

# PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE GUADAMUR TOLEDO

## DOCUMENTO I. MEMORIA.

### INDICE

#### **CAPITULO I. GENERALIDADES.**

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES.
3. FINES Y OBJETIVOS.
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

#### **CAPITULO II. MEMORIA INFORMATIVA.**

1. ENCUADRE TERRITORIAL E HISTÓRICO.
2. MEDIO FÍSICO.
3. COMUNICACIONES Y VÍAS PECUARIAS.
4. CARACTERÍSTICAS SOCIOLÓGICAS.
5. CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS.
6. USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO.
7. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.
8. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PATRIMONIALES.
9. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

#### **CAPITULO III. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

1. MODELO TERRITORIAL A IMPLANTAR.
2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
3. ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA
4. VIGENCIA Y REVISION DEL PRESENTE PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL.
5. ANALISIS DE TRAFICO Y MOVILIDAD
6. EVALUCION ANALITICA DE IMPLICACIONES ECONOMICAS
7. PARTICIPACIÓN PUBLICA.

#### ANEXO 1. CATALOGO MONUMENTAL

# DOCUMENTO I. MEMORIA.

## CAPITULO I.- GENERALIDADES.

### 1.- OBJETO.

Por encargo del Ayuntamiento de Guadamur se redacta el presente Plan de Ordenación Municipal (en adelante P.O.M.) del citado municipio, sito en la provincia de Toledo.

El encargo del mismo se acordó por la Comisión Municipal de Gobierno de 5 de septiembre de 2001, en función del concurso celebrado al efecto.

El presente P.O.M. es de iniciativa municipal, correspondiendo con el primer documento urbanístico que va a contar el municipio. El citado POM se redacta de acuerdo al Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (y que en adelante se identificará como TRLOTAU), publicada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el 19 de enero de 2005, y su modificación como Ley 7/2005 de 7 de julio de 2005 (DOCM de 15 de julio de 2005).

El presente documento incorpora las observaciones del informe emitido en abril de 2006 por los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Delegación Provincial de Toledo.

Hay que indicar que para la presente redacción no se ha contado con la cartografía totalmente actualizada. Se ha empleado para el suelo urbano una base cartográfica actualizada en soporte digital, elaborada para la revisión de la contribución urbana y editada a escala 1:2.000. Para el resto del municipio se ha contado con el levantamiento del termino municipal a escala 1:10.000 obrante en la Diputación Provincial y elaborados antes del año 1980, así como la documentación cartográfica del Instituto Geográfico Nacional a escala 1:25.000, editado en 1999, y que tiene una actualización superior al segundo documento, por lo que se ha optado por utilizar este último a pesar de ser de una escala inferior, dado que el segundo plano adolece de múltiples ausencias, en función de la fecha de confección del mismo. No obstante la cartografía digital es totalmente adecuada para la redacción del presente documento.

### 2.- ANTECEDENTES.

El término municipal de Guadamur cuenta en la actualidad con un documento de planeamiento urbanístico, correspondiente con unas Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Estas NNSS se encuentran aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 6 de mayo de 1991, tras las aprobaciones inicial (5 de febrero de 1990) y provisional (25 de marzo de 1991). Dichas NNSS han sido modificadas en varias ocasiones por aspectos puntuales, destacando la correspondiente con la introducción del sector 4 al sur del casco urbano, aprobada el 18 de mayo de 1995.

Por tal motivo el documento presente corresponde con el segundo documento urbanístico que se tramita en el municipio.

En la actualidad el Ayuntamiento considera que la situación actual del término municipal, así como la existencia de la legislación urbanística de ámbito regional, supone la

necesidad de dotar al municipio de un planeamiento capaz de asumir las competencias que se demandan. De esta forma el Ayuntamiento podrá conseguir que la labor urbanizadora se controle adecuadamente, por lo que considera conveniente proceder a redactar un único documento que integre las necesidades de crecimiento del municipio de una forma ordenada con el resto del caso urbano en la zona central del municipio, de forma que se pueda conseguir una zona urbana unitaria con capacidad de crecimiento.

El presente documento se redacta de acuerdo con la normativa que se detalla a continuación:

#### LEGISLACION DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO Y ACTIVIDAD URBANISTICA

- Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística, D.O.C.M. de 28 de noviembre de 2004 (en adelante TRLOTAU).
- Ley 7/2005 de 7 de julio de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.
- Ley 12/2005 de 27 de diciembre de 2005 por el que se modifica el Decreto 1/2004.
- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RPLOTAU).
- Decreto 242/2004 de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante RSRLOTAU).
- Corrección de errores del Decreto 242/2004 (DOCM 13 de diciembre de 2004).
- Orden del 32 de marzo de 2003 por el que se aprueba la Instrucción Técnica de planeamiento para distintos requisitos sustantivos del suelo rústico (D.O.C.M. de 8 de abril de 2003).
- Parte vigente de los de los Textos Refundidos de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y del Reglamento de Planeamiento urbanístico. Real Decreto 2159/78 de 23 de junio, y de los Reglamentos de Disciplina Urbanística. Real Decreto 2187/78 de 23 de junio, y de Gestión urbanística. Real Decreto 3288/78 de 25 de agosto.
- Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones ( B.O.E. número 89 de 14 de abril).
- Normas Subsidiarias Provinciales de Toledo, aprobadas por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1981 (B.O.E. 29 de julio de 1981).
- Ley 7/1997 de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE número 90 de 15/04/97).
- Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 (BOE de 25/04/97).

#### LEGISLACION DE MEDIO AMBIENTE

- Ley 4/2007 de 8 de marzo de 2007 de EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, (DOCM de 20 de marzo de 2007).
- Decreto 178/2002 de 17 de diciembre de 2002, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL de desarrollo de la Ley 5/99 de Evaluación de Impacto ambiental y se adaptan sus Anexos (DOCM 17 de febrero de 2003).
- Ley 9/2003 de 20 de marzo de 2003 de Vías Pecuarias en Castilla-La Mancha (DOCM de 8 de abril de 2003).
- Ley 2/1988 de protección de la Cubierta Vegetal y conservación de suelos de Castilla-La Mancha 2/1.988 de 31 de mayo (D.O.C.M. numero 26).

- Decreto 73/1.990 de 21 de junio por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 2/88 (DOCM de 27 de junio de 1990).
- Ley 4/1.989 de 27 de mayo de Conservación de los Espacios naturales y de la Flora y fauna silvestre.
- Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y la Fauna Silvestre.
- Decreto 33/1998 de 5 de mayo por el que se crea el Catálogo regional de Especies amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Ley 9/1999 de 26 de mayo de Conservación de la Naturaleza de castilla-La Mancha.
- Ley 2/1993 de 15 de julio de Caza en Castilla-La Mancha.
- Ley 2/1992 de 7 de mayo de Pesca Fluvial y Reglamento de aplicación.
- Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto legislativo 1302/1986 (BOE de 5 de octubre de 1988).
- Real Decreto 9/2000 por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001 por la que se modifica el Real Decreto 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 38/1972 de protección al medio ambiente atmosférico.

#### LEGISLACION DE AGUAS

- Ley 29/1985 de Aguas y su Reglamento desarrollado mediante Real Decreto 927/1988.
- Ley 46/1999 de 13 de diciembre de Modificación de la Ley de Aguas.
- Ley 17/2002 de 27 de junio, reguladora del ciclo integral del agua en Castilla-La Mancha (DOCM 8 de julio de 2002).

#### PROTECCION DEL PATRIMONIO

- Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1.985 de 25 de junio.
- Real Decreto 111/1986 de 10 de enero por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley de Patrimonio Español de 10 de enero de 1986.
- Ley de Patrimonio de Castilla-La Mancha de 30 de mayo de 1990 y sus modificaciones.

#### INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Ley de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha 9/90 de 28 de diciembre.
- Ley 7/2002 de modificación de la Ley 9/1990 (BOE de 16 de julio de 2002).
- Ley de Carreteras 25/1998 de 29 de julio (BOE de 30 de julio de 1998).
- Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de septiembre por el que se aprueba las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 3151/1966 de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- Decreto 2619/1966 de 20 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

## SANIDAD Y ASISTENCIA SOCIAL

- Ley 1/1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. de 24 de junio de 1994), y Código de Accesibilidad que la desarrolla.
- Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999 de Sanidad Mortuoria en Castilla-La Mancha.

Hay que indicar que el presente P.O.M. no se encuentran dentro de los planes comprendidos en las disposiciones transitorias de la LOTAU, por lo que es de aplicación plena en este caso. En este sentido el presente P.O.M. se debe redactar y tramitar conforme establece la citada Ley 2/1998.

El documento presente incorpora las referencias al Texto Refundido (TRLOTAU) y al Reglamento de Planeamiento (RPLOTAU).

De esta forma el presente documento desarrolla las anteriores disposiciones legales en el ámbito municipal de Guadamur, especialmente en cumplimiento de los artículos 24 y siguientes del TRLOTAU.

El presente P.O.M. entrará en vigor al día siguiente de su aprobación definitiva cuya publicación se hará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

### **3.- FINES Y OBJETIVOS.**

La finalidad del presente P.O.M. es la de desarrollar las disposiciones urbanísticas vigentes con el fin de poder dotar al municipio de un documento de Ordenación urbanístico para todo el término municipal, y que resuelva los problemas existentes de una manera coherente con la situación del mismo. Los fines primordiales del mismo son poder conseguir un conjunto urbano central que aglutine el caso urbano actual con las urbanizaciones exteriores más cercanas, a través de nuevas unidades de desarrollo lógico.

De esta forma el fin básico es obtener, tras la regularización efectuada por el propio Ayuntamiento en los últimos tiempos, una ordenación con capacidad para poder crecer en un periodo de tiempo cercano, en función de las expectativas existentes en la actualidad en la zona.

Hay que indicar que en los últimos años ha existido un crecimiento moderado de la población en el presente municipio, y más fuerte en los colindantes, y que podría haber sido mayor, si hubiera existido suelo con capacidad para poder desarrollarse. Por tal motivo y en vista de las posibilidades de generación de riqueza y aumento económico de la zona es por lo que se observa la necesidad de contar con un nuevo documento urbanístico que ordene de una forma coherente la actividad urbanística del municipio.

Asimismo las actuales NNSS se encuentran prácticamente agotadas para su desarrollo, tal y como se redactaron ya que preveían unidades de ejecución muy grandes que han conllevado una difícil gestión y han obligado a sucesivas modificaciones puntuales de las mismas, ante la múltiple subdivisión de las citadas unidades para conseguir zonas de desarrollo. Hay que indicar que en Guadamur las actuaciones urbanizadoras son de pequeño tamaño, por lo que es imposible contar con grandes sectores o unidades.

Para ello el Ayuntamiento desea no solamente efectuar una modificación puntual sino redactar un nuevo planeamiento y poder emplear la capacidad de gestión que permite el TRLOTAU, a la cual se adecua en su desarrollo.

De esta forma, además de cumplir el mandato legal, se indicará el planeamiento idóneo que se debe gestionar a continuación de la aprobación del P.O.M. Para ello el presente documento pretende ser el instrumento adecuado para dar la agilidad precisa dentro de los recursos municipales.

Con el presente documento se pretende encauzar la actividad urbanística controlándola de una manera lógica y racional, de manera que se mantengan las características que tiene Guadamur.

Los objetivos que se consideran básicos son diez:

- a) Proceder a la actualización de la situación urbanística del municipio de acuerdo con el TRLOTAU, a través de un Plan de Ordenación Municipal.
- b) Revisar las anteriores NNSS, desde un punto de vista que facilite la gestión del municipio, de acuerdo con las técnicas de la legislación vigente actual.
- c) Corregir los desajustes advertidos en la aplicación de actuaciones urbanísticas de las anteriores NNSS, en función de la realidad del municipio.
- d) Marcar las condiciones que ha de tener cada suelo para acoger los distintos tipos de edificaciones en suelo urbano, y regular las condiciones de rústica.
- e) Controlar el crecimiento urbano, regulando las determinaciones urbanísticas precisas en el suelo urbano no consolidado.
- f) Efectuar el diseño de las futuras vías estructurales del suelo urbano.
- g) Ajustar el régimen de cada tipo de suelo a las determinaciones del TRLOTAU.
- h) Ajustar la gestión y la ejecución urbanística del municipio a las determinaciones del TRLOTAU.
- i) Clasificar suelo rústico de protección de acuerdo con la realidad del entorno natural actual, y de forma que no genere expectativas de crecimiento a las urbanizaciones cercanas.
- j) Facilitar al Ayuntamiento la gestión urbanística a través de un sólo documento que aúna las disposiciones y criterios existentes.

Los citados objetivos son consecuencia de lo establecido en los artículos 5, 6 y 7 de la TRLOTAU, dentro de los que hay que destacar los fines de la actuación pública territorial, en la que se deberán perseguir los siguientes fines:

- a. *Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.*
- b. *Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.*
- c. *Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.*
- d. *Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio ambiente.*
- e. *Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.*
- f. *La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.*
- g. *Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.*
- h. *Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.*

Dentro de los fines de la actividad pública urbanística se deben tener presentes los siguientes:

- a. *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.*

- b. Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.
- c. Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- d. Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.
- e. Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

Al mismo tiempo el texto legal establece que la ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:

- a. La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación, a tenor, en su caso, de la clasificación, de éste y de las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en él.
- b. La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones.
- c. La formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que implique la limitación de su precio en venta o su puesta en el mercado en régimen de alquiler con precio limitado y la calificación de suelo con tal destino.
- d. La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.

Por tal motivo la gestión municipal se debe desarrollar en la forma establecida en la TRLOTAU, y en la legislación concurrente y de régimen local vigente que la complementa, por lo que el Ayuntamiento deberá realizar de forma directa las siguientes:

- a. El procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.
- b. Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y expropiación, así como, en general, poderes de declaración, constitución, modificación o extinción unilaterales de situaciones jurídicas.

*Las actuaciones no comprendidas en el párrafo anterior, en especial las relativas a la urbanización, y las de mera gestión, así como las materiales, técnicas o reales podrán desarrollarse directamente por sí o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante o indirectamente mediante la colaboración de sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, en los términos de esta Ley.*

#### **4.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

El documento idóneo para el presente municipio es la redacción de un Plan de Ordenación Municipal según establece la legislación vigente. Dadas las características demográficas y socioeconómicas del municipio no cabría la posibilidad de un documento menor ni la revisión o modificación puntual del actual.

Hay que indicar que se considera que en este caso no es de aplicación el apartado 5 del artículo 24, que establece las condiciones para redactar un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Por tanto es lógico acudir a la redacción del presente P.O.M. manteniendo las determinaciones que define el artículo 24.1 del TRLOTAU, y el artículo 19 del

Reglamento de Planeamiento (en adelante RPLOTAU) que, a modo de resumen del mismo, establece las siguientes dentro de la ordenación estructural:

- a) Establecer las directrices de evolución urbana y de ocupación del territorio para los doce años siguientes.
- b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan, con delimitación de las áreas sometidas a un régimen de especial protección.
- c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo.
- d) La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, sin que su delimitación se ajuste exclusivamente a límites de propiedad.
- e) Establecimiento de los usos globales mayoritarios, definiendo las intensidades y densidades de edificación máximas.
- f) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres.
- g) Previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones con carácter estructuradora en la ordenación.
- h) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

Asimismo el artículo 30 del TRLOTAU y el artículo 40 y siguientes del RPLOTAU, establecen otra serie de objetivos que cuentan con un carácter detallado y que se deben tener presentes, resumiéndose en los siguientes:

- a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano.
- b) Se establecerán las reservas dotacionales por zonas de ordenación urbanística o unidades de actuación urbanizadora, justificándose por relación a los estándares regulados en el artículo 31.
- c) Determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de forma directa en suelo urbano consolidado, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.
- d) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado para los sectores de suelo urbanizable contiguos al suelo urbano, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.
- e) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

La oportunidad del presente documento es consecuencia de la consolidación del suelo existente como urbano en la actualidad y la necesidad de contar con mayor superficie urbana ante las expectativas de crecimiento del núcleo urbano.

De igual forma el Ayuntamiento quiere reflejar la realidad de las construcciones existentes y las que en un futuro próximo se prevén en su territorio acudiendo a la ampliación de suelo urbano residencial e industrial. Todo ello dentro de la ausencia absoluta actual de una norma de planeamiento urbanístico con capacidad para la ordenación correcta del territorio municipal.

Con tales ampliaciones se dotará de suelo suficiente al municipio para un horizonte de tiempo de doce años, tal y como establece el apartado 1.a) del artículo 24 TRLOTAU, ya citado anteriormente.

El resto de apartados de dicho artículo no son de aplicación, al no contar Guadamur con más de 10.000 habitantes.

## **CAPITULO II.- INFORMACIÓN.**

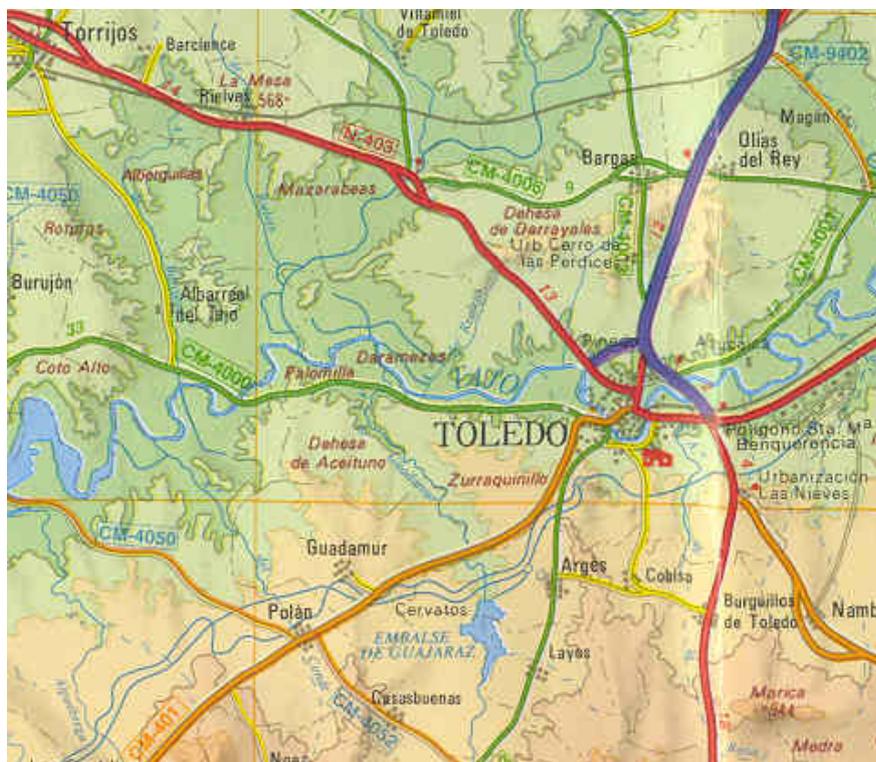
### **1.- ENCUADRE TERRITORIAL E HISTÓRICO.**

El municipio de Guadamur se localiza en la zona centro de la provincia de Toledo, en las estribaciones de los Montes de Toledo, y de la sierra que llega hasta Toledo.

El municipio cuenta con una superficie de 37,94 Km<sup>2</sup>., lo que supone tener una superficie media de los municipios de la provincia. Dentro del municipio existe un enclave al norte, denominado Daramesas con 250 hectáreas de superficie, enlazada por dos caminos

públicos desde el caso urbano del pueblo. Este enclave es colindante con el municipio de Toledo y linda con el río Tajo.

Se encuentra el casco urbano concentrado en el centro del municipio a una altitud entre 650 y 670 metros, distando el mismo 14 kilómetros de la capital de la provincia.



Dentro del municipio existe un único núcleo urbano donde reside el más del 90% del total. Hay una pequeña urbanización al norte del casco urbano denominada El Robledal.

El termino municipal limita al norte con el municipio de Toledo. Al este limita con los municipios de Toledo y Argés. Al sur con los municipios de Casasbuenas y Polán. Al oeste limita con el municipio de Polán. El enclave de Darazemas limita al norte, este y oeste con el municipio de Toledo, al oeste con otro enclave del municipio de Argés. Un total de cuatro municipios.

La superficie del término municipal está en la media de los municipios de la provincia y es superior a los municipios limítrofes de Casasbuenas y Polán. Respecto a la población es únicamente mayor a la de Casasbuenas e inferior a los otros tres municipios colindantes, uno de ellos la capital de la provincia. La densidad de población del municipio es alta en relación con el resto de la zona, salvo en el caso de Toledo capital.

Con respecto a los municipios limítrofes a Guadamur se puede realizar el resumen:

MUNICIPIO	SUPERFICIE Km2	HABITANTES 1995	DENSIDAD Hab/Km2 1995
GUADAMUR	37,94	1.635	43,09
POLAN	157,78	3.188	20,20
ARGES	23,82	2.103	88,28
CASASBUENAS	30,42	244	8,02
TOLEDO	232,10	65.104	280,50

TABLA I. SUPERFICIE Y POBLACIONES MUNICIPIOS COMARCA. CENSO 1995

El nombre de *Guadamur*, corresponde con un vocablo mixto, compuesto por el término wadi “río o valle” que no tiene dificultad, otra cosa es el término mur, que se puede originar en muruy, que da en castellano mor con el significado de “prado”, para unos y “piedra” para otros. De esta forma estábamos con “Río o valle del prado” o “Río o valle de las piedras”. Hay quién lo asemeja como Wadi al-murr, que significa “Río Amargo”

En el libro *ENTRE PUEBLOS Y LEYENDAS* de D. Angel Santos Vaquero (Ediciones Azacanes 2001) se encuentra un resumen muy adecuado de la historia del municipio, que se transcribe a continuación: *La villa es de origen árabe, como su nombre indica, y significa Río del Paso o Valle del Muro, aunque al parecer, estuvo ya habitada en tiempo de los romanos. Lo que destaca de esta población es el resturado Castillo, construido por don Pedro Lopez de Ayala, primer conde de Fuensalida, título otorgado por el rey Enrique IV en 1470. Por lo tanto se levantó en el siglo XV (alrededor de 1468), haciéndolo sobre una antigua torre musulmana. Sirvió de albergue a doña Juana la Loca y a su esposo cuando estos huyeron en 1502 de los calores y malos olores de Toledo; también se alojaron allí el Cardenal Cisneros y el emperador Carlos V, cuando murió su esposa doña Isabel de Portugal. Felipe II recluía a la princesa doña Juana de Austria por un pequeño periodo de tiempo.*

*Es una auténtica joya de la arquitectura militar, con un recinto principal cuadrado modificado por los baluartes y defensas circulares adosadas a tres de sus ángulos, la torre del homenaje en el otro y en el centro de los muros cortina, torres triangulares. Consta de dos recintos rodeados por un foso. La torre del homenaje está defendida a la vez que adornada por seis esbeltos garitones sobre voladas y circulares mensulas adornadas con bolas y pequeña spirámides y canecillos, también con labor de perlas. Han desaparecido el parapeto y las almenas. Embebidos en los muros y torres aparecen escudos de los Lopez de Ayala (dos lobos pasantes en palo y en la bordura ocho aspas o cruces de San Andrés). La entrada al recinto exterior se hace por un matacán almenado y por dos torres circulares coronadas de anchos y agudos merlones. Se ingresa al recinto interior por otro arco de medio punto de grandes dovelas e inscrito en un recuadro o guardapolvo que cubre tres escudos con los blasones de los Lopez de Ayala, Silva (león rampante vuelto hacia la izquierda) y Castañeda (cuatro bandas con colas de armiño).*

*Estuvo abandonado por su anterior dueño (el último conde de Fuensalida) desde la mitad del siglo XVIII y poco a poco se fue arruinando por dentro, aunque mantuvo lozano y robusto su exterior. Fue completa su destrucción con la invasión francesa y, cuando en 1887 compró el castillo don Carlos Morenés y Tord, VI conde de Asalto, impulsado por su yerno, don Jerónimo Lopez de Ayala, conde de Cedillo, se le restauró al estilo de la época. Durante la guerra civil sufrió alguna devastación.*

*Posteriormente su dueño el marqués de Campoo fue acumulando en él una interesante colección de obras de arte (tapices, armaduras, muebles y objetos de arte) y volvió a restaurarlo. Conserva de los tiempos de su construcción solamente una parte de la escalera, restos del patio y algunas bóvedas.*

*En el mismo cerro del Castillo está la Ermita de la Natividad de Nuestra Señora. Es obra del siglo XV, en estilo mudéjar, conservando un precioso ábside con una pequeña abertura enmarcada por arquillos ciegos de herradura, el más interior apuntado. Se trata de la patrona de Guadamur, tratándose de una imagen de estilo bizantino en pintada al temple que representa a Santa Ana y la Virgen niña.*

*La fiesta en honor de la Virgen se celebra el 8 de septiembre. El 14 de septiembre se celebra la fiesta del Cristo de la Piedad, existiendo cierta rivalidad entre las dos cofradías. La última fiesta local se celebra el 22 de julio en honor de María Magdalena, santa a la que está dedicada la Iglesia parroquial del pueblo, correspondiente con el edificio central del mismo. El edificio es del siglo XVI con diversas restauraciones posteriores.*

*La Ermita de San Antón (advocada anteriormente a San Sebastián) es una construcción más popular situada fuera del centro urbano. La construcción data del siglo XVI, y actualmente contiene un pequeño museo de cultura popular destinado a construmbres y artesanía de la zona de los montes de Toledo.*

*En la Casa de Cultura de Guadamur existe la colección de don Hipólito Bonilla Diezma, que cuenta con más de trescientas piezas de fósiles, rocas y minerales, y que ha sido donada al pueblo.*

*Guadamur obtuvo el título de villa entre 1468 y 1470, elevando en su plaza el característico rollo o picota que fue reconstruido recientemente. El rollo es de estilo renacentista, y lleva collarin equino y ábaco, rematando con un pináculo con las armas de los Lopez de Ayala.*

*A un kilómetro del pueblo, hacia el norte, por el camino viejo de Toledo, se encuentra la finca de Guarraz, nombre árabe que significa Valle del plomo. En este emplazamiento se encontraba la población en tiempos visigodos. En la misma también se levanta el monasterio Agaliense, en el que hizo su noviciado San Ildefonso, posterior obispo de Toledo, al que se le aparece la Virgen María para entregarle la casulla, en recompensa por la dedicación hacia ella, y de la defensa de su virginidad. También estuvieron los arzobispos de Toledo y Sevilla, San Eladio y San Leandro. En el mismo emplazamiento se encuentra un amplio cementerio con más de doscientas sepulturas.*

*En el ábside de la iglesia se encontró, a mediados del siglo XIX, el famoso Tesoro de Guarrazar, considerado como el mejor exponente de la cultura visigoda, y que hoy se expone en el museo de Arqueología de Madrid. Consiste en varias coronas votivas, cruces y diversas piezas de los reyes visigodos Recesvinto y Suintila, del obispo Lucecio y del abad Teodosio, todas ellas del siglo VII.*

En este último periodo y en función de lo que se reseña en el diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de Madoz (1848-1850) se detallaba el estado de la villa en 1.850, indicándose que correspondía con un municipio que se denominaba por el mismo nombre, y que contaba con Ayuntamiento propio. La descripción que se hace es digna de conocerse:

*Con Ayuntamiento en la provincia, partido judicial y diócesis de Toledo (a dos leguas y media), audiencia territorial de Madrid (a catorce leguas y media). Situada en una cañada, por cuyo centro pasa un arroyuelo, es de clima templado y reinan los vientos del este y oeste y se padecen tercianas. Tiene 289 casas bajas en nueve calles estrechas y sin empedrar y una plaza con casa del ayuntamiento y cárcel. Hay una escuela de primeras letras dotada con 1525 reales de los fondos publico, a la que asisten 40 niños. Hay una Iglesia parroquial dedicada a Santa Maria Magdalena con curato de primer ascenso y provisión ordinaria. Hay un castillo destruido y una ermita titulada de San Antón y otra de la Natividad de Nuestra Señora contigua al cementerio. Se surta de agua en una fuente con caño y varios pozos.*

*Confina el término al norte con el Tajo, al este con Arges, al sur y al oeste con Polan, extendiéndose 5/4 leguas de norte a sur y una legua y media de este a oeste, y comprende las dehesas Vieja y Nueva, la de Castrejon que perteneció a la fábrica de la Iglesia con un oratorio, y la de la Ventosilla propia de la mitra arzobispal con un hermoso palacio y otro oratorio.*

*Le baña el Tajo por el norte, que le separa de Toledo, y el arroyo Guajaraz con su puente por el este, quedando a su izquierda y Arges a su derecha. El terreno es de secano con algunos prados de pasto y dos canteras de cal. Los caminos vecinos con una venta en el puente del Guajaraz. El correo se recibe de Toledo por balijero tres veces a la semana.*

*Produce vino, aceite, vino, cebada, centeno, algarrobas, y garbanzos. Se mantiene ganado lanar, vacuno y de cerda, siendo preferido el primero. La industria y comercio cuenta con 4 molinos de aceite y uno harinero.*

*Cuenta con 267 vecinos con 1068 almas. Produce 2.825.700 reales El presupuesto municipal es de 16.000 reales y se cubre con 6.000 reales que producen las fincas de propios y el resto por repartimiento vecinal.*

En el libro CASTILLOS DE CASTILLA-LA MANCHA, de D. Manuel Retuerce Velasco, editado por la Biblioteca Polar en 1983, se encuentra una descripción interesante del Castillo de Guadamur, relacionada lógicamente con la historia del municipio, que reseña lo siguiente:

*Hubo en Guadamur unas torres predecesoras del castillo y que podrían ser inclusive de época árabe. Pero el actual castillo fue levantado entre los años 1444 y 1464, por el primer Conde de Fuensalida, Don Pedro López de Ayala, que era alcalde mayor de Toledo. En el siglo XVI fue morada de Felipe el Hermoso y Juana la Loca mientras se recuperaba el primero de una enfermedad. Las vivistas regias a la capital, Toledo, descansaban algunos días en el castillo invitados por sus condes. Pasó algún tiempo después el castillo a la familia de los Uceda y Frías sufriendo después las consecuencias de la invasión francesa. Posteriormente el marqués de Campoó lo ha restaurado amueblándolo íntegramente.*

*Se encuentra en el cerro de la Natividad o del Castillo. La planta es un cuadrado del que sobresale en una de las esquinas la Torre del Homenaje. En los otros tres ángulos hay cubos cilíndricos, y entre cubo y cubo, redientes o muros de planta triangular. Presenta una fuerte barbacana, también con cubos y reeditos, así como un foso con escarpa y contraescarpa.*

*Es obra gótico-mudejar típica toledana, a base de fuertes sillares unidos con esgrafiado. Son notables los matacanes y la puerta de ingreso más propia de un palacio que de un castillo. La torre del Homenaje presenta garitones en sus esquinas y coronamiento de matacanes. Conserva los escudos de sus fundadores.*

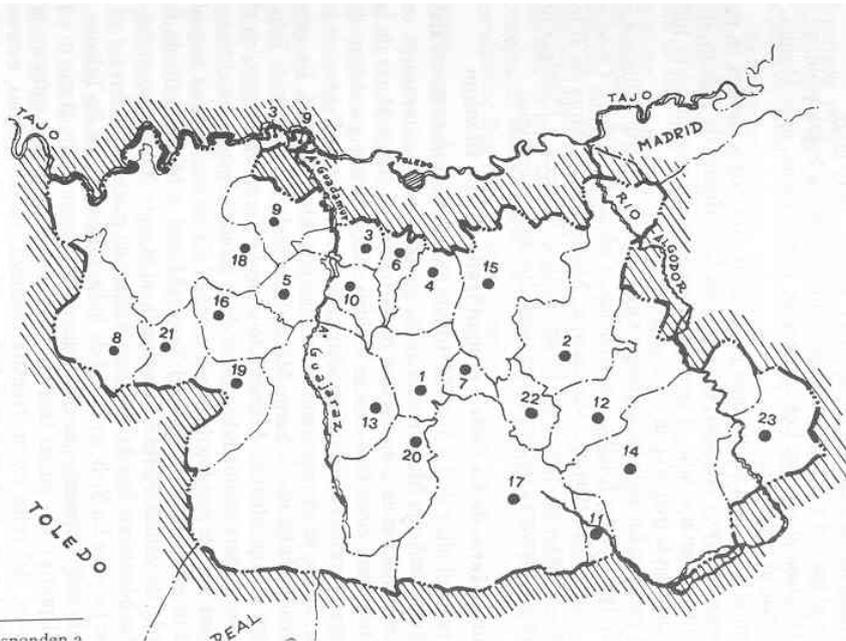
Por último D. Fernando Jimenez de Gregorio en su libro LA COMARCA TOLEDANA DE LA SISLA, editado por el Instituto Provincial de Investigaciones y Estudios Toledanos en 1996, establece también una magnífica visión del municipio integrado dentro de la comarca de la Sisle.

*El municipio se encuentra dentro de la denominada como Comarca de la Sisle, que se extiende al sur de la ciudad de Toledo, y hasta los Montes de Toledo al sur. La comarca corresponde con la parte rural de la ciudad de Toledo, en donde tenían las propiedades los señores de Toledo y vivían los colonos y sus criados, que mantenían las tierras, en las que se encontraban las bodegas, los lagares, las casas de labranza, las dehesas, los pastizales y los prados comunales.*

*El nombre proviene de la Iglesia de Santa María de la Sisle que se ubica en el alfoz de La Sisle, que se recoge en un documento mozárabe de 1194. Sisle es un nombre muy toledano y que viene de la denominación dada a la espesura silva o jara, matorral existente en la comarca.*

#### NOMBRE DE LOS MUNICIPIOS

- 1.-AJOFRÍN
- 2.-ALMONACID DE TOLEDO
- 3.-ARGÉS
- 4.-BURGUILLOS DE TOLEDO
- 5.-CASAS BUENAS
- 6.-COBISA DE TOLEDO
- 7.-CHUECA
- 8.-GÁLVEZ
- 9.-GUADAMUR
- 10.-LAYOS
- 11.-MANZANEQUE
- 12.-MASCARAQUE
- 13.-MAZARAMBROZ
- 14.-MORA DE TOLEDO
- 15.-NAMBROCA
- 16.-NOEZ
- 17.-ORGAZ CON ARISGOTAS
- 18.-POLÁN
- 19.-PULGAR
- 20.-SONSECA Y CASALGORDO
- 21.-TOTANÉS
- 22.-VILLAMINAYA
- 23.-VILLANUEVA DE BOGAS



MAPA DE LA SISLA

Actualmente la comarca la forman veintitres municipios, en una extensión total de 44.680 hectáreas, en el que la población de Guadamur se sitúa en la cota más baja con 628 metros. La morfología del municipio es consecuencia de la existente en la comarca en la que hay una meseta o planicie en la que se elevan diversos cerros y lomas, al tiempo que cae hacia el norte en la fuerte vaguada del río Tajo. Los cerros pertenecen al Mioceno y Plioceno.

La comarca se asienta sobre roca arcaica, de gneis y granito. En el municipio de Guadamur y el cercano de Polán se sitúan en genis yacimientos de grafito, habiendo trabajado en ellos en 1960 una explotación la Compañía Metalúrgica de Bilbao, hoy ya abandonada.

Los suelos corresponden con tierras pardas meridionales de rocas ígneas, vambisoles dísticos y eutrícos.

El matorral denso, el sotobosque mediterráneo, dan nombre a la comarca, en donde desapareció el bosque tras el paso de los distintos ejércitos, incidiendo en las incursiones islámicas y en la resistencia toledano-mozárabe. El matorral está representado por la jara, el romero, el tomillo, la retama, la escoba, el lentisco, la salvia, la granadilla, la lavanda, el agracejo, el asfódelo y el culantrillo menor y de pozo. De entre los árboles hay restos de los antiguos bosques de madroño, castaño, pino fresco y álamo.

Las dehesas mantienen la presencia de las encinas, que permiten el pasto lanar y porcino y el cultivo del cereal clásico como el trigo y la cebada. Hoy en día parte del encinar se ha ido sustituyendo por lentisco y madroño.

Los ríos que bañan el municipio son dos. El primero se sitúa en el límite norte del enclave de Guadamur, en la zona de Toledo y corresponde con el río Tajo. El segundo corresponde con el Guajaraz, afluente del anterior y que desemboca en el citado enclave.

El Guajaraz nace al sur del Cerro Amor, en la cota 1371 en la sierra del Castañar, en la masa siluriana situada al sur de la comarca, pasando por Mazarambroz, Layos y Argés, en un curso de 36 kilómetros. En su recorrido se le unen los arroyos de Martín Muñoz, San Marín de Montaña y Vallehondo. Dentro del término de Mazarambroz se encuentran las ruinas de la antigua presa romana, visibles todavía en el municipio, datando del siglo II antes de Cristo que servía para abastecer de agua a la ciudad de Toledo. Hoy en día se sustituye por

*la presa del Guajaraz situada entre Argés y Layos, construida en 1971, y de propiedad del Ayuntamiento de Toledo.*

*Sobre los poblados hispanorromanos se asientan en la comarca las poblaciones visigodas, facilitada por la cercanía de Toledo y el trarse de tierra de paso hacia la ciudad. El principal centro de toda la comarca se situa en Guadamur, en el que la existencia del monasterio en el sitio de Guarrazar. Con la invasión árabe se rompe la unidad romana y visigoda, acrecentada por los continuos cambios de fronteras y la cercanía de la ciudad de Toledo. Las poblaciones adquieren, no obstante, nuevas construmbres y los nombres varían con la nueva cultura. Así en Guadamur el –mur o –mor puede significar prado, piedra o amrigo, y suponer el noimbre Río del Prado, de la Piedra o Amargo.*

*Las sequías, las hambvres de los siglos VIII, iX y X unidas a las continuas guerras suponen la despoblación de la comarca. Desde la segunda mitad del siglo IX a la mitad del siglo X, y después de la battala de Guadazalete se produce una emigración hacia Asturias y el valle del Duero.*

*La repoblación se inicia con la conquista de Toledo por Alfonso VI en 1085, iniciandose precisamente en los pueblos siyuados al sur de la ciudad entre este año y 1118, con Alfono VII, todo ello con pobladores mozárabes de Toledo y del norte de Castilla, en concreto el año de 1124 se repuebla Torre Cervatos. En estas épocas se recupera la labor del campo y se fomenta la ganadería, y se completa la repoblación de la comarca a finales del siglo XIII.*

*La propiedad territorial suel ser minifundista con los mozárabes, reducida a majuelos y yugadas, y más extensa con los castellanos dividida en cuartos y octavos, y estos en suertes, partes y obradas. El animal de labor es el buey y la vaca.*

*La cosecha es de trigo, cebada y alcácer. Abundan los majuelos de viña, los olivos y los almendros.*

*Durante los primeros siglos del medievo cristiano la genadería en la comarca es reducida, aumentando con la repoblación castellana y por las medidas dictadas por los reyes para mantener las zonas de pastos, apareciendo las cañadas y coladas. Crece el ganado lanar, el cabrío y el porcino. En esta época la indutría es mínima, así como la minería, de la que existía una de plata en Guadamur.*

*La cercanía de la poderosa ciudad de Toledo a Guadamur dificulta, no obstante, la presencia de señores en la zona, que no se produce hasta el alto medievo. En el siglo XV Guadamur forma parte de las posesiones del Conde de Fuensalida, que hacia 1480 obtiene el privilegio de villa, como atestigua el rollo o picota que cuenta con las armas del señor.*

## **2.- MEDIO FÍSICO.**

### **2.1. CLIMATOLOGIA**

El municipio se encuentra dentro del clima mediterráneo, con un marcado periodo de sequía estival y lluvias primaverales y otoñales. Suele nevar, algunas veces al año, en las zonas más altas, entre diciembre y abril. Debido a la situación elevada dentro de la meseta el municipio presenta muchas más nevadas que el resto de la zona, así como fuertes vientos en sentido norte-sur.

El clima es de una alta meseta, contando con las mayores distancias a los mares circundantes de la península. El clima es extremado con inviernos largos y veranos

extremados. Las primaveras son cortas y el otoño más largo. Las lluvias son escasas en otoño y en primavera, existiendo pocas nevadas y algún granizo. Las temperaturas medias de la zona son:

AÑO	TEMPERATURA MEDIA °C
1911	14,60
1921	15,10
1931	15,20
1941	15,00
1951	14,50
1961	15,80
1971	14,00
1981	15,70

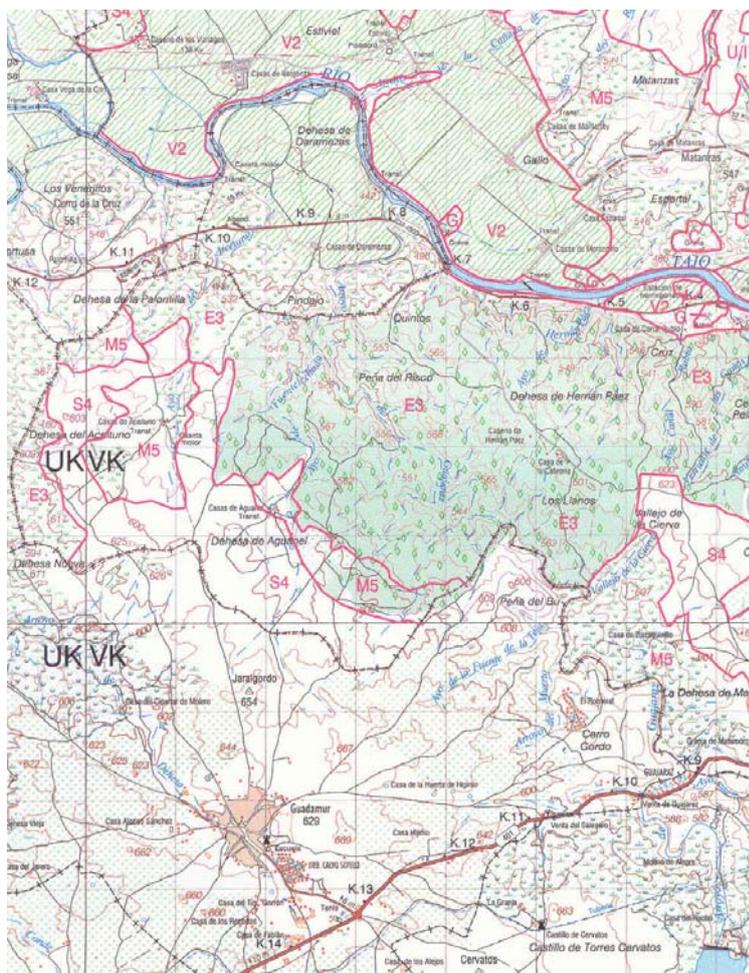
Las temperaturas más altas han sido en agosto con 42 ° de máxima absoluta. La mínima ha sido en invierno con -10,0° de mínima absoluta.

La estación pluviométrica situada en Layos indica una media en los últimos años de 130 días de lluvia, habiendo sido solamente de 43 en 1950 como valor inferior. Las precipitaciones de nieve han sido en los últimos 50 años, 17 en primavera, 2 en otoño y 82 en invierno.

El mínimo número de días de lluvia se produce en julio y agosto (un día), registrándose en este último las menores precipitaciones de 6,9 mm.

Durante el otoño suelen presentarse temporales del oeste y del sudoeste (ábregos), asociados a lluvias de dos y tres días de duración. Durante la primavera, y, en menor medida, en otoño, se presentan temporales del este y del sudeste que originan aguaceros. Muy raramente hay temporales del sur.

Las horas de sol superan las 2.500 horas por año. El municipio se encuentra en la zona D definida en el artículo 13 de la Norma Básica NBE-CT-79, con más de 1.300 grados/día anuales. Se encuentra en la zona climática X del artículo 13 de la norma.



La precipitación media anual asciende a 430 mm. La duración del periodo seco varía entre 5 y 6 meses.

## 2.2. OROGRAFIA Y GEOLOGIA

La orografía del término es típica de la zona en la que se asienta en la zona del borde norte de los Montes de Toledo, en las estribaciones de los mismos. Al norte del municipio, se encuentran las tierras de la zona de Darazemas que se baña con río Tajo y define una pequeña zona aluvial que se prolonga en la parte baja de este enclave con

las tierras más bajas de alturas algo inferiores a los 440 metros.

En el resto del municipio las tierras se van elevando desde el norte y este hacia el sudoeste. Se distribuyen así con tierras entre 550 en el lindero noreste del arroyo del Guajaraz y los 700 metros en el límite oeste con el municipio de Polán.

El municipio carece de montes elevados, por tanto, ni cuneta con picos definidos. Unicamente el otero más elevado del término lo constituye el sitio conocido como Jaralgordo, que con 654 se eleva al norte del casco urbano de Guadamur, aunque el propio castillo se eleva sobre una cota similar. Nada tiene que ver con el resto de la zona de los montes de Toledo, que se inicia hacia el sur

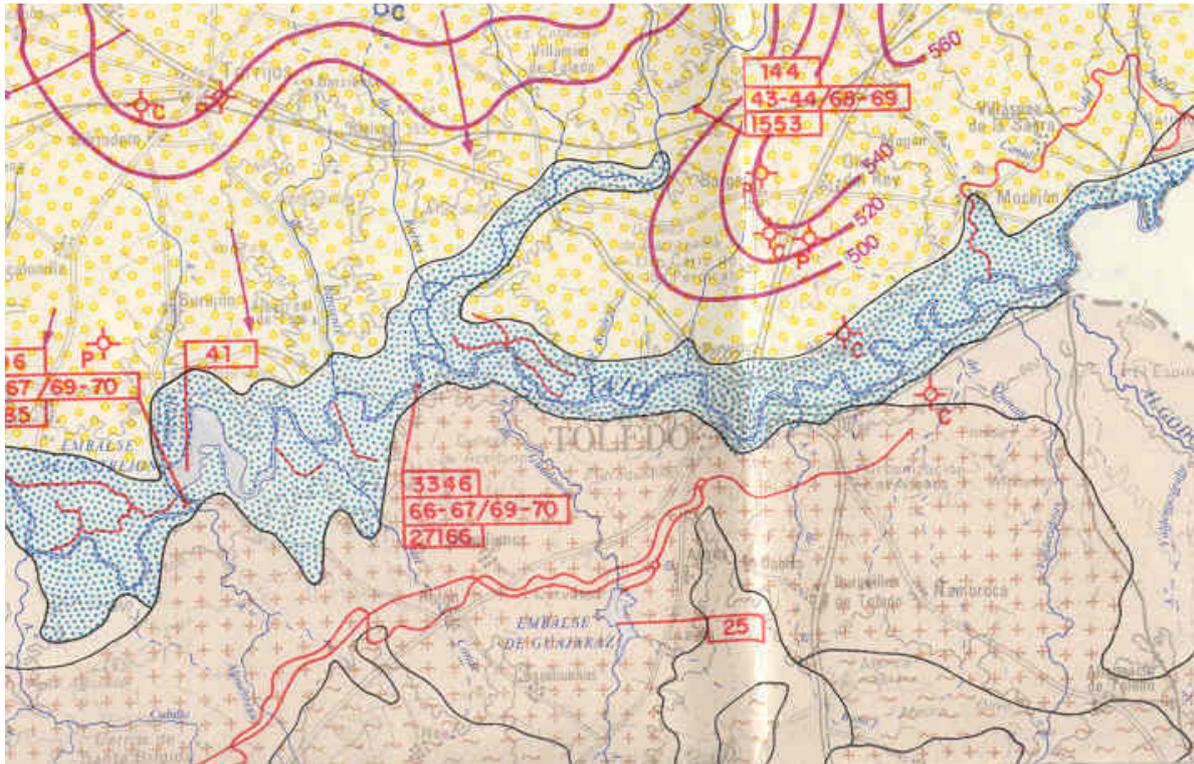
El material litológico predominante está constituido por las cuarcitas, pizarras del paleozoico, gneis, arcillas en descomposición, y silicatos, asentados sobre un zócalo de granito. Este aflora continuamente a lo largo del término municipal.

El municipio se ubica en las estribaciones de la zona de los Montes de Toledo, en los que predominan los granitos, las pizarras, los esquistos y los gneises, dentro de una zona del Paleozoico Precámbrico, sin que se asigne a ninguno de los sistemas acuíferos descritos por el estudio del Instituto Geológico y Minero de España de 1980, cuyo plano se adjunta.

Las numerosas cubetas conforman pequeños valles en los que se consiguen un aprovechamiento de los mismos con los recursos de la tierra en buenas zonas de regadío o huerta en los márgenes de los arroyos y ríos. En la imagen posterior se detalla la situación de la zona del mapa hidrogeológico de Castilla-La Mancha.

En el mismo se pueden observar con claridad la división que se produce al sur de la ciudad de Toledo, con la litología perteneciente al precámbrico y paleozoico con rocas ígneas y metamórficas, conformando una zona impermeable, todo ello dentro de la gran cuenca hidrográfica que produce el río Tajo y que conforma una zona homogénea hasta el sur de la provincia de Toledo.

### **2.3. HIDROLOGIA**



El municipio se integra dentro de la vertiente del Tajo, tal y como se observa en las imágenes anteriores.

La impermeabilidad, no muy profunda en el subsuelo, permite la formación de mantos acuíferos del tipo freático, cuyas aguas emergen en algún pequeño arroyo, vengero y fuente. Casi ninguno es constante a lo largo de todo el año.

Dentro del municipio destaca únicamente el arroyo del Guajaraz situado en el límite noreste con el municipio de Toledo, que cuenta con corriente discontinua dependiendo del embalse del mismo nombre (construido en 1971), y situado entre los municipios de Layos y Argés. El Guajaraz nace al sur del Cerro Amor, en la cota 1371 en la sierra del Castañar, en la masa siluriana situada al sur de la comarca, pasando por Mazarambroz, Layos y Argés, en un curso de 36 kilómetros. En su recorrido se le unen los arroyos de Martín Muñoz, San Marín de Montaña y Vallehondo. El arroyo vierte precisamente al río Tajo en el enclave de Darazemas. El arroyo del Guajaraz forma una subcuenca propia al este del municipio.

Al oeste se forma una subcuenca de escasa importancia en la que no existe ningún arroyo digno de mención.

El río Tajo, como ya se ha indicado sirve de límite norte del enclave de Darazemas. En esta zona los materiales son semimpermeables tendiendo a permeables. Este aspecto, unido a la horizontalidad del cauce y a la existencia de aguas de escasa profundidad, condiciona un drenaje deficiente de la zona, aunque sin que se lleguen a producir encharcamientos.

En el resto del municipio la permeabilidad es muy elevada solamente alterada por la fractura de los mismos.

## 2.4. VEGETACION

El área está incluida dentro de las siguientes unidades fitogeográficas:

- Reino Holártico
- Región Mediaterránea
- Superprovincia Mediterráneo-iberoatlántica
- Provincia Luso-extremadurensis
- Sector Toledano-tagano

Fisonómicamente pueden distinguirse cuatro unidades de vegetación natural:

- Matorrales (jarales y jara-brezales)
- Formaciones herbáceas de pastizal, tanto vivaces como anuales.
- Dehesas.
- Olivar

El matorral denso, el sotobosque mediterráneo, dan nombre a la comarca, en donde desapareció el bosque tras el paso de los distintos ejércitos, incidiendo en las incursiones islámicas y en la resistencia toledano-mozárabe. El matorral está representado por la jara, el romero, el tomillo, la retama, la escoba, el lentisco, la salvia, la granadilla, la lavanda, el agracejo, el asfódelo y el culantrillo menor y de pozo. De entre los árboles hay restos de los antiguos bosques de madroño, castaño, pino fresco y álamo.

Las dehesas mantienen la presencia de las encinas, que permiten el pasto lanar y porcino y el cultivo del cereal clásico como el trigo y la cebada. Hoy en día parte del encinar se ha ido sustituyendo por lentisco y madroño.

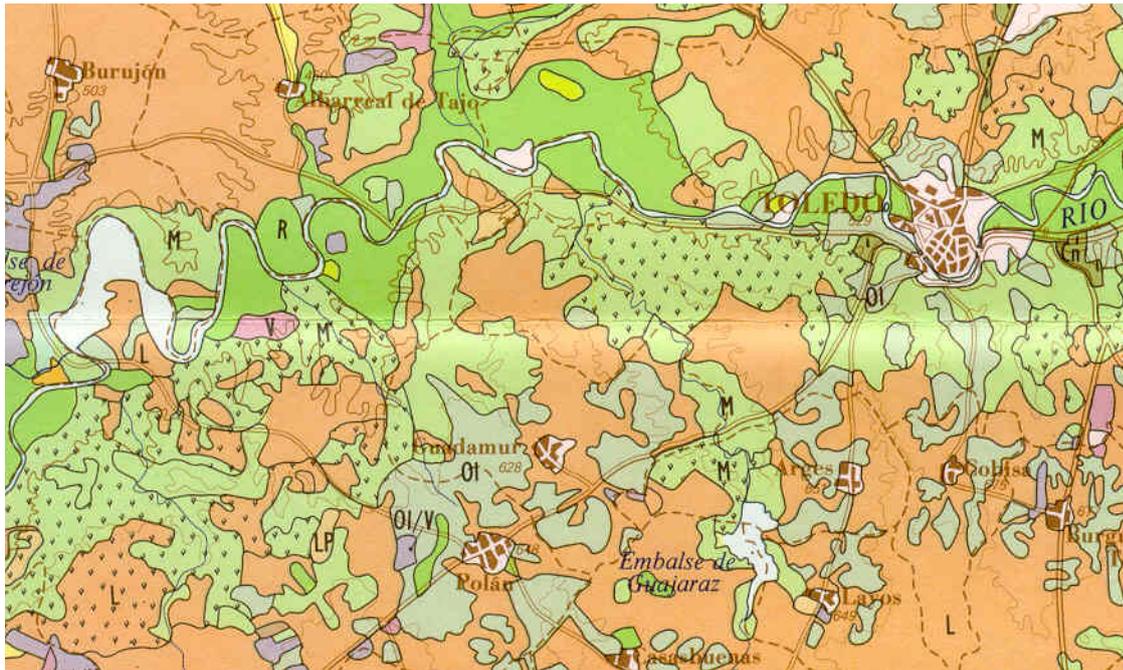
La vegetación es la propia de la comarca de los Montes de Toledo. Existen numerosas variedades de *Quercus* (encinas y robles), *Cistus* (jaras), *Salinacea* (sauces), *Populus* (chopos), *Ulmus* (olmos) y *Fraxinus* (fresnos). Hay también bastantes *Castanea* (castaños). En el monte es abundante la presencia de las plantas labiadas como el romero, el tomillo, el orégano, y el cantueso. En las zonas más altas se dan las *Ericaceae* como el brezo, y en las escondidas los *taxus baccata* (tejo), y los helechos. En el resto del medio natural existen las especies habituales de retamas, chaparras, carrascas, aulagas, coscojos, rebollos, acebos y quejigos. También existen amplias zonas de olivar.

Los encinares se acompañan de arbustos del madroño, el labiarnago, la cornicabra, la madreSelva y diversos taxones como el mirto, el acebuche, y el lentisco. En las rañas se localizan los pastizales

## 2.5. AGRICULTURA

En el aspecto agrícola, la producción mayoritaria es la referida a la labor intensiva y el olivar, de acuerdo con el mapa de Cultivos de España, editado por el Ministerio de Agricultura en 1983. En tal fecha existe la siguiente división de los cultivos de la zona.

- Labor intensiva      1.042 hectáreas
- Olivar                    1.180 hectáreas
- Matorrales            1.114 hectáreas



La riqueza forestal es escasa, reduciéndose a algunas dehesas con encinar.

En la memoria de las NNSS de 1991 se detallan asimismo los aprovechamientos y los cultivos del municipio en tal fecha que se reproduce a continuación:

Dentro del regadío existen cultivos herbáceos y de huerta con 265 Ha, y los cultivos herbáceos en regadío y labor intensiva con barbecho sembrado con 77 Ha.

Dentro del secano existen almendros con 4 Ha, labor intensiva sin arbolado (barbecho sembrado) con 455 Ha, labor intensiva sin arbolado (barbecho blanco) con 569 Ha, labor intensiva en barbecho blanco con arbolado de encina con 2 Ha, olivar de almazara con 1.215 Ha, pastizal-matorral (ocasionalmente con encina) con 1.063 Ha. El terreno improductivo asciende al resto con 114 Ha.

Dentro del regadío las variedades más comunes son el trigo, la remolacha, el maíz, la cebada, la avena y la alfalfa. Predominan los cultivos de forrajeras y pratenses (alfalfa y berza fundamentalmente), y las hortalizas como el pimiento y el tomate y el melón.

Dentro del olivar la variedad más extendida es la cornicabra, en plantaciones a tresbolillo y marco real, con separaciones entre pies de 13 a 15 metros. Toda la producción del mismo se destina para la almazara. Existe asimismo viñedo asociado al olivar.

La cría estabulada del vacuno de leche está produciendo en los últimos años la sustitución de las huertas por zonas de alfalfa. De igual forma las piaras de cerdos ibéricos ya desaparecieron en los años cuarenta.

## 2.5. PARAJES ESPECIALES

Según se recoge en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza, no existe ninguna zona incluida dentro de la Red Natura 2000.

Tampoco existe dentro del municipio ningún Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

## 3.- COMUNICACIONES, CAUCES Y VÍAS PECUARIAS.

### **3.1.- Carreteras**

El acceso al municipio se realiza a través de la carretera TO-7801-V que cuenta con dos kilómetros y se constituye en una vía urbana. Esta vía parte de la carretera CM-401 que enlaza con el exterior del municipio. Desde el encuentro de ambas se enlaza con la capital de Toledo, a una distancia de 13 Km, y enlaza con Polán a 2 Km.

Esta carretera cruza el término municipal en sentido este-oeste, en su tercio sur. A través de las mismas se comunica con el casco urbano central de Guadamur con el resto de los núcleos urbanos colindantes y que corresponden con Polán y Toledo, y desde el primero con Casasbuenas. Dicha carretera cuenta con una longitud de 6 kilómetros, lo que da idea de las dimensiones del municipio en este sentido.

Por el norte cruza también el término municipal la carretera CM-4000, al atravesar enclave de Darazemas, con una longitud de 3 kilómetros. Esta carretera enlaza Toledo con Talvera de la Reina. Desde esta se puede enlazar con el casco urbano por el camino de Guadamur a Darazemas.

Ambas carreteras se encuentran urbanizadas en su totalidad, encontrándose en buen estado.

El municipio cuenta asimismo con una red de caminos vecinales y de vías pecuarias, que se han detallado en el plano correspondiente del presente POM, y que se recogen en Los puntos siguientes.

### **3.2.- CAUCES**

Como ya se ha indicado dentro del municipio existen varios cauces fluviales, entre arroyos y ríos, entre los que destaca el río Tajo. Asimismo existe el arroyo del Guajaraz, afluente del anterior.

Del resto de arroyos ninguno es digno de mención reseñándose, no obstante, en el plano de clasificación como suelo rústico protegido en su calidad ambiental.

Hay que indicar que el municipio se cruza por parte de la canalización correspondiente al canal del Torcón que abastece de agua a Toledo desde el embalse del mismo nombre.

### **3.3.- VIAS PECUARIAS**

En la imagen que se adjunta a continuación, se detallan las vías pecuarias definidas por la Consejería de Agricultura. Cuenta, según dicha documentación con una única vereda, con una anchura de 25 varas (20,89 metros), y que va por el límite sudeste del termino municipal.

De la clasificación de las vías pecuarias redactada en 1964 se conoce que la citada Vereda, conocida como Camino de Noez a Toledo, viene de Menasalbas en donde enlaza con otras, pasa por Tortanés, Noez y divisoria de Polán con Casasbuenas, Castillo de Cervatos y entra en esta jurisdicción de Guadamur procedente de la de Argés por donde finaliza la finca de monte denominada Cervatos. En este término municipal camina por terreno de erial de la finca de la Venta del Guajaraz, atraviesa el arroyo del Guajaraz junto al puente de la carretera de Toledo, y de nuevo se interna en el municipio de Argés, para incorporarse al Cordel de las Merinas en el término de Toledo.



El recorrido por Guadamur de la vía pecuaria asciende a menos de 800 metros.

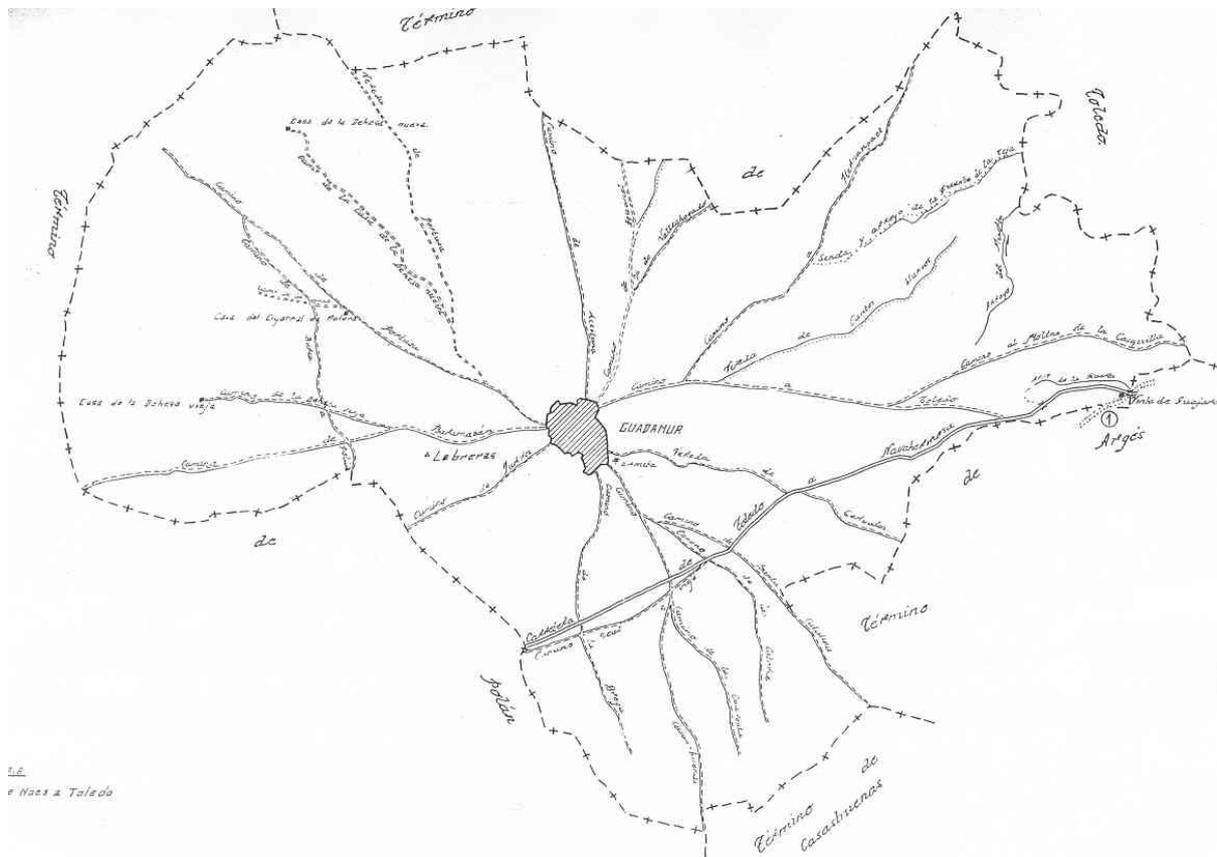
### 3.4.- CAMINOS PUBLICOS.

Existen los caminos públicos que se han detallado en el plano de ordenación de clasificación del suelo. La totalidad de estos caminos son de carácter público y cuentan con un ancho mínimo de diez metros.

El vallado a ambos lados de los caminos se deberá a ajustar alas condiciones que se establecen en la Ley 2/1998 para el suelo rústico.

La regulación de los citados caminos se produce por medio de

una Ordenanza Municipal específica al respecto. En la imagen siguiente se detallan los citados caminos públicos.



CAMINOS PUBLICOS GUADAMUR

#### 4.- CARACTERÍSTICAS SOCIOLÓGICAS.

##### 4.1.- Censo poblacional

En función de los datos suministrados por la Secretaria Municipal de Guadamur, en función de los padrones municipales, así como de los datos recibidos del Instituto Nacional de Estadística para este último siglo, podemos evaluar la situación del municipio a lo largo de todo el siglo, en función de los crecimientos producidos:

AÑO	POBLACION TOTAL	DIFERENCIA PERIODO	TASA ANUAL CRECIMIENTO %
1920	2.017		
1930	1.997	- 20	- 0,99
1940	1.590	- 407	- 20,30
1950	1.793	+ 203	+ 12,77
1960	1.677	- 116	- 6,46
1970	1.535	- 142	- 8,46
1980	1.441	- 94	- 6,12
1990	1.610	+ 169	+ 11,72
2000	1.646	+ 36	+ 2,23
2001	1.657	+ 11	+ 0,67
2002	1.617	- 40	- 0,02
2003	1.666	+ 49	+ 3,03
2004	1.705	+ 39	+ 2,30
2005	1.746	+ 41	+ 2,40

La distribución por sexos de la población es la que se detalla a continuación:

AÑO	POBLACION	VARONES	MUJERES
1920	2.017		
1930	1.997		
1940	1.590		
1950	1.793	960	953
1960	1.677	931	889
1970	1.535	771	764
1980	1.441	733	708
1990	1.610	820	790
2000	1.646	835	811
2001	1.657	834	823
2002	1.617	819	798
2003	1.666	841	825
2004	1.705	864	841
2005	1.746	883	863

En el periodo 1.900-1.940 la tasa de crecimiento es negativa. Tendencia que se continúa tras una década de crecimiento en 1950. En el periodo 1.950-1.980 se disminuye la población con como consecuencia de la emigración masiva de la población, con un valor algo inferior al uno por ciento anual.

En las tres décadas desde 1950 a 1980, el núcleo principal pierde casi el 20% de la población, que corresponde con porcentajes similares a los sufridos en los pueblos colindantes.

En últimos años de las dos últimas décadas el decrecimiento de la población se ha suprimido y se ha iniciado una tímida, pero constante, recuperación del número de habitantes, dentro de una tendencia al alza, y que es muy acusada en los últimos años con crecimientos vegetativos superiores al 3% anuales.

El movimiento natural de la población se detalla en el siguiente cuadro:

	2000	2001	2002	2003	2004
NACIMIENTOS	15	16	3	14	11
DEFUNCIONES	28	13	25	19	19
CRECIMIENTO VEGETATIVO	-13	3	-22	-5	-8
MATRIMONIOS	5	8	4	5	5
TASA BRUTA NATALIDAD %	9,4	10,0	1,8	8,3	6,4
ASA BRUTA MORTALIDAD	17,6	8,1	15,2	11,3	11,0
TASA BRUTA NUPCIALIDAD	3,1	5,0	2,4	3,0	2,9

Este crecimiento es similar a los que se están produciendo en los pueblos cercanos a la capital regional, que están experimentando un aumento poblacional considerable.

Con tal decrecimiento es lógico que el Ayuntamiento se haya alertado y pretenda preparar su término municipal a través del presente P.O.M. para poder efectuar una inversión de la tendencia del mismo, con la capacidad suficiente para poder acoger una mayor población.

Se considera que el decrecimiento parece haberse interrumpido en el término en la década de 1980. Tal aspecto es consecuencia del crecimiento económico que ha supuesto la instalación de diversas industrias, y centros comerciales en el municipio. La cercanía a Toledo, así como la inmejorable comunicación por el cruce de carreteras de la zona hace pensar que dicho crecimiento se va a incrementar en los próximos años. Tal crecimiento va a ser superior a la del propio crecimiento general producido en la comarca.

Con independencia de ello hay que indicar que la población marcada corresponde con la existente en el municipio censada si bien en la misma no aparece la población estival y de fin de semana que ocupa las urbanizaciones de viviendas unifamiliares existentes en el municipio. Esta población es mucho más elevada que la que realmente está censada, dado que en la actualidad existe un número de viviendas superior a la centena destinada a segunda residencia.

#### **4.2. Proyecciones de población**

En base a los datos que se producen en el municipio se puede realizar una proyección de la población durante el periodo de aplicación previsto para el presente P.O.M.

En una primera proyección se puede considerar un crecimiento entre el 2,50 y el 3,00% como media para los siguientes doce años.

De esta forma la previsión de la población para los años siguientes, en función de los porcentajes citados, sería la siguiente:

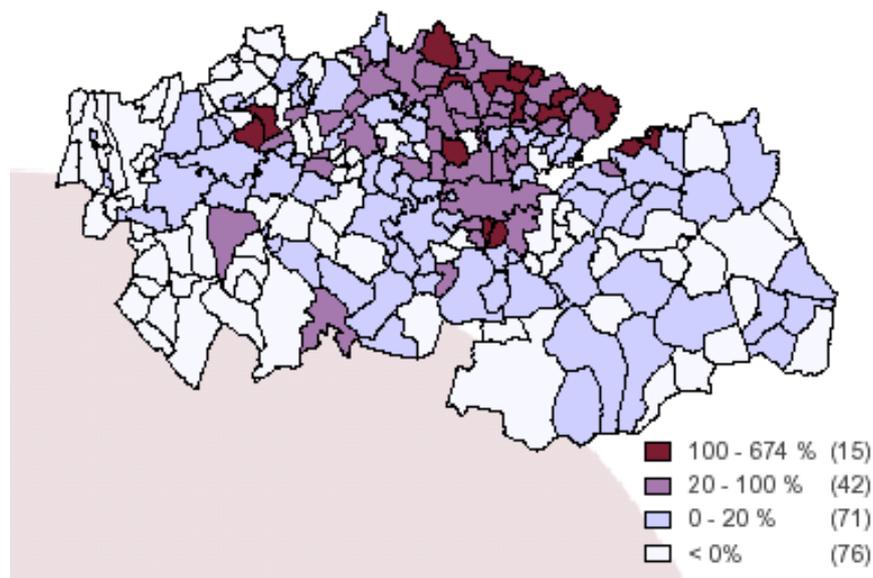
- Año 2012      Entre 2.024 y 2.105 habitantes
- Año 2018      Entre 2.347 y 2.559 habitantes

En una segunda proyección, que se considera como la más probable, se puede considerar que en los siguientes seis años se aumente el nivel de crecimiento entre el 5,00% y el 7,00%, en función del desarrollo que se está produciendo en de toda la comarca de Toledo, al que no es ajeno Guadamur, y se mantenga dicha evolución en los seis siguientes años en el 5%.

De esta forma la previsión de la población para los siguientes años, en función de los porcentajes citados, en esta segunda proyección, sería la siguiente:

- Año 2012 Entre 2.340 y 2.620 habitantes
- Año 2018 Entre 2.961 y 3.511 habitantes

Se considera que las siguientes proyecciones se deben ir ajustando en los primeros cuatro años siguientes con el fin de conocer su evolución real y, en todo caso, reconsiderar las previsiones efectuadas. No obstante en el presente P.O.M. se debe dar solución a la población prevista con la primera proyección al ser ésta la más probable que se produzca.



CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN 1993-2005

En la imagen siguiente (obtenida de los estudios de Caja España) se pueden observar los porcentajes de crecimiento de los municipios de la provincia de Toledo, en la que destaca todo el que se produce en la zona de la Sagra y en el contorno de Toledo.

Extrapolando tales valores al periodo de tiempo citado se puede deducir que la población dentro del periodo de doce años previsto por la TRLOTAU para las previsiones del plan de ordenación municipal deberían estar entre 3.000 y 3.511 habitantes con las cifras anuales supuestas.

Por todo ello se pretende contar con un documento capaz para poder resolver tales situaciones sin que se produzcan los problemas habituales en casos similares.

### 5.3. Proyecciones de expansión residencial

Las proyecciones poblacionales se han efectuado siguiendo los criterios sociológicos habituales de análisis de la población vegetativa de una población. Estos valores posteriormente se evalúan con las tendencias de crecimiento de la comarca cercana que son muy superiores a los valores del crecimiento poblacional, fruto en otros aspectos de la mejora de las infraestructuras de la zona y del aumento de los efectos de centralidad con que cuenta.

En los últimos años la comarca de la zona de ha aumentado considerable su población, como consecuencia del incrementado de la centralidad de la zona. Esta es debido al efecto que se produce en la capital regional, con la aparición de las nuevas

infraestructuras y oportunidades que tiene la ciudad, así como por la proximidad en tiempo a Madrid. Esto ha permitido constituir un espacio zonal con características de centralidad que permiten la creación e implantación de centros industriales o de distribución de primer orden. A proximidad a la gran ciudad, sin tener que acceder a ella, y la ubicación centrada dentro de España, permite el emplazamiento de grandes zonas logísticas, de primer orden, que conllevan asimismo industrias secundarias de servicio que complementan aquellas.

Esta tendencia significa que en esta zona se prevé una oferta importante de empleo cierto a corto y medio plazo, que lógicamente vendrá acompañada de un aumento de la población, y de, lo que es aún más importante, de una fijación de esta población en el territorio, con el fin de contar con la cercanía a los centros de trabajo.

Por todo ello el planteamiento metodológico en la relación entre la proyección poblacional y la propuesta del número de viviendas necesarias que recoge el POM se efectúa sobre la necesidad de garantizar un margen de maniobra que permita responder a posibles inflexiones no previstas de la demanda sobre la base de las tendencias que tiene la comarca.

Conviene indicar que el comportamiento de la demanda primaria (alojamiento) es básicamente demográfica, y responde a ciclos largos, y sin embargo los componentes de carácter económico responden a ciclos cortos y se basan sobre aspectos coyunturales. El comportamiento demográfico lo conocemos del análisis y evolución poblacional, el socioeconómico está mucho más abierto, y en el caso de Guadamur obedecería a los siguientes condicionantes:

- a) Proximidad a la capital regional, que se encuentra en crecimiento poblacional
- b) Ejecución de la autovía de circunvalación sur de Toledo.
- c) Puesta en servicio del tren de alta velocidad.
- d) Puesta en funcionamiento de la autovía de peaje Madrid-Toledo, y previsión de la autovía Toledo-Ciudad Real.
- e) Creación del polígono industrial de iniciativa municipal.
- f) Aumento de los centros logísticos de la ciudad de Toledo.
- g) Aumento de la oferta de suelo residencial en el municipio.

Evidentemente el Ayuntamiento de Guadamur ha apostado por el crecimiento controlado de su población y para ello ha tomado dentro de su ámbito competencial dos decisiones fundamentales:

- a) Consolidación de varias zonas industriales y terciarias apoyadas en la carretera de acceso al municipio, lo que permitirá el emplazamiento de diversas industrias de ámbito regional y nacional, con el consiguiente aumento del empleo y de la población residente.
- b) Creación de una oferta de suelo suficiente para los próximos doce años que reduzca el precio del mismo al aumenta la competencia que se produce.

Por tal motivo la oferta de suelos urbano no consolidado y urbanizable que el POM establece es consecuencia de estas consideraciones, y lógicamente es superior a la que resultaría de aplicar un número exacto de viviendas sobre el crecimiento poblacional vegetativo. Aplicar este último criterio significaría abocar al municipio a una limitación excesiva y muy alejada de la dinámica real de funcionamiento de un municipio con crecimiento poblacional demostrado.

En este mismo sentido conviene indicar que la existencia de un mercado de suelo capaz y sin restricciones excesivas supone, por sí solo, una elevación de los crecimiento poblacionales, al tiempo que significa poder contar con una demanda muy abierta de suelo que posibilita la competencia y reduce los precios de adquisición finales. Si reducimos la

superficie de suelo prevista en el POM, ajustándola a la que resultaría del crecimiento poblacional actual, sin posibilidad de modificación alguna, se conseguiría el y se concreta en la

En la evaluación de la demanda residencial en relación con el crecimiento demográfico, se está empleando por todos los urbanistas en la última década en Europa, un coeficiente de corrección de rigidez, en el que se tiene en cuenta no sólo la población del municipio y su entorno, sino el plazo de vigencia estimado para el planeamiento. Para el periodo de doce años que establece el TRLOTAU, el valor usual del coeficiente de corrección de la rigidez oscila entre 2 y 2,5. Esto quiere decir que debe clasificarse suelo para que en todo momento durante la vida prevista del POM se disponga al menos de dos veces y media el crecimiento vegetativo.

En el POM se prevé una capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente en el horizonte de doce años para permitir un aumento de la población de hecho hasta los 3.511 habitantes citados. Se prevén aumentos poblacionales en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables residenciales y mixtos. Para el cálculo de la población se indica que la media actual de habitante por vivienda en Guadamur asciende a 2,10, cifra que se mantiene para los presentes cálculos.

## 5. - CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS.

Originalmente la actividad básica de la población es la misma que la del resto de los núcleos rurales de la zona. Hay que destacar que de la agricultura dependían en la década de los años sesenta casi el 60% de la población activa. En la actualidad esta tendencia ha cambiado totalmente y los afilados a cada una de las actividades se detallan en el cuadro siguiente, en el que la agricultura ha dejado paso a la industria y los servicios.

AFILIADOS POR SECTORES		
	VALOR	%
AGRICULTURA	50	10,20
INDUSTRIA	158	32,10
CONSTRUCCIÓN	102	20,70
SERVICIOS	182	37,00
TOTAL	492	100,00
AUTÓNOMOS	152	
POR CUENTA AJENA	340	

CENTROS DE TRABAJO		
	VALOR	%
AGRICULTURA	11	12,60
INDUSTRIA	21	24,10
CONSTRUCCIÓN	19	21,80
SERVICIOS	36	41,40
TOTAL	87	100,00

En la industria y en la construcción los centros de trabajo y el número de afiliados son los siguientes:

INDUSTRIA Y CONSTRUCCION	AFILIADOS		CENTROS TRABAJO	
	VALOR	%	VALOR	%
INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	0	0	0	0
INDUSTRIAS MANUFACTURADAS	158	60,80	21	52,50
PRODUCCION Y DIST. ENERGIA	0	0	0	0
CONSTRUCCION	102	39,20	19	47,50
TOTAL	260	100,00	40	100,00

FUENTE. MINISTERIO TRABAJO-SEGURIDAD SOCIAL

En el término no existe en la actualidad una industria de importancia siendo fundamentalmente artesanal o de servicios, de ahí la importancia de poder crear un espacio de uso industrial y de almacenes en un polígono de iniciativa municipal, previsto en la carretera de acceso al casco urbano.

No obstante conviene detallar la presencia de importantes industrias de alimentación, y muebles, fundamentalmente. Entre los artesanos y oficios destacan los dedicados al trabajo de la madera, tanto en torneados como en fabricación de muebles de madera.

En el municipio de Guadamur se puede producir un afloramiento de las actividades relacionadas con los derivados de productos de transformación, así como la creación de almacenes artesanales, teniendo previsto para ello el Ayuntamiento la ampliación del suelo destinado a uso industrial a través de la creación de suelo que facilite la aparición del presente sector. Las perspectivas en este aspecto son importantes y, en parte, motivadas por la facilidad de accesos a la capital, y las buenas comunicaciones del pueblo.

En lo que respecta al sector terciario conviene indicar la ausencia considerable de oficinas, a excepción de las propias de la administración. Los comercios son los que mayor presencia tienen en el sector, si bien son generalmente de primera necesidad al contar con la cercanía de pueblos con mejores servicios. En el municipio el comercio es aceptable y cuenta con bastantes tipos de establecimientos comerciales, tal y como se detalla en el cuadro adjunto:

<b>ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES</b>	
COMERCIO AL POR MAYOR	4
COMERCIO AL POR MENOR	35
<b>TOTAL</b>	
TEXTIL CONFECCION CALZADO	1
FARMACIAS	1
PERFUMERIAS DROGUERIAS	2
HOGAR, BRICOLAGE	9
VEHÍCULOS ACCESORIOS	5
COMBUSTIBLE	1
BIENES USADOS	0
<b>COMERCIO NO ALIMENTARIO</b>	<b>21</b>
<b>COMERCIO MIXTO</b>	<b>5</b>
FRUTAS VERDURAS	0
CARNES, HUEVOS, CAZA	2
PESCADOS	0
PAN PASTELERIA LACTEOS	2
VINOS Y BEBIDAS	0
TABACO	2
ALIMENTOS Y BEBIDAS GENERAL	3
<b>COMERCIO ALIMENTARIO</b>	<b>9</b>

FUENTE CAMERDATA

En cuanto a los equipamientos terciarios existe un incremento en los últimos años de importancia con la aparición de varios establecimientos hoteleros y de restauración.

<b>EQUIPAMIENTO BASICO</b>	
HOTELES Y MOTELES	1
HOSTALES Y PENSIONES	2
FONDAS Y HUÉSPEDES	0
HOTELES Y APARTHOTELES	0
RESTAURANTES	5
CAFETERIAS	0
BARES Y CAFES	13
BANCOS	1
CAJAS DE AHORRO	2
LOCALES DE CINE	0

FUENTE CAMERDATA

La tierra del municipio se concreta en suelos de secano con olivar y matorral, como ya se ha reseñado. En el municipio se ha producido una terciarización del mismo hacia usos más lucrativos derivados de una industrialización, todavía incipiente, y de un uso comercial que se apoya fuertemente en la autovía existente. De esta forma se ha incrementado el sector servicios en el municipio descendiendo fuertemente el primario

Las labores de cultivo se encuentran diversificadas a lo largo del término, no existiendo un monocultivo claro ni una inclinación económica hacia uno u otro elemento.

<b>DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS EXPLOTACIONES</b>		
	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
HUERTA	2,90	0,27
INVERNADEROS	-	
TIERRAS ARABLES	1.063,40	99,73
HERBACEOS	<b>1.066,30</b>	<b>28,08</b>
CÍTRICOS	-	
OLIVAR-FRUTAL	-	
OLIVAR	1.231,80	97,08
FRUTALES	15,30	1,21
FRUTOS SECOS	17,20	1,36
FRUTOS SECOS-OLIVAR	-	
VIÑEDO-FRUTAL	1,30	0,10
VIÑEDO	3,20	0,25
VIÑEDO-OLIVAR	-	
FRUT SECOS-VIÑEDO	-	
LEÑOSOS	<b>1.268,80</b>	<b>33,41</b>
PASTIZAL	28,70	2,60
PASTO CON ARBOLADO	250,80	22,68
PASTO ARBUSTIVO	826,40	74,72
PASTOS	<b>1.105,90</b>	<b>29,12</b>
<b>ESPECIES FORESTALES</b>	<b>33,50</b>	<b>0,88</b>
<b>ESPACIOS NO AGRÍCOLAS</b>	<b>262,10</b>	<b>6,90</b>
<b>SUPERFICIES ESPECIALES</b>	<b>61,00</b>	<b>1,61</b>

FUENTE MAPA 2006

El resto de las propiedades, y sobre todo las existentes junto al casco urbano son de pequeña dimensión, con superficies inferiores a 2 hectáreas. Con esta distribución se puede afirmar que debido a la escasa superficie es difícil que todas las parcelas sean rentables y puedan ser explotables. El desarrollo del sector depende por tanto de las grandes parcelas que son las que pueden influir en la economía del municipio, tanto en el sector primario como en el secundario de transformación directa. Tal aspecto es básico para la supervivencia del municipio, lo que supone tener que depender de muy pocos propietarios que son los que pueden desarrollar el sector. Tal aspecto se incrementa lógicamente con la ubicación de estas grandes propiedades en los terrenos más fértiles y con mejores aprovechamientos agrícolas, al tiempo que cuentan con las mejores zonas de vistas y paisaje.

<b>SUELO RUSTICO</b>	<b>Nº</b>
NUMERO TITULARES	689
NUMERO PARCELAS	2.361
NUMERO SUBPARCELAS	3.069
SUPERFICIE TOTAL Ha	3.791

FUENTE: MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA

<b>SUELO RUSTICO</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
LABOR SECANO	686	18,10

OLIVAR	1.250	33,00
PASTOS Y TER. INCULTOS	1.224	32,30
TOTAL	3.160	

Evidentemente el número de parcelas urbanas es muy reducido, frente a las rurales:

PARCELAS	%	Ha
URBANAS	4,20	166
RUSTICAS	95,80	3.791
TOTAL	100,00	3.209

FUENTE: MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA

En el suelo urbano casi todas las parcelas están edificadas al tener un porcentaje del 74,50% frente a los solares vacantes. En el mismo las superficies de los mismos son muy reducidas.

SUELO URBANO	Nº	%
<b>NUMERO TITULARES</b>	<b>1.061</b>	
USO RESIDENCIAL	884	62,10
OTRO USO	540	37,90
<b>UNIDADES URBANAS</b>	<b>1.424</b>	
PARCELAS EDIFICADAS	1.018	74,50
SOLARES	349	23,50
<b>TOTAL PARCELAS</b>	<b>1.367</b>	
EDIFICADAS M2	762.182	
SOLARES M2	896.205	
<b>TOTAL M2</b>	<b>1.658.387</b>	

FUENTE: MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA

SUPERFICIE DE TERRENOS URBANOS EN M2	SOLARES	PARCELAS EDIFICADAS
MENOS DE 100	11	82
DE 100 A 500	122	642
DE 500 A 1.000	99	183
DE 1.000 A 10.000	98	102
MAS DE 10.000	19	9
TOTAL	349	1.018

FUENTE: MINISTERIO ECONOMIA Y HACIENDA

El paro en el municipio es similar al de pueblos del entrono de Toledo, al ser muy reducido e inferior al 5%, cifra muy inferior a de la Comunidad de Castilla-La Mancha y de España.

PARO REGISTRADO Y AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL			
	MUNICIPIO	COMUNIDAD	ESPAÑA
POBLACIÓN DE 15 A 64	1.064	393.180	30.511.110
% P.15-64 / P.TOTAL	60,90	66,60	69,20
AFILIADOS SS	492	238.616	18.360.037
5 AFILIADOS / P.15-64	46,20	59,90	60,20
PARO REGISTRADO	46	27.443	2.148.530
% PARO / P.15-64	4,30	6,90	7,00

FUENTE INEM 2005-2006

Las propiedades municipales son muchas, si bien no constituyen una fuente de recursos importantes para el municipio, ya que están en el suelo rústico. Dentro del suelo urbano existen los siguientes equipamientos públicos:

LOCALES	
EQUIPO DE SALUD	1
EQUIPO EDUCATIVO	3
EQUIPO SOCIAL	1
EQUIPO DEPORTIVO	1
EQUIPO CULTURAL	2
LOCAL COMERCIAL	2
OFICINAS	5
LOCAL INDUSTRIAL	1

LOCAL AGRARIO	1
---------------	---

FUENTE: INE.

INSTALACIONES DEPORTIVAS	
CAMPOS DE FUTBOL	1
PISCINAS DEPORTIVAS	1
PISCINAS PEQUEÑAS	1
PISCINAS RECREATIVAS	1
PISTAS DE TENIS	1
PISTAS POLIDEPORTIVAS	1

FUENTE: CONSEJO SUPERIOR DEPORTES 1998

Los centros educativos son los siguientes:

CENTROS EDUCATIVOS	
CENTROS	1
AULAS	9
ALUMNOS	150
PROFESORES	15

FUENTE: JCCM 2004-2005

## 6.- USOS Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

La división parcelaria del término se diferencia lógicamente de la zona urbana en la que existe un gran número de propiedades de pequeña superficie, del resto del suelo rústico con propiedades de mayor tamaño para su explotación agrícola.

La zona urbana central se constituye por su uso predominantemente residencial con edificios pequeños de vivienda y patios contiguos para corrales y almacenes. Esta zona se ha visto incrementada en los últimos años con nuevas parcelas residenciales de diverso tamaño, unifamiliares en su mayoría, ubicadas en los contornos del casco urbano antiguo, en lo que se podría llamar un tímido ensanche de los últimos veinte años.

En el casco urbano las construcciones son de baja altura, con una o dos plantas preferentemente. El núcleo urbano está muy consolidado con una zona central y una más exterior de construcción del segundo tercio del siglo XX ubicado al sudeste del mismo en el que se produce una urbanización con calles de trazado más recto. En esta zona es donde se recoge la construcción moderna en parcelas de reducidas superficies y con dos plantas de altura.

Exteriormente a esta última existen pequeñas urbanizaciones de los últimos diez años con parcela de mayor tamaño para viviendas unifamiliares aisladas de dos plantas de altura.

De igual forma y apoyadas en la carretera CM-401 se ubican diversas construcciones industriales y comerciales que conforman casi un polígono industrial fruto de los planes parciales aprobados para los estos sectores exteriores. Entre ellas destacan las construcciones dedicadas a venta y exposición de muebles, así como fábricas de reciente implantación y naves para almacenes.

Las viviendas tradicionales de Guadamur cuentan con ventanas pequeñas, que se insertan en fachadas sencillas revocadas fábrica de mampostería o tapial, existiendo, ya en época más cercana, fábricas de ladrillo. Algunas edificaciones más importantes emplean el ladrillo e intercalan la mampostería, dejando visto aquel y recubriéndolo con un enfoscado o un encalado. Las construcciones tradicionales poseen cubierta con teja curva, asentada

sobre barro y con tablazón, constituyéndose un cielo raso generalmente de cañizo en las dependencias de la planta inferior a la cubierta.

Dentro de estas construcciones hay que destacar lógicamente el Castillo, que corresponde con una típica construcción mudejar, a base de fuertes sillares unidos con esgrafiado. Son notables los matacanes y la puerta de ingreso más propia de un palacio que de un castillo. La torre del Homenaje presenta garitones en sus esquinas y coronamiento de matacanes.

El casco urbano central cuenta con un único acceso desde la carretera, contando con una rotonda en la calzada.

La casi totalidad de la red viaria se encuentra urbanizada. En el interior del casco urbano las vías se encuentran urbanizadas en un 90% contando con acabado de adoquín, asfaltado y hormigonado preferentemente.

Dentro del suelo urbano la tipología habitual es la vivienda familiar.

EDIFICIOS SEGÚN TIPO	Nº	%
CON UNA VIVIENDA FAMILIAR	787	94,70
CON VARIAS VIV. FAMILIARES	20	2,40
CON VIVIENDAS CON LOCALES	2	0,2
HOTEL, PENSION	1	0,1
CONVENTO, CUARTEL, PRISION	1	0,1
INSTITUCIONS ENSEÑANZA	1	0,1
HOSPITALES	0	0
LOCALES CON ALGUNA VIV	0	0
LOCALES	21	2,50
ALOJAMIENTOS	0	0
TOTAL	833	100,00

FUENTE: INE.

La construcción está en un estado bueno en la mitad de la misma, lo que supone que el porcentaje de construcciones que necesitan alguna reparación es elevado. Esto es debido a que la edad de las mismas es muy elevada, todo ello tal y como se puede ver en las tablas adjuntas.

EDIFICIOS POR SU ESTADO	
BUENO	810
DEFICIENTE	779
MALO	29
RUINOSO	2
TOTAL	1.620

FUENTE: INE.

AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
1991	20
1992	19
1993	21
1994	12
1995	18
1996	5
1997	12
1998	8
1999	6
2000	14
2001	14
TOTAL 1991-2001	149

FUENTE: INE.

VIVIENDAS	
PRINCIPALES	545
NO PRINCIPALES SECUNDARIAS	289
COLECTIVAS VACIAS	119
TOTAL	953

FUENTE: INE.

## **7.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **7.1.- RED VIARIA.**

Como se indicaba en el punto 3 relativo a comunicaciones el pueblo tiene el acceso a través de la carretera TO-7801-V que cuenta con dos kilómetros y se constituye en una vía urbana. Esta vía parte de la carretera CM-401 que enlaza con el exterior del municipio. Esta carretera cruza el término municipal en sentido este-oeste, en su tercio sur. Dicha carretera cuenta con una longitud de 6 kilómetros, lo que da idea de las dimensiones del municipio en este sentido. Por el norte cruza también el término municipal la carretera CM-4000, al atravesar enclave de Darazemas, con una longitud de 3 kilómetros. Esta carretera enlaza Toledo con Talvera de la Reina. Desde esta se puede enlazar con el casco urbano por el camino de Guadamur a Darazemas.

Ambas carreteras se encuentran urbanizadas en su totalidad, encontrándose en buen estado.

La casi totalidad de la red viaria se encuentra urbanizada. En el interior del casco urbano las vías se encuentran urbanizadas en un 90% contando con acabado de adoquín, asfaltado y hormigonado preferentemente. En las construcciones exteriores el grado de ejecución de la pavimentación es diverso.

### **7.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

El municipio cuenta depende del suministro de agua que se encuentra concedido por el Ayuntamiento de Toledo. En este sentido existe una concesión conjunta para los Ayuntamientos de Guadamur y Polán, de 50 litros por segundo, desde la toma de agua depurada del depósito del Cerro de los Palos. Dicha concesión es exclusivamente para abastecimiento de las dos poblaciones citadas.

El caudal del abastecimiento es muy superior al necesario actualmente y puede asegurar la dotación necesaria para la población existente y para la prevista por el presente P.O.M..

### **7.3.- SANEAMIENTO PUBLICO.**

La red de alcantarillado recoge el agua con la totalidad del casco urbano vertiendo hacia una zona situada al noroeste del casco urbano, tal y como se recoge en el plano del termino municipal.

El núcleo urbano de la urbanización del Robledal vierte directamente a los arroyos cercanos, no existiendo, en función de la población actual, ningún sistema de depuración, aspecto que se recoge en el presente POM, para su resolución.

### **7.4.- ALUMBRADO PUBLICO.**

La red de alumbrado público se extiende por casi la totalidad de las vías urbanas. Su estado es bueno, empleándose iluminación con lámparas de mercurio.

### **7.5.- ENERGÍA ELECTRICA**

La compañía Iberdrola es la que suministra la energía eléctrica en Guadamur. En el pueblo existen diversos centros de transformador que distribuyen la tensión en baja por tendido aéreo.

## **7.6.- TELÉFONOS.**

El suministro de teléfono es aéreo con cableado suspendido entre postes o grapeado a las fachadas, produciendo un efecto negativo sobre todo en los edificios del casco urbano central.

## **7.7. BASURAS.**

La recogida de basuras se efectúa diariamente, excepto los domingos y días festivos, transportándose a las plantas de recogida y transformación existente, dentro del Consorcio existente al respecto.

El término municipal no cuenta con un vertedero de escombros, si bien en la actualidad está prevista la instalación de un nuevo vertedero comarcal en las cercanías del límite norte del municipio.

## **8.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y PATRIMONIALES.**

### **8.1. Aspectos ambientales**

Es importante destacar los aspectos visuales que se producen en el término municipal debido a las panorámicas existentes en el municipio, fundamentalmente en las zonas urbanas por el impresionante Castillo, y, de las rústicas, las cercanas al río Tajo en el enclave de Darazemas. Tales aspectos deben ser tenidos en cuenta ante cualquier actuación que se pudiera producir en el suelo rural del municipio de forma que se mantengan las constantes del paisaje actual.

### **8.2. Aspectos patrimoniales**

En lo que respecta a los valores patrimoniales arquitectónicos se detallan a continuación las fichas de los inmuebles que se encuentran inventariados actualmente y cuya información se ha facilitado por la Consejería de Educación y Cultura.

1. Castillo. Declarado monumento por Decreto de 18 de junio de 1964, si bien en la actualidad está declarado Bien de Interés Cultural. Está situado en el Cerro de la Natividad, del siglo XV con incorporaciones de los siglos XIX y XX. Cuenta con una planta básicamente cuadrada de 30,40 metros de lado, con dos recintos murados, constituyéndose en uno de los más bellos ejemplos de palacio-fuerte del siglo XV.
2. Ermita de la Natividad de Nuestra Señora (ábside). Situada en el cerro del mismo nombre, perteneciente al siglo XV con actuaciones de los siglos XIX y XX. Edificación de estilo mudéjar, que consta de una sola nave cubierta de artesa hexagonal policromada, con una espadaña de imitación renacentista.
3. Rollo. Situado en la plaza de recesvinto, junto al Ayuntamiento. Declarado Bien de Interés Cultural por la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español. Data del siglo XV. Su estilo más relevante es el gótico. Se trata del antiguo rollo de justicia, de ganito, pero que le falta todo el remate que se encuentra entre el murete que delimita el atrio de la Iglesia.
4. Ermita de San Antón. Situada en la Costanilla de San Antón. Se trata de una construcción del siglo XVI, constituyéndose como una ermita de planta rectangular de

una sola nave, con cubierta artesonada con cerchas a la vista. El interior está blanqueado, estando restaurado para museo de aperos del campo y de labranza.

5. Casa popular. Situada en la calle Jardines 4. Data del siglo XX, de estilo historicista. Se trata de una construcción de planta cuadrada con dos plantas y torreón en una esquina. Tiene una puerta con dos parteluces de piedra con capiteles decorados, recercado de ovas y bolas. La planta alta tiene un balcón y hueco con enrejado. El torreón tiene tres arcos de medio punto por cara y alero de madera con canecillos.
6. Iglesia Parroquial. Situada en la plaza de la Iglesia del núcleo urbano de Guadamur. Constituye un edificio de planta rectangular con una sola nave. La cubierta es a dos aguas sobre la nave principal. El acceso se produce por el piecero a través de una puerta adintelada, cuenta con decoración de ladrillo. La construcción original se puede estimar en el XVII.
7. Escuelas. Datan del siglo XX. Consta de un edificio exento de planta rectangular con dos cuerpos diferenciados. La fachada principal tiene dos puertas laterales y nueve ventanas iguales con antepecho de ladrillo.
8. Fabrica de Harinas. Situada junto a la carretera. Data del siglo XX. De planta rectangular con tres alturas y con dependencias adosadas a dos de sus lados, Los huecos están dispuestos simétricamente. En la fachada lateral hay siete huecos por planta con puerta en el centro en la baja. Imposta entre las plantas y cornisa de ladrillo en diente de sierra, con recercados de ladrillo y mampostería en los entrepaños.
9. Casa popular. Situada junto a la carretera. Data del siglo XX, de estilo popular muy peculiar. Se trata de una construcción de planta en forma de U con fachada a la carretera de dos cuerpos y patio cerrado con portada de arco de medio punto, en composición simétrica. En el patio hay un pórtico de cinco arcos de medio punto, con patio de cerámica de calidad. La fábrica es de mampostería y ladrillo.

### **8.3 Aspectos de interés y arqueológico**

De igual forma que se indica en los apartados anteriores existen algunos elementos de interés que deberían ser tenidos en cuenta en las diversas actuaciones a realizar en el casco urbano de Guadamur con el fin de proteger el legado patrimonial existente.

Dentro de estos conviene destacar el entorno del Castillo citado anteriormente. El edificio cuenta con un emplazamiento privilegiado de dominio sobre el casco urbano, desde cualquiera de las vistas del pueblo. Por tal motivo el POM ha previsto mantener un amplio espacio de protección desde el norte al sur del mismo, de manera que quede libre de cualquier construcción que le reduzca su valor estratégico. Para ello se ha considerado conveniente dotar al entorno inmediato del mismo de un planeamiento especial que se detalle en una unidad de desarrollo urbano que establezca las condiciones precisas para el mismo. Esta unidad urbana diferenciada queda protegida con suelo rústico protegido en todo el lindero este de las tierras que rodean al castillo, evitando cualquier ampliación del suelo urbano en la zona que desvirtúe el carácter actual.

Dentro del ámbito de protección del castillo, que se define en el POM en su calidad de Bien de Interés Cultural, se han incluido alguna manzana colindante, en las que se prevé una altura limitada en las construcciones y se establecen unas condiciones estéticas más severas.

Con ocasión de la redacción del presente P.O.M. se ha solicitado la redacción de la Carta Arqueológica, sin que hasta la fecha se haya recibido el citado documento. En el caso

de Guadamur es importante tal aspecto debido a las características existentes al respecto. Hay que indicar los antecedentes del municipio como consecuencia del famoso tesoro de Guarrazar, del que se añaden diversas referencias.

Así en el libro de FUENTES DOCUMENTALES PARA EL ESTUDIO DE LA AQRUEOLOGIA EN LA PROVINCIA DE TOLEDO, de D. Mariano Maroto Garrido, editado por la Excm. Diputación Provincial de Toledo en 1991, se incorpora la referencia 1787, de D. Tomás López, obtenida en Relaciones Geográficas, que reseña que: *En la Villa de Guadamur, a la parte superior y orienta, de su situación como a noventa pasos de la última casa de dicha villa ay un castillo, tiene su foso, y a la entrada del primer lienzo, un baluarte que está al frente de la puerta principal del rastrillo y otra al levante se sigue a la del rastrillo que haze frente al norte; en la puerta hay dos torreoncillos fabricados a forla de cubillos de Piedra o lixeria (como el todo de la fabrica) y el frontispicio es de piedra labrada de silleria hecha en arco... a la entrada de esta puerta ay un portal como seis varas en quadro con sus poyos de piedra y silleria y hacia la Yzquierda otra Puerta qe sale a la muralla y en su lienzo a la derecha de ella por el circo de la muralla se entra en el patio qe ay otra puerta tambien con sus poyos.../a continuación nos describe de manera muy precisa las dependencias interiores con sus inscripciones, así como las torres/...La muralla de esta fortaleza tiene sus baluartes a forma de cubillos y en ellos una pieza embovedada y sobre su terrado sus almenillas...*

Añade dicho libro el INFORME JUDICIAL DEL FISCAL DE MADRID, efectuado a mediados abril de 1859, en el que el cita que el *Ynventario de los objetos antiguos, que procedentes de las Huertas de Guarrazar, termino de Guadamur, provincia de Toledo, ha comprado el Gobierno de S.M: en precio de diez mil reales de vellón al artífice platero de esta Corte D. José Navarro y quedan depositados en el Museo de Antigüedades de la Biblioteca Nacional:*

1. *Un brazo de Cruz Visigoda, de oro, cuyo tamaño se acerca a un pie de largo. Compónese de dos haces, empedradas ambas, con zafiros, perlas, nácares y tal cual pasta; siendo de advertir que en una de las haces faltan una perla y dos piedras según los huecos del engaste.*
2. *Un colgante de oro de figura como de A sin travesaño, con una piedra y el engaste de dos que le faltan.*
3. *Dos pedazos de plata oxidada, que representan la cabeza y los ropajes como de un ángel.*
4. *Media almendra hueca de oro, antigua, con soldaduras modernas a sus extremos, perteneciente, sin duda, a alguna corona gótica.*
5. *Cuatro corchetillos de oro.*
6. *Un calvillo de oro y otro descabezado.*
7. *Ocho fragmentos de oro.*
8. *Tres canutillos oxidados cuya materia no se conoce.*
9. *Cuarenta y ocho pastas de vidrio de pequeño tamaño figurando cuentas y piedras.*
10. *Varios fragmentos pequeños de carbones.*
11. *Diez y ocho fragmentos de perlas de varios tamaños.*
12. *Sesenta y dos lentejas de nácar, y diez y seis fragmentos.*
13. *Siete piedras de cristal de roca.*
14. *Cuarenta y cinco zafiros.*
15. *Ocho al parecer amatistas.*
16. *Tres plasmas.*
17. *Varios pedacillos muy diminutos de cornerina y nácar de los que rellenaban las labores de los brazos de la Cruz.*

*Posteriormente se completa la relación con otros 28 objetos adquiridos por un valor de mil y pico de reales a los vecinos de Guadamur el 10 de abril de 1859, en que allí se presentó el Excmo. Ministro de Fomento acompañado de varias autoridades y personas distinguidas.*

*Incorpora asimismo Interrogatorio de Monumentos, de 27 de 1868, en el que reseña que, *Existe un despoblado al oriente y a dos kilómetros de la población, con el título de Guarrazar, ignorándose la fecha de su abandono, en ella se encontraron restos antiguos de piedras sepulcrales con inscripciones y huesos de personas humanas colocadas en sepulturas, siendo remitidas las primeras por los señores comisionados al efecto D. José Amador de los Ríos y D. Emilio Lafuente y Alcántara a la superioridad y los segundos entregados al párroco de esta villa depositados en el osario común.**

*En el sitio y en sus inmediaciones, en que se hallaron también en 1859 algunas alhajas de plata y oro y otras piedras hermosas con las que se llegaron a formar las coronas que se titulan de Recesvinto existen aún bastantes señales como hubiese allí en la antigüedad bastante avanzada población de bastante consideración y mérito. Que en este sitio y en sus alrededores se pudieran hacer excavaciones poco profundas que manejadas con acierto costarían de 7 a 800 escudos, y es muy posible que se encontrasen algunas cosas de mérito si no hicieran al mismo tiempo de objetos de valor.*

*Ni en el Archivo del Municipio ni en la parroquia existen libros ni antecedentes algunos referentes al despoblado manifiesto...*

*Existe en esta Villa un Castillo con murallas y pozo, todo muy deteriorado, en el mismo radio de la población, el cual perteneció y pertenece al Excmo. Sr. Duque de Frias y no tiene ningún uso.*

El citado emplazamiento de Guarrazar está a la espera de acondicionarse con una actuación municipal que permita contemplar el lugar al tiempo que dé una explicación a la importancia del descubrimiento y a las características propias de la zona, en el periodo visigodo.

## **9.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

En la actualidad el municipio cuenta con una Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas en 1990 y que se aprobaron inicialmente el 5 de febrero de 1990, la aprobación provisional se produjo el 25 de marzo de 1991 y la definitiva el 6 de mayo de 1991.

En el periodo de vigencia de las mismas se han redactado diversos documentos de planeamiento que se han incorporado en el POM como Area de Planeamiento Incorporado. Entre ellos hay que destacar los planes parciales de los sectores de suelo urbanizable 2, 3 y 4, este tras una modificación puntual de NNSS. Dichos planes parciales se aprobaron definitivamente el 11 de abril de 1996, el 11 de mayo de 1993 y el 25 de enero de 1996 respectivamente.

Se incluye a continuación el resumen de la ordenanzas vigentes en las NNSS actuales:

ZONA	PARCELA MINIMA M2	OCUPACION EDIFICABILIDAD DENSIDAD	ALTURA MAXIMA	VUELOS	ALINEACIONES
ZONA A CASCO URBANO	120 m2 Frente > 3m	70 % No se establece 35 viv/ha	2 plantas 6,50 cornisa 8 cumbrera	Nota 1 Nota 2	Las existentes en el Casco
ZONA B RESIDENCIAL	200 m2	50 % 0,60 m2/m2 18 viv/ha	2 plantas 6,50 cornisa 8 cumbrera	Nota 1 Nota 3	La marcada o a 3 metros
ZONA C RESIDENCIAL	350 m2	35 % 0,50 m2/m2 12 viv/ha	2 plantas 6,50 cornisa 8 cumbrera		3 metros al vial 3 metros lindero salvo pareadas
ZONA D RESIDENCIAL	450 m2	40 % 0,40 m2/m2 10 viv/ha	2 plantas 6,50 cornisa 8 cumbrera		3 metros al vial 3 metros lindero salvo pareadas
ZONA E INDUSTRIAL	500 m2	60 % Planta baja 20% residencial 0,60 m2/m2	2 plantas 8,50 cumbrera		3 metros al vial 3 metros lindero salvo pareadas
ZONA RUSTICA	30.000 m2		2 plantas 6,50 cornisa		6 metros al vial 3 metros lindero salvo pareadas

ZONA	CONDICIONES DE USO	CONDICIONES ESTETICAS	OBSERVACIONES
ZONA A CASCO URBANO	Pagina 117	Pagina 115/116	Nota 4
ZONA B RESIDENCIAL	Pagina 121/122	Pagina 120/121	Nota 4
ZONA C RESIDENCIAL	Pagina 125/126	Pagina 125	Nota 5
ZONA D RESIDENCIAL	Pagina 129	Pagina 129	Nota 5
ZONA E INDUSTRIAL	Pagina 134	Pagina 133/134	Nota 5
ZONA RUSTICA			Nota 6

*NOTA 1. No se permiten cuerpos volados cerrados salientes.*

*Se permiten cuerpos volados semicerrados o abiertos menores de 40 cm en calles menores*

*de 6 metros y menores de 60 cm. en calles mayores a 6 metros de ancho.*

*NOTA 2. Se permiten elementos salientes y aleros menores de 40 cm.*

*NOTA 3. Se permiten balcones menores de 40 cm en calles menores de 6 metros y menores de 60 cm. en calles mayores a 6 metros de ancho.*

*NOTA 4. Los áticos habitables computan como planta.*

*NOTA 5. No se permiten ático ni sobreáticos.*

*NOTA 6. Edificación aislada o pareada con frente máximo de 40 metros. En reformas será necesario redactar un Estudio de Detalle.*

## CAPITULO III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.- MODELO TERRITORIAL A IMPLANTAR.

Como se indicaba en el capítulo relativo de fines y objetivos de la memoria informativa, la redacción del presente POM se ha efectuado de manera que cumpla con las necesidades municipales y con las perspectivas futuras del municipio.

Las directrices de ordenación del POM se basan en el equilibrio del territorio del municipio de Guadamur, de forma que respondan a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.1 del TRLOTAU y el artículo 19 del RPLOTAU. En tal sentido se efectúa la ordenación sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que van a garantizar el equilibrio del territorio. En este sentido las directrices básicas de la presente ordenación son las siguientes:

- a) Completar la trama del ensanche urbano, de baja densidad, con nuevos desarrollos apoyado en los dos accesos viarios desde la carretera existente, y con un crecimiento concéntrico.
- b) Resolver la comunicación con nuevas vías que rodeen el casco urbano.
- c) Posibilitar la creación de nuevas zonas industriales en la zona de la carretera, exterior a la población, consolidando la tendencia de implantación actual en esta zona.
- d) Potenciación de un polígono industrial en la carretera de accesos al municipio.
- e) Proteger y fomentar la riqueza cultural y patrimonial del Conjunto Monumental de Guadamur.
- f) Proteger y fomentar el entorno natural del municipio, situado al norte del municipio.

Se prevé por tanto un modelo urbanístico en el que se concentra el suelo alrededor del caso urbano actual, permitiendo el crecimiento en las zonas sin condicionantes topográficos, que se sitúan apoyadas en los accesos viarios actuales.

Hay que indicar que en el municipio de Guadamur no le afecta ningún Plan de Ordenación Territorial (POT), si bien se han mantenido los criterios básicos de las legislaciones sectoriales que afectan a las carreteras, vías pecuarias y patrimonio monumental.

El modelo previsto permite, tal y como se ha indicado en el apartado 5 de la memoria informativa la evolución urbana, previendo la adecuada expansión urbana para los doce años siguientes. Por lo que se refiere al uso residencial se han observado las necesidades del municipio para los próximos doce años, y que por tanto quedan perfectamente justificadas desde un punto de vista urbanístico.

Desde el punto de vista de implantación de las infraestructuras generales se concreta en una modificación total de los niveles de accesibilidad actuales a través de las vías de acceso relacionadas con la carretera actual, creando viales transversales que estructuren el crecimiento de las nuevas zonas residenciales.

Al mismo tiempo el POM ha apostado por la creación de un sector industrial que impulse el desarrollo del municipio al dotarle de suelo para nuevas implantaciones logísticas, industriales y de servicios que puedan recoger las sinergias que vendrán como consecuencia de la mejora de las infraestructuras y comunicaciones de la comarca.

Dado que el desarrollo previsto es aceptable se ha intentado en todo momento acudir a una clasificación reducida de suelo urbano no consolidado, de forma que el desarrollo y

ejecución se efectúe de una manera directa, o mediante una urbanización del terreno. En este aspecto se ha intentado primar la actuación global o integral de una zona, con el fin de poder obtener suelo de cesión pública para equipamientos o asegurar la urbanización total y homogénea de la zona de desarrollo, todo ello en el sentido que establece la TRLOTAU. En este sentido conviene indicar que la existencia de un monumento como el Castillo condiciona sobremanera el esquema de crecimiento urbano. En este sentido el POM ha apostado por el mantenimiento de esta zona monumental de una forma clara, para lo que se ha analizado en profundidad su situación y las medidas tendentes a su conservación y fomento.

Con respecto a los equipamientos comerciales se considera que se deben incrementar aumentando la oferta relativa a ocio y espectáculos, si bien tal aspecto está fuera de las dotaciones públicas exigidas y entra en la esfera privada. El POM posibilita, no obstante, la creación de tales equipos dentro del suelo urbano y urbanizable.

De esta forma se han tenido presente en todo momento las posibilidades actuales y futuras municipales, tales como la gestión administrativa, y el desarrollo poblacional previsto. Con el fin de facilitar la agilidad que precisa el Ayuntamiento, es necesario redactar el presente documento de una manera clara y concisa, buscando el planeamiento adecuado urbanísticamente y que facilite la futura gestión municipal, dado los medios limitados con los que cuenta el Ayuntamiento.

También se ha conseguido un planeamiento urbanístico de fácil interpretación, con lo que cualquier particular podrá obtener una idea concreta de las características de su propiedad.

## **2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

### **2.1. Generalidades.**

En función de lo indicado en el apartado anterior se ha considerado procedente la redacción del presente POM conforme a lo marcado en la TRLOTAU.

La delimitación del suelo urbano se ha efectuado de acuerdo con los criterios marcados en la legislación urbanística vigente. El suelo urbanizable prevé crecimientos exteriores al casco urbano, varios de ellos de uso industrial, y que permitirán ampliar la imagen de población concéntrica. El resto del suelo del término municipal se ha clasificado como rústico, dentro del cual existen importantes zonas de suelo rústico de protección.

El suelo urbano se ha subdividido en zonas en función de las características existentes en la actualidad y las necesidades futuras. Cuentan o contarán las mismas con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o están comprendidas en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie. En el suelo clasificado como urbano los propietarios estarán obligados a lo marcado en los artículos 13 y 14 de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y valoraciones, y que especifica lo siguiente y a lo marcado en el artículo 51 del TRLOTAU.

En aquellas zonas donde se han delimitado unidades de actuación y sectores de suelo urbanizable además se deberá prever las cesiones del 10% sobre el aprovechamiento del mismo, en concordancia con establecido en el artículo 14 de la Ley citada, y con los artículos concordantes del TRLOTAU.

Se ha considerado mantener los tres tipos o clases de suelo existente, urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable y rústico (de reserva y de protección), definidos en la TRLOTAU. De esta forma la ampliación previsible del suelo urbano se sitúa como continuación del casco actual, dentro de las que se incluyen las zonas no consolidadas, cumpliendo en todo momento las condiciones establecidas en el artículo 104 del RPLOTAU. Hay que indicar que debido al crecimiento posible de la población parece lógico aumentar la superficie del suelo urbano con la inclusión de suelo urbano no consolidado en una proporción aceptable al crecimiento esperado en el municipio.

En función de las características del municipio de Guadamur y de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, se han establecido las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU):

Z.O.U	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE SUNC M2	SUPERFICIE Z. VERDES M2	SUPERFICIE DOTACION M2	OBSERVACIONES
ZOU.01	741.132		50.604	51.986	RESIDENCIAL CONSOLIDADO
ZOU.02	141.890		16.798	2.967	INDUSTRIAL CONSOLIDADO
ZOU.03	383.668	383.668			URBANO NO CONSOLIDADO
ZOU.04	606.007				SECTORES RESIDENCIALES
ZOU.05	432.448				SECTORES INDUSTRIALES
ZOU.06	66.783	66.783			EL ROBLEDAL
TOTAL	2.371.928	450.451	67.402	54.953	

Se indica que las ZOU.01, correspondiente con el Castillo y la ZOU.06, correspondiente con la urbanización El Robledal se remite a una operación de Reforma Interior a través del correspondiente Plan Especial.

En resumen se obtienen los siguientes valores por tipo de suelo:

- Suelo urbano consolidado 883.022 m2
- Suelo urbano no consolidado 450.451 m2
- Suelo urbanizable residencial 606.007 m2
- Suelo urbanizable industrial 432.448 m2
- Suelo rústico 35.568.072 m2

La aplicación del P.O.M. se circunscribe al término municipal de Guadamur, y seguirá en sus tipos de suelo a los definidos en los planos de ordenación.

## 2.2. Alternativas y criterios de selección.

La primera alternativa se produce con el fin de elegir el tipo de documento urbanístico a emplear en el municipio. Tal aspecto, en el caso de Guadamur parece claro y solamente se puede acudir a un Plan de Ordenación Municipal, no pudiéndose acudir a una Delimitación de Suelo, en función de las determinaciones establecidas en la TRLOTAU. Por tal motivo el municipio se divide en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico.

La propuesta actual plantea el crecimiento controlado del suelo urbano manteniendo las zonas anteriores, y creando nuevas zonas a desarrollar en el ensanche del pueblo, como suelo urbano no consolidado y urbanizable. La primera se ajusta a los suelos que estaban clasificados en las anteriores NNSS, y permitirá rematar los bordes del actual suelo urbano.

Con el suelo urbanizable residencial se podrá completar la forma concéntrica del casco urbano de Guadamur.

Los suelos industriales se han ubicado en el exterior del casco urbano actual, siguiendo los emplazamientos actuales, que se apoyan en la carretera de acceso al municipio. Junto a esta se varios sectores de uso industrial y que cuentan con una superficie muy elevada, similar a la prevista para los desarrollo residenciales. Hay que indicar, no obstante, que dentro de estos existe un sector que proviene de las anteriores NNSS y aunque cuenta con un Plan Parcial aprobado, solamente se ha desarrollado en parte.

De esta forma se pretende conseguir una clara potenciación del desarrollo económico, a través de un aumento de las posibilidades reales del pueblo, entre las que destaca la creación de nuevas zonas industriales, dentro de la iniciativa municipal perseguida por la TRLOTAU.

También se propone una adecuación de la estructura urbana a través de un ajuste de la realidad de la trama actual y del desarrollo real del casco urbano, todo ello dentro de un equilibrio funcional, con la aparición de unidades de suelo con capacidad residencial que permitan la creación de población tanto estable como de segunda residencia o estivales. Todas las nuevas unidades contarán con las reservas de suelo para zona verde necesarias, así como las dotaciones suficientes de acuerdo con el TRLOTAU y el RPLOTAU.

Lógicamente se parte del mantenimiento del casco urbano actual y del crecimiento lógico de las zonas vacantes cercanas a aquel, reajustando, en estas, las condiciones actuales de parcelación, alturas y volumen, ya que se parte de un municipio sin ningún tipo de normativa urbanística vigente. Las nuevas unidades, enlazadas con las zonas ya consolidadas, permitirán la vertebración y estructuración de la totalidad del suelo urbano del municipio, pudiendo coser los vacíos existentes actualmente como consecuencia de la falta, por otra parte bastante lógica, de directrices de ordenación, distintas de las propias de la oportunidad de construcción y de los límites de propiedad existentes.

La propuesta de ordenación supone, por tanto, el mantenimiento de la traza urbana, y su continuidad de una manera ordenada y conservando los invariantes del pueblo actuales, y resolviendo los graves problemas de falta de infraestructuras de servicios existentes.

Asimismo se ha planteado una gestión adecuada que permitirá al Ayuntamiento reducir sus inversiones en proyectos de urbanización y que los asuman los beneficiarios finales del proceso constructivo.

De igual forma se pretende un mantenimiento de la trama actual permitiendo pequeños ajuste que faciliten las funciones lógicas de convivencia del pueblo. En este caso es fundamental el carácter de protección que se debe efectuar en la zona del Castillo de Guadamur. Para ello se propone en primer lugar el establecimiento de una unidad de actuación para esta zona, así como la protección de las zonas limítrofes del mismo.

Por último se propone la protección del medio natural existente en el municipio, y que es fundamental para la riqueza y el equilibrio del mismo. Para ello se prevé una adecuación de sus aprovechamientos a la realidad física actual y sin que se destruyan los entornos actuales, que pasa por el mantenimiento de los invariantes actuales de la zona.

Por último se indica que se pretende asimismo regularizar la situación de la urbanización El Robledal, estableciendo una clasificación de suelo urbano no consolidado, en función de las características propias de la unidad, pero que se debe desarrollar a través de un Plan Especial de Reforma Interior.

### **2.3. Clases de suelo**

El presente suelo se regula mediante las ordenanzas del suelo urbano que se indican en el capítulo correspondiente del documento IV del presente POM relativo a las normas urbanísticas. Tal tipo de suelo se ajusta a lo definido en la legislación urbanística vigente.

El suelo se ha clasificado de acuerdo con la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y valoraciones (BOE número 89 de 14 de abril de 1998), en suelo urbano, urbanizable y rústico. Siguiendo tal criterio y a tenor de los tres tipos de suelo que permite el artículo 44 TRLOTAU y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.b) del artículo 24 TRLOTAU:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo rústico.

El suelo urbano se divide en suelo urbano consolidado (SU) y suelo urbano no consolidado (SUNC), de acuerdo con lo marcado en el artículo 45 del TRLOTAU.

El suelo urbano no consolidado se ajusta a lo regulado en el apartado 3 del artículo 45 TRLOTAU, existiendo en el presente POM unidades de Actuación (UA) que se detallan en las fichas correspondientes así como existe una unidad (Colonia Iberia) que el POM la remite a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 del TRLOTAU.

Los terrenos clasificados como suelos urbanos no consolidados, y que se constituyen en unidades de actuación (UA), quedan sujetos al deber de urbanizar, y su desarrollo deberá realizarse a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se clasifican como suelo urbanizable, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 6/1998, los terrenos que el P.O.M. adscribe como tales en la documentación gráfica correspondiente, de acuerdo con el artículo 46 TRLOTAU, para ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones que se establecen. El suelo urbanizable se ha delimitado siguiendo el criterio marcado en la letra c) del artículo 24.1, de forma que se produzca una secuencia lógica de su desarrollo, dentro de un orden básico de prioridades y regulando las condiciones de su programación.

La delimitación geométrica de los sectores responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se ha determinado por relación al viario o a otros elementos definitorios del territorio (tales como caminos o accidentes geográficos) que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos. En ningún caso su delimitación se ha efectuado con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

El resto de los terrenos no clasificados en el P.O.M. se consideran no urbanizables según la Ley 6/1998, denominándose como suelos rústicos según el TRLOTAU. Estos terrenos se clasificarán como rústicos no urbanizables de protección o suelos rústicos de reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 TRLOTAU. A este tipo de suelo rústico se adscribirán, en todo caso, los siguientes:

- los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección
- los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas de protección natural.

Las clases de suelos rústicos no urbanizables de protección se efectúan de acuerdo con dicho artículo y en función de lo regulado en el Decreto 242/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico. Dentro de estos suelos se cuentan en el presente POM con los siguientes:

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público hidráulico
- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, del dominio público pecuario
- Suelo rústico no urbanizable de protección natural
- Suelo rústico no urbanizable de protección cultural
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

Se define tal suelo en el plano de ordenación correspondiente en el que se detalla la totalidad del término municipal. En el mismo se reseñan las zonas calificadas con especial protección en función de sus valores paisajísticos, de vistas y naturales, sobre los que ya se ha informado en el presente documento.

Con respecto a las actividades y usos del suelo se considera que se debe mantener las pautas actuales, si bien ordenando su funcionamiento a través de una norma general que permita aumentar la calidad del resultado final. No obstante, y dado que no se puede frenar ninguna iniciativa en el suelo urbano actual, se debe permitir la compatibilidad de usos, sin que se produzcan alteraciones entre usos o incomodidades para los colindantes. Sobre la base de ello se posibilita la permisividad de usos compatibles con el residencial, limitando únicamente las nuevas implantaciones industriales en el suelo urbano actual o en su ensanche. Las actividades de servicios y de oficinas son plenamente integrables en las zonas residenciales actuales y en las de ensanches de estas, en la proporción que se detalla en la ordenanza de aplicación.

Las actividades ganaderas se deberán ir trasladando a espacios más abiertos y al medio rural lógicamente.

Las actividades industriales se deberán ubicar preferentemente en las zonas industriales de nueva creación previstas en el documento.

## 2.4.- Suelo urbano

Comprende aquel suelo que reúne los requisitos marcados en la legislación vigente. Se han definido dentro del mismo las siguientes zonas de ordenación urbanística:

Z.O.U	SUPERFICIE M2	OBSERVACIONES
ZOU.01	741.132	RESIDENCIAL CONSOLIDADO
ZOU.02	141.890	INDUSTRIAL CONSOLIDADO
ZOU.03	383.668	URBANO NO CONSOLIDADO
ZOU.06	66.783	EL ROBLEDAL
TOTAL	1.333.473	

Dentro del suelo urbano no consolidado se han establecido 26 unidades de actuación. A estas hay que añadir la urbanización El Robledal, en la que se prevé una operación de reforma interior.

Dentro del suelo urbano consolidado serán de aplicación las siguientes ordenanzas:

- 1. Casco antiguo consolidado.
- 2. Ampliación de casco.

- 3. Residencial diseminada.
- 4. Residencial baja densidad.
- 5. Industrial.
- 6. Equipamiento
- 7. Zonas verdes.
- 8. Red viaria.
- 9. Infraestructuras.

Se pretende mantener la agrupación existente en el casco urbano permitiendo una expansión amplia que consolide los espacios vacíos de la trama actual y permita nuevos asentamientos de una tipología similar a la existente en la actualidad, todo dentro de una ordenación articulada con la situación actual del suelo urbano existente.

Se mantiene la división parcelaria y edificabilidad existente en el casco, sin aumentar las alturas. En igualdad de condiciones se encuentra las zonas urbanas centrales, con la que se consolida el casco existente agrupándose con los espacios vacíos entre edificaciones y vías actuales.

## 2.5.- Suelo urbanizable

Comprende aquel suelo que reúne los requisitos marcados en la legislación vigente. Se han definido dentro del mismo las siguientes zonas de ordenación urbanística, dentro de este suelo:

Z.O.U	SUPERFICIE M2	OBSERVACIONES
ZOU.04	606.007	SECTORES RESIDENCIALES
ZOU.05	432.448	SECTORES INDUSTRIALES
TOTAL	1.038.455	

Existen para el desarrollo de este tipo de suelo 22 sectores distintos con uso residencial, mixto o industrial.

## 2.6.- Justificación de edificabilidad residencial por hectárea

En el suelo urbano consolidado actual del municipio de Guadamur existente en la ZOU.01, que corresponde con el casco histórico, la proporción de viales, de espacios libres y de zonas verdes, exteriores a las alineaciones asciende al 35%, según la medición efectuada sobre plano de las manzanas de la zona. Por tal motivo la edificabilidad máxima permitida para cumplir con el artículo 31 TRLOTAU, que establece una edificabilidad máxima residencial de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, sobre suelo neto entre las alineaciones marcadas en el POM equivale a aplicar 1,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No obstante en la ordenanza se ha mantenido la edificabilidad existente en la actualidad que es de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> valor inferior al citado anteriormente.

En el POM se ha previsto en los suelos no consolidados residenciales una edificabilidad bruta en las unidades de actuación de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respectivamente, lo que significa que es inferior a la máxima establecida.

En el POM se ha previsto en el suelo urbanizable una edificabilidad bruta en los sectores residenciales de 0,50 m<sup>2</sup>, lo que significa que es inferior a la máxima establecida.

## 2.7.- Secuencia de desarrollo de las actuaciones urbanizadoras

En las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano y de los sectores del presente POM se establece un plazo para el desarrollo de la unidad. Evidentemente este plazo corresponde al tiempo desde la aprobación del propio POM, y tiene un carácter indicativo y propositivo.

Tal aspecto es consecuencia de la propia gestión municipal y del desarrollo propio del POM, el cual es difícil programarlo para un período de doce años, en el que se producen hechos socioeconómicos de difícil evaluación en el momento actual. Hay que indicar que la lógica del crecimiento urbano es muchas veces consecuencia de los avatares económicos de la comarca y de la región en que se asienta, y está afectado por toma de decisiones que exceden de la esfera municipal.

En un primer momento se prevé la ejecución de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado que conformarán el entorno urbano de Guadamur, completando su caso urbano.

En un segundo momento se deben prever las actuaciones en el segundo arco del casco que lo conforman los sectores residenciales.

Al mismo tiempo se deberán desarrollar los sectores industriales que se apoyan en la carretera, pudiendo ir paralelo a los anteriores.

Con respecto a las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, se indica que tiene una intención de cerrar el ensanche de forma que articulen el espacio entre el suelo urbanizado actual y permitan resolver las infraestructuras de la zona.

Por tal motivo la secuencia lógica de desarrollo del suelo urbanizable se debe ajustar a los siguientes criterios:

- Resolver los remates del suelo urbano no consolidado en las zonas donde se precise cerrar las redes de infraestructuras del casco urbano.
- Desarrollo preferente los suelos urbanizables residenciales.
- Desarrollo del segundo anillo de suelo urbanizable industrial.

El conjunto de éstos sistemas interiores que constituyen las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, red de saneamiento, abastecimiento de electricidad, alumbrado y red viaria, se ejecutarán en su integridad por parte de los propietarios de la unidad o sector, de tal manera que cada uno de ellos lleve a cabo la urbanización de todos los tramos de vías comprendidos dentro de los límites de la unidad. En el caso de existir vías definidas entre dos unidades o sectores distintos, se entenderá que la primera actuación urbanizadora que se desarrolle deberá ejecutar la totalidad de la calle afectada en toda su anchura, para lo que la segunda actuación afectada deberá poner a disposición del Ayuntamiento el tramo de suelo afectado, sin perjuicio de las compensaciones económicas que haya lugar entre los propietarios de ambas que se determinarán, en su caso, en el correspondiente programa de actuación.

### **3.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **3.1.- Descripción de ZOUS**

De acuerdo con la legislación vigente se han establecido las siguientes zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), que cuentan con los siguientes estándares de calidad

urbana, que de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de la TRLOTAU deben tener las siguientes:

Z.O.U	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE SUNC M2	SUPERFICIE Z. VERDES M2	SUPERFICIE DOTACION M2	OBSERVACIONES
ZOU.01	741.132		50.604	51.986	RESIDENCIAL CONSOLIDADO
ZOU.02	141.890		16.798	2.967	INDUSTRIAL CONSOLIDADO
ZOU.03	383.668	383.668			URBANO NO CONSOLIDADO
ZOU.04	606.007				SECTORES RESIDENCIALES
ZOU.05	432.448				SECTORES INDUSTRIALES
ZOU.06	66.783	66.783			EL ROBLEDAL
TOTAL	2.371.928	450.451	67.402	54.953	

### 3.2.- Justificación del cumplimiento de la reserva de los sistemas generales de espacios libres.

En función de lo establecido en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la LOTAU y del 19 del Reglamento de la citada Ley se incluye un cuadro resumen con las superficies de cada uno de los tipos de suelo, densidades de viviendas, y habitantes de cada una de las zonas de ordenación urbanística, con el fin de poder establecer las reservas de sistemas generales establecidas reglamentariamente que en el presente caso serán de 500 m2 por cada 200 habitantes, al no superar el municipio, en las previsiones de desarrollo del POM, los 10.000 habitantes.

Se prevén aumentos poblacionales en los suelos urbanos no consolidados y en los suelos urbanizables residenciales y mixtos. Para el cálculo de la población se indica que la media actual de habitante por vivienda en Guadamur asciende a 2,10, cifra que se mantiene para los presentes cálculos. En el cuadro siguiente se reseñan los aumentos poblacionales sobre los existentes, en las unidades de actuación y sectores residenciales correspondientes

Z.O.U	SUPERFICIE M2	DENSIDAD viv/ha	HABITANTES	OBSERVACIONES
ZOU.03	383.668	20-10	1.150	URBANO NO CONSOLIDADO
ZOU.04	606.007	20-10	1.933	SECTORES RESIDENCIALES
ZOU.06	66.783	10	200	EL ROBLEDAL
TOTAL			3.283	

El techo de habitantes no implica lógicamente llegar a conseguir esta cifra, ya que evidentemente la previsión de crecimiento poblacional se debería corregir con los índices previstos de vivienda de segunda residencia, que en el caso de Guadamur puede ser elevada en los próximos años, por la fuerte presencia estival y de temporada de antiguos habitantes del mismo, y de hijos o familiares que vuelven al pueblo en tales momentos.

En este aspecto, y tras utilizar el mismo índice de viviendas secundarias existentes en Guadamur, según los datos de Caja España publicados en 2005, asciende al 30% del total. Por este motivo la cifra anterior se reduciría en dicho porcentaje pudiendo ascender a un valor en torno a 2.500 habitantes de población real en las citadas ampliaciones. De esta forma la cifra final que se obtendría tras sumarla con la población actual supondría un total entre 4.250 habitantes.

De esta forma, y considerando únicamente las superficies actualmente existentes en el municipio calificadas como zona verde, se obtendría un valor de 15,85 m2 por habitante, cifra muy superior a la exigida.

En función de tal población se cumplen con las determinaciones legales en relación con las superficies de sistemas generales de espacios libres de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento vigente.

### **3.3.- Justificación del cumplimiento de la reserva de los sistemas generales de equipamientos.**

En la actualidad existe una superficie destinada a equipamientos públicos, según se describe en el cuadro anterior de 54.953 m<sup>2</sup>, y de 67.402 m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes, entre las dos ZOU correspondientes con el suleto urbano consolidado, y que corresponde con las parcelas descritas como tal en el plano de ordenación del preente POM.

Actualmente estos equipamientos cubren todas las necesidades de la población actual de 1.746 habitantes, obteniéndose una proporción de 31,47 m<sup>2</sup> sobre la población actual y de 10,77 m<sup>2</sup> sobre la población previsible.

Tales porcentajes permiten asegurar las dotaciones siguientes recomendadas habitualmente:

- Educación 1,00 m<sup>2</sup>/hab.
- Cultural 0,30 m<sup>2</sup>/hab.
- Deportivo 0,50 m<sup>2</sup>/hab.
- Asistencial 0,30 m<sup>2</sup>/hab.
- Social 0,30 m<sup>2</sup>/hab.

Estos valores se ampliarán lógicamente con las superficies destinadas a dotaciones públicas que se deberán reservar en el desarrollo de las distintas unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable. La previsión en todos estos ascenderá previsiblemente y el caso de agotar los aprovechamientos previstos en los sectores, y de acuerdo con los estándares previstos en el TRLOTAU y RPLOTAU a más de 70.000 m<sup>2</sup>, en una proporción adecuada a las necesidades previsible previstas por el POM.

En función de tal población se cumplen con las determinaciones legales en relación con las superficies de sistemas generales de equipamientos de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento vigente.

### **3.4.- Justificación del cumplimiento des previsiones de la futura depuradora.**

De acuerdo con las previsiones de crecimiento marcadas en el presente POM, y que se han detallado en el punto 3.2, en el que se indica la población futura del municipio tras el desarrollo completo del POM, sería de 4.250 habitantes. A este valor habría que restar los 200 habitantes de la unidad El Robledal que dispondrá de una depuradora independiente.

Por este motivo el número de 4.050 habitantes que se obtiene es inferior a la marcada en el informe de la Dirección General de Aguas, con el fin de cifrar la capacidad de la depuradora a construir para Guadamur.

Al mismo tiempo se indica que con la ejecución de diversos sectores industriales es necesario realizar distintas estaciones depuradoras que permitan ampliar la dotación en el caso que por distintas circunstancias las previsiones del presente POM se alteren.

## **4.- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

### **4.1. VIGENCIA DEL POM**

El POM será público y cualquier persona, organismo o entidad jurídica podrá consultarlas e informarse de las mismas en las oficinas municipales.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo oportuno respecto del régimen urbanístico aplicable al terreno que defina.

El POM entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, tras la aprobación definitiva efectuada por la Comisión Provincial de Urbanismo. Desde tal momento tanto la Administración como los particulares quedan obligados del cumplimiento de las mismas, de tal forma que cualquier construcción se deberá ajustar a la ordenación aprobada.

Cualquier modificación puntual, o innovación en el planeamiento previsto, se deberá ajustar a las mismas disposiciones que es necesario cumplir para la redacción del POM, debiéndose realizar según marca la TRLOTAU. Para el caso de modificación de zonas verdes o espacios libres se deberá actuar conforme establece específicamente tal legislación.

La vigencia del POM es indefinida, teniendo una duración mínima de doce años, sin perjuicio de las modificaciones o revisiones que se efectúen.

### **4.2. REVISION DEL POM**

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación dará lugar y requiere la revisión del POM.

2. El POM se revisará en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la TRLOTAU. Para ello el POM se revisará al cabo de doce años de su aprobación, o cuando por razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación. Se considera necesario efectuar la Revisión del Plan de Ordenación Municipal, que se hará conforme marca la TRLOTAU, cuando se cumpla una de las siguientes causas:

- Variación ostensible en los cálculos demográficos, que motive ausencia de suelo urbano o urbanizable.
- Decisión municipal que aconseje la citada Revisión, a instancia del Ayuntamiento.

3. De acuerdo con el artículo 119 del REGTRLOTAU toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

4. A estos efectos el POM identifica y distingue expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del POM tendrá en cuenta dicha

distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

6. Cualquier modificación del POM deberá justificar el cumplimiento y la conveniencia para la redacción de la misma de acuerdo con el TRLOTAU vigente.

## **5.- ANALISIS DE TRAFICO Y CIRCULACION.**

En el primer documento elaborado de diagnóstico de la situación del casco urbano de Guadamur se evidenciaba la inexistencia de problemas de comunicación rodada existente entre las zonas urbanas. Únicamente se observaba algún problema:

- Estrechez de las vías existentes en el caso urbano consolidado.
- Existencia de un único acceso al casco urbano.
- Dependencia completa de la travesía de acceso desde la carretera.

El crecimiento se ha realizado a través de viales que se van alejando del centro urbano del casco antiguo. Estos viales, en muchas ocasiones, carecen de vías transversales lo que significaba manzanas excesivamente largas y sin relación con las zonas colindantes. Al mismo tiempo las calles iban reduciéndose de anchura hasta llegar a contar con viales de menos de seis metros en las actuaciones más alejadas. Esto ocasiona un problema de circulación rodada evidente ante la limitación de la vía y la falta de capacidad de circulación y de aparcamiento.

La mayoría de las circulaciones rodadas deben recurrir a la travesía actual como único punto de acceso y salida del pueblo que se enlaza con la carretera. Esta situación conlleva la existencia de un único punto de acceso y la dependencia del mismo ante cualquier emergencia. Por este motivo se ha previsto en el POM la necesidad de contar con un segundo acceso desde la citada carretera.

El POM ha pretendido resolver los problemas apuntados con las siguientes actuaciones generales:

- Creación de viales alternativos a la actual travesía.
- Creación de viales transversales en las zonas no consolidadas.
- Ampliación de los anchos mínimos de las nuevas calles.

Para ello en primer lugar se prevé establecer viales en los futuros desarrollos residenciales que permitan rematar adecuadamente el borde urbano y las actuales calles. Estos viales vienen recogidos en la ordenación detallada del POM y afectan a las unidades de suelo urbano no consolidado y a los sectores residenciales que se ubican a continuación de estas. Por tal motivo el trazado de los viales en estas zonas está condiciona entre los dos tipos de suelo y obliga a trazados muy particularizados en este borde urbano.

Como consecuencia de estas calles principales el resto de los viales se adecuan a estas apareciendo nuevos viales transversales que resuelven los problemas de relación entre las zonas urbanas actuales. De esta forma no se necesita tener que recurrir en todo momento a la utilización de la antigua carretera como elemento de conexión.

Las unidades de suelo urbano no consolidado mantienen la dependencia de los viales actuales del casco urbano, y resuelven a su vez los remates de las calles longitudinales existentes. Dentro de estas unidades se prevén nuevas calles con dimensiones adecuadas a la realidad de las intensidades y usos previstos en el POM. Los anchos de las nuevas calles figuran en el plano de ordenación detallada.

Dentro del Casco no se han previsto actuaciones de ningún tipo que modifiquen el viario, al tratarse de un conjunto con características en las que se deben preservar las alineaciones.

## 6.- EVALUACION ANALITICA DE IMPLICACIONES ECONOMICAS.

Dentro del POM se han establecido diversos sistemas generales, que tal y como se detalla en la normativa del mismo se prevé ejecutarlos a cargo de las diversas actuaciones urbanizadoras.

No obstante el objeto de este apartado es establecer el alcance económico de los mismos y las imputaciones de cada uno de ellos, que se detallan en el cuadro siguiente:

TIPO	DENOMINACION	COSTO APROXIMADO €	IMPUTACIÓN ECONOMICA
SSGG DV.01	Zona verde entrada	Existente	Ayuntamiento
SSGG E.01	Dotación pública	600.000	Ayuntamiento
SSGG E.02	Dotación deportiva	Existente	Ayuntamiento
SSGG E.03	Cementerio	Existente	Ayuntamiento
SSGG S.01	Ejecución Estación Depuradora Obtención de suelo 3.000 m2	1.000.000 100.000	Administraciones
SSGG S.02	Emisario colector 1.250m	350.000	Ayuntamiento
SSGG S.03	Depuradora El Robledal	300.000	UA.27 El Robledal
SSGG S.04	Colector El Robledal	150.000	UA.27 El Robledal
SSGG V.01	Glorieta 2.733 m2	300.000	25% Sector 16 25% Sector 14 25% Sector 19 25% Sector 20
SSGG V.02	Acceso Robledal	150.000	UA.27 El Robledal
SSGG V.03	Acceso Industrial	200.000	Sector 20
SSGG V.04	Acceso actual	Existente	Ayuntamiento
SSGG A.01	Depósito 1.308 m2	100.000	Ayuntamiento
SSGG A.02	Abastecimiento Robledal 291 m2	50.000	UA.27 El Robledal

La imputación a cargo de Administraciones o al Ayuntamiento significa que corresponde con una obra de gestión directa a ejecutar por obra pública ordinaria o por cualquiera de los tipos de forma de contratación, independientemente de la administración que la ejecute.

El resto de las actuaciones se ejecutarán a cargo de las actuaciones urbanizadoras de las unidades de actuación y de los sectores.

## **7.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

En el anexo correspondiente se incluyen las alegaciones presentadas al presente POM.

GUADAMUR, JULIO DE DOS MIL SEIS  
IGNACIO ALVAREZ AHEDO  
ARQUITECTO