



8.- DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES¹

Una vez analizada la situación actual de nuestro municipio, no podemos plantear el futuro de la ciudad sin considerar previamente los principios establecidos a escala global, europea y nacional.

8.1.- OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

La adopción en 2015 por los líderes mundiales, los Estados miembros de las Naciones Unidas, de un conjunto de 17 objetivos globales, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con el compromiso de cumplirlos para el año 2030, dio lugar al concepto de Agenda 2030 para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos, configurando una nueva estrategia de desarrollo sostenible.

LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y LA NUEVA AGENDA URBANA DE ONU HÁBITAT



El **objetivo 11 -ciudades y comunidades sostenibles-** ha sido desarrollado en nuevas agendas urbanas a nivel global, europeo y español, que aportan un contexto a los procesos de planeamiento.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana es el departamento impulsor y responsable de la elaboración de la Agenda Urbana Española, que adapta a las condiciones nacionales las reflexiones de las agendas de escala global y europea, y de su coherencia con el Plan de Acción de la Administración General del Estado para la Agenda 2030. En febrero de 2019 se ha publicado la base de datos descriptivos de la Agenda Urbana Española, que aporta más de 50 indicadores sobre los municipios de más de 5.000 habitantes, vinculados a los 10 objetivos estratégicos de la Agenda Urbana, para facilitar la elaboración de sus planes de acción locales.

La Agenda tiene un carácter de documento doctrinal en cuanto que no es directamente vinculante como texto legal, pero presenta una diferencia importante respecto a los documentos analizados de escala global y europea: propone acciones para su desarrollo que sí tendrán en muchos casos

¹ En este apartado se refunden y reinterpretan los diferentes documentos que han servido de análisis y base a este Ayuntamiento para establecer las directrices de la estructura urbana que se plantea en el POM.

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA863957745B6A446C9B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C2FEA0258BCFE39C4098



carácter vinculante dado que la Administración General del Estado ostenta competencias sobre las respectivas materias.

La Agenda plantea un conjunto de 10 objetivos de primer nivel, desagregados en 30 de segundo nivel:

OBJETIVOS DE PRIMER NIVEL	OBJETIVOS DE SEGUNDO NIVEL
1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo	1.1. Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial
	1.2. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje
	1.3. Mejorar las infraestructuras verdes y azules y vincularlas con el contexto natural
2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente	2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.
	2.2. Garantizar la complejidad funcional y diversidad de usos.
	2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos.
	2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación.
	2.5. Impulsar la regeneración urbana.
3. Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia	2.6. Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.
	3.1. Adaptar el modelo territorial y urbano a los efectos del cambio climático y avanzar en su prevención.
	3.2. Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero.
4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular	3.3. Mejorar la resiliencia frente al cambio climático.
	4.1. Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.
	4.2. Optimizar y reducir el consumo de agua.
	4.3. Fomentar el ciclo de los materiales.
5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible	4.4. Reducir los residuos y favorecer su reciclaje.
	5.1. Favorecer la ciudad de proximidad.
6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad	5.2. Potenciar modos de transporte sostenibles.
	6.1. Reducir el riesgo de pobreza y exclusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
7. Impulsar y favorecer la economía urbana	6.2. Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.
	7.1. Buscar la productividad local, la generación de empleo y la dinamización y diversificación de la actividad económica.
8. Garantizar el acceso a la vivienda	7.2. Fomentar el turismo sostenible y de calidad y los sectores clave de la economía local.
	8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
9. Liderar y fomentar la innovación digital	8.2. Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más
	9.1. Favorecer la sociedad del conocimiento y avanzar hacia el desarrollo de las ciudades inteligentes (smart cities).
10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza	9.2. Fomentar la Administración electrónica y reducir la brecha digital.
	10.1. Lograr un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore, también, la gestión.
	10.2. Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
	10.3. Impulsar la capacitación local y mejorar la financiación.
	10.4. Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana así como de intercambio y difusión de la información.

Cada uno de los objetivos de segundo nivel implican a su vez líneas de acción, 291 en total.

En consecuencia, se hace necesario reinventar el actual contenido de los planes urbanísticos para convertirlos en instrumentos abiertos a la innovación y capaces de abordar los desafíos emergentes de las ciudades contemporáneas: la defensa del espacio público, la renaturalización, la recuperación y puesta en valor de los servicios ecosistémicos como beneficios que nos proporciona la naturaleza, principalmente el río Tajo como infraestructura de conexión y generador de espacios de calidad natural, social y cultural, la sostenibilidad energética, las formas alternativas de movilidad... sin perder por ello de vista la atención a las necesidades reales de la población: salud, primer acceso

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D43F5EBA863957745B6A446C9B
 Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C2FEA0258BCFE39C4098
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - https://sede.toledo.es -



a la vivienda, la integración y mixtura de usos, la cohesión social, erradicar el deterioro de los barrios... y la sensibilidad hacia lo local: la historia y la geografía irrepetible y única de cada lugar, en donde Toledo se puede considerar como uno de los municipios más privilegiados, no sólo a nivel nacional.

8.2. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL MUNICIPIO

Como ya se ha indicado en el punto 6 de esta Memoria, el Ayuntamiento de Toledo redactó y tramitó un planeamiento adaptado a la normativa urbanística autonómica (que inicia su andadura con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. DOCM núm. 28, de 19.06.98), el **Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por Orden de 26 de marzo de 2007** de la Consejería de Vivienda y Urbanismo y ratificado por la Orden de 6 de noviembre de 2008 (DOCM 11.11.2008), de subsanación de deficiencias. Si bien, después de más de una década de vigencia, en ejecución del fallo tras varias sentencias judiciales, se publica en **marzo de 2018** en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha la **anulación de su aprobación**, lo que provoca la paralización de la ciudad y sus desarrollos, ya que al anularse el Plan de Ordenación Municipal automáticamente quedan anulados todos los desarrollos aprobados en ejecución de este, volviendo a resurgir el planeamiento anterior redactado bajo la legislación estatal, el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, que, como es lógico, tampoco incorpora ni el desarrollo territorial y urbanístico ejecutado, ni las grandes infraestructuras de comunicación como la autopista de peaje Madrid-Toledo, la autovía de ronda y su conexión con la de Los Viñedos, la A-40 hacia el noroeste o la llegada de ferrocarril de alta velocidad, ni las diferentes protecciones sectoriales derivadas principalmente de la legislación medioambiental.

Dentro de los documentos analizados para la elaboración del diagnóstico del municipio y el avance de propuesta de planeamiento municipal, se encuentra el “Informe sobre análisis de la situación de la ciudad de Toledo de cara a la formulación del Plan de Ordenación Municipal de Toledo”, redactado por el estudio Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio S.L., que contiene reflexiones y valoraciones para ser contrastadas por la Corporación municipal, la ciudadanía y por el resto de actores de cara a conseguir un acuerdo sobre las prioridades y objetivos que se deben abordar en el Plan de Ordenación Municipal de Toledo. Define once estrategias, doce líneas de actuación y veintitrés propuestas concretas. Entre otros aspectos aborda la necesidad de vertebración territorial del municipio, la movilidad sostenible, la rehabilitación del parque residencial y la regeneración urbana o las infraestructuras verdes, la renaturalización y el derecho a la ciudad saludable. Las propuestas son las siguientes:

- | | |
|---------------|---|
| Propuesta 1. | Diagnóstico específico de componentes de la infraestructura verde |
| Propuesta 2. | Red de itinerarios de la infraestructura verde |
| Propuesta 3. | Permeabilización de infraestructuras lineales con efecto barrera |
| Propuesta 4. | Elaboración de un estudio de los paisajes del municipio de Toledo |
| Propuesta 5. | Plan de Gestión del Paisaje Urbano Histórico de Toledo |
| Propuesta 6. | Estrategia integrada de suelos industriales y logísticos Toledo- La Sagra |
| Propuesta 7. | Concertación para aprovechar nuevo encaminamiento ferroviario de mercancías Madrid- Lisboa |
| Propuesta 8. | Avanzar hacia la constitución de un organismo de gobernanza supramunicipal |
| Propuesta 9. | Potenciar un eje peatonal, ciclista y de transporte público entre la Urbanización Valparaíso y el Polígono de Santa María de Benquerencia |
| Propuesta 10. | Definir participativamente un mapa de barrios que permita orientar las acciones de fomento de la ciudad de proximidad |
| Propuesta 11. | Potenciar centralidades locales de servicios a los enclaves unifamiliares |
| Propuesta 12. | Integración territorial del ferrocarril |
| Propuesta 13. | Integración de la eficiencia hídrica en una nueva ordenanza de sostenibilidad y resiliencia |



- Propuesta 14. Ampliar hacia el Este el polígono industrial de Santa María de Benquerencia
- Propuesta 15. Regular la vivienda turística
- Propuesta 16. Adaptar las ordenanzas en suelo urbano a las nuevas formas de usos productivos susceptibles de compatibilidad con la vivienda
- Propuesta 17. Desarrollo de planes específicos de regeneración urbana
- Propuesta 18. Desarrollo de plan específico para el polígono residencial
- Propuesta 19. Integrar la eficiencia energética y la generación renovable en una nueva ordenanza de sostenibilidad y resiliencia
- Propuesta 20. Potenciar las actuaciones de mejora de la accesibilidad vertical
- Propuesta 21. Acciones de renaturalización en ejes urbanos
- Propuesta 22. Bonificación de las actuaciones urbanísticas favorables a la movilidad sostenible
- Propuesta 23. Integrar los contenidos sobre salud en una nueva ordenanza de sostenibilidad y resiliencia

Desde el punto de vista de la estructura urbana de desarrollo existente en el municipio, es evidente que la dispersión de los barrios, en muchos casos de bajas densidades, tiene consecuencias urbanísticas, económicas, socioculturales y medioambientales, por tanto, es el principal reto a abordar desde el Plan, apostando por una respuesta que vertebral territorialmente el municipio, tienda a equilibrar viabilidad y habitabilidad, un desarrollo sostenible, limitado y justificado ligado a la recuperación de la infraestructura verde y el paisaje, con el río Tajo como motor e infraestructura principal de unificación y generación de espacios y de vida, promoviendo y generando accesibilidad en toda la ciudad y a todos los servicios y espacios públicos, movilidad sostenible y un urbanismo de género, con claros impactos en la inclusión social y cohesión territorial.

8.3. PRIMER RESUMEN DE CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN

A la vista de los datos suministrados, el análisis efectuado en esta Memoria y a la espera de que en el proceso de participación establezca otros, se pueden resumir unos primeros condicionantes o aspectos a tener en cuenta para la ordenación en el futuro plan que son resultado de las afecciones y situación existentes en el municipio.

Además de las grandes infraestructuras existentes y de la configuración actual de la ciudad, a continuación se resumen los siguientes aspectos a tener en cuenta:

8.3.1. Valores patrimoniales

En esta Memoria se han reseñado los grandes valores patrimoniales con que cuenta la ciudad de Toledo, pero hay que tener en cuenta que muchos de ellos afectan al desarrollo de la misma, al existir múltiples condicionantes. Entre otros se reseñan los siguientes:

- a) Casco Histórico. Cualquier ordenación del municipio debe prever el mantenimiento del conjunto monumental declarado patrimonio de la Humanidad, de forma que se respete el mismo y que las propuestas de actuación en la ciudad no conlleven merma alguna de sus valores. Cualquier ordenación debe mantener a ultranza la conservación y rehabilitación del Casco Histórico, aunque se pueden prever acciones en el mismo, probablemente en la misma línea del Plan Especial del Casco Histórico de Toledo de 1997, con la regulación específica de las viviendas de uso turístico.
- b) Protección monumental. Toledo cuenta con más de un centenar de Bienes de Interés Cultural, con sus correspondientes áreas de protección, tanto dentro como fuera del Casco Histórico, lo que supone un condicionante elevado a cualquier ordenación urbanística, que se debe valorar concretamente y con detalle, aunque también supone una oportunidad para fomentar estos monumentos y conseguir, entre otros beneficios, un turismo más diluido en la ciudad.



- c) Protección arqueológica. El aspecto anterior se incrementa con las zonas de prevención arqueológicas recogidas en la actual carta arqueológica que afectan a una superficie muy elevada del municipio.
- d) Vega Baja y Circo Romano. Este espacio ha pasado de ser el posible gran ensanche de la ciudad a convertirse en la mayor zona vacante de la misma, pero con signos evidentes de degradación en el centro de la ciudad. La ordenación de esta zona es uno de los retos del Plan de Ordenación Municipal.

8.3.2. Valores naturales o ambientales

- a) Cauce del Río Tajo. El río discurre en sentido este-oeste por el centro del municipio creando dos zonas con distinta problemática a ambos lados del Casco Histórico, al tiempo que afecta a suelos urbanos y rústicos, con distinta cualificación.
- b) Zonas inundables. Actualmente en la vega alta del río la Confederación Hidrográfica del Tajo ha establecido amplias zonas del municipio con problemas de inundabilidad que condicionan cualquier ordenación en la misma, y que se deberán verificar, al tiempo que se debería proceder a la definición del dominio público y clarificar las clasificaciones, así como, en su caso, prever las medidas correctoras correspondientes para generar una ordenación resiliente con el territorio.
- c) Parques forestales o naturales. El municipio cuenta con una elevada superficie de espacios forestales y otros naturales, muchos de ellos de titularidad municipal, que afectan a la definición de los espacios en las zonas más exteriores de la ciudad.

8.3.4. Aspectos socioeconómicos

- a) Necesidad de suelo industrial. Es necesario prever nuevos suelos industriales que posibiliten nuevas actividades con la consiguiente creación de empleo. La superficie de este uso debe ser equilibrada a la propuesta de crecimiento residencial y a las posibilidades reales de la ciudad en función de las infraestructuras existentes.
- b) Barrio Avanzado. La paralización y caducidad de este proyecto de singular interés, de iniciativa pública, situado al este del Polígono Residencial Santa María de Benquerencia, y el hallazgo de amianto en los terrenos, condiciona cualquier propuesta de ordenación de esta zona de Toledo.
- c) Margen derecho de la vega baja. En esta zona existe un continuo de espacios dotacionales entre el puente de la Cava y el de Parapléjicos, entre los que destaca la Universidad y los viveros, en el cual hay una imposibilidad de acceder al río Tajo, aspecto que se debería analizar.

8.4. OBJETIVOS ESTRUCTURALES

Teniendo en cuenta todas estas estrategias, su contenido y alcance, se plantea el primer avance del Plan de Ordenación Municipal para una nueva estructura de la ciudad, en la que se tiene en cuenta no sólo el crecimiento de la ciudad mitigando la disgregación actual por barrios, fomentando las actuaciones de regeneración urbana y garantizando la actividad industrial, sino también la definición de infraestructuras generales, protecciones sectoriales, medioambientales y culturales, así como las soluciones de conectividad de las diferentes zonas o barrios en que se encuentra dividida la ciudad, a través de un urbanismo más flexible y colaborativo, en el que el paisaje, la movilidad y las infraestructuras y corredores verdes formen parte integrante de la estructura propuesta, con nuevas determinaciones lo suficientemente adaptables a las necesidades para garantizar en el futuro un desarrollo urbano resiliente e igualitario para todos los sectores de nuestra sociedad.

8.4.1. Desarrollos propuestos



La propuesta de nueva urbanización incorporada en el avance del Plan se basa en un crecimiento sostenible, limitado y justificado, frente al carácter expansivo del anterior Plan de Ordenación Municipal de 2007. Frente a los 31.759.419 m² de superficie urbanizable y aproximadamente 58.000 (50.000 en suelo urbanizable) nuevas viviendas planteadas, este nuevo POM plantea una superficie total para nuevos desarrollos de 9.974.991 m², menos de 1/3 del previsto en el plan anterior, sin tener en cuenta la gran reserva de sistemas generales principalmente para infraestructura verde que se incluye en esta superficie.

Número aproximado de viviendas: Edificabilidad aproximada entre 0,25 y 0,4 sobre el total residencial:

$0,25 \times 6.126.411 \text{ m}^2 = 1.531.602,75 / 135 \text{ m}^2 \text{ construido por vivienda} = 11.345 \text{ viviendas}$

$0,4 \times 6.126.411 \text{ m}^2 = 2.450.564,4 / 135 \text{ m}^2 \text{ construido por vivienda} = 18.152 \text{ viviendas}$

El POM prevé una horquilla de viviendas en nuevos desarrollos entre 11.000 y 18.500, dependiendo del producto inmobiliario que se demande.

Todos los desarrollos propuestos, especialmente los planteados dentro de los conos de protección de las visuales del Casco Histórico, como el de La Peraleda, deberán justificar en su ordenación de usos y volúmenes su respeto y fomento de los valores existentes arqueológicos, patrimoniales, naturales, paisajísticos, sociales y culturales.

El suelo que no se incluye en los desarrollos se clasifica como suelo rústico, aplicando la normativa correspondiente y analizando sus valores para incorporarlos en la categoría de suelo rústico de reserva o de suelo rústico no urbanizable de especial protección.

Desarrollos residenciales

Como ya se ha puntualizado, en la actualidad, la capacidad de absorción de viviendas por el suelo urbano de la ciudad es prácticamente inexistente, debido a la paralización en la ejecución del planeamiento por la inseguridad jurídica generada en los recursos al Plan de Ordenación Municipal, sumada a la crisis de la burbuja inmobiliaria, lo que ha producido que en los últimos años no se haya incorporado el suelo con la oferta necesaria para cubrir las necesidades de la población. Los escasos suelos vacantes o los inmuebles a rehabilitar se incorporan al mercado a precios prohibitivos debido a esta falta de oferta, lo que ha provocado la emigración de la población local hacia los municipios limítrofes, que cuentan con gran cantidad de desarrollos ejecutados a poca distancia de Toledo. Debemos también tener en cuenta que la dispersión de los barrios o urbanizaciones de la ciudad ha generado la necesidad de movilidad a través del vehículo, por lo que resulta relativamente fácil el trasladarse de Toledo a estos municipios cercanos, sin que suponga una variación en el modelo de vida de la población. Por tanto, el nuevo Plan debe perseguir y apostar por la vertebración territorial del municipio partiendo de una movilidad sostenible que unifique la ciudad, para posibilitar y conseguir la rehabilitación del parque residencial y la regeneración urbana de los barrios actuales incorporando servicios, equipamientos, zonas verdes y espacios públicos de calidad que ofrezcan una ciudad atractiva y saludable para los ciudadanos y visitantes, actuales y potenciales.

El POM debe prever suelo para construcción de nuevas viviendas y responder a la demanda existente y futura planteando desarrollos residenciales para un crecimiento sostenible, limitado y justificado, frente al carácter expansivo del anterior Plan de Ordenación Municipal de 2007.

De esta manera, además de incluir el uso residencial en alguna vacante de suelo urbano ya ejecutado, como es la Zona de Contacto, el ya antiguo Hospital o el Cuartel de la Guardia Civil en el barrio de Palomarejos, se proponen las siguientes zonas a desarrollar para uso residencial, bien para completar la trama urbana unificando sectores inconexos con la ciudad o bien para



ampliar, dentro de las posibilidades que ofrece el territorio, los ámbitos urbanos que demandan más vivienda:

- El Observatorio o Palacio: anterior PP-3 en el POM de 2007, en terrenos entre la Avenida Adolfo Suarez, la zona hotelera del Beatriz, la Autovía TO-21 y la urbanización Vistahermosa I Fase.

Sup Total: 181.793 m²
 Sup SSGG: 36.569 m²
 Sup neta: 145.224 m²
 Edificabilidad: 87.135 m²c 0,48 bruta 0,6 neta
 Nº aproximado de viviendas: 570
 Tipología principalmente plurifamiliar

- Fábrica de papel

Sup Total: 241.962 m²
 Sup SSGG: 104.128 m²
 Sup neta: 137.834 m²
 Edificabilidad: 68.917 m²c 0,285 bruta 0,5 neta
 Nº aproximado de viviendas: 430
 Tipología principalmente unifamiliar

- La Peraleda

Sup Total: 992.005 m²
 Sup SSGG: 62.900 m²
 Sup neta: 929.105 m²
 Edificabilidad: 329.996 m²c 0,328 bruta 0,35 neta
 Nº aproximado de viviendas: 2.350
 Deben respetar restos arqueológicos y las visuales del casco histórico
 Tipología principalmente plurifamiliar

- Conexión San Bernardo La Legua

Sup Total: 810.523 m²
 Sup SSGG: 72.714 m²
 Sup neta: 737.809 m²
 Edificabilidad: 280.400 m²c 0,346 bruta 0,38 neta
 Nº aproximado de viviendas: 2.000
 Carga de ejecución del puente de conexión con la rotonda de La Legua
 Tipología plurifamiliar y unifamiliar

- Conexión Valparaíso

Sup Total: 788.554 m²
 Sup SSGG: 212.945 m²
 Sup neta: 575.609 m²
 Edificabilidad: 345.365 m²c 0,438 bruta 0,6 neta
 Nº aproximado de viviendas: 1.700
 Tipología principalmente unifamiliar

- AVE-Huerta del Rey

Sup Total: 114.336 m²
 Sup SSGG: 14.680 m² de Senda (rústico) más 18.059 m²
 Sup neta: 96.277 m²
 Edificabilidad: 57.766 m²c 0,505 bruta 0,6 neta
 Nº aproximado de viviendas: 400
 Deben plantear soluciones por la afección de la zona de inundabilidad

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA8653957745B6A446C9B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C2FEA0258BCFE39C4098



Tipología principalmente plurifamiliar

- Azucaica

Sup Total: 104.394 m²
 Sup SSGG: m²
 Sup neta: 104.394 m²
 Edificabilidad: 62.636 m²c 0,6 bruta 0,6 neta
 Nº aproximado de viviendas: 440
 Tipología principalmente plurifamiliar

- Ampliación Polígono Residencial

Sup Total: 1.448.050 m²
 Sup SSGG: 468.650 m²
 Sup neta: 979.400 m²
 Edificabilidad: 538.670 m²c 0,372 bruta 0,55 neta
 Nº aproximado de viviendas: 3.850
 Se debe resolver la conexión con las nuevas infraestructuras que solucione el problema de movilidad
 Tipología principalmente plurifamiliar

- Ramabujas (actual)

Sup Total: 444.000 m²
 Sup SSGG: 308.917 m²
 Sup neta: 135.092 m²
 Edificabilidad: 43.000 m²c 0,1 bruta 0,32 neta
 Nº aproximado de viviendas: 222
 Tipología unifamiliar

- Cerro de los Palos

Sup Total: 1.000.794 m²
 Sup Infraestructura: 13.382 m² (depuradora)
 Sup neta: 987.412 m²
 Edificabilidad: 150.000 m²c 0,15 bruta 0,15 neta
 Nº aproximado de viviendas: 492
 Tipología unifamiliar

TOTAL VIVIENDAS: 12.454

Se observa que las superficies indicadas son orientativas, pudiendo variar igualmente el coeficiente de edificabilidad y, en consecuencia, el número aproximado de viviendas, según resulte de la fase de participación y concertación de la propuesta de ordenación.

Desarrollos industriales

Es urgente la incorporación de suelo industrial inminente que responda a la demanda existente de solares para la implantación de empresas. La creación de una nueva zona industrial como ampliación del actual polígono hacia el este, con una superficie total de 3.670.688 m², en donde se oferte suelo de características adecuadas o amoldables a la demanda, es una apuesta fundamental para el desarrollo del municipio, y se propone tanto para permitir ampliaciones de las industrias existentes como para posibilitar la instalación de otras nuevas, lo que conllevaría, en un futuro cercano, el aumento poblacional. Es evidente que la creación de puestos de trabajo es fundamental para este aumento poblacional que se produce por el establecimiento del lugar de residencia en el mismo lugar, además del necesario desarrollo residencial que ya se ha

NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 PUESTO DE TRABAJO: Jefa del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA8653957745B6A446C9B
 Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C2FEA0258BCFE39C4098
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es>



analizado para la vuelta al municipio de mucha población que ya a diario se traslada a trabajar a Toledo.

Especial importancia adquiere los espacios destinados a fomentar la investigación, el desarrollo y la innovación, **I+D+I**, que en nuestro caso se proponen en la zona de Polvorines, al otro lado del río en la Vega Baja, ya que es una ubicación idónea para actividades ligadas con la universidad, siempre respetando el espacio natural, zona verde y parque, paisaje y patrimonio existentes, además de reservar igualmente otra superficie para estas actividades en la ampliación del polígono industrial, en este caso más ligadas a las empresas ubicadas en el mismo.

Terciario

El municipio debe apostar por turismo y servicios de calidad en la ciudad, que Toledo, ciudad Patrimonio de la Humanidad, sea pionera en Turismo Sostenible. Para ello, se ha realizado un proceso reflexivo de participación municipal para la transformación del modelo turístico existente en la ciudad, que ha conllevado el establecimiento de relaciones con agentes clave para el sector turístico y patrimonial de la ciudad, tanto individuales como colectivos, construyendo un Diagnóstico sobre la situación del Turismo y su estrecha relación con el estado de la convivencia en el barrio del Casco Histórico. A través del diálogo y el apoyo de varias asistencias técnicas externas, combinando diferentes técnicas de investigación social, cuantitativas y cualitativas, se ha conseguido elaborar un Plan de Sostenibilidad Turística que ha tenido como base un importante proceso de diálogo comunitario, con implicación ciudadana. En su puesta en marcha se pretende hacer seguimiento de las medidas adoptadas para la promoción y protección de espacios verdes, la diversificación de los espacios turísticos para evitar la presión y saturación en la zona histórica (medida que además tendrá un impacto sobre la dispersión-unificación de barrios), el desarrollo en las certificaciones de calidad vinculadas con el medioambiente, la señalética, la accesibilidad, y sobre todo, la mejora de la convivencia entre la práctica turística y la vida vecinal; algo que pasa necesariamente por garantizar el acceso a la vivienda y recursos básicos para la población residente.

No podemos dejar de señalar al centro de ocio Puy du Fou, con las visitas que genera principalmente los fines de semana a la ciudad, como una oportunidad para la creación de actividades y servicios ligados o complementarios al parque temático histórico, además de la necesidad ya existente de cubrir las demandas que actualmente ya está generando este público.

Por otro lado, una vez comprobado el buen funcionamiento del sector comercial La Abadía, ubicado junto a la carretera Madrid-Toledo en el límite norte del municipio, pero con acceso desde la CM-4003 a Bargas, se propone, en desarrollo independiente, la duplicidad del mismo apoyada en esta vía, la CM-4003, como Abadía Oeste, con una superficie de 177.892 m², si bien, este buen funcionamiento de La Abadía precisamente genera problemas en la conexión de salida desde la A-42, la carretera de Madrid-Toledo, por lo que el desarrollo de esta ampliación deberá ir asociado a un estudio, análisis y propuesta de nueva gestión de la movilidad para los desplazamientos desde el centro urbano a esta zona comercial, con refuerzo del transporte colectivo y posibles nuevas conexiones.

Resumen desarrollos propuestos

Urbanizable residencial propuesto:

1.- El Observatorio:	181.793 m ²
2.- Fábrica de papel:	241.962 m ²
3.- La Peraleda	992.005 m ²



4.- Conexión San Bernardo La Legua	810.523 m ²
5.- Conexión Valparaíso	788.554 m ²
6.- AVE-Huerta del Rey	114.336 m ²
7.- Azucaica	104.394 m ²
8.- Ampliación Polígono	1.448.050 m ²
9.- Ramabujas (actual)	444.000 m ²
10.- Cerro de los Palos	1.000.794 m ²
Superficie total:	6.126.411 m ²

Urbanizable industrial propuesto:

1.- Ampliación Este Polígono Industrial, con desarrollo inmediato del sector Ampliación del UU25:	
Superficie total:	3.670.688 m ²

Urbanizable terciario propuesto:

1.- Abadía Oeste	
Superficie total:	177.892 m ²

Superficie total urbanizable: 9.974.991 m²

8.4.2. La infraestructura natural como unificadora y vertebradora de la ciudad

La recuperación del río Tajo y de conexiones que enlacen naturaleza con movilidad sostenible y espacios públicos y servicios de calidad es uno de los principales objetivos de este Plan de Ordenación Municipal. Con ello se pretende:

- Conservar y restaurar la biodiversidad, incrementando la conectividad espacial y funcional.
- Garantizar el aporte de múltiples servicios ecosistémicos y servicios culturales.
- Mejorar el vínculo social y cultural con la naturaleza y la biodiversidad.
- Minimizar la expansión urbana y sus efectos negativos.
- Mitigar y adaptarse al cambio climático, aumentar la resiliencia como la capacidad de adaptación y reducir la vulnerabilidad frente a riesgos naturales.
- Favorecer un mejor uso del territorio y de los recursos naturales.
- Contribuir a una vida saludable y a conseguir unos lugares mejores para vivir.
- El fortalecimiento del sentimiento de pertenencia a la comunidad.

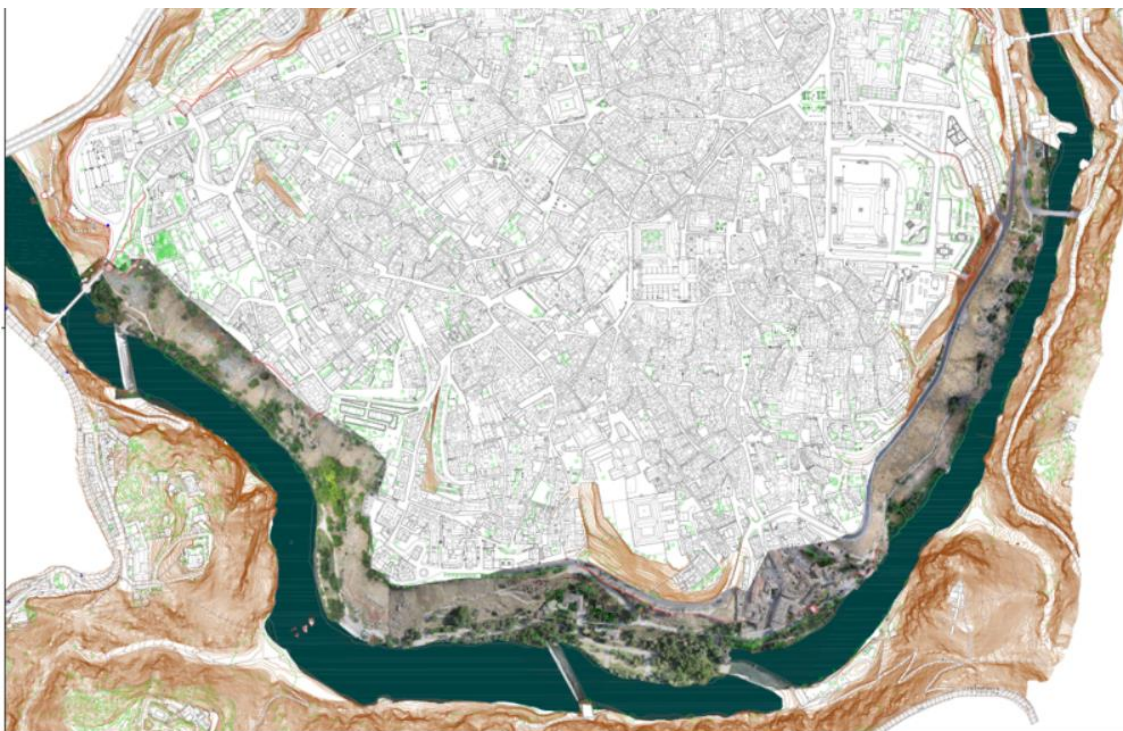
El río se configura como el principal agente dentro de la ciudad. Como la infraestructura natural que a la vez que unifica los diferentes barrios con sendas para cubrir los itinerarios diarios, genera espacios, situaciones o actividades acordes a las características, cualidades y elementos propios de la ribera en cada tramo de la ciudad.

De esta forma, se plantean diferentes actuaciones a lo largo del trazado y en ambas riberas, distinguiendo los objetivos concretos de cada una de ellas, y contribuyendo con ello a la consecución de todos los objetivos definidos en la estrategia de desarrollo urbano sostenible integrado, ya que se conseguirá promover el fomento y desarrollo del patrimonio cultural y natural, mejorando de forma duradera la situación económica al generar actividad de ocio, cultural y hostelera en la zona; la regeneración física, medioambiental y climática, con la



recuperación de las riberas y un tratamiento naturalizado de las mismas, incorporando vegetación autóctona; la mejora social y demográfica, al generar espacios de estancia, ocio y disfrute de la ciudad, fomentando la cohesión y las relaciones sociales.

Una de estas actuaciones es el acondicionamiento integral de la ribera del río en el tramo del Casco Histórico, para la generación y recuperación de espacios naturales de ocio y estancia, con la incorporación de vegetación autóctona y elementos naturales con equipamientos urbanos, así como para la mejora de la accesibilidad y movilidad tanto dentro de la senda ya existente como en relación con el resto de la ciudad:



Otra propuesta se centra en la zona de Safont, al este del casco, en donde se planteará el estudio integral de su conexión con el resto de la ciudad, y también se propone otra actuación en la zona oeste, desde el puente de San Martín hasta la Universidad y Vega baja, donde se plantea un proyecto para la conexión de movilidad y apertura e integración en la ciudad de la senda del Tajo en esta zona, generando una infraestructura verde ligada a la ribera del río, y de movilidad de conexión de carril bici y peatonal solucionando los cambios de cota especialmente en la zona de la Cava, generando un trayecto con espacios públicos de referencia junto al río, en donde se pongan en valor las diferentes edificaciones, como la Torre del Agua, infraestructuras, como el Puente peatonal de Pontones, y valores naturales que ya existen.



NOMBRE: Virginia Cavia Cuesta
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2FEA0258BCFE39C4098
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D43F5EBA8653957745B6A446C9B

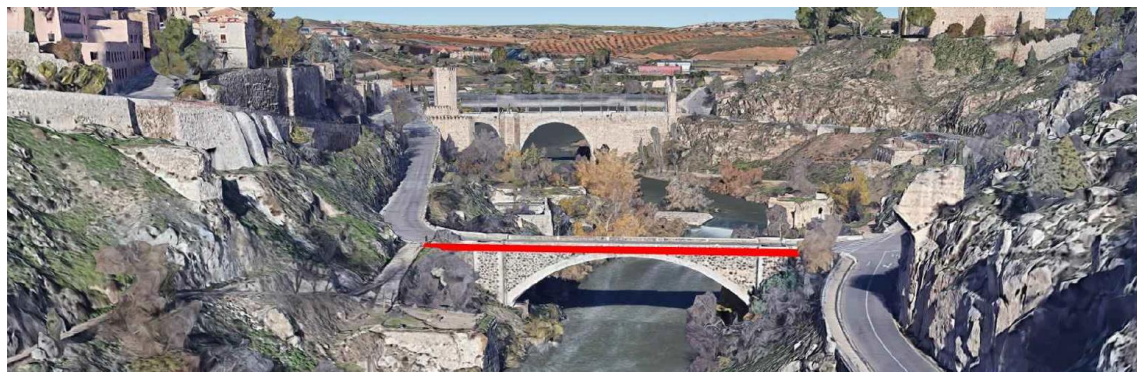


Principal relevancia tiene la apuesta por la recuperación literal del río para la ciudad, con la ejecución de un Parque del Agua en una zona de naturaleza excepcional y que actualmente está cerrada a la ciudad, junto a la senda del río en la zona de viveros. Se plantea una actuación, con el apoyo de la Universidad, en donde la captación de agua del río, con una infraestructura de funcionamiento similar al Artilugio de Juanelo, genere un recorrido que con sistemas de depuración natural a través de plantas y bacterias limpie el agua de forma que se generen unas pozas junto a zonas de recreo y ocio, con una pasarela que conecte con la otra margen del río, en donde se plantea un parque de ribera, naturalizando y recuperando parte de la zona actualmente asfaltada en La Peraleda. La obtención del suelo para el parque del agua podrá adscribirse a los posibles incrementos de aprovechamiento que se generen en las zonas urbanas colindantes, por ejemplo, con el traslado del Hospital al Polígono residencial.

Además, se prevén otras pasarelas propuestas como conexión intermodal de las dos riberas, como la pasarela en el Casco Histórico en la zona del Molino de La Nueva:



La modificación del Puente Nuevo de Alcántara para incorporar un paso peatonal en la Ronda de Juanelo:



O la recuperación y rehabilitación de la antigua vía del Ferrocarril a Bargas, que cruza el río Tajo y conecta los barrios de Santa Bárbara y Azucaica, actualmente en desuso:



NOMBRE: Virginia Cavía Cuesta
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Toledo - <https://sede.toledo.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2FEA02568BCFE39C4098
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Área de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 27/05/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 6CADAE21C3B29D443F5EBA8653957745B6A446C9B



8.4.3. Otras infraestructuras estructurantes

Además del río y de las conexiones citadas anteriormente, se definen como fundamentales para el desarrollo de la ciudad las siguientes infraestructuras:

- La línea de AVE Madrid-Extremadura con una nueva estación en su paso por Toledo en la zona del Polígono Santa María de Benquerencia, de forma que se implementara un nudo logístico que compatibilice en esta nueva estación la movilidad de viajeros de la línea de alta velocidad Madrid-Extremadura con el transporte de mercancías, sin perjuicio del mantenimiento, en todo caso, de la actual estación para la línea de alta velocidad Madrid-Toledo.
- La conexión del acceso sur al Hospital Universitario con la A-42 en la zona conocida como la cuesta de las Nieves, para descongestionar la situación actual.
- La Conexión de enlace de la TO-22 con la CM-4001 y con la N-400, que uniría el Polígono de Santa María de Benquerencia con Azucaica con un nuevo puente sobre el río Tajo.
- El refuerzo del Camino de Albarreal como salida de la urbanización de La Legua y su conexión con la circunvalación CM-40.
- El nuevo puente sobre el río Tajo en la zona oeste de la ciudad, con cargo al sector Conexión San Bernardo La Legua, que cierra el circuito conectando la carretera a la Puebla de Montalbán, CM-4000, con la rotonda de acceso al Camino de Albarreal.
- La nueva conexión de Valparaíso con cargo al sector del mismo nombre, que enlaza con la zona norte del barrio de Buenavista.

8.4.4. Alternativas en las zonas urbanas existentes

A la vista de la información urbanística contenida en este documento es necesario proceder a efectuar un diagnóstico de la situación en cada una de las zonas de la ciudad, valorando las distintas posibilidades que existen.

Por este motivo es fundamental que este documento sea sometido a un proceso participativo en la ciudad, para poder determinar las alternativas que se pueden dar en cada caso.

Una vez que se haya procedido a efectuar este diagnóstico es cuando se podrán definir las distintas alternativas y proceder a la marcar los criterios de selección de las mismas dentro de un proceso coherente en el que brille la claridad, divulgación y transparencia.

Principalmente preocupa la ordenación y situación de la Vega Baja, tras la paralización tanto en la ejecución del planeamiento como en la consolidación y tratamiento del propio parque arqueológico, por lo que, en principio, esta zona se incorpora sin calificaciones o usos del suelo concretas, entendiéndose y exigiendo que cada actuación que se pudiera presentar en el ámbito deberá justificar el respeto y puesta en valor de los valores tanto arqueológicos como paisajísticos, sociales y culturales y, suprimiendo, en consecuencia, los usos residenciales aprobados en su momento.

Por otro lado, también se está trabajando en las propuestas de intervención urbanística para la rehabilitación y regeneración urbana del barrio de Palomarejos-Corea de Toledo, con vistas a su inclusión en este Plan de Ordenación Municipal, si bien, entendemos clave la fase de participación ciudadana como requisito imprescindible para escuchar, identificar e incorporar las preocupaciones, necesidades y valores de los distintos agentes en la toma de decisiones, recogiendo el punto de vista de la ciudadanía y alimentando el análisis del plan, logrando con



ello el grado de sensibilización y concienciación en la población y, principalmente, en la vecindad del área a intervenir.

8.4.5. Un Urbanismo de Género

Un Urbanismo de Género tiene como objetivo una ordenación de espacios, usos y actividades que resulten adecuados para hacer más confortable tanto el trabajo como las labores de cuidado con la creación de unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro, en definitiva, facilitar la vida cotidiana en lugar de complicarla. Por ello no es un urbanismo exclusivo de las mujeres, sino que tiene en cuenta roles que se le han asignado a la mujer y que actualmente también desempeñan los hombres, además de las diferentes etapas de la vida, desde la infancia a la vejez, diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres.

Se promoverá la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación, proporcionando acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad. Todo ello en consonancia con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible que recoge conjuntamente con este Plan de Ordenación Municipal, unas propuestas concretas tras el análisis y diagnóstico del municipio.

8.5. OBJETIVOS DEL AVANCE DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El Plan, que se someterá a un amplio proceso de consulta y participación ciudadana para recoger aportaciones y corresponsabilizar a la ciudadanía en las decisiones, con especial atención a la perspectiva de género y a las propuestas de la infancia en el diseño del espacio público, tiene unos objetivos que se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Desarrollos residenciales que den respuesta a la demanda de vivienda existente, planteando un crecimiento sostenible, limitado y justificado, frente al carácter expansivo del anterior Plan de Ordenación de Municipal de 2007, y que consiga atraer de nuevo a la población dispersa y que se desplaza a diario para trabajar en Toledo.
- Recuperación del río Tajo para la Ciudad, fortaleciendo su carácter integrador como eje estructurante, unificador de barrios y generador de espacios públicos y servicios de calidad, con la creación del parque del agua que devuelva con depuración natural una zona de recreo y ocio a la ciudadanía.
- Infraestructura verde de conexiones que enlacen naturaleza con movilidad sostenible y que prioricen la adaptación y mitigación del cambio climático.
- Compatibilidad de usos dotacionales, de equipamientos y terciarios con el uso residencial, respetando el uso principal, fomentando la mixtura de usos, favoreciendo la implantación de servicios de proximidad y planificando con la cercanía, aproximando vivienda y lugar de trabajo.
- Una movilidad sostenible, priorizando la conexión entre barrios con modos de transporte no motorizados y colectivos no contaminantes, acorde con las medidas de intervención planteadas en el PMUS.
- Ordenación de entornos urbanos inclusivos, seguros y sostenibles, con la creación de zonas verdes y espacios públicos de calidad.



- Regeneración urbana de barrios como Palomarejos o Santa Bárbara, con criterios de cohesión social, perspectiva de género y calidad en el espacio público, así como la creación de condiciones favorables a la rehabilitación del parque edificado más antiguo, con especial atención a la eficiencia energética, la accesibilidad y la conectividad.
- Revitalización del Casco Histórico, haciéndolo atractivo para residir y trabajar, favoreciendo la convivencia entre usos, con una regulación específica para las viviendas de uso turístico.
- Hacer compatible la protección con el desarrollo y puesta en valor del patrimonio cultural y natural, ampliando su oferta y difuminando así la presión turística sobre el Casco Histórico. Devolver la Vega Baja a la ciudadanía para su uso y disfrute suprimiendo la ordenación aprobada en su momento y los usos residenciales de la zona.
- Dar respuesta a la demanda de actividades económicas e industriales mediante la ordenación de una oferta suficiente de suelo para la ampliación del Polígono Industrial y para la ampliación del sector comercial y de servicios La Abadía, ligado este último a un estudio de tráfico con las medidas correctoras y de fomento del transporte público y sostenible correspondientes, así como la definición de espacios para el desarrollo de actividades de I+D+I.