos provisionalmente: "Borde Carretera II", con un uso residencial unifamiliar y un aprovechamiento neto no inferior al 65 % a desarrollar por ambos propietarios en los plazos que estimen convenientes , una vez aprobado definitivamente el P.O.M. y mediante la aprobación municipal del Estudio de Detalle correspondiente.

Dicha servidumbre constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a zona verde, compensándose esta superficie ( 127 m2) mediante el reconocimiento del aprovechamiento urbanístico en las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Actuación "Borde Carretera II" .

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia del desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución "Borde Carretera II" .



*María Martínez*

4-



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

### CUARTO:

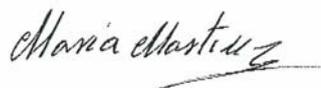
El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras, a realizar ese tramo de obra con carácter prioritario para interferir lo menos posible el desarrollo del negocio, y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector, pudiendo ser usada por aquel como paso puntual de tráfico vinculado al taller.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por duplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE,  


EL PROPIETARIO,





# Convenio Urbanístico Sector Nuevo Mesones



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

---

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA RESOLUCIÓN DEL  
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN LA  
TERMINACIÓN DE LA URBANIZACIÓN “NUEVO  
MESONES” EN EL CASAR (GUADALAJARA)**

---

El Casar, a 29 de junio de 2005

**REUNIDOS:**

De una parte:

D. RAMÓN VIDAL GONZÁLEZ, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Casar en nombre y representación del mismo, según lo dispuesto en el artículo 21.1b de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local

Asistido por el Secretario de la Corporación, D. Juan Miguel González Sánchez, para dar fe del acto, cuyos cargos y ejercicio son manifiestos, y

De otra parte:

D. JESUS GUTIERREZ TALEGON, mayor de edad con D.N.I. 2.443.187-N, en nombre y representación de la Sociedad Nuevo Mesones, S.A., con domicilio en la Calle Claudio Coello, 66 1º de Madrid, y C.I.F. nº A-28522407, en calidad de apoderado en virtud de escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid D. Juan Romero-Girón Deleito, el 7 de Octubre de 1997 con el nº 4.611 de su protocolo

D. FERNANDO ALCALÁ LÓPEZ, mayor de edad, con D.N.I. 50.834.969-R en nombre y representación y la Sociedad Aguas y Usos, S.A., con domicilio en la Calle Claudio Coello, 66 1º de Madrid, y C.I.F. nº A 40028045, en calidad de apoderado, en virtud de poder otorgado ante el notario de Madrid D. Juan romero- Girón Deleito el 13 de Noviembre de 1997 con el nº 5.275 de su protocolo.

Se adjunta como Anexo I, las correspondientes escrituras de constitución de sociedades y poderes.

**EXPONEN:**

- 1.- La Urbanización “Nuevo Mesones” fue desarrollada por la Sociedad Nuevo Mesones, S.A., en su calidad de promotor, en base a la clasificación urbanística que se realizó a través de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, aprobando su correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.
- 2.- Esta sociedad intervino como consecuencia de ser adjudicataria de una finca de titularidad municipal en la que se produjo un



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

error de delimitación conforme reconoce el Convenio Urbanístico suscrito con fecha 3 de Noviembre de 1982 y el documento complementario de 25 de Abril de 1983, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento a las modificaciones de planeamiento contempladas en dichos acuerdos.

Se adjunta como Anexo II copia de estos documentos.

- 3.- La ejecución de la urbanización se ha realizado a lo largo de varios años, dando lugar en su terminación a problemas de recepción definitiva por incumplimiento de algunas de las condiciones de ejecución de obra recogidas en los Informes de los Servicios Técnicos Municipales, así como por la falta de ejecución de la Estación Depuradora, circunstancia que ha originado reiterados escritos entre el Ayuntamiento y la sociedad Promotora con la intervención y denuncia de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de esta Urbanización al objeto de lograr su correcta finalización.

- 4.- Por otro lado la Sociedad Aguas y Usos, S.L., ha realizado desde el inicio del desarrollo de la Urbanización la explotación del servicio de suministro y distribución del agua, por cesión de la sociedad promotora Nuevo Mesones, que fue comunicada oficialmente a la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 1 de Junio de 1999, y ha tenido en su explotación diversas incidencias.

Se adjunta como Anexo III, copia de la comunicación de la cesión a la Confederación y relación de usuarios y deudores actuales.

- 5.- Consecuencia del conjunto de antecedentes descritos con los incumplimientos de la Sociedad Promotora ante el Ayuntamiento y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, y a su vez, las reclamaciones de la promotora hacia los propietarios de parcelas por las deudas existentes, y hacia el Ayuntamiento por el incumplimiento de los pactos establecidos en su día respecto a la superficie total de la finca, se considera conveniente suscribir el presente Convenio en virtud del cual se establecen los siguientes:

### PACTOS:

Primero.- La Sociedad Promotora Nuevo Mesones, S.A. mediante el presente documento, renuncia a la reclamación de incorporación de los 18.500 m<sup>2</sup> de superficie a que alude el Anexo I que le corresponde de titularidad, y que no ha sido transmitida a su favor, para que mantenga la titularidad municipal actual, a fin de que el Ayuntamiento disponga de este suelo en los términos que considere más oportunos para favorecer, entre otras cosas, a la terminación de la Urbanización.

Segundo.- La sociedad promotora Nuevo Mesones, S.A., mediante el presente documento transmite a favor del Ayuntamiento de El Casar la totalidad de las instalaciones de



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

captación, suministro y distribución de agua, que se describen en el Anexo IV con la memoria de las instalaciones y planos de la misma. Cede así mismo la parcela nº 253 donde se ubica el pozo, cuya descripción se adjunta en Anexo V, libres de cargas y gravámenes, que las recibe y acepta en el estado físico y jurídico en que se encuentran, previa segregación y cancelación de hipoteca.

Tercero.- Por su parte la Sociedad Aguas y Usos, S.A., cede todos los derechos de explotación inherentes, libre de cargas y gravámenes, con objeto de que el Ayuntamiento disponga libremente de la explotación, en los términos que considere más convenientes, de forma directa o mediante acuerdos con la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, adjuntándose como Anexo VI los datos del proyecto específico del abastecimiento de aguas, y copia de la legalización de los sondeos con los municipios de los aprovechamientos de agua en la Confederación Hidrográfica del Tajo. Por último se adjunta como Anexo VII copia del contrato de suministro de luz y del último recibo, así como una declaración Jurada de no existir ninguna deuda, carga o gravamen que se traslade de la sociedad Aguas y Usos S.A. al Ayuntamiento.

Cuarto.- Como consecuencia de las cesiones anteriores, a partir del perfeccionamiento del Convenio, el Promotor queda exonerado de la terminación de las obras a que hacen referencia los Informes Técnicos de la Recepción Definitiva, dando el Ayuntamiento y la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación Nuevo Mesones por terminada y cumplimentada la totalidad de las obligaciones de urbanización que pudieran corresponder a la sociedad Nuevo Mesones S.A. como promotora, incluida la ejecución de la instalación depuradora, subrogándose el Ayuntamiento y la Entidad de Conservación en el cumplimiento de tales obligaciones, sin que quepa reclamación alguna posterior a Nuevo Mesones, S.A., ni a la sociedad Aguas y Usos, S.L., por dichas obligaciones.

Quinto.- El Convenio se perfeccionará con la formalización en escritura pública de la cesión de las instalaciones, parcelas y explotación del agua descritas, momento en el que tendrá plena efectividad, circunstancia que deberá realizarse en el plazo de treinta días a partir de la aprobación definitiva del nuevo Plan Ordenación Municipal, previa las segregaciones y cancelaciones de hipoteca que gravan la parcela nº 253. En el momento de formalizar la escritura pública de cesión, el Ayuntamiento procederá a la devolución del aval constituido en su día por Nuevo Mesones S.A.

Sexto.- Todos los gastos de transmisión de los derechos y titularidades que se derivan del presente Convenio incluidos los de segregación derivación y cancelación de hipoteca de la parcela nº 253, serán a cargo de la Sociedad Nuevo Mesones, S.A. cualquier otro será satisfecho por las partes según Ley, debiendo abonar la sociedad Aguas y Usos, S.A. los gastos de



AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

---

mantenimiento de las instalaciones, incluido el suministro eléctrico, y nóminas e indemnización al empleado actual hasta la fecha en que se produzca el perfeccionamiento del presente Convenio.

Y en prueba de conformidad suscriben por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

EL ALCALDE

Ramón Vidal González

NUEVO MESONES S.A.  
S.A.

SOCIEDAD DE AGUAS Y USOS

Jesús Gutiérrez Talegón

Fernando Alcalá López

Ante mi, El Secretario

Juan Miguel González Sánchez

# Convenio Urbanístico UA.-1 El Arroyo



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA  
MUNICIPALES**

En El Casar a 18 NOV. 2005

**REUNIDOS:**

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

Dª MANUELA ESCUDERO MILLÁN , con D.N.I. 2996563-P, domiciliada en  
c/Sajonia ,nº 3 de Torrejón del Rey.

D.ALFONSO ESCUDERO BLÁZQUEZ, con D.N.I. 03063531-T. Dª.MARIA  
PILAR ESCUDERO BLÁZQUEZ, con D.N.I. 03069256-K. D. LUIS ANTONIO  
ESCUDERO BLÁZQUEZ , con D.N.I. 3073580-K y Dª.ROSANA ESCUDERO  
BLÁZQUEZ con D.N.I. 03090193-M, todos ellos herederos de D.Alfonso  
Escudero Millán, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Angel Dilla ,nº 9  
de El Casar.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez , con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento , en su calidad de Fedatario Municipal.

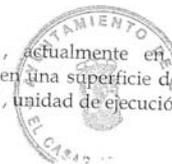
Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y  
en su virtud,

**EXPONEN:**

1.- Que Dª. MANUELA ESCUDERO MILLÁN , D. ALFONSO, Dª.MARIA  
PILAR , D. LUIS ANTONIO Y Dª ROSANA ESCUDERO BLÁZQUEZ son co-  
titulares de la finca que se describe: Tierra de cereal seco en el Arroyo de los  
Huertos que linda al Este Arroyo del sitio, Sur, Rufino Carpintero, Oeste y  
Norte Baldomero Laso; de superficie en Escritura nueve celemines o veintidós  
áreas y treinta y una centiáreas y según medición reciente efectuada por el  
topógrafo Municipal 3.157 m2. Identificada en el plano 03 de Fincas afectadas  
con el número 2.A

2.- Que la citada parcela tiene actualmente la clasificación de suelo urbano sin  
consolidar, estando afectada en parte por el trazado del Sistema Local del  
Colector General.

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal , actualmente en trámite de  
aprobación, prevé la inclusión de esta finca ( en una superficie de 3.157 m2)  
dentro del ámbito denominado AA-1 ARROYO , unidad de ejecución que





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

podrá desarrollarse mediante sistema de cooperación, previa aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial unifamiliar.

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

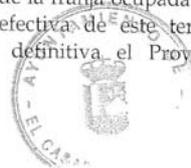
D<sup>a</sup>.MANUELA ESCUDERO MILLÁN , D. ALFONSO.D<sup>a</sup> MARIA PILAR, D.LUIS ANTONIO Y D<sup>a</sup>.ROSANA ESCUDERO BLÁZQUEZ PONEN A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 50,59 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 2.A, para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 1 pozo , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO .





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente, la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 3.157 m<sup>2</sup>.

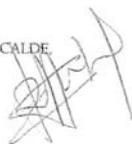
### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por triplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE



LOS PROPIETARIOS,

M. Escudero



Juan Escudero

Juan Escudero

Ante mí  
EL SECRETARIO,





**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA**  
**EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**  
**MUNICIPALES**

En El Casar a

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D.ALFONSO ESCUDERO BLÁZQUEZ, con D.N.I. 03063531-T. D<sup>a</sup>.MARIA  
PILAR ESCUDERO BLÁZQUEZ, con D.N.I. 03069256-K. D. LUIS ANTONIO  
ESCUDERO BLÁZQUEZ, con D.N.I. 3073580-K y D<sup>a</sup>.ROSANA ESCUDERO  
BLÁZQUEZ con D.N.I. 03090193-M, todos ellos herederos de D.Alfonso  
Escudero Millán, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Angel Dilla ,nº 9  
de El Casar.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez, con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento, en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y  
en su virtud,

EXPONEN:

1.- Que D. ALFONSO, D<sup>a</sup>.MARIA PILAR, D. LUIS ANTONIO Y D<sup>a</sup> ROSANA  
ESCUDERO BLÁZQUEZ son co- titulares de la finca que se describe: Tierra de  
Valdío en el Arroyo de los Huertos que linda al Este Felipe Carriedo, Sur y  
Oeste Camino de Guadalajara y Maria Millán y Norte Lucas Lopez; de  
superficie en Escritura cuatro fanegas, nueve celemines y dos cuartillos y  
según medición reciente efectuada por el topógrafo Municipal 10.267,76 m<sup>2</sup>.  
Identificada en el plano 03 de Fincas afectadas con el número 2.C

2.- Que la citada parcela tiene actualmente la clasificación de suelo urbano sin  
consolidar en una superficie de 8.159 m<sup>2</sup>, estando afectada en parte por el  
trazado del Sistema Local del Colector General.

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal, actualmente en trámite de  
aprobación, prevé la inclusión de esta finca ( en una superficie de 8.159 m<sup>2</sup>)  
dentro del ámbito denominado AA-1 ARROYO, unidad de ejecución que  
podrá desarrollarse mediante sistema de cooperación, previa aprobación de los  
respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento  
neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial  
unifamiliar.





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

D. ALFONSO.D<sup>a</sup> MARIA PILAR, D.LUIS ANTONIO Y D<sup>a</sup>.ROSANA ESCUDERO BLÁZQUEZ PONEN A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 109,11 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 2.C, para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 2 pozos , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO .

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente , la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 8.159 m<sup>2</sup>.





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

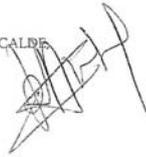
### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por duplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

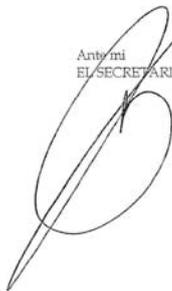
EL ALCALDE



LOS PROPIETARIOS,



Ante mí  
EL SECRETARIO,





**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPALES**

En El Casar a 30 NOV. 2005

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D.MANUEL GARCIA SANTISO con D.N.I. 2994513 domicilio en plaza de la  
Constitución nº 8 de El Casar.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez , con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento , en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y en  
su virtud,

EXPONEN:

1.- Que D. MANUEL GARCIA SANTISO es titular de la finca que se describe:  
Tierra de cereal seco en el Arroyo de los Huertos que linda al Norte con Amparo  
García, Sur Ildefonso Carpintero, Este Higinio Lopez Alcor y Oeste Ildefonso  
Carpintero ; de superficie en Escritura setenta y cinco areas Identificada en el plano  
03 de Fincas afectadas con el número 9.B

2.- Que la citada parcela tiene actualmente en su mayor parte la clasificación de  
suelo rústico y el resto la clasificación de suelo urbano sin consolidar en una  
superficie de 2.340 m<sup>2</sup>, estando afectada en parte por el trazado del Sistema Local  
del Colector General.

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal , actualmente en trámite de aprobación,  
prevé la inclusión de la parte de finca urbana sin consolidar, dentro del ámbito  
denominado AA-1 ARROYO , unidad de ejecución que podrá desarrollarse  
mediante sistema de cooperación, previa aprobación de los respectivos proyectos de  
reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento  
neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial  
unifamiliar.





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

2

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

D. MANUEL GARCIA SANTISO PONE A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 38,99 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 9.B, para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 1 pozo , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO .





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

3

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente, la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 2.340 m<sup>2</sup>.

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por duplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE,



el PROPIETARIO,



Ante mí  
EL SECRETARIO,





**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPALES**

En El Casar a 18 NOV. 2005

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D<sup>a</sup>. CONSUELO LAGO COLLADO con D.N.I. 2656326-X , en nombre y  
representación de la Sociedad "INMOHELARCA,S.L.",con domicilio en  
c/ Alvarfáñez de Minaya ,nº 6 de Guadalajara.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez , con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento , en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y en  
su virtud,

EXPONEN:

1.- Que INMOHELARCA,S.L. es titular de la finca que se describe: Parcela de  
terreno en calle Camino de las Peñas ,nº 3 , que linda al Norte y Este Camino de  
Ribajetada, Sur Herederos de Amparo García , Oeste Demetrio Escudero y Jesús Sanz  
; de superficie en Escritura tres mil doscientas cuarenta metros cuadrados y según  
medición reciente efectuada por el topógrafo Municipal 3.226 m2. Identificada en el  
plano 03 de Fincas afectadas con el número 11.

2.- Que la citada parcela tiene actualmente la clasificación de suelo urbano sin  
consolidar en una superficie de 3.155 m2, estando afectada en parte por el trazado  
del Sistema Local del Colector General.

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal , actualmente en trámite de aprobación,  
prevé la inclusión de esta finca dentro del ámbito denominado AA-1 ARROYO ,  
unidad de ejecución que podrá desarrollarse mediante





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

2

sistema de cooperación, previa aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial unifamiliar.

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

INMOHELARCA,S.L. PONE A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 125,75 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Camino de las Peñas (*ahora Camno de Guadalupe*) nº 11, para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 3 pozos , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO .





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

3

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente, la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 3.155 m<sup>2</sup>.

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por triplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE,

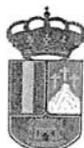


LOS PROPIETARIOS,



Ante mí  
EL SECRETARIO,





AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPALES

En El Casar a

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D.JOSE PUEBLA LOPEZ con D.N.I. 03054813-E domicilio en C/La Tercia,nº 68 de El  
Casar, D. RICARDO LOPEZ GUERRERO , con D.N.I. 01518023-T Y Dª.JUANA  
ANASTASIA LOPEZ GUERRERO, con D.N.I. 42 89 37 - X ambos domiciliados a  
efecto de notificaciones en c/Mesones ,nº 31 de El Casar

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez , con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento , en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y en  
su virtud,

EXPONEN:

1.- Que D. JOSE PUEBLA LOPEZ, D.RICARDO LOPEZ GUERRERO Y Dª JUANA  
A. LOPEZ GUERRERO son co-titulares de las fincas que se describen :

a) Una pradera en el paraje Arroyo de los Huertos que linda al Norte y Sur con  
Herederos de Alfonso Escudero , Este con finca de la misma propiedad a la que se  
agrupa y oeste Camino de Valdenuño; de superficie en Escritura 320 m2 y según  
medición reciente efectuada por el topógrafo municipal 244 m2.

b) Una pradera en el paraje Arroyo de Los Huertos que linda: Norte Cesáreo Sanz  
Moreno, sur y Oeste Herederos de Alfonso Escudero Millán y Este con finca a) a la  
que se agrupa.

De superficie en Escritura cinco mil novecientos sesenta metros cuadrados y según  
medición reciente efectuada por el topógrafo municipal 6.196,73 m2

Identificadas en el plano 03 de Fincas afectadas con el número 3

2.- Que la citada parcela tiene actualmente en la clasificación de suelo urbano sin  
consolidar en una superficie de **6.198 m2**, estando afectada en parte por el trazado  
del Sistema Local del Colector General.





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

2

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal , actualmente en trámite de aprobación, prevé la inclusión de la parte de finca urbana sin consolidar, dentro del ámbito denominado AA-1 ARROYO , unidad de ejecución que podrá desarrollarse mediante sistema de cooperación, previa aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial unifamiliar.

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

D.JOSE PUEBLA LOPEZ, D.RICARDO Y D<sup>a</sup>.JUANA A. LOPEZ GUERRERO PONEN A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 74,98 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 3 , para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 1 pozo , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

3

### TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad ,ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO .

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente , la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 6.198 m2.

### CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio , instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento , para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja , para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por cuadruplicado , de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE,



LOS PROPIETARIOS,



Ante mí  
EL SECRETARIO,





**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

**CONVENIO DE OCUPACIÓN DE TERRENOS PARA LA  
EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPALES**

En El Casar a

REUNIDOS:

D.Ramón Vidal González, con D.N.I. 1.087.577-E en su calidad de Alcalde -  
Presidente del Ayuntamiento de El Casar.

D.ALEJANDRO AUÑÓN GARCIA con D.N.I. 2994468-Y domicilio en  
c/Infanta Mercedes ,nº 25 de Madrid. D.JUAN MRIA AUÑÓN CARRIEDO , con  
D.N.I. 2843861-A. D.ALEJANDRO LUIS AUÑÓN CARRIEDO, con D.N.I. 1488257-L.  
D. LUIS FELIPE AUÑÓN CARRIEDO , con D.N.I. 2503509-M y Dª.MARIA DEL  
ANGEL AUÑÓN CARRIEDO con D.N.I. 51352088-B, con domicilio a efecto de  
notificaciones en Ctra. Fuente el Saz ,nº 41 de El Casar.

Interviene asimismo, D.Juan Miguel González Sánchez , con D.N.I. 2.698.251-Y,  
Secretario del Ayuntamiento , en su calidad de Fedatario Municipal.

Se consideran con capacidad suficiente para el otorgamiento de este Convenio y en  
su virtud,

EXPONEN:

1.- Que D. ALEJANDRO AUÑÓN GARCIA , D. JUAN-MARIA, D.ALEJANDRO-  
LUIS, D.LUIS-FELIPE Y Dª MARIA DEL ANGEL AUÑÓN CARRIEDO son co-  
titulares de la finca que se describe: Tierra de pastos y cereal en el Arroyo de los  
Huertos que linda al Este Herederos de Vicente Carpintero ( hoy Camino ), Sur  
Herederos de Gerardo Garcia, Oeste los Olivos y otros y Norte Angel Millán ; de  
superficie en Escritura sesenta y dos áreas y diez centiareas, en catastro sesenta y  
siete áreas y cuarenta centiareas y según medición reciente efectuada por el  
topógrafo Municipal 6.581 m2. Identificada en el plano 03 de Fincas afectadas con el  
número 12.A

2.- Que la citada parcela tiene actualmente la clasificación de suelo urbano sin  
consolidar en una superficie de 6.581 m2, estando afectada en parte por el trazado  
del Sistema Local del Colector General.

3.-Que el Plan de Ordenación Municipal , actualmente en trámite de aprobación,  
prevé la inclusión de esta finca dentro del ámbito denominado AA-1 ARROYO ,  
unidad de ejecución que podrá desarrollarse mediante





AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)

---

2

sistema de cooperación, previa aprobación de los respectivos proyectos de reparcelación y urbanización, con un aprovechamiento neto no inferior al 47% de la parcela aportada, destinado a uso residencial unifamiliar.

4.- Que por ese ámbito discurre actualmente un Colector General , el cual es preciso renovar y ampliar en todo su recorrido para dotarlo de capacidad portante suficiente para dar servicio a las necesidades del Municipio.

Por este motivo la Concejalía de Obras y Urbanismo encargó a los Servicios Técnicos Municipales el estudio de la zona afectada , redactándose un proyecto que contempla las soluciones técnicas que deben acometerse con carácter urgente.

-Parte de las obras que es preciso ejecutar , afectan a la finca descrita en el expositivo primero, por ello y en virtud del presente documento

ACUERDAN:

PRIMERO:

D. ALEJANDRO AUÑÓN GARCIA , D. JUAN-MARIA, D.ALEJANDRO-LUIS, D.LUIS FELIPE Y D<sup>a</sup> MARIA DEL ANGEL AUÑÓN CARRIEDO PONEN A DISPOSICIÓN del Ayuntamiento de El Casar , una franja de terreno rectangular de 115,9 m de largo, 6 m. de ancho, con una profundidad máxima variable según cotas de tramos entre 2-3,5 m., en la finca de su propiedad sita en el Arroyo de los Huertos nº 12.A, para ejecutar obras consistentes en construcción y ubicación de tramo de tubería del colector general de hormigón armado HA.O 1000mm y 2 pozos , conforme se detalla en el plano adjunto al presente.

SEGUNDO:

Dicha franja constituirá en su momento, terreno de dominio público destinado a viario y computará a efectos de las cesiones obligatorias que se impongan a esta Unidad de Actuación , en aplicación de la legislación urbanística vigente





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

3

TERCERO:

Este Convenio solo afecta al derecho de posesión de la franja ocupada y no al derecho de propiedad, ya que la transmisión efectiva de este terreno se producirá en consecuencia de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito AA-1 ARROYO.

Para el computo de cesiones y aprovechamiento lucrativo patrimonializable, en virtud de este documento, el Ayuntamiento reconoce a la propiedad de la finca indicada en el expositivo primero precedente, la superficie de aquella, aportable al Proyecto de Reparcelación, que según medición realizada por el topógrafo municipal es de 6.581 m<sup>2</sup>.

CUARTO:

El Ayuntamiento se obliga a comunicar al propietario con quince días de antelación el inicio de las obras y a restituir a su estado actual los terrenos afectados por las mismas, incluyendo cualquier servicio, instalación o elemento que exista en el momento actual.

El propietario autoriza al Ayuntamiento, para que una vez ejecutadas las obras, pueda disponer del paso de la franja, para poder realizar los trabajos de mantenimiento que fueran precisos en el colector.

Y, en prueba de conformidad con los términos del presente Convenio, firman el presente documento por triplicado, de lo cual como Secretario del Ayuntamiento doy fe.

EL ALCALDE,



Ante mí,  
EL SECRETARIO,



LOS PROPIETARIOS,



# Convenio Urbanístico AA.-1 Valdelosllanos



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**

---

**CONVENIO URBANÍSTICO**

En El Casar a 29 de junio de 2.006

**COMPARECEN:**

*Ramón Vidal*  
**DE UNA PARTE : D. Ramón Vidal González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Casar.**

**Asistido por el Secretario de la Corporación D. Juan Miguel González Sánchez, para dar fe del acto, cuyos cargos y ejercicio son manifiestos, y**

*Manuel Garrido*  
**DE OTRA PARTE: D. Manuel Garrido García con D.N.I. 3.035.742 en nombre y representación de sus hijas Dña. María de los Reyes Garrido Águeda y Dña. Margarita Garrido Águeda, mayores de edad, con DNI nº:020778028 y 03092981, respectivamente, con domicilio a efecto de notificaciones en la calle Plaza de la Constitución nº 9, El Casar (Guadalajara) en calidad de propietarias de terrenos en la urbanización de Valdelosllanos pendientes de adhesión a la Junta de Compensación.**

**INTERVIENEN**

**D. Ramón Vidal González en nombre y representación del Ayuntamiento, según lo dispuesto en el artículo 21.1b de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.**

**El Sr. Garrido García en nombre y representación de sus hijas D<sup>a</sup> María de los Reyes y D<sup>a</sup> Margarita Garrido Águeda, con capacidad legal y de obrar, según se desprende del poder otorgado ante el Notario de Madrid D. José María Piñar Gutierrez de fecha 9 de agosto de 1.991, número de protocolo 3.073**



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

Previa manifestación del Sr. Garrido García, de la subsistencia del cargo y facultades, los comparecientes se reconocen mutuamente capacidad legal y necesaria para otorgar el presente Convenio Urbanístico y en su virtud,

### EXPONEN:

- I. Que las hermanas Garrido Águeda son propietarias en proindiviso al 50% de una participación de suelo en la finca que constituye el ámbito urbanístico del Sector Valdelosllanos.
- II. Que hasta el momento actual, las hermanas Garrido no se han adherido a la Junta de Compensación, habiendo solicitado la Junta al Ayuntamiento de El Casar la correspondiente expropiación de esta propiedad, sin haber aportado el preceptivo Proyecto de Expropiación.
- III. Que la Junta de Compensación formuló en su día el Plan Parcial de Ordenación del Sector que fue aprobado definitivamente, el Proyecto de Urbanización que también fue aprobado definitivamente, y el Proyecto de Compensación o Reparcelación aún no ha sido aprobado por el Ayuntamiento.  
Han sido ejecutadas por la Junta la casi totalidad de la obra de urbanización y está pendiente en estos momentos la recepción definitiva por el Ayuntamiento, hasta tanto se realice la terminación de algunos tramos puntuales de obra y la conexión exterior viaria.
- IV. Que como consecuencia de las actuaciones realizadas por la Junta, las hermanas Garrido tiene una deuda, derramas de obras de urbanización, gastos de la Junta e intereses de demora, que les han sido reclamados por la Junta y el propio Ayuntamiento en varias ocasiones, sin que hasta la



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

fecha se haya producido su adhesión a la Junta ni el abono de estas cantidades.

Además existen deudas impagadas de diversos titulares que han adquirido parcelas a las hermanas Garrido.

A su vez y por diversas causas, la Junta de Compensación ha propuesto al Ayuntamiento un Proyecto de Reparcelación que asigna a las hermanas Garrido parcelas cuyas características de superficie y configuración topográfica las hacen prácticamente inútiles, circunstancia que agrava el desacuerdo con la Junta.

VI. El Ayuntamiento a su vez, habiendo examinado el Proyecto de Reparcelación ha observado que diversas superficies no son coincidentes con el Plan aprobado, circunstancia subsanable modificando el Plan Parcial o incorporando la ordenación detallada de este Sector en el nuevo Plan de Ordenación Municipal, actualmente en tramitación.

Respecto a este Sector de Valdelosllanos el Plan prevé unas condiciones de parcelación para que todas las parcelas puedan ser divisibles con parcela de 1.000 m<sup>2</sup> y una reordenación de parcelas para que todas tengan una configuración topográfica razonable de tal modo que se asegure la terminación completa de la urbanización incluidas las conexiones exteriores comprometidas.

VII. Que el Ayuntamiento a la vista de los antecedentes descritos, ha considerado oportuno introducir en el POM las rectificaciones señaladas y arbitrar un acuerdo entre las hermanas Garrido y la Junta de Compensación para que quede asegurada la incorporación de esta propiedad a la Junta de Compensación, concretando las adjudicaciones de parcelas finales y las obligaciones de urbanización imputables a ellas, para lo que se establece el presente ACUERDO con los siguientes,



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

**PACTOS:**

**PRIMERO.-** Las hermanas Garrido se incorporan mediante el presente ACUERDO en la Junta de Compensación de Valdelosllanos, sin perjuicio de su formalización posterior compareciendo ante Notario con carácter previo a que se apruebe por la Junta de Compensación el Proyecto de Reparcelación del Sector en los términos que se pactan en el presente documento.

**SEGUNDO.-** La Junta de Compensación adjudicará a las hermanas Garrido Águeda por mitades indivisas las siguientes parcelas que se reflejan en el plano adjunto:

- Atorney Garrido*
- a) Catorce parcelas resultantes nº 1-A, 1-B, 2-A, 2-B, 31-A, 32-B, 78-B, 79-A, 80, 124-A, 125-B, 126, 127 y 128 y equivalentes a 16.164,95 m<sup>2</sup>, todas ellas ya urbanizadas.
- b) Y otras diecinueve parcelas (19) rectificando el Proyecto de Reparcelación ajustándolo a la nueva ordenación que resulta del nuevo Plan de Ordenación Municipal en este ámbito (1 N a 19 N) de 1.000 m<sup>2</sup> cada una, con un total de 19.000 m<sup>2</sup>, dentro de la Unidad de Actuación que define el Plan General, incluidas en estas parcelas y la nueva calle que una la c/ Naranja Zajarí con Verde Esmeralda, delimitación que tiene como única finalidad que se lleve a cabo la urbanización de la nueva calle por las hermanas Garrido como responsables exclusiva de dicha Unidad, obras que no se imputarán en ningún caso a la Junta de Compensación.
- AG*

**TERCERO.-** D. Manuel Garrido García entrega en este momento al Ayuntamiento un cheque bancario de "La Caixa" identificado con el nº 1.479.888-2 a nombre del Ayuntamiento de El Casar por la cantidad de QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UN EURO CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (576.971,62 €), con el fin de que éste, una vez cobrado, lo ingrese en la cuenta bancaria de la Junta de Compensación de Valdelosllanos como pago de la liquidación definitiva, saldo y



## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

---

finiquito de sus cargas de urbanización y por todos los conceptos, quedando así al corriente de pago hasta el 30 de junio de 2.005

**CUARTO.-** Las Hermanas Garrido se comprometen a urbanizar por su cuenta y cargo el tramo de calle pendiente de desarrollo en la Unidad de Actuación que se delimita donde se ubican las 19 parcelas nuevas.

**QUINTO.-** Las hermanas Garrido aceptan que la adjudicación de las parcelas de nueva configuración en la Reparcelación queden afectas a la obligación de urbanizarlas, que se pueda aprobar de forma parcial el Proyecto de Reparcelación para acelerar la inscripción registral del resto de parcelas con la excepción del ámbito de la nueva Unidad de Ejecución.

**SEXTO.-** Las hermanas Garrido se obligan también a escriturar a favor de los adjudicatarios todas las parcelas que hubiesen vendido con anterioridad a este ACUERDO y prestan conformidad en este acto a que la Junta de Compensación cobre todas las derramas e intereses pendientes a sus adquirentes.

*PSA*  
Asimismo, se obligan a no enajenar ninguna de sus parcelas hasta tanto esté inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación y no enajenar tampoco las parcelas de la Unidad de Actuación, hasta tanto estén terminadas las obras de urbanización, salvo que se avale ante el Ayuntamiento el 100% de su coste por el adquirente en cuantía no inferior a CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS TRES EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO ( 180.303,63 €) el equivalente a 30.000.000 pesetas  
El Proyecto de Obras de Urbanización de este Unidad se obliga a su presentación al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde la Aprobación Definitiva del POM.

**SÉPTIMO.-** El Ayuntamiento de El Casar exigirá a La Junta de Compensación que presente en el plazo de un mes desde la firma de este Acuerdo un nuevo Proyecto de Reparcelación al Ayuntamiento con los cambios señalados, de tal modo que las



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR**  
(GUADALAJARA)

---

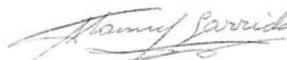
parcelas 81, 79 B, 129 A, 129 B y 129 C y la parcela socio-comercial, queden configuradas dentro de la Unidad de Actuación discontinua para su regularización independiente.

Y en prueba de conformidad suscriben por triplicado el presente ejemplar en el lugar y fecha del encabezamiento.

**EL ALCALDE**  
Ramón Vidal González



**D. Manuel Garrido García**



Ante mi, el Secretario  
Doy fe.



# **Convenio Urbanístico Actuación Aislada AA.-7 Enclaves 5 y 6 El Coto**



**AYUNTAMIENTO DE EL CASAR  
(GUADALAJARA)**



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN  
AISLADA A.A.-7 DEL POM DE EL CASAR**

En El Casar, a 26 de Junio de 2006

**REUNIDOS**

**DE UNA PARTE**

D. Ramón Vidal González, actuando en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Casar (Guadalajara), en virtud de las atribuciones que al mismo le otorga la Ley de Bases de Régimen Local.

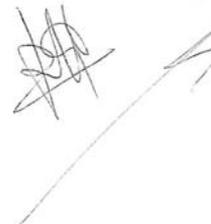
D. Juan Miguel González Sánchez, Secretario del Ayuntamiento de El Casar, actuando en su calidad de Fedatario Municipal.

**DE OTRA PARTE**

D. Arturo Carpintero López, mayor de edad, de estado casado, domiciliado a estos efectos en Madrid (28027) calle Virgen de la Alegría nº 7 local, provisto de N.I.F. 2.932.150 H en representación de URBANIZACIÓN EL COTO, S.A. (URBANICSA) domiciliada en Madrid, calle Virgen de la Alegría nº 7 local, con C.I.F. A 19004555, como Consejero Delegado de la misma mediante escritura de fecha 17-07-2006 ante el Notario de Guadalajara D. Pedro Jesús González Perabá bajo número de protocolo 4228.

**EXPONEN**

- I.- Que URBANICSA, presenta en calidad de promotor de los Enclaves 5 y 6 del Polígono El Coto, del municipio de El Casar, alegación con número de N° Registro: 595, durante el periodo de exposición pública del documento del POM, en la que se aportan documentos gráficos suficientes que definen las parcelas afectadas y que se adjuntan al presente convenio.
- II.- Que el suelo que constituye la finca descrita en el anterior expositivo, se encuentra clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias de El Casar, como Suelo Urbano Consolidado, y está calificado como uso Residencial Unifamiliar en Grado 2. Actualmente se encuentra sin edificar.





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

III.- Que con motivo del deslinde de término municipal entre los municipios de Talamanca y El Casar, quedan fuera del término municipal algunas parcelas de los enclaves 5 y 6 de Los Arenales, cuyo Plan Parcial había sido definitivamente aprobado con anterioridad, motivo por el cual solicitó al Ayuntamiento de El Casar se contemple en el POM una modificación de la ordenación con el fin de poder realizar el aprovechamiento residencial aprobado, dentro de los límites del municipio.

IV.- Que por parte del Ayuntamiento de El Casar se está procediendo a tramitar actualmente el Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM), encontrándose culminada la fase de concertación interadministrativa, y en redacción el documento para proceder a su Aprobación Inicial.

Siendo el POM un instrumento adecuado para llevar a cabo la actuación que se plantea, dado que resulta de interés municipal desarrollar áreas de mejora en los suelos urbanos consolidados existentes con el objeto de alcanzar los objetivos morfológicos de la ciudad diseñada con anterioridad dentro de la política urbanística de la Administración, coordinados con la defensa y el mantenimiento de los legítimos intereses y derechos de la Propiedad, al amparo de lo establecido en la legislación vigente:

### ESTIPULACIONES

**Primera.** – Que examinada la documentación aportada y los antecedentes urbanísticos descritos, se ha comprobado que del ajuste de ordenación propuesto, no se deriva incremento de aprovechamiento alguno en el ámbito original.

**Segunda.** – Que de igual manera, el cambio propuesto, no supone alteración sustancial en la morfología de la ciudad diseñada con anterioridad, por lo que, en términos de paisaje urbano, tampoco se entiende que se produzca alteración sustancial del estado previo.

**Tercera.** – El terreno descrito en el Expositivo I constituirá la totalidad del ámbito de actuación aislada de suelo urbano consolidado denominado "A.A.-7", cuya delimitación se consensúa en este Convenio.

A continuación, se describen los parámetros urbanísticos definidos por la ordenanza de aplicación en las vigentes Normas Subsidiarias, y los parámetros definidos en la nueva ordenación detallada:

NNS			POM		
Nº Parcelas	M² Suelo	Uso	Nº Parcelas	M² suelo	Uso
17	14.131,99	Viv	17	14.131,99	Viv
1	7.133,59	Eq. Priv.	1	3.571,43	Eq. Priv
1	11.156,00	Eq. Priv	1	14.131,99	Eq. Priv
			1	586,17	Viarío
<b>Suma</b>	<b>32.421,58</b>			<b>32.421,58</b>	





## AYUNTAMIENTO DE EL CASAR (GUADALAJARA)

La Ficha de Ordenación y Gestión, correspondiente al Ámbito de Actuación Aislada "A.A.-7" del PGOU que se tramita, que se adjunta como Anexo II, determinará la ubicación concreta de los distintos usos que se consensúan mediante el presente Convenio.

**Cuarta.** – A los efectos de proceder al desarrollo urbanístico del Ámbito de Actuación Aislada con los parámetros establecidos anteriormente, la Propiedad se compromete a presentar ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización y reparcelación que adecue estos servicios a la nueva ordenación propuesta en el plazo de 3 meses a contar desde la vigencia del futuro POM.

**Quinta.** – A tenor de lo establecido por la legislación vigente, la Propiedad asume voluntariamente abonar al Ayuntamiento de El Casar la cantidad de 212.337.€ (DOS CIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS) en concepto de participación municipal en las plusvalías generadas por la nueva ordenación urbanística que se origina como consecuencia de la firma del presente Convenio. Dicha cantidad deberá ser abonada al Ayuntamiento en dos pagos, 50% en el plazo de 10 días posteriores a la firma del presente convenio, y el resto en el plazo máximo de 1 mes tras la publicación de la aprobación definitiva del POM de El Casar.

**Sexta.** – Para el supuesto de transmisión total o parcial, o por cualquier título, de la finca objeto del presente Convenio, la propiedad se obliga a comunicarlo fehacientemente al Ayuntamiento, y a hacer constar en los actos y contratos públicos y privados, todos los compromisos y obligaciones urbanísticas y económicas asumidas en el presente Convenio, quedando obligados en las mismas los terceros adquirentes. Esta subrogación se produce en virtud de la presente estipulación y de la aplicación expresa de lo determinado por el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones.

**Séptima.** – Este Convenio tiene carácter de acto preparatorio hasta la aprobación definitiva del POM. Si no se llegara a producir la aprobación definitiva del POM, o ésta incluyera parámetros urbanísticos diferentes a los aquí recogidos, no generará acto de incumplimiento por parte de la Administración firmante, ni otorgará derechos a la Propiedad o a terceros que se hayan subrogado, a solicitar indemnización por los gastos soportados, derechos expectantes, lucro cesante o cualquier otro concepto, salvo las cantidades de pago adelantadas que serán reintegradas por el ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del POM, o en la proporción correspondiente si en la aprobación se produjese un aprovechamiento inferior dentro del ámbito de lo establecido en el presente convenio.

**Octava.** – El presente convenio ostenta naturaleza jurídico – administrativa tal y como se deriva de lo establecido de la Ley 2/1998. Cuantas cuestiones surjan entre las partes en torno a su interpretación, cumplimiento, ejecución, o eficacia quedan sometidas al ámbito de la jurisdicción contencioso – administrativa de los Tribunales de este orden jurisdiccional de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

